



COMUNE DI GALLIATE LOMBARDO
Provincia di Varese
Via Carletto Ferrari, 12 - 21020 Galliate Lombardo (VA)
Tel. 0332 947265 - Fax 0332 949607

Settore: AREA TECNICA MANUTENTIVA

Determinazione n. 172 del 17.12.2025 (N. settoriale 41)

Oggetto: AGGIORNAMENTO COSTO DI COSTRUZIONE PER L'ANNO 2026.

L'anno **duemilaventicinque** il giorno **diciassette** del mese **dicembre**, nella sede municipale, previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente legge,

VISTO l'art. 16, comma 9, del D.P.R. 06 giugno 2001, n. 380, disapplicato in Lombardia e sostituito dall'art. 48 – “*Costo di costruzione*” della l.r. n. 12 del 2005 e s.m.i., il quale dispone che “*Il costo di costruzione per i nuovi edifici è determinato dalla Giunta Regionale con riferimento ai costi massimi ammissibili per l'edilizia agevolata*”;

VISTA la deliberazione della Giunta Regionale della Lombardia del 31 maggio 1994, n. 5/53844 (pubblicata sul Bollettino Ufficiale – 5° Supplemento Straordinario al n. 25 – del 24 giugno 1994), con la quale si è ritenuto che in sede di prima applicazione (da giugno 1994) della normativa sopra richiamata, il costo di costruzione dovesse essere determinato nella misura del 70% della somma di £. 689.000.= e quindi lo ha fissato in £. **482.300 (corrispondenti ad €. 249,09) al metro quadrato**;

CONSIDERATO che il comma 2 dell'art. 48 – “*Costo di costruzione*” della l.r. 12 del 2005 e s.m.i., dispone che “*Nei periodi intercorrenti tra i provvedimenti della Giunta Regionale, di cui al comma 1, 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), con decorrenza dell'importo aggiornato dal 1° gennaio successivo*”, mentre al comma 4 è riportato che: “*Per gli interventi con destinazione commerciale, terziario direttivo, turistico-alberghiero-ricettivo, il contributo è pari ad una quota non superiore al 10 per cento del costo documentato di costruzione da stabilirsi, in relazione alle diverse destinazioni, con deliberazione del consiglio comunale*”;

DATO ATTO che per ultimo, il costo di costruzione è stato adeguato con determinazione del Settore Area Tecnica Manutentiva **n. 9 (N. settoriale 2) del 21 gennaio 2025, fissandolo in € 496,17 al metro quadrato**, adeguato secondo l'indice ISTAT «agosto 2024», ultimo disponibile, alla data dell'adozione della determinazione stessa;

RITENUTO di dover adeguare – in ragione della variazione degli indici ISTAT dall'agosto 2024 ad oggi – il costo di costruzione, secondo il “*Calcolo della variazione dell'indice ISTAT*” riferito agli indici del “*Costo di un fabbricato residenziale*” esplicato dalla C.C.I.A.A. desunto in data 09 dicembre 2025 e riferito al mese MAGGIO 2025 (ultimo dato disponibile), così determinato:

- ✓ Indice agosto 2024: 114,3

- ✓ Indice maggio 2025 (ultimo dato disponibile confermato): 116,5
- ✓ Variazione percentuale:

$$[(116,5 : 114,3) \times 100 - 100 = 1,92\%]$$
- ✓ Determinazione della nuova quota:

$$[(€ 496,17 \times 1,92\%) + € 496,17] = € 9,53 + € 505,70 = \text{ad } \mathbf{€ 505,70 \text{ al metro quadrato}}$$

Per competenza propria attribuita con Decreto del Sindaco n. 4 del 16/10/2025 di attribuzione delle funzioni di Elevata Qualificazione Area Tecnica Manutentiva;

D E T E R M I N A

Per le motivazioni in premessa riportate,

- 1) Di stabilire l'importo di **€ 505,70 al metro quadrato** il costo di costruzione di un fabbricato residenziale di cui all'art. 48 – “*Costo di costruzione*” della l.r. n. 12 del 2005 e s.m.i.;
- 2) Di dare atto che l'adeguamento *de quo* decorrerà a far data dal 1° gennaio 2026, ai sensi dell'art. 48, comma 2, della l.r. n. 12/2005 e s.m.i.;
- 3) Si stabilire che il dispositivo riportato nel precedente punto 1) troverà applicazione:
 - ✓ Per i permessi di costruire rilasciati successivamente al 1° gennaio 2026;
 - ✓ Per le S.C.I.A. presentate in data successiva al 1° gennaio 2026;
- 4) Di dare atto che per i permessi di costruire già rilasciati e/o per le S.C.I.A. che hanno conseguito efficacia giuridica, per i quali ancora non sia stata comunicata l'ultimazione dei lavori, resta in vigore il costo di costruzione a suo tempo determinato, eccezion fatta per le richieste di varianti comportanti e determinanti variazioni essenziali così come definite dall'art. 54 della l.r. n. 12/2005 e s.m.i. ovvero che determino incremento di s.n.r. e/o s.u. rispetto al progetto originario;
- 5) Di ribadire che, in funzione dell'art. 48 della l.r. n. 12/2005 e s.m.i.:
 - a) Per gli interventi di ristrutturazione edilizia anche comportanti demolizione e ricostruzione anche con diversa sagoma, o anche per quelli di ampliamento mediante utilizzo di premialità dei diritti edificatori, il costo di costruzione è determinato in relazione al costo reale degli interventi stessi, documentato da computo metrico estimativo, così come individuato sulla base del progetto presentato e comunque non può superare il 50 per cento del valore determinato per le nuove costruzioni (rif. comma 6).
 - b) Il contributo relativo alla quota afferente al costo di costruzione pertinente ad attività commerciali, terziario direttivo, turistico-alberghiero-ricettivo è pari al 10% (percentuale confermata con il presente atto) del costo effettivo dell'intervento previsto dal titolo abilitativo; il costo effettivo deve essere documentato da computo metrico estimativo, allegato al progetto (rif. comma 4).
 - c) Il contributo relativo alla quota afferente al costo di costruzione pertinente ad interventi destinati ad impianti sportivi e ricreativi è pari al 10% (percentuale confermata con il presente atto) del costo effettivo dell'intervento previsto dal titolo abilitativo rapportato unicamente al costo degli edifici posti al servizio o annessi all'intervento; il costo effettivo deve essere documentato da computo metrico estimativo, allegato al progetto (rif. comma 5);
- 6) Di stabilire che il computo metrico estimativo di cui al precedente punto 5, deve essere desunto dai codici di riferimento delle categorie edilizie e delle lavorazioni del Listino Prezzi Informativi Opere Compiute per l'Edilizia in Provincia di Varese pubblicato semestralmente dalla Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Varese disponibile sul sito www.va.camcom.it/Edilizia_opere_compiute/312, ultimo disponibile;

- 7) Di ribadire la quota afferente al costo di costruzione dovrà essere corrisposta:
- All'atto del rilascio del permesso di costruire e comunque entro 30 (trenta) giorni dalla data di notifica della comunicazione di avvenuto rilascio del titolo;
 - Contestualmente alla data di presentazione della S.C.I.A.; l'eventuale integrazione del contributo dovuto deve essere versata in unica soluzione entro 30 (trenta) giorni dalla data di notifica della richiesta di conguaglio;
- ovvero secondo le seguenti modalità:
- Pagamento unica soluzione dell'intera somma prima dell'inizio dei lavori;
 - Rateizzazione:
 - Pagamento prima rata (50% della quota) alla data di inizio lavori;
 - Pagamento seconda rata (50% della quota più interessi legali) non oltre un anno dalla data di inizio dei lavori.

In caso di versamento rateizzato, oltre al versamento della prima rata, pari all'importo del 50% del contributo dovuto, dovrà prestare una garanzia pari al rimanente importo del 50% del contributo da pagare, maggiorato del 40%, derivante dalla sanzione massima prevista dall'art. 42 del d.P.R. n. 380/2001. **Tale garanzia dovrà essere costituita da fideiussione bancaria;**

- 8) Di dare atto che per quant'altro non precisato nel presente atto si farà riferimento alla specifica normativa vigente in materia;
- 9) Di stabilire che in ordine all'art. 64 – comma 7, (recupero dei sottotetti) della l.r. n. 12/2005 così come modificato con l.r. n. 15/2017, il costo di costruzione è calcolato sulla superficie complessiva (Sc) resa abitativa applicando la percentuale della “Ristrutturazione (5% - 6% - 10%)”. Il costo di costruzione sarà comunque determinato con una maggiorazione pari al 10% così come stabilito dalla legge regionale n. 15 del 2017, anziché il 20% precedentemente determinato con deliberazione di G.C. n. 21 del 7 febbraio 2006;
- 10) Di stabilire e confermare che la maggiorazione del contributo di costruzione di cui all'art. 43 – “Contributo di costruzione” comma 2-bis della l.r. n. 12/2005 e s.m.i., per gli interventi di nuova costruzione che sottraggono superfici agricole nello stato di fatto è pari allo 1,5% (minimo di legge);
- 11) Di stabilire e confermare che la maggiorazione del solo costo di costruzione di cui all'art. 43 – “Contributo di costruzione” comma 2-sexies della l.r. n. 12/2005 e s.m.i., è pari a:
 - 30% per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto non ricompresi nel tessuto urbano consolidato (minimo di legge);
 - 20% per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto all'interno del tessuto urbano consolidato (minimo di legge);
 - 50% per gli interventi di logistica o autotrasporto non incidenti sulle aree di rigenerazione (minimo di legge);
- 12) Di disporre, la pubblicazione del presente atto all'Albo Pretorio.

