



# CITTÀ DI SESTO CALENDE

Provincia di Varese

## SERVIZI DELL'AREA TECNICA

COPIA

**DETERMINAZIONE n° 1411 del 14/12/2015**

Cl. 1.6

**Oggetto :**

Aggiornamento annuale costo di costruzione per interventi residenziali : anno 2016

## IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Visto l'art. 38 dello Statuto Comunale;

Visto il provvedimento di nomina a capo-servizio in data 04.11.2014;

Premesso che l'articolo 16, comma 9, del D.P.R. n. 380 del 2001, che ha sostituito l'articolo 6, comma 3, della Legge n. 10 del 1977 (i cui primi 4 commi erano stati sostituiti dall'art. 7, comma 2, della Legge n. 537 del 1993), ha demandato alle regioni la determinazione del costo di costruzione degli edifici residenziali da applicare al rilascio dei permessi di costruire, con riferimento ai costi massimi ammissibili per l'edilizia agevolata;

Visto che la Regione Lombardia ha determinato, ai sensi delle norme citate, con deliberazione della Giunta Regionale n. 5/53844 del 31 maggio 1994, (pubblicata sul B.U.R.L., 5° supplemento straordinario del 24 giugno 1994), in lire 482.300 al metro quadrato il costo di costruzione riferito al contributo afferente il costo di costruzione relativo al rilascio dei permessi di costruire;

Considerato inoltre che lo stesso l'articolo 16, comma 9, del D.P.R. n. 380 del 2001, nonché l'articolo 48, comma 2, della Legge regionale n. 12 del 2005, hanno stabilito che nei periodi intercorrenti tra le determinazioni regionali, ovvero in assenza di queste, il costo di costruzione è adeguato annualmente ed autonomamente dal Comune in ragione della intervenuta variazione del costo di costruzione accertata dall'ISTAT;

Richiamata la delibera di Giunta Comunale n. 3 del 15.01.2009 con la quale il costo di costruzione era stato aggiornato per l'anno 2009 in € 373,95 al metro quadrato, con efficacia fino al 31 dicembre 2009;

Visto che l'ISTAT nel mese di marzo 2013 ha pubblicato i nuovi indici su base 2010 = 100, con coefficiente di raccordo tra base 2005 e base 2010 pari a 1,133;

Richiamata la propria determinazione n. 1560 del 24.12.2014, con la quale il costo di costruzione era stato aggiornato per l'anno 2015, in € 402,25 al metro quadrato, con efficacia dal 1° gennaio 2015;

Dato atto dell'intervenuta variazione ISTAT del costo di costruzione dei fabbricati residenziali nei periodi intercorrenti tra il giugno 2014 e il giugno 2015, rilevata rispettivamente secondo gli indici 105,7 e 106,0;

Rilevato pertanto che **a decorrere dal 1° gennaio 2016**, il costo di costruzione base sul quale calcolare la pertinente quota di contributo di costruzione è stabilito in **€ 403,00 al metro quadrato**, come risulta dall'allegata relazione;

Visto l'art. 183 co. 9 del D.Lgs. 267/00 e s.m.i.

Verificata la regolarità tecnica del presente atto ai sensi dell'art. 153 del D.Lgs. 267/00 e s.m.i.

## **DETERMINA**

Di approvare quanto esposto in premessa;

Di aggiornare, ai sensi dell'articolo 16, comma 9, del DPR n. 380 del 2001 e articolo 48, comma 2, della Legge Regionale n. 12 del 2005, il costo di costruzione, di cui alla deliberazione regionale citata, da Euro 402,25 a **Euro 403,00 al metro quadrato**, a decorrere **dal 1° gennaio 2016**, per le ragioni precisate in premessa.

## Relazione tecnica

### **Proposta di aggiornamento del costo di costruzione degli edifici residenziali per l'anno 2016 – COSTO DI COSTRUZIONE (art. 16.9 del DPR 380/2001) – (art. 48 commi 1 e 2 della L.R. 12/2005)**

L'articolo 16, comma 9, del D.P.R. n. 380 del 2001, che ha sostituito l'articolo 6 della Legge n. 10 del 1977 (i cui primi 4 commi erano stati sostituiti dall'articolo 7, comma 2, della legge n. 537 del 1993), nonché l'articolo 48, comma 2, della legge regionale n. 12 del 2005, dispongono che il costo di costruzione degli edifici residenziali, ai fini del calcolo della relativa quota del contributo di costruzione, sia determinato periodicamente dalle regioni, con riferimento ai costi massimi ammissibili per l'edilizia agevolata, definiti dalle stesse regioni a norma dell'articolo 4, primo comma, lettera g), della legge n. 457 del 1978.

Le predette norme stabiliscono altresì nei periodi intercorrenti tra le determinazioni regionali, ovvero in eventuale assenza di tali determinazioni, il costo di costruzione è adeguato annualmente, ed autonomamente (dai comuni), in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'Istituto nazionale di statistica (ISTAT).

Per la Regione Lombardia è stata fatta una prima individuazione in Lire 482.300 al metro quadro con la deliberazione della Giunta regionale n. 53844 del 31 maggio 1994 (pubblicata sul B.U.R.L., 5° supplemento straordinario del 24 giugno 1994). Successivamente non vi è stato più alcun intervento regionale né vi sono previsioni a breve termine in questo senso.

La regione, appositamente interpellata, ha risposto "... essendo la legge n. 537 del 1993, per così dire solo "esortativa" in tale senso ed avendo valutato gli esiti complessivi del primo aggiornamento (che fissava un costo unitario di Lire 482.300 al metro quadro), la Regione Lombardia ha stabilito di lasciare libertà ai Comuni, in virtù dell'autonomia loro concessa dalla Costituzione. Sono pertanto i Comuni a stabilire individualmente i costi di costruzione annualmente aggiornati" (comunicazione della regione a quesito di questo sito in data 24 novembre 1997).

I moduli operativi potrebbero essere più d'uno, in base ai più vari elementi:

- da quando fare partire l'aggiornamento (dal giugno 1994, data della pubblicazione della delibera regionale, dal 1° gennaio 1995, inizio del primo anno successivo o dal giugno 1995, momento del primo inadempimento regionale, quindi momento di maturazione della funzione surrogatoria del comune);
- dal mese sul quale deve essere calcolato l'aggiornamento (giugno, gennaio, o il mese in cui si rende pubblico l'aggiornamento);
- da quando deve avere effetto l'aggiornamento (dal mese di giugno, dal mese di gennaio o da qualsiasi momento in cui sia reso pubblico l'aggiornamento stesso).

Bisogna tener presente che gli indici ISTAT sono resi noti con qualche mese di ritardo, quindi, nell'impossibilità di aggiornamenti in tempo reale, tra i vari atteggiamenti (tutti opinabili) sembra più ragionevole quello che:

- tiene in considerazione le variazioni ISTAT intervenute annualmente nel mese di giugno (primo mese di applicazione della prima, e unica, determinazione regionale) in modo che l'importo base di riferimento sia omogeneo;
- rende effettivo l'aggiornamento dal 1° gennaio successivo (visto che, di norma, gli indici ISTAT di giugno sono resi noti solo in novembre o dicembre).

In conclusione pare accettabile che, per il 2016, sia da considerare un costo di costruzione per gli edifici residenziali di Euro 403,00 al metro quadrato, ricavato dal seguente prospetto:

Giugno 1994 = Lire 482.300 - Indice giugno 1994 = 120,90 - Indice giugno 1995 = 123,80  
Giugno 1995 = Lire 482.300 x 123,80 / 120,90 = Lire 493.868,8

Base 1995 = 100 - Coefficiente di raccordo tra base 1990 e base 1995 = 1,232

Indice giugno 1996 = 101,00 - Indice giugno 1997 = 103,60 - Indice giugno 1998 = 107,60

Giugno 1996 = Lire 493.868,8 x 101,00 / 123,80 x 1,232 = **Lire 496.390**

Giugno 1997 = Lire 496.390 x 103,60 / 101,00 = **Lire 509.168**

Coefficiente di raccordo tra base 1998 e base 1995 = 1,0285 (recupero IRAP)

Giugno 1998 = Lire 509.168 x 102,70 / 103,60 x 1,0285 = **Lire 519.130**

Indice giugno 1998 = 103,60 - Indice giugno 1999 = 104,60

Giugno 1999 = Lire 519.130 x 104,60 / 102,70 = **Lire 528.735**

Indice giugno 1999 = 104,60 - Indice giugno 2000 = 107,7

Giugno 2000 = Lire 528.735 x 107,70 / 104,60 = **Lire 544.405 (euro 281,16)**

Indice giugno 2000 = 107,70 - Indice giugno 2001 = 110,10

Giugno 2001 = Lire 544,405 x 110,10 / 107,70 = **Lire 556.537 (euro 287,43)**

Indice giugno 2001 = 110,10 - Indice giugno 2002 = 114,80

Giugno 2002 = euro 287,43 x 114,80 / 110,10 = **euro 299,43**

Indice giugno 2002 = 114,80 - Indice giugno 2003 = 109,40

Coefficiente di raccordo tra base 2000 e base 1995 = 1,077

Giugno 2003: euro 299,70 x 109,4 / 114,80 x 1,077 = **euro 307,59 (per il 2004)**

Indice giugno 2003 = 109,40 - Indice giugno 2004 = 114,20

Giugno 2004: euro 307,59 x 114,20 / 109,40 = **euro 321,09 (per il 2005)**

Indice Giugno 2004 = 114,20 - Indice giugno 2005 = 118,50

Giugno 2005: euro 321,09 x 118,50 / 114,20 = **euro 333,18 (per il 2006)**

Indice Giugno 2005 = 118,50 - Indice giugno 2006 = 122,20

Giugno 2006: euro 333,18 x 122,20 / 118,50 = **euro 343,58 (per il 2007)**

Indice Giugno 2006 = 122,20 - Indice giugno 2007 = 127,10

Giugno 2007: euro 333,18 x 127,10 / 122,20 = **euro 357,36 (per il 2008)**

Indice Giugno 2007 = 127,10 - Indice giugno 2008 = 133,00

Giugno 2008: euro 357,36 x 133,00 / 127,10 = **euro 373,95 (per il 2009)**

Indice Giugno 2008 = 133,00 - Indice giugno 2009 = 111,60

Coefficiente di raccordo tra base 2005 e base 2000 = 1,186

Giugno 2009: euro 373,95 x 111,60 / 133,00 x 1,186 = **euro 372,14 (per il 2010)**

Indice giugno 2009 = 111,6; Indice giugno 2010 = 113,60

Giugno 2010: euro 372,14 x 113,60 / 111,6 = **euro 378,81 (per il 2011)**

Indice giugno 2010 = 113,6; Indice giugno 2011 = 117,80

Giugno 2011: euro 378,81 x 117,80 / 113,60 = **euro 392,82 (per il 2012)**

Indice giugno 2011 = 117,80; Indice giugno 2012 = 120,40

Giugno 2012: euro 392,82 x 120,40/117,80 = **euro 401,49 (per il 2013)**

Coefficiente di raccordo tra base 2005 e base 2010 = 1,133

Indice giugno 2012 = 105,50; Indice giugno 2013 = 106,10

Giugno 2013: euro 401,49 x 106,10/105,50 = **euro 403,77 (per il 2014)**

Indice Giugno 2013 = 106,10; Indice giugno 2014 = 105,70:

euro 403,77 x 105,70/106,10 = **euro 402,25 (per il 2015)**

**Nuovo costo di costruzione aggiornato:**

**Indice Giugno 2014 = 105,70; Indice Giugno 2015 = 106,00:**

**euro 402,25 x 106,00/105,70 = euro 403,00**

## SERIE STORICHE

Tabella 1. Indice del costo di costruzione di un fabbricato residenziale (base 2010 =100)

Periodo	Indici	Variazioni percentuali	
		Rispetto al periodo precedente	Rispetto al corrispondente periodo dell'anno precedente
2001	76,1	-	+2,3
2002	79,1	-	+3,9
2003	81,5	-	+3,0
2004	84,9	-	+4,2
2005	88,2	-	+3,9
2006	90,7	-	+2,8
2007	94,0	-	+3,6
2008	97,6	-	+3,8
2009	98,5	-	+0,9
2010	100,0	-	+1,5
2011	103,0	-	+3,0
2012	105,4	-	+2,3
2013	106,1	-	+0,7
2014	106,0	-	-0,1
<b>2013</b>			
gennaio	105,9	+0,3	+1,0
febbraio	106,2	+0,3	+1,0
marzo	106,0	-0,2	+0,8
aprile	105,9	-0,1	+0,4
maggio	106,3	+0,4	+0,7
giugno	106,1	-0,2	+0,6
luglio	106,1	0,0	+0,7
agosto	106,2	+0,1	+0,9
settembre	106,3	+0,1	+0,7
ottobre	106,0	-0,3	+0,3
novembre	106,0	0,0	+0,4
dicembre	105,9	-0,1	+0,3
<b>2014</b>			
gennaio	105,7	-0,2	-0,2
febbraio	105,9	+0,2	-0,3
marzo	105,5	-0,4	-0,5
aprile	105,7	+0,2	-0,2
maggio	105,6	-0,1	-0,7
giugno	105,7	+0,1	-0,4
luglio	106,1	+0,4	0,0
agosto	106,4	+0,3	+0,2
settembre	106,3	-0,1	0,0
ottobre	106,1	-0,2	+0,1
novembre	106,1	0,0	+0,1
dicembre	106,2	+0,1	+0,3
<b>2015</b>			
gennaio	106,2	0,0	+0,5
febbraio	106,0	-0,2	+0,1
marzo	106,0	0,0	+0,5
aprile	105,9	-0,1	+0,2
maggio	106,0	+0,1	+0,4
giugno	106,0	0,0	+0,3
luglio	106,8	+0,8	+0,7
agosto	106,9	+0,1	+0,5
settembre (a)	106,9	0,0	0,6

(a) Dato provvisorio

SERVIZI DELL'AREA TECNICA

Il Responsabile  
F.to Arch. Emanuela Cornacchia

Il sottoscritto Funzionario Incaricato attesta che la presente copia è conforme all'originale agli atti di questo Comune.

Sesto Calende 15/12/2015

Il Funzionario Incaricato  
Maria Lucia Eremita

**REFERTO DI PUBBLICAZIONE (art. 124 comma 1 del T.U.E.L. )**

N. reg. pubbl.

Certifico io sottoscritto Responsabile del Procedimento di gestione dell'albo pretorio, che copia del presente provvedimento, conforme all'originale, è stata pubblicata oggi all'albo pretorio ove rimarrà esposta per 15 giorni consecutivi.

Sesto Calende li, 15/12/2015

Il Responsabile del Procedimento  
F.to Rosa Alba Ingresso