



ATTO N. DD 10716

DEL 15/11/2024

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

Direzione Specialistica Attuazione Diretta PGT e SUE

OGGETTO

RIVALUTAZIONE DEL COSTO UNITARIO DI COSTRUZIONE DA APPLICARE PER LA DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE AI SENSI DELL'ART. 48, COMMA 1 E 2 DELLA L.R. 12 DELL' 11 MARZO 2005.

Responsabile Procedimento L.241/1990 : *Labonia Gaetano Marco - Direzione Specialistica Attuazione Diretta PGT e SUE*

IL DIRIGENTE (Unità Servizi Tecnici Generali)

PREMESSE

Premesso che

- La legge n. 10 del 28.01.1977 – Norma per l’edificazione dei suoli – all’art. 3 stabiliva che la concessione edilizia comportava la corresponsione di un contributo commisurato all’incidenza delle spese di urbanizzazione nonché al costo di costruzione e, all’art. 5 della medesima legge, veniva rimandata alle regioni la determinazione delle tabelle parametriche per la determinazione degli oneri;
- con deliberazione di Giunta Regionale n. 5/53844 del 31 maggio 1994 (pubblicata sul BURL il 24 giugno 1994), la Regione Lombardia ha determinato in Lire 482.300 (€ 249,09) al metro quadrato il costo di costruzione riferito al contributo afferente il costo di costruzione relativo al rilascio dei permessi di costruire, in ottemperanza al disposto normativo;
- la Deliberazione di Giunta Comunale del 16 febbraio 1999 ha stabilito la competenza dell’adempimento della rivalutazione del costo di costruzione al Direttore del Settore Concessioni ed Autorizzazioni Edilizie, ora denominato Area Sportello Unico per l’Edilizia;
- l’Area Sportello Unico per l’Edilizia, oggi Direzione Specialistica Attuazione Diretta PGT e SUE con proprie determinazioni dirigenziali ha provveduto ad aggiornare annualmente il costo di costruzione prendendo a riferimento la tabella di rivalutazione pubblicata annualmente dall’Istat;

Dato atto che

- con l’entrata in vigore del D.P.R. 380/2001 viene ribadito:
 1. all’art. 16 comma 1 che il rilascio del permesso di costruire comporta la corresponsione di un contributo commisurato all’incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, secondo le modalità indicate nello stesso articolo;
 2. all’art. 2 del DPR 380/01, in coerenza al riparto di competenze operato dalla Carta Costituzionale, ha disposto che *“le regioni esercitano la potestà legislativa concorrente in materia edilizia nel rispetto dei principi fondamentali della legislazione statale desumibili dalle disposizioni contenuti nel testo unico”*;

Dato atto altresì che

- l’art. 48 comma 1 della Legge Regionale n. 12 dell’11 marzo 2005, ha stabilito la competenza della Giunta Regionale nella 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 e al comma 2 ha stabilito 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”*.

Richiamate

- le sentenze del Consiglio di Stato, Sez. IV, n.r.g. 2569/2010 e n.r.g. 2570/2010 riguardanti l’imposizione delle aliquote degli oneri di urbanizzazione da applicare alle Denunce di Inizio attività (oggi Segnalazione di Inizio attività).

Rilevato che

- con deliberazione n. 2823 P.G. n. 833842 del 28 dicembre 2012, la Giunta Comunale ha deliberato di individuare in € 382,88 al metro quadro il prezzo base del costo di costruzione per l'anno 2012 ai soli fini della successiva rivalutazione per l'anno 2013.
- con Determina Dirigenziale n. 11498 del 04/12/2023 Direzione Specialistica Attuazione Diretta PGT e SUE si è provveduto a determinare in **€ 485,63** al metro quadro, il prezzo base del costo di costruzione per l'anno 2024.

Preso atto che

- la Determina Dirigenziale n.11498 del 04/12/2023 sopra richiamata, ha determinato la tariffa al Mq. per effetto dell'aggiornamento Istat intercorso tra i mesi di agosto 2022 e agosto 2023;
- l'indice Istat del costo di costruzione di un fabbricato residenziale **ad agosto 2023** con base 2015 = 100 **era pari a 123,00 e che nello stesso periodo con base 2021 = 100 è pari a 114,50 e ad agosto 2024 con base 2021 = 100 è pari a 114,30;**
- per effetto delle suddette variazioni Istat, nel periodo intercorso tra agosto 2023 e agosto 2024 si ha una variazione dell'indice del costo di costruzione di un fabbricato residenziale, in termini percentuali del **– 0,20 %;**
- la rivalutazione sulla base dei succitati indici Istat e coefficienti determina il nuovo importo del costo di costruzione per il **2025** calcolato secondo il seguente procedimento:

Euro /mq. $[485,63 \times (114,30 / 114,50)] = \text{€ 484,78 / mq.}$

VISTO

- ✓ La legge n. 10 del 28.01.1977;
- ✓ Deliberazione di Giunta Regionale n. 5/53844 del 31 maggio 1994;
- ✓ Deliberazione di Giunta Comunale del 16 febbraio 1999;
- ✓ D.P.R. 380/2001;
- ✓ L.R. 12/2005;
- ✓ Gli articoli 107, 153 c. 5, 183 e 191 del D. Lgs. 18/8/2000 n. 267;
- ✓ Il vigente Regolamento di Contabilità del Comune di Milano;

- ✓ Lo Statuto del Comune di Milano;
- ✓ il provvedimento sindacale Prot. 19/07/2024. N. 0398218 di conferimento al Dirigente, Arch. Roberto Laganà, della responsabilità, dell'Unità Servizi Tecnici Generali;
- ✓ La Deliberazione di Consiglio Comunale n. 56 del 23 luglio 2024 avente a oggetto "Programmazione 2024-2026 - Variazione di assestamento generale del bilancio finanziario e salvaguardia degli equilibri di bilancio - Estinzione anticipata di mutui - Ricognizione dello stato di attuazione dei programmi - Modifiche al Documento Unico di Programmazione (DUP). Immediatamente eseguibile";
- ✓ La Deliberazione di Consiglio Comunale n. 92 del 21 dicembre 2023 avente a oggetto "Documento Unico di Programmazione (DUP) e Bilancio di Previsione 2024-2026. Immediatamente eseguibile";
- ✓ La Deliberazione di Giunta Comunale n. 14 del 11 gennaio 2024 avente a oggetto "Approvazione del Piano Esecutivo di Gestione 2024-2026. Immediatamente eseguibile";
- ✓ La Deliberazione di Giunta Comunale n. 896 del 29 luglio 2024 avente a oggetto "Programmazione 2024-2026 - Ripartizione delle tipologie in categorie e dei programmi in macroaggregati e attribuzione delle risorse ai relativi capitoli nel Piano Esecutivo di Gestione finanziario a seguito dell'approvazione della deliberazione di Consiglio Comunale n. 56 del 23/07/2024. Immediatamente eseguibile".;

DETERMINA

1. di rivalutare in Euro **484,78/mq.** il costo di costruzione base, da applicare per la determinazione della quota del costo di costruzione afferente, ai Permessi di costruire ai sensi all'art. 16 del DPR 380/01 e alle S.C.I.A. ai sensi dell'art. 22 e art. 23 del DPR 380/01, per gli interventi di nuova edificazione residenziale e ristrutturazione edilizia residenziale;
2. l'aggiornamento sarà applicato alle S.C.I.A presentate a partire **dal 1° gennaio 2025** ed ai Permessi di Costruire che saranno rilasciati successivamente **al 1° gennaio 2025** ai sensi dell'art. 48 della L.r. 12/2005 e successive modificazioni ed integrazioni;
3. di dare atto che la presente determinazione non comporta spesa.

IL DIRIGENTE (Unità Servizi Tecnici Generali)
Roberto Carmine Lagana' (Dirigente Adottante)



Indice Istat da Agosto 2023
a Agosto 2024
Via Sile 8
20139 Milano (MI)

lunedì 4 novembre 2024 - 9.36

Protocollo n. 20042

Indice del costo di costruzione di un fabbricato residenziale

Indice Nazionale - Indice generale

Periodo Agosto 2023 Agosto 2024

Base 2021=100

Agosto	2023	114,5
Settembre	2023	114,3
Ottobre	2023	114,1
Novembre	2023	114,0
Dicembre	2023	114,2
Media Annuia	2023	114,2
Gennaio	2024	114,1
Febbraio	2024	114,0
Marzo	2024	114,1
Aprile	2024	114,1
Maggio	2024	114,3
Giugno	2024	114,3
Luglio	2024	114,2
Agosto	2024	114,3



Istituto Nazionale di Statistica

Via Cesare Balbo 16, 00184 Roma
Telefono +39 06 centralino 4673.1
Cod. Fisc. 80111810588
Partita IVA 02124831005

Variazione % Istat da Agosto
2023
a Agosto 2024

Via Sile 8
20139 Milano (MI)

lunedì 4 novembre 2024 - 9.34

Protocollo n. 20041

Oggetto: Indice del costo di costruzione di un fabbricato residenziale

Indice Nazionale - Indice generale

Inizio Periodo	Fine Periodo	Variazione%		
Agosto	2023	Agosto	2024	-0,2%

**PERCENTUALI DEL COSTO DI COSTRUZIONE PER LA DETERMINAZIONE
DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE AFFERENTE AL PERMESSO DI COSTRUIRE**
(Art. 48 Legge Regionale 12/2005 del 16 Marzo 2005)

Classi tipologiche ex art. 8 D.M. 10 Maggio 1977	Nuove Costruzioni e ristrutturazioni con DM 801/1977	Edifici esistenti, Ristrutturazioni, Ampliamenti e Soprallzi - % da applicare alla stima effettuata con C.M.E.
Classi I - II- III	7 (*)	5
Classi IV - V - VI- VII- VIII	10 (*)	6
Classi IX - X - XI	20 (*)	15

Rivalutazione prezzo base : $[485,63 \times (114,30/114,50)] = € 484,78 / \text{mq.}$
Il prezzo base è stabilito in € 484,78 al Mq. di Sc.

ART. 8 DECRETO MINISTERIALE 10 MAGGIO 1977

Le classi di edifici e le relative maggiorazioni di costo di cui al terzo comma dell'art. 48 della Legge Regionale n. 12/2005, sono individuate così:

CLASSE	I	percentuale incremento fino a 5 inclusa : magg.one 0 % €.	484,78 €
CLASSE	II	percentuale incremento da 5,01 a 10 inclusa : magg.one 5 % €.	509,02 €
CLASSE	III	percentuale incremento da 10,01 a 15 inclusa : magg.one 10 % €.	533,26 €
CLASSE	IV	percentuale incremento da 15,01 a 20 inclusa : magg.one 15 % €.	557,50 €
CLASSE	V	percentuale incremento da 20,01 a 25 inclusa : magg.one 20 % €.	581,74 €
CLASSE	VI	percentuale incremento da 25,01 a 30 inclusa : magg.one 25 % €.	605,98 €
CLASSE	VII	percentuale incremento da 30,01 a 35 inclusa : magg.one 30 % €.	630,21 €
CLASSE	VIII	percentuale incremento da 35,01 a 40 inclusa : magg.one 35 % €.	654,45 €
CLASSE	IX	percentuale incremento da 40,01 a 45 inclusa : magg.one 40 % €.	678,69 €
CLASSE	X	percentuale incremento da 45,01 a 50 inclusa : magg.one 45 % €.	702,93 €
CLASSE	XI	percentuale incremento oltre 50,01 : magg.one 50 % €.	727,17 €

(*) Percentuale da applicare anche nel caso di RISTRUTTURAZIONI, qualora il calcolo del contributo relativo al costo di costruzione, venga eseguito sulla base della Tabella Ministeriale allegata al D.M. 10/05/77, ai sensi dell'art. 48.6 L.R. 12/05