



Area Sportello Unico per l'Edilizia
Direzione

Comune di Milano
UFF. ONERI DI
A. SPORTELLO UNICO PER
PG 0541257 / 2018
Del 06/12/2018 09:38:12
Rep. DD2L4 0000179 / 2018
Del 06/12/2018 09:38:12

- A tutti gli Uffici dell'Area
- Alla Direzione Bilancio e entrate Area Contabilità
- Alla Direzione Urbanistica Servizio Staff

DETERMINA DIRIGENZIALE N.

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.

IL DIRETTORE D'AREA

Premesso che

- l'art. 16 comma 1 del DPR n. 380 del 6 giugno 2001, "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia", prevede 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 nel presente articolo"* e al successivo comma 9 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 legge 5 agosto 1978, n. 457. 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. 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 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."*;
- l'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"*;



- 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"*;
- la Regione Lombardia ha determinato, ai sensi dell'art. 6 della Legge n. 10 del 1977 (i cui primi 4 commi erano sostituiti dall'articolo 7, comma 2 della Legge 537 del 1993), con deliberazione della Giunta Regionale n. 5/53844 del 31 maggio 1994, (pubblicata sul B.U.R.L., n. 5° supplemento straordinario del 24 giugno 1994), 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;
- l'art. 48 comma 2 della L.r. n. 12 dell'11 marzo 2005, ha 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;
- la D.G.C. 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 Settore Sportello Unico per l'Edilizia;
- il Settore 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;

Richiamato

- 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 D.i.a.;

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. 237 del 29/12/2017, l'Area Sportello Unico per l'Edilizia ha provveduto a determinare in € 397,64 al metro quadro, il prezzo base del costo di costruzione per l'anno 2018.

Preso atto che

- a partire dal mese di marzo 2018 l'Istituto Nazionale di statistica avvia la pubblicazione delle nuove serie degli indici del costo di costruzione di un fabbricato residenziale, con base di riferimento 2015, che sostituiscono le precedenti in base 2010;
- la precedente Determina Dirigenziale n. 237 del 29/12/2017 aveva determinato la tariffa al Mq. per effetto dell'aggiornamento Istat intercorso tra i mesi di giugno 2016 e giugno 2017;
- l'ultimo indice Istat con base 100 all'anno 2010 è riferito al mese di agosto 2017;
- l'indice Istat del costo di costruzione di un fabbricato residenziale a giugno 2017 con base 2010=100 è pari a 107,20 ed a agosto 2017 con base 2010=100 è pari a 107,40;
- per effetto dei punti precedenti, l'importo da rivalutare per l'anno 2019, tra i periodi agosto 2017 / agosto 2018, è pari alla riconsiderazione del prezzo base 2018 al mese di agosto 2017, ossia :

$$\text{Euro /mq. } [397,64 \times (107,40/107,20)] = \text{€ } 398,38 / \text{mq.}$$

- l'indice Istat del costo di costruzione di un fabbricato residenziale ad agosto 2017 con base 2015=100 è pari a 100,90 ed a agosto 2018 con base 2015=100 è pari a 102,90.
- la rivalutazione sulla base dei succitati indici Istat e coefficienti determina il nuovo importo del costo di costruzione per il 2019 calcolato secondo il seguente procedimento:

$$\text{Euro /mq. } [398,38 \times (102,90/100,90)] = \text{€ } 406,28 / \text{mq.}$$

Visto l'art. 107 del D.Lgs. n. 267 del 18 agosto 2000;

Accertato che la presente determinazione non comporta impegni di spesa



DETERMINA

di rivalutare in Euro 406,28 / 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.


L'aggiornamento sarà applicato alle S.C.I.A. presentate a partire dal 1° gennaio 2019 ed ai Permessi di costruire che risulteranno completi successivamente al 1° gennaio 2019 ai sensi dell'art. 48 della L.r. 12/2005 e successive modificazioni ed integrazioni.

Allegati:

*Serie storica dell'indice ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato residenziale con base 2010=100
Aggiornamento dell'indice Istat del costo di costruzione di un fabbricato residenziale con base 2015=100
Estratto della Tabella Ministeriale con prezzi aggiornati per le rispettive classi di edificio;*

IL DIRETTORE D'AREA

Giovanni Oggioni



Serie Storiche Istat

Indici e variazioni mensili e annuali (base 2010=100)

SERIE STORICHE

Tabella 2. Indice del costo di costruzione di un fabbricato residenziale (base 2010 =100)

Periodo	Indici	Dati grezzi	
		Variazioni congiunturali percentuali	Variazioni tendenziali percentuali
2010	100,0	-	1,5
2011	103,0	-	3,0
2012	105,4	-	2,3
2013	106,1	-	0,7
2014	106,0	-	-0,1
2015	106,4	-	0,4
2016	106,7	-	0,3
2015			
gennaio	106,2	0,0	0,5
febbraio	106,0	-0,2	0,1
marzo	106,0	0,0	0,5
aprile	105,9	-0,1	0,2
maggio	106,0	0,1	0,4
giugno	106,0	0,0	0,3
luglio	106,8	0,8	0,7
agosto	106,9	0,1	0,5
settembre	106,9	0,0	0,6
ottobre	106,6	-0,3	0,5
novembre	106,6	0,0	0,5
dicembre	106,6	0,0	0,4
2016			
gennaio	106,6	0,0	0,4
febbraio	106,6	0,0	0,6
marzo	106,5	-0,1	0,5
aprile	106,6	0,1	0,7
maggio	106,7	0,1	0,7
giugno	106,7	0,0	0,7
luglio	106,7	0,0	-0,1
agosto	106,7	0,0	-0,2



Comune di
Milano

Milano, 06 dicembre 2018

settembre	106,8	0,1	-0,1
ottobre	106,9	0,1	0,3
novembre	106,9	0,0	0,3
dicembre	106,9	0,0	0,3
2017			
gennaio	107,1	0,2	0,5
febbraio	106,9	-0,2	0,3
marzo	107,1	0,2	0,6
aprile	107,3	0,2	0,7
maggio	107,2	-0,1	0,5
giugno	107,2	0,0	0,5
luglio	107,2	0,0	0,5
agosto	107,4	0,2	0,7



Indici e variazioni mensili e annuali (base 2010=100)

Dataset:Costi di costruzione		indice del costo di costruzione di un fabbricato residenziale - dati mensili - base 2015=100		
Tipo di indicatore				
Correzione	dati grezzi			
Territorio	Italia			
Seleziona periodo		Ago-2017	Set-2017	Ott-2017
Gruppo e categoria di costo				
indice generale		100,9	101	101,1
mano d'opera		100,4	100,4	100,4
materiali		101,7	101,9	102,2
trasporti		99,5	99,5	99,5
noli		101,5	101,5	101,5

	Nov-2017	Dic-2017	Gen-2018
	101,2	101,1	101,6
	100,4	100,4	101,1
	102,4	102,1	102,3
	99,5	99,5	99
	101,5	101,5	100,7

	Feb-2018	Mar-2018	Apr-2018
	101,5	101,5	101,6
	101,1	101,1	101,1
	102,2	102,2	102,3
	99	99	99
	100,7	100,8	100,8

	Mag-2018	Giu-2018	Lug-2018
	101,7	101,7	102,6
	101,2	101,2	102,4
	102,6	102,5	103,1
	99	99	99
	100,8	101,8	101,8



Comune di
Milano

Milano, 06 dicembre 2018

Ago-2018	
	102,9
	102,4
	103,7
	99,2
	102,2

Dati estratti il 26 ott 2018 10:11 UTC (GMT) da I.Stat



Percentuali del costo di costruzione per la determinazione del contributo di costruzione
affidente al Permesso di Costruire o S.c.i.a.

Classi tipologiche ex art. 8 D.M. 10 Maggio 1977	Nuove Costruzioni (*)	Edifici esistenti, Ristrutturazioni, Ampliamenti e Sopralzi - % da applicare al 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 : [398,38 x (102,90/100,90)] = € 406,28 / mq.

Il prezzo base per l'anno 2019 è stabilito in € 406,28 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 % €.	406,28
CLASSE	II	percentuale incremento da 5,01 a 10 inclusa: magg.one 5 % €.	426,59
CLASSE	III	percentuale incremento da 10,01 a 15 inclusa: magg.one 10 % €.	446,91
CLASSE	IV	percentuale incremento da 15,01 a 20 inclusa: magg.one 15 % €.	467,22
CLASSE	V	percentuale incremento da 20,01 a 25 inclusa: magg.one 20 % €.	487,54
CLASSE	VI	percentuale incremento da 25,01 a 30 inclusa: magg.one 25 % €.	507,85
CLASSE	VII	percentuale incremento da 30,01 a 35 inclusa: magg.one 30 % €.	528,16
CLASSE	VIII	percentuale incremento da 35,01 a 40 inclusa: magg.one 35 % €.	548,48
CLASSE	IX	percentuale incremento da 40,01 a 45 inclusa: magg.one 40 % €.	568,79



CLASSE	X	percentuale incremento da 45,01 a 50 inclusa: magg. one 45 % €.	589,11
CLASSE	XI	percentuale incremento oltre 50,01 : magg. one 50 % €.	609,42

(*) 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.