



# 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 SUED*

#### 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*