



## RELAZIONE TECNICA

relativa all'adeguamento del Costo di Costruzione per l'anno 2020, ai sensi dell'art. 16, comma 9, del D.P.R. 06/06/2001, n°380 e s.m.i. e dell'art. 48 della L.R. 11/03/2005, n° 12 e s.m.i..

### IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO URBANISTICA/EDILIZIA PRIVATA

#### Premesso che:

- l'art. 16 del Decreto del Presidente della Repubblica 06/06/2001, n°380 "Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" e s.m.i., nonché l'art. 43 della Legge Regionale 11/03/2005, n°12 "Legge per il governo del territorio" e s.m.i. dispongono che i titoli abilitativi per alcuni interventi edilizi siano soggetti alla corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché al costo di costruzione;
- l'art. 16, comma 9, del D.P.R. n°380/2001 e l'art. 48, comma 1, della L.R. n°12/2005 prevedono che il costo di costruzione per i nuovi edifici sia determinato periodicamente dalle Regioni con riferimento ai costi massimi ammissibili per l'edilizia agevolata, definiti dalle stesse Regioni;

**Dato atto** che la Regione Lombardia con deliberazione della Giunta regionale n°5/53844 del 31/05/1994 ha ritenuto, in sede di prima applicazione della normativa sopraccitata, di determinare il costo unitario di costruzione nella misura del 70% del limite massimo vigente, pari a € 355,66 (€ 689.000), fissando quindi il costo di costruzione per ogni metro quadrato in € 249,09 (€ 482.300) e che successivamente non vi è più stato alcun intervento regionale, né vi sono previsioni a breve termine in questo senso;

**Considerato** che l'art. 16, comma 9, del D.P.R. n°380/2001 e l'art. 48, comma 2, della L.R. n°12/2005 stabiliscono che nei periodi intercorrenti tra le determinazioni regionali già richiamate, ovvero in assenza di tali determinazioni, il costo di costruzione sia adeguato annualmente ed autonomamente dai Comuni, in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'Istituto Nazionale di Statistica (ISTAT), con decorrenza dell'importo aggiornato dal 1° gennaio successivo;

**Richiamata** inoltre la L.R. 28/11/2014, n°31 (BURL supplemento n°49 del 01/12/2014), con cui Regione Lombardia, nel dettare disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato, ha previsto all'art. 5, comma 10, una maggiorazione del contributo afferente il costo di costruzione (art. 16, comma 3, D.P.R. n°380/2001) da applicare sino all'adeguamento del Documento di Piano del P.G.T. che i Comuni devono disporre ai sensi del comma 3 del sopraccitato art. 5 della L.R. n°31/2014;

#### Considerato che:

- si rende necessario intervenire sulla materia per aggiornare, in forza di legge, il predetto costo di costruzione per l'anno 2020, sulla base dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertati dall'ISTAT;
- non essendo, gli indici ISTAT pubblicati in tempo reale, si ritiene opportuno assumere il mese di giugno (primo mese di applicazione della prima ed unica determinazione regionale) quale riferimento per le determinazioni di aggiornamento del valore;



**Richiamate:**

- la precedente deliberazione di Giunta Comunale n°204 del 18/10/2018, con la quale è stato aggiornato il costo di costruzione per l'anno 2019 in € 409,02 al metro quadrato con efficacia dal 01/01/2019 fino al 31/12/2019;
- la deliberazione di Giunta Comunale n°214 del 30/12/2014, con la quale si è provveduto, in applicazione delle disposizioni del comma 10 dell'art. 5 della L.R. n°31/2014, ad applicare le seguenti maggiorazioni del contributo afferente il solo costo di costruzione (art. 16 comma 3 D.P.R. n°380/2001 e s.m.i.):
  - maggiorazione pari al 20 %, per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto NON ricompresi nel tessuto urbano consolidato (T.U.C.);
  - maggiorazione pari al 5 % per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto all'interno del tessuto urbano consolidato (T.U.C.);

**Preso atto** che con comunicato ISTAT è stato reso noto che a partire dal mese di marzo 2018 l'Istituto Nazionale di Statistica avvia la pubblicazione delle nuove serie degli indici del costo di costruzione di un fabbricato residenziale, con base di riferimento 2015, che sostituiscono le precedenti in base 2010 e che a partire dalla data di rilascio del comunicato stampa dell'indice del mese gennaio 2018, le serie degli indici espresse nella nuova base sono idonee produrre gli effetti giuridici che le norme vigenti ricollegano agli specifici indicatori calcolati dall'ISTAT;

**Dato atto** pertanto che:

- per il calcolo della variazione del costo di costruzione di un fabbricato residenziale l'ISTAT con ha determinato la variazione (in base 2015) degli indici del costo di costruzione di un fabbricato residenziale da giugno 1994 (data di determinazione regionale del costo stesso) pari a 63,7, fino a giugno 2019 pari a 102,6;
- a partire dal mese di gennaio 1998, con l'introduzione dell'I.R.A.P. (Imposta regionale sulle attività produttive), Decreto Legislativo n°446/97, sono stati soppressi alcuni contributi sociali che concorrevano al calcolo del gruppo della manodopera e quindi dell'indice generale e pertanto, per ottenere variazioni degli indici statistici al netto dell'IRAP, è stato elaborato dall'ISTAT un opportuno coefficiente per raccordare gli indicatori che decorrono da gennaio 1998 con quelli precedenti a tale mese, e che tale coefficiente, per l'indice generale, è pari a 1,0285;

**Considerato** che l'applicazione dei parametri di cui sopra produce un costo di costruzione di un fabbricato residenziale al Giugno 2019 pari a 412,64 €/mq, così come sotto illustrato:

Mese rif.	Anno	Costo base €/mq	Indice	Correttivo IRAP
giugno	1994	249,09	63,7	1,0285
giugno	2019		102,6	
<b><math>249,09 \text{ €/mq} \times 102,6 / 63,7 \times 1,0285 = 412,64 \text{ €/mq}</math></b>				

**Ritenuto** pertanto che, a decorrere dal 1° gennaio 2020, il costo di costruzione base, sul quale calcolare la quota di contributo di costruzione, venga determinato in € 412,64 al metro quadrato;

**Viste** le precedenti deliberazioni della Giunta Comunale relative all'adeguamento all'indice ISTAT del costo di costruzione per gli anni passati ed in particolare la D.G.C. n°214 del 30/12/2014 "Adeguamento del costo di costruzione per l'anno 2015, ai sensi dell'art. 16, comma 9, del D.P.R. 06/06/2001, n°380 e s.m.i. e



dell'art. 48 della L.R. 11/03/2005, n° 12 e s.m.i., nonché applicazione della L.R. 28/11/2014, n° 31 relativamente alla maggiorazione del contributo afferente il costo di costruzione, di cui all'art. 16, comma 3, del D.P.R. n°380/01 e s.m.i.", la D.G.C. n°234 del 30/12/2015 "Adeguamento del costo di costruzione per l'anno 2016, ai sensi dell'art. 16, comma 9, del D.P.R. 06/06/2001, n°380 e s.m.i. e dell'art. 48 della L.R. 11/03/2005, n° 12 e s.m.i.", la D.G.C. n°281 del 21/12/2016 "Adeguamento del costo di costruzione per l'anno 2017, ai sensi dell'art. 16, comma 9, del D.P.R. 06/06/2001, n°380 e s.m.i. e dell'art. 48 della L.R. 11/03/2005, n° 12 e s.m.i.", la D.G.C. n°273 del 06/12/2017 "Adeguamento del costo di costruzione per l'anno 2018, ai sensi dell'art. 16, comma 9, del D.P.R. 06/06/2001, n°380 e s.m.i. e dell'art. 48 della L.R. 11/03/2005, n° 12 e s.m.i." e la D.G.C. n°204 del 18/10/2018 "Adeguamento del costo di costruzione per l'anno 2019, ai sensi dell'art. 16, comma 9, del D.P.R. 06/06/2001, n°380 e s.m.i. e dell'art. 48 della L.R. 11/03/2005, n° 12 e s.m.i.";

**Visti e richiamati:**

- il D.P.R. 06/06/2001, n°380 "Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" e s.m.i.;
- la L.R. 11/03/2005, n°12 "Legge per il governo del territorio" e s.m.i.;
- la L.R. 28/11/2014, n°31 "Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato" e s.m.i.;
- la vigente normativa nazionale e regionale in materia;
- il Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali, approvato con D.Lgs. 18/08/2000, n°267 e s.m.i.;

tutto ciò premesso,

**PROPONE**

1. **Di approvare** l'adeguamento del costo di costruzione in ragione dell'intervenuta variazione del costo base di costruzione, così come accertato dall'Istituto Nazionale di Statistica e come indicato in premessa;
2. **Di aggiornare** per l'anno 2020 ad € **412,64 al metro quadrato** il costo base di costruzione per nuovi edifici, in attuazione di quanto prescritto dall'art. 16, comma 9, del D.P.R. 06/06/2001, n° 380 e s.m.i., nonché dall'art. 48, comma 2, della L.R. 11/03/2005, n°12 e s.m.i.;
3. **Di riconfermare** anche per l'anno 2020 quanto già disposto con precedente deliberazione di Giunta Comunale n°214 del 30/12/2014, in attuazione del comma 10 dell'art. 5 della L.R. 28/11/2014, n°31 ed in particolare le seguenti maggiorazioni del contributo afferente il solo costo di costruzione (art. 16, comma 3, del D.P.R. n°380/2001), così come sopra determinato per l'anno 2020:
  - una **maggiorazione pari alla percentuale minima del 20%** per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto non ricompresi nel tessuto urbano consolidato (T.U.C.);
  - una **maggiorazione pari al 5%** per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto all'interno del tessuto urbano consolidato (T.U.C.);
4. **Di dare atto** che i proventi delle suddette maggiorazioni dovranno essere impegnati dall'Amministrazione Comunale per la realizzazione di misure compensative di riqualificazione urbana e compensazione ambientale, anche avvalendosi di operatori sulla base di accordi con il Comune stesso;



CITTÀ DI  
CURTATONE

Urbanistica - Edilizia Privata

Tel. 0376/358110  
[urbanistica@curtatone.it](mailto:urbanistica@curtatone.it)

5. **Di confermare** nel bilancio per l'esercizio finanziario 2020, di prossima predisposizione, gli idonei capitoli di entrata e spesa per i proventi derivanti dalle due maggiorazioni sopra richiamate;
6. **Di rendere effettivo** sia l'aggiornamento di cui al precedente punto 2), che le maggiorazioni di cui al precedente punto 3), **dal 1° gennaio 2020**, ai fini del calcolo del contributo afferente il costo di costruzione per i titoli abilitativi edilizi che ne prevedono la corresponsione.

Curtatone, 25 novembre 2019



Il Responsabile del Servizio  
Arch. Graziella Trippini