

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

Area Sportello Unico per l'Edilizia

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 - Area Sportello Unico per l'Edilizia*

IL DIRIGENTE RESP. UNITA'/UFFICIO

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;
- ✓ La Deliberazione di Consiglio Comunale n. 35 del 28 aprile 2021 avente a oggetto "Documento Unico di Programmazione (DUP) e Bilancio di Previsione 2021-2023";
- ✓ La Deliberazione di Giunta Comunale n. 579 del 25 maggio 2021 avente a oggetto "Modifiche al Sistema di misurazione e valutazione della performance (SMVP), approvazione del Piano degli Obiettivi 2021 - 2023 e del Piano Esecutivo di Gestione 2021-2023";
- ✓ Lo Statuto del Comune di Milano;

PRESUPPOSTO

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 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:
- 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;
- 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 contenute 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. 9689 del 09/12/2020, l'Area Sportello Unico per l'Edilizia ha provveduto a determinare in € **407,06** al metro quadro, il prezzo base del costo di costruzione per l'anno 2021.

Preso atto che

- la Determina Dirigenziale n. 9689 del 09/12/2020 sopra richiamata, ha determinato la tariffa al Mq. per effetto dell'aggiornamento Istat intercorso tra i mesi di agosto 2019 e agosto 2020;
- l'indice Istat del costo di costruzione di un fabbricato residenziale **ad agosto 2020** con base 2010=100 è **pari a 103,10** e **ad agosto 2021** con base 2010=100 è **pari a 108,50**;
- la rivalutazione sulla base dei succitati indici Istat e coefficienti determina il nuovo importo del costo di costruzione per il **2022** calcolato secondo il seguente procedimento:

$$\text{Euro /mq. } [407,06 \times (108,50 / 103,10)] = \text{€ } \mathbf{428,38} / \text{mq.}$$

Accertato che la presente determinazione non comporta impegni di spesa

DETERMINA

1. di rivalutare in Euro **428,38/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 2022** ed ai Permessi di costruire che saranno rilasciati successivamente **al 1° gennaio 2022** ai sensi dell'art. 48 della L.r. 12/2005 e successive modificazioni ed integrazioni.

IL DIRIGENTE RESP. UNITA'/UFFICIO
Mario Francesco Carrillo (Dirigente Adottante)

NUMERI INDICI DEL COSTO DI COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO RESIDENZIALE

NAZIONALE

Base: anno 2015 = 100

ANNO	Gennaio	Febbraio	Marzo	Aprile	Maggio	Giugno	Luglio	Agosto	Settembre	Ottobre	Novembre	Dicembre	Media
2000	69,3	69,4	69,5	69,5	69,6	69,9	70,0	70,2	70,3	70,4	70,6	70,8	69,9
2001	71,1	71,1	71,1	71,1	71,2	71,4	71,7	71,7	71,7	71,8	72,0	72,0	71,5
2002	73,9	73,9	74,0	74,0	74,2	74,2	74,4	74,5	74,7	74,7	74,7	74,7	74,3
2003	76,0	76,3	76,4	76,5	76,5	76,5	76,7	76,7	76,7	76,7	76,8	76,8	76,6
2004	77,6	78,3	78,5	78,8	79,8	79,9	80,4	80,5	80,6	80,8	80,9	81,0	79,8
2005	81,6	81,9	83,0	83,0	82,8	82,9	83,2	83,4	83,5	83,4	83,5	83,3	82,9
2006	83,6	83,8	85,2	85,2	85,3	85,3	85,5	85,7	85,7	85,7	85,9	85,9	85,2
2007	87,4	87,9	88,0	88,4	88,6	88,5	88,5	88,6	88,7	88,5	88,6	88,7	88,3
2008	89,4	89,7	89,8	90,2	90,8	93,6	93,5	93,4	93,3	92,8	92,2	92,2	91,7
2009	93,0	92,9	92,7	92,6	92,7	92,6	92,4	92,5	92,5	92,6	92,5	92,5	92,6
2010	92,6	92,7	93,0	94,4	94,5	94,4	94,4	94,5	94,5	94,5	94,4	94,5	94,0
2011	96,1	96,0	96,4	96,5	96,7	97,1	97,1	97,2	97,3	97,3	97,3	97,3	96,9
2012	98,5	98,8	98,9	99,2	99,2	99,2	99,1	99,0	99,2	99,3	99,2	99,2	99,1
2013	99,5	99,8	99,6	99,5	99,9	99,7	99,7	99,8	99,9	99,6	99,6	99,5	99,7
2014	99,3	99,5	99,2	99,3	99,2	99,3	99,7	100	99,9	99,7	99,7	99,8	99,6
2015	99,8	99,6	99,6	99,5	99,6	99,6	100,4	100,5	100,5	100,2	100,2	100,2	100,0
2016	100,2	100,2	100,1	100,2	100,3	100,3	100,3	100,3	100,4	100,5	100,5	100,5	100,3
2017	100,7	100,5	100,7	100,8	100,8	100,8	100,8	100,9	101	101,1	101,2	101,1	100,9
2018	101,6	101,5	101,5	101,6	101,7	101,7	102,6	102,9	102,8	102,9	103,0	103,0	102,2
2019	102,9	102,9	102,9	102,4	102,5	102,6	102,9	103	103	102,9	102,9	103,0	102,8
2020	103,1	103,0	103,0	103,1	103,0	102,9	103	103,1	104	104,0	104,0	104,1	103,4
2021	104,7	104,9	105,4	106,0	106,7(a)	107,4	107,9	108,5					

(a) Dati provvisori

Fonte: ISTAT

METODO PER IL CALCOLO DI VARIAZIONI PERCENTUALI

INDICI AVENTI LA STESSA BASE

$$\frac{\text{n. indice più recente}}{\text{n. indice più vecchio}} \times 100 - 100 = \text{variaz \%}$$

INDICI AVENTI BASE DIVERSA

$$\frac{\text{n. indice più recente}}{\text{n. indice più vecchio}} \times \text{coeff. raccordo} \times 100 - 100 = \text{variaz \%}$$

**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 Sopralzi - % 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 : [407,06 x (108,50/103,10)] = € 428,38 / mq.

Il prezzo base è stabilito in € 428,38 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 % €.	428,38
CLASSE	II	percentuale incremento da 5,01 a 10 inclusa : magg.one 5 % €.	449,80
CLASSE	III	percentuale incremento da 10,01 a 15 inclusa : magg.one 10 % €.	471,22
CLASSE	IV	percentuale incremento da 15,01 a 20 inclusa : magg.one 15 % €.	492,64
CLASSE	V	percentuale incremento da 20,01 a 25 inclusa : magg.one 20 % €.	514,06
CLASSE	VI	percentuale incremento da 25,01 a 30 inclusa : magg.one 25 % €.	535,48
CLASSE	VII	percentuale incremento da 30,01 a 35 inclusa : magg.one 30 % €.	556,89
CLASSE	VIII	percentuale incremento da 35,01 a 40 inclusa : magg.one 35 % €.	578,31
CLASSE	IX	percentuale incremento da 40,01 a 45 inclusa : magg.one 40 % €.	599,73
CLASSE	X	percentuale incremento da 45,01 a 50 inclusa : magg.one 45 % €.	621,15
CLASSE	XI	percentuale incremento oltre 50,01 : magg.one 50 % €.	642,57

(*) 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