



COMUNE DI VITTUONE

Verbale di deliberazione di Giunta Comunale n. 152 del 13/11/2025

OGGETTO: AGGIORNAMENTO DEL COSTO DI COSTRUZIONE AI SENSI DEGLI ARTICOLI 16 E 19 DEL D.P.R. N. 380/2001 E DELL'ARTICOLO 48 DELLA L.R. N. 12/2005 E S.M.I. - ANNO 2026

L'anno **2025** addì **13** del mese di **Novembre** alle ore **15.00** nella sala delle adunanze.

Previo l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente normativa, vennero oggi convocati a seduta i componenti la Giunta Comunale.

All'appello risultano:

COGNOME E NOME	CARICA	PRESENTE
BONFADINI LAURA	Sindaco	SI
MARCIONI MARIA IVANA	Vice Sindaco	SI
POLES ANGELO	Assessore	SI
CERIANI FRANCESCA	Assessore	SI
GINI ANGELO	Assessore	SI
		Presenti: 5 Assenti: 0

Partecipa il Segretario, Dott.ssa GIUNTINI FRANCESCA.

Essendo legale il numero degli intervenuti, la Dott.ssa BONFADINI LAURA - Sindaco - assume la Presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

OGGETTO: AGGIORNAMENTO DEL COSTO DI COSTRUZIONE AI SENSI DEGLI ARTICOLI 16 E 19 DEL D.P.R. N. 380/2001 E DELL'ARTICOLO 48 DELLA L.R. N. 12/2005 E S.M.I. - ANNO 2026

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- il comma 9 dell'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001 stabilisce che: “Il costo di costruzione per i nuovi edifici è determinato periodicamente dalle regioni con riferimento ai costi massimi ammissibili per l'edilizia agevolata, definiti dalle stesse regioni a norma della lettera g) del primo comma dell'art. 4 della L. n. 457/1978. Con lo stesso provvedimento le Regioni identificano classi di edifici con caratteristiche superiori a quelle considerate nelle vigenti disposizioni di legge per l'edilizia agevolata, per le quali sono determinate maggiorazioni del detto costo di costruzione in misura non superiore al 50 per cento. Il contributo afferente al permesso di costruire comprende una quota di detto costo, variabile dal 5 per cento al 20 per cento, che viene determinata dalle Regioni in funzione delle caratteristiche e delle tipologie delle costruzioni e della loro destinazione ed ubicazione”;
- il comma 9 dell'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001, nonché il comma 2 dell'art. 48 della L.R. n. 12/2005 e s.m.i. stabiliscono che: “Nei periodi intercorrenti tra le determinazioni regionali, ovvero in eventuale assenza di tali determinazioni, il costo di costruzione è adeguato annualmente, ed autonomamente, in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'Istituto nazionale di statistica (ISTAT)”;
- il comma 2 dell'art. 19 del medesimo D.P.R. n. 380/2001 stabilisce che: “Il permesso di costruire relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali o allo svolgimento di servizi comporta la corresponsione di un contributo pari all'incidenza delle opere di urbanizzazione, e determinata ai sensi dell'art. 16, nonché una quota non superiore al 10 per cento del costo documentato di costruzione, da stabilirsi in relazione ai diversi tipi di attività”;

Dato atto che:

- la Regione Lombardia ha effettuato una prima individuazione in Lire 482.300.= al metro quadrato con la deliberazione G.R. n. 53844 del 31 maggio 1994 (pubblicata sul BURL n. 5 – Supplemento Straordinario del 24 giugno 1994);
- successivamente a detta deliberazione non vi è stato alcun aggiornamento regionale;

Richiamata la deliberazione della Giunta Comunale n. 106 del 14/11/2024, con la quale è stato aggiornato autonomamente il costo di costruzione per l'anno 2025;

Vista la relazione del Responsabile del Settore Pianificazione e Governo del Territorio, allegata quale parte integrante e sostanziale della presente deliberazione, dalla quale si evince che, sulla base della variazione degli indici ISTAT tra il mese di maggio 2024 e il mese di maggio 2025 (ultimo dato disponibile), il costo di costruzione degli edifici residenziali deve essere previsto, per l'anno 2026, in € 507,48.= al metro quadrato;

Vista altresì la proposta del Responsabile del Settore Pianificazione e Governo del Territorio, di assumere il valore di €/mq 650,00.= per la determinazione del costo documentato di costruzione per gli edifici a destinazione non residenziale;

Ritenuto che detta proposta consente di individuare in modo univoco ed omogeneo gli importi posti a base della determinazione del costo di costruzione degli edifici a destinazione non residenziale;

Ritenuto inoltre congruo applicare una percentuale dell'**10%** al costo di costruzione così come sopra individuato;

Visto l'allegato parere favorevole, espresso dal Responsabile del Settore Pianificazione e Governo del Territorio, sotto il profilo della regolarità tecnica attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa della presente deliberazione, ai sensi dell'art. 49 e dell'art. 147 bis, 1° comma, del D.Lgs. 267/2000;

Visto l'allegato parere favorevole, espresso dal Responsabile del Settore Finanziario/Amministrativo, sotto il profilo della regolarità contabile della presente deliberazione, in relazione ai riflessi diretti e indiretti sulla situazione finanziaria economica e patrimoniale, ai sensi dell'art. 49 e dell'art. 147 bis, 1° comma, del D.Lgs. 267/2000;

con voti favorevoli unanimi resi in forma palese,

DELIBERA

1. di approvare integralmente la premessa e le motivazioni, che qui si intendono integralmente richiamate e trascritte;
2. di prendere atto e di approvare la relazione del Responsabile del Settore Pianificazione e Governo del Territorio, allegata alla presente deliberazione per farne parte integrante e sostanziale, secondo la quale il costo di costruzione per gli edifici residenziali, ai sensi degli artt. 16 e 19 del D.P.R. n. 380/2001, nonché dell'art. 48 della L.R. n. 12/2005, **è aggiornato in € 507,48=** al metro quadrato;
3. di accogliere ed approvare la proposta del Responsabile del Settore Pianificazione e Governo del Territorio relativa alle modalità di determinazione del costo effettivo di costruzione per gli edifici a destinazione non residenziale e di porre a base di tale computo il valore di **€ 650,00.=** al metro quadrato di SIp realizzata, salvo verifica del costo documentato di costruzione;
4. di applicare la percentuale dell'**10%** per la determinazione del contributo sul costo effettivo di costruzione dovuto per gli edifici a destinazione non residenziale;
5. di applicare gli aggiornamenti come sopra individuati a far data dal **1° gennaio 2026**;

Successivamente, stante l'urgenza a provvedere per l'applicazione delle nuove tariffe a decorrere dal 01/01/2026 e per la conclusione dell'iter di approvazione del bilancio dell'Ente,

LA GIUNTA COMUNALE

con voti favorevoli unanimi, espressi in forma palese,

DELIBERA

di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi e per gli effetti dell'art. 134 – 4° comma – del D.Lgs. 267/2000 e ss.mm.ii..



Estremi della Proposta

Proposta Nr. **2025 / 240**

Ufficio Proponente: **Ufficio Pianificazione e SUED**

Oggetto: **AGGIORNAMENTO DEL COSTO DI COSTRUZIONE AI SENSI DEGLI ARTICOLI 16 E 19 DEL D.P.R. N. 380/2001 E DELL'ARTICOLO 48 DELLA L.R. N. 12/2005 E S.M.I. - ANNO 2026**

Parere Tecnico

Ufficio Proponente (Ufficio Pianificazione e SUED)

In ordine alla regolarit  tecnica della presente proposta, ai sensi dell'art. 49, comma 1, TUEL - D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000, si esprime parere FAVOREVOLE.

Sintesi parere: Parere Favorevole

Data 29/09/2025

Il Responsabile di Settore
Arch. Laura Colombo

Parere Contabile

In ordine alla regolarit  contabile della presente proposta, ai sensi dell'art. 49, comma 1, TUEL - D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000, si esprime parere FAVOREVOLE.

Sintesi parere: Parere Favorevole

Data 12/11/2025

Responsabile del Servizio Finanziario
Dott.ssa Sara Balzarotti

DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE N. 152 DEL 13/11/2025

Letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE
Dott.ssa BONFADINI LAURA

SEGRETARIO
Dott.ssa GIUNTINI FRANCESCA

PUBBLICAZIONE

(art. 124 TUEL D. Lgs. n. 267/2000)

La presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio on line il e vi rimarrà per 15 giorni consecutivi.

Vittuone,

SEGRETARIO
Dott.ssa GIUNTINI FRANCESCA

COMUNICAZIONE AI CAPIGRUPPO CONSILIARI

(art. 125 TUEL D.Lgs n. 267/2000)

Si dà atto che del presente verbale viene data comunicazione oggi , giorno di pubblicazione ai capigruppo consiliari.

SEGRETARIO
Dott.ssa GIUNTINI FRANCESCA

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

(art. 134 TUEL D.Lgs n. 267/2000)

Si certifica che al suesata deliberazione non soggetta al controllo preventivo di legittimità, è stata pubblicata nelle forme di Legge all'Albo Pretorio del Comune senza riportare nei primi dieci giorni pubblicazione denunce di vizi di legittimità o competenza, per cui la stessa è divenuta esecutiva ai sensi dell'art'art. 134, comma 3, D.Lgs n. 267/2000.

SEGRETARIO
Dott.ssa GIUNTINI FRANCESCA

Documento firmato digitalmente ai sensi dell'art. 24 del D.Lgs. n. 82/2005 e depositato presso la sede del Comune di Vittuone.

Ai sensi dell'art. 3 del D.Lgs. 39/93 si indica che il documento è stato firmato da:

LAURA BONFADINI in data 18/11/2025
FRANCESCA GIUNTINI in data 18/11/2025



COMUNE DI VITTUONE

Città Metropolitana di Milano

Piazza Italia, 5 - 20010 VITTUONE

P.IVA/C.F. 00994350155

SETTORE PIANIFICAZIONE E GOVERNO DEL TERRITORIO

Ufficio Pianificazione e SUE

COSTO DI COSTRUZIONE (Artt. 16 e 19, D.P.R. n. 380/2001)

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

- Premesso che 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), 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;

- Visto inoltre che 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 e s.m.i., 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 deliberazione della Giunta Comunale n. 106 del 14.11.2024 con la quale il costo di costruzione era stato aggiornato per l'anno 2025 in euro 497,46 al metro quadrato, con efficacia dal 1 Gennaio 2025;

- Dato atto che non sono intervenute determinazioni regionali, pertanto si ritiene di procedere in analogia ai precedenti aggiornamenti, riferendosi alla variazione annua degli indici ISTAT intervenuta tra il mese di Maggio 2025 (ultimo dato disponibile) e il mese di Maggio 2024, rilevati rispettivamente in 116,5 in base 2021 e 114,2 in base 2021;

Tutto ciò premesso:

si propone, a decorrere dal 1° Gennaio 2026, di applicare un costo di costruzione per gli edifici residenziali pari a **Euro 507,48 al metro quadrato** ottenuto secondo il seguente calcolo:

$\text{Euro } 497,46 \times [(116,5 / 114,2) \times 100] / 100 = \text{Euro } 507,48$

Costo di costruzione relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali o allo svolgimento di servizi

Il comma 2 dell'art. 19 del medesimo D.P.R. n. 380/2001 stabilisce che:

“Il permesso di costruire relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali o allo svolgimento di servizi comporta la corresponsione di un contributo pari all'incidenza delle opere di urbanizzazione, e determinata ai sensi dell'art. 16, nonché una quota non superiore al 10 per cento del costo documentato di costruzione, da stabilirsi in relazione ai diversi tipi di attività” e come confermato dall'art. 48, comma 4 della Legge Regionale n. 12 del 2005.

Come già rilevato nella relazione allegata alla deliberazione n. 5 del 10.01.2019 il metodo previsto dalla legge ingenera difficoltà applicative e di controllo derivanti proprio dall'aleatorietà dei preventivi di spesa allegati ai progetti (quando presenti), che, nella maggior parte dei casi, vengono redatti in funzione della minor somma possibile da versare al Comune.

Ricordato che la Giunta Comunale, con deliberazione G.C. 21 del 31.01.2013, ha accolto la proposta del settore scrivente di fissare un costo base di € 710,00 al mq di superficie per la determinazione del costo di costruzione di edifici e impianti a destinazione commerciali/direzionali, al fine di applicare dei riferimenti che rendano imparziale il comportamento dell'amministrazione di fronte ad approcci necessariamente diversi da parte dei singoli progettisti.

Richiamata la deliberazione della Giunta Comunale n. 106 del 14.11.2024 con la quale il costo di costruzione di edifici e impianti a destinazione commerciali/direzionali era stato aggiornato per l'anno 2025 in euro 650,00 al metro quadrato, con efficacia dal 1 Gennaio 2025;

Considerato che la banca dati quotazioni immobiliari ha fissato per gli immobili commerciali un valore medio, relativo al II semestre 2024, di €/mq. 1.250,00, identico al valore relativo al II semestre 2023, si ritiene di mantenere il valore del costo base di € 650,00 al mq. di superficie per la determinazione del costo di costruzione di edifici e impianti a destinazione commerciali/direzionali.

Tale valore viene proposto come base da assumere per la determinazione del costo documentato di costruzione da applicare alle Slp dal **1° gennaio 2026**.

Al costo documentato deve essere in ultimo applicata la percentuale non superiore al 10% da determinare in sede deliberativa.

Vittuone, Settembre 2025

IL RESPONSABILE
DEL SETTORE PIANIFICAZIONE
E GOVERNO DEL TERRITORIO
arch. Laura Colombo