



COMUNE DI LUINO

Provincia di Varese

Settore Territorio

Il Responsabile del Servizio: Dott.ssa Redaelli Chiara
c.redaelli@comune.luino.va.it - tel. 0332 543561

09 dicembre 2025

RELAZIONE

Oggetto: Proposta di aggiornamento del costo di costruzione degli edifici residenziali per l'anno 2026.

Premesso che l'articolo 103 della Legge Regionale n. 12 del 2005, ha disapplicato l'art. 16, a esclusione del comma 2-bis, del D.P.R. n. 380 del 2001 - norma statale;

Considerato che, in Regione Lombardia, il costo di costruzione è normato dall'art. 48 della Legge Regionale n. 12 del 2005 che recita:

- a) *Il costo di costruzione per i nuovi edifici è determinato dalla Giunta Regionale con riferimento ai costi massimi ammissibili per l'edilizia agevolata;*
- b) *nei periodi intercorrenti tra i provvedimenti della Giunta Regionale 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;*

Visto che la Regione Lombardia ha fatto una prima individuazione in Lire 482.300 al mq. con la deliberazione della Giunta Regionale n. 53844 del 31 maggio 1994 (sul BURL, 5° s.o. del 24 giugno 1994) e che successivamente non vi è stato più alcun intervento regionale e che conseguentemente, in virtù dell'autonomia concessa ai Comuni dall'art. 117 della Costituzione sono gli stessi a stabilire ed aggiornare annualmente i costi di costruzione;

Ritenuto di dover aggiornare, in forza di legge, il predetto costo per l'anno 2026;

Ritenuto altresì di prendere come base di riferimento il mese di giugno del 1994, data della pubblicazione dell'ultima delibera regionale;

Considerato che, in assenza di aggiornamenti regionali, il metodo che si ritiene più consono per l'aggiornamento è quello di prendere in considerazione le variazioni ISTAT intervenute annualmente nel mese di giugno (visto che, di norma, gli indici ISTAT di giugno erano resi noti solo in novembre o dicembre);

Ritenuto quindi, per l'anno 2026, di applicare le variazioni ISTAT relative al costo di costruzione degli edifici residenziali, intercorrenti tra il giugno 1994 ed il giugno 2025, secondo il seguente prospetto:

INDICI ISTAT DEL COSTO DI COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO RESIDENZIALE							
Giugno 1994	Giugno 1995	Giugno 1996	Giugno 1997	Giugno 1998	Giugno 1999	Giugno 2000	Giugno 2001
120,90	123,80	101,00	103,60	102,70	104,60	107,70	110,10
Giugno 2002	Giugno 2003	Giugno 2004	Giugno 2005	Giugno 2006	Giugno 2007	Giugno 2008	Giugno 2009
114,80	109,40	114,20	118,50	122,20	127,10	133,00	111,60
Giugno 2010	Giugno 2011	Giugno 2012	Giugno 2013	Giugno 2014	Giugno 2015	Giugno 2016	Giugno 2017
113,60	117,80	120,40	106,10	105,70	106,00	106,70	107,20
Giugno 2018	Giugno 2019	Giugno 2020	Giugno 2021	Giugno 2022	Giugno 2023	Giugno 2024	Giugno 2025
101,70	102,60	102,90	107,40	121,30	113,60	114,30	116,40
<i>Base anno 1995 = 100 - coefficiente di raccordo tra base 1990 e base 1995 = 1,232</i>							
<i>Base anno 2000 = 100 - coefficiente di raccordo tra base 1995 e base 2000 = 1,077</i>							
<i>Base anno 2005 = 100 - coefficiente di raccordo tra base 2000 e base 2005 = 1,186</i>							
<i>Base anno 2010 = 100 - coefficiente di raccordo tra base 2005 e base 2010 = 1,133</i>							
<i>Base anno 2015 = 100 - coefficiente di raccordo tra base 2010 e base 2015 = 1,064</i>							
<i>Base anno 2021 = 100 - coefficiente di raccordo tra base 2015 e base 2021 = 1,074</i>							

COSTO DI COSTRUZIONE AL METRO QUADRO		
Anno 1994/1995	delibera Giunta Regionale	Lire 482.300
Anno 1996	Lire 482.300 x 123,80 / 120,90	Lire 493.868
Anno 1997	Lire 493.868,8 x 101,00 / 123,80 x 1,232	Lire 496.390
Anno 1998	Lire 496.390 x 103,60 / 101,00	Lire 509.168
Anno 1999	Lire 509.168 x 102,70 / 103,60 x 1,0285	Lire 519.130
Anno 2000	Lire 519.130 x 104,60 / 102,70	Lire 528.735
Anno 2001	Lire 528.735 x 107,70 / 104,60	Lire 544.405
Anno 2002	Euro 281,16 x 110,10 / 107,70	Euro 287,43
Anno 2003	Euro 287,43 x 114,80 / 110,1	Euro 299,70
Anno 2004	Euro 299,70 x 109,40 / 114,80 x 1,077	Euro 307,59
Anno 2005	Euro 307,59 x 114,20 / 109,40	Euro 321,09
Anno 2006	Euro 321,09 x 118,50 / 114,20	Euro 333,18
Anno 2007	Euro 333,18 x 122,20 / 118,50	Euro 343,58
Anno 2008	Euro 343,58 x 127,10 / 122,20	Euro 357,36
Anno 2009	Euro 357,36 x 133,00 / 127,10	Euro 373,95
Anno 2010	Euro 373,95 x 111,60 / 133,00 x 1,186	Euro 372,14
Anno 2011	Euro 372,14 x 113,60 / 111,60	Euro 378,81
Anno 2012	Euro 378,81 x 117,80 / 113,60	Euro 392,82
Anno 2013	Euro 392,82 x 120,40 / 117,80	Euro 401,49
Anno 2014	Euro 401,49 x 106,10 / 120,40 x 1,133	Euro 400,86
Anno 2015	Euro 400,86 x 105,70 / 106,10	Euro 399,35
Anno 2016	Euro 399,35 x 106,00 / 105,70	Euro 400,48
Anno 2017	Euro 400,48 x 106,70 / 106,00	Euro 403,12
Anno 2018	Euro 403,12 x 107,20 / 106,70	Euro 405,01
Anno 2019	Euro 405,01 x 101,70 / 107,20 x 1,064	Euro 408,82
Anno 2020	Euro 408,82 x 102,60 / 101,70	Euro 412,44
Anno 2021	Euro 412,44 x 102,90 / 102,60	Euro 413,65
Anno 2022	Euro 413,65 x 107,40 / 102,90	Euro 431,74
Anno 2023	Euro 431,74 x 121,30 / 107,40	Euro 487,62
Anno 2024	Euro 487,62 x 122,00 / 121,30	Euro 490,43
Anno 2025	Euro 490,43 x 114,30 / 113,60	Euro 493,45
Anno 2026	Euro 493,45 x 116,40 / 114,30	Euro 502,52

- Indice ISTAT giugno 2025: 113,60
- Nuovo costo di costruzione per il 2026 aggiornato all'indice ISTAT

(riferimento giugno 2024 - giugno 2025): Euro 493,45 x 116,40 / 114,30 = Euro 502,52

In base alla variazione ISTAT l'aggiornamento per l'anno 2026 il costo di costruzione per gli edifici residenziali è di **Euro 502,52** al metro quadro.

Pertanto si propone che, con decorrenza **1 gennaio 2026**, l'applicazione del costo di costruzione per gli edifici residenziali sarà pari a **euro 502,52 al metro quadrato**.

Si ricorda che, con deliberazione di Consiglio Comunale n. 52 del 18 dicembre 2020, è stata applicata la maggiorazione del contributo di costruzione del 10%, per gli interventi finalizzati al recupero abitativo dei sottotetti esistenti (Legge Regionale n. 12 del 11 marzo 2005, art. 64, comma 7), conseguentemente il costo di costruzione base per gli interventi di recupero abitativo dei sottotetti esistenti per l'anno 2026 sarà pari a **euro 552,77**.

Il Responsabile del Settore Territorio
Dott.ssa Redaelli Chiara
documento firmato digitalmente

Alla presente relazione si allega tabella riepilogativa delle tariffe del costo di costruzione per l'anno 2026 sia per le destinazioni residenziale che per le destinazioni diverse dal residenziale, queste ultime approvate con deliberazione di Consiglio Comunale n. 2 del 25 febbraio 2014, la cui modalità di applicazione è normata dal "Regolamento comunale per la disciplina del contributo di costruzione" pubblicato sul sito istituzionale dell'Ente.



COMUNE DI LUINO

Provincia di Varese

Settore Territorio

TARIFFE CONTRIBUTO COSTO DI COSTRUZIONE ANNO 2026

COSTO DI COSTRUZIONE base a mq € <u>505,52</u>		
RESIDENZA		
Aliquota percentuale per la determinazione del contributo sul costo di costruzione		
TIPOLOGIA DEL FABBRICATO	NUOVE COSTRUZIONI	EDIFICI ESISTENTI
CLASSE I - II - III	6 %	5 %
CLASSE IV - V - VI - VII - VIII	8 %	6 %
CLASSE IX - X - XI	18 %	10 %

Si ricorda che, con deliberazione di Consiglio Comunale n. 52 del 18 dicembre 2020, è stata applicata la maggiorazione del contributo di costruzione del 10%, per gli interventi finalizzati al recupero abitativo dei sottotetti esistenti (Legge Regionale n. 12 del 11 marzo 2005, art. 64, comma 7), conseguentemente:

COSTO DI COSTRUZIONE PER INTERVENTI DI RECUPERO ABITATIVO DEI SOTTOTETTI ESISTENTI base a mq € <u>552,77</u>		
DESTINAZIONI DIVERSE DAL RESIDENZIALE		

Per le DESTINAZIONI DIVERSE DAL RESIDENZIALE si riporta la tabella dei coefficienti per la determinazione del costo di costruzione - documento 1.2 - approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 2 del 25 febbraio 2014 la cui modalità di applicazione è normata dal "Regolamento comunale per la disciplina del contributo di costruzione" pubblicato sul sito istituzionale dell'Ente

Aliquota percentuale per la determinazione del contributo sul costo di costruzione

(da applicare al costo documentato di costruzione)

Documento 1.2

TABELLA COEFFICIENTI PER LA DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO AFFERENTE IL COSTO DI COSTRUZIONE PER LE DESTINAZIONI DIVERSE DAL RESIDENZIALE

Destinazione d'uso	Classificazione speciale	Percentuale di applicazione
COMMERCIALE (compreso ristorazione)		
esercizi di vicinato	mq di s.v. 250	6%
media SV - 1	mq di s.v. 500	8%
media SV - 2	mq di s.v. 1500	10%
media SV - 3	mq di s.v. 2500	10%
Attività espositive	mq di s.v. 1000	10%
DIREZIONALE		
Servizi finanziari e assicurativi		8%
Studi tecnici, ricerca e sviluppo		8%
RICETTIVO ALB. L.R. 15/07		
Albergo - art. 22, c. 2 lett a)	Con camere	3%
Se classificabile ai sensi dell'art. 23, c. 1 lett d)	In dimora storica	4%
Albergo con appart. - art. 22, c. 2 lett b)	residenze turistico alberghiere (min 7 gg di sogg)	4%
RICETTIVO NON ALB. Art. 32 e segg-		
Case per ferie	Gestione senza fini di lucro	5%
Ostelli gioventù	Gestione senza fini di lucro	5%
Rifugi alpini ed escurs.		5%
Affittacamere	Max 6 camere	5%
Case e appartamenti per vacanze	Max tre mesi e minimo 7 gg salvo deroga	5%
Attività ricettive all'aria aperta - art. 51		5%
IMPIANTI SPORTIVI		
	non attuativi di attrezzature pubblico o di interesse generale di cui al piano dei servizi	
Palestre e impianti fitness		8%
Complessi sportivi con prevalenza sup all'aperto		8%

INOLTRE,

- ai sensi dell'art. 43, comma 2-bis della Legge Regionale 12/2005 e smi e della D.G.R. 22 dicembre 2008 - n. 8/8757, per gli **INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE CHE SOTTRAGGONO SUPERFICI AGRICOLE NELLO STATO DI FATTO** il costo di costruzione è maggiorato del:

5%

- ai sensi della Legge Regionale 12/2005, art. 43, comma 2-sexies, lettere a) e b) il costo di costruzione per gli **INTERVENTI CHE CONSUMANO SUOLO AGRICOLO NELLO STATO DI FATTO** sono maggiorate:

Fuori dal Tessuto Urbano Consolidato (TUC)	40%
Interno al Tessuto Urbano Consolidato (TUC)	20%