



COMUNE DI MORNAGO
Provincia di Varese

**DETERMINAZIONE DEL RESPONSABILE
DEL SERVIZIO URBANISTICA-EDILIZIA PRIVATA**

REGISTRO N. 16
REG. GENERALE N. 346
IN DATA 20-12-2022

Oggetto: AGGIORNAMENTO COSTO DI COSTRUZIONE PER L'ANNO 2023.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO URBANISTICA-EDILIZIA PRIVATA

VISTO l'art. 16, comma 9, del D.P.R. 06 giugno 2001, n. 380, disapplicato in Lombardia e sostituito dall'art. 48 – “*Costo di costruzione*” della l.r. n. 12 del 2005 e s.m.i., il quale dispone che “*Il costo di costruzione per i nuovi edifici è determinato dalla Giunta Regionale con riferimento ai costi massimi ammissibili per l'edilizia agevolata*”;

VISTA la deliberazione della Giunta Regionale della Lombardia del 31 maggio 1994, n. 5/53844 (pubblicata sul Bollettino Ufficiale – 5° Supplemento Straordinario al n. 25 – del 24 giugno 1994), con la quale si è ritenuto che in sede di prima applicazione (da giugno 1994) della normativa sopra richiamata, il costo di costruzione dovesse essere determinato nella misura del 70% della somma di £. 689.000.= e quindi lo ha fissato in **£. 482.300 (corrispondenti ad €. 249,09) al metro quadrato**;

CONSIDERATO che il comma 2 dell'art. 48 – “*Costo di costruzione*” della l.r. 12 del 2005 e s.m.i., dispone 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*”, mentre al comma 4 è riportato che: “*Per gli interventi con destinazione commerciale, terziario direttivo, turistico-alberghiero-ricettivo, il contributo è pari ad una quota non superiore al 10 per cento del costo documentato di costruzione da stabilirsi, in relazione alle diverse destinazioni, con deliberazione del consiglio comunale*”;

DATO ATTO che per ultimo, il costo di costruzione è stato adeguato con determinazione del Servizio Urbanistica – Edilizia Privata **n. 395/17 del 17 dicembre 2021, fissandolo in €. 434,36** al metro quadrato, adeguato secondo l'indice ISTAT «agosto 2021», ultimo disponibile, alla data dell'adozione della determinazione stessa;

RITENUTO di dover adeguare – in ragione della variazione degli indici ISTAT dal giugno 1994 ad oggi – il costo di costruzione, secondo il “*Calcolo della variazione dell'indice ISTAT*” riferito

agli indici del “Costo di un fabbricato residenziale” esplicito dalla C.C.I.A.A. desunto in data 19 dicembre 2022 e riferito al mese GIUGNO 2022 (ultimo dato disponibile), così determinato:

- ✓ Indice giugno 1994: 120,90
- ✓ Indice giugno 2022 (ultimo dato disponibile): 121,30
- ✓ Variazione percentuale:
[(121,30 : 120,90) x 1,232 x 1,077 x 1,186 x 1,133 x 1,064 x 1,0285] x 100 – 100 = 95,76%
- ✓ Determinazione della nuova quota:
[(£. 482.300x95,76%) + £. 482.300] = £. 944.150,48 - pari ad **€ 487,61 al metro quadrato** (con incremento di circa il 12% rispetto all’importo dell’anno 2022);

Per competenza propria attribuita con Decreto del Sindaco n. 9/reg. gen. n. 9 del 21 dicembre 2021, nonché deliberazione della Giunta Comunale n. 27 del 19 aprile 2022 ad oggetto: “APPROVAZIONE PIANO ESECUTIVO DI GESTIONE 2022/2024 - PARTE FINANZIARIA” e s.m.i.;

D E T E R M I N A

Per le motivazioni in premessa riportate,

- 1) Di incrementare del 95,76% il costo di costruzione determinato dalla Giunta Regionale della Lombardia con la deliberazione in premessa richiamata dell’anno 1994, stabilendo l’importo di **€ 487,61 al metro quadrato** e ciò in ragione della variazione degli indici ISTAT - dal giugno 1994 al mese di giugno 2022 (ultimo dato disponibile) - afferente al costo di costruzione di un fabbricato residenziale;
- 2) Di dare atto che l’adeguamento *de quo* decorrerà a far data dal 1° gennaio 2023, ai sensi dell’art. 48, comma 2, della l.r. n. 12/2005 e s.m.i.;
- 3) Si stabilire che il dispositivo riportato nel precedente punto 1) troverà applicazione:
 - ✓ Per i permessi di costruire rilasciati successivamente al 1° gennaio 2023;
 - ✓ Per le S.C.I.A. presentate in data successiva al 1° gennaio 2023;
 - ✓ Per le S.C.I.A. presentate in data anteriore al 1° gennaio 2023 ed integrate in data successiva, in quanto sono sussistiti motivi ostativi alla loro efficacia giuridica;
- 4) Di dare atto che per i permessi di costruire già rilasciati e/o per le D.I.A./S.C.I.A. che hanno conseguito efficacia giuridica, per i quali ancora non sia stata comunicata l’ultimazione dei lavori, resta in vigore il costo di costruzione a suo tempo determinato, eccezion fatta per le richieste di varianti comportanti e determinanti variazioni essenziali così come definite dall’art. 54 della l.r. n. 12/2005 e s.m.i. ovvero che determinino incremento di s.n.r. e/o s.u. rispetto al progetto originario;
- 5) Di ribadire che, in funzione dell’art. 48 della l.r. n. 12/2005 e s.m.i.:
 - a) Per gli interventi di ristrutturazione edilizia anche comportanti demolizione e ricostruzione anche con diversa sagoma, o anche per quelli di ampliamento mediante utilizzo di premialità dei diritti edificatori, il costo di costruzione è determinato in relazione al costo reale degli interventi stessi, documentato da computo metrico estimativo, così come individuato sulla base del progetto presentato e comunque non può superare il 50 per cento del valore determinato per le nuove costruzioni (rif. comma 6).
 - b) Il contributo relativo alla quota afferente al costo di costruzione pertinente ad attività commerciali, terziario direttivo, turistico-alberghiero-ricettivo è pari al 10% del costo effettivo dell’intervento previsto dal titolo abilitativo; il costo effettivo deve essere documentato da computo metrico estimativo, allegato al progetto (rif. comma 4).

- c) Il contributo relativo alla quota afferente al costo di costruzione pertinente ad interventi destinati ad impianti sportivi e ricreativi è pari al 10% del costo effettivo dell'intervento previsto dal titolo abilitativo rapportato unicamente al costo degli edifici posti al servizio o annessi all'intervento; il costo effettivo deve essere documentato da computo metrico estimativo, allegato al progetto (rif. comma 5);
- 6) Di stabilire che il computo metrico estimativo di cui al precedente punto 5, deve essere desunto dai codici di riferimento delle categorie edilizie e delle lavorazioni del Listino Prezzi Informativi Opere Compiute per l'Edilizia in Provincia di Varese pubblicato semestralmente dalla Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Varese disponibile sul sito www.va.camcom.it/Edilizia_opere_compiute/312, ultimo disponibile;
- 7) Di ribadire la quota afferente al costo di costruzione dovrà essere corrisposta:
- a) All'atto del rilascio del permesso di costruire e comunque entro 30 (trenta) giorni dalla data di notifica della comunicazione di avvenuto rilascio del titolo;
- b) Contestualmente alla data di presentazione della S.C.I.A.; l'eventuale integrazione del contributo dovuto deve essere versata in unica soluzione entro 30 (trenta) giorni dalla data di notifica della richiesta di conguaglio;
- ovvero secondo le seguenti rateizzazioni:
- ✓ il 25%: entro i termini stabiliti ai precedenti punti 7a/7b;
 - ✓ il 25%: entro 6 mesi dalla data di notifica della comunicazione comunale;
 - ✓ il 25% : entro 12 mesi dalla data di notifica della comunicazione comunale;
 - ✓ il rimanente 25%: entro 3 anni dalla data di notifica della comunicazione e comunque non oltre sessanta giorni dalla data dichiarata di ultimazione dei lavori.
- In caso di versamento rateizzato, oltre al versamento della prima rata, pari all'importo del 25% del contributo dovuto, dovrà prestare una garanzia pari al rimanente importo del 75% del contributo da pagare, maggiorato del 40%, derivante dalla sanzione massima prevista dall'art. 42 del d.P.R. n. 380/2001. **Tale garanzia dovrà essere costituita da fideiussione bancaria;**
- 8) Di dare atto che per quant'altro non precisato nel presente atto si farà riferimento alla specifica normativa vigente in materia;
- 9) Di stabilire che in ordine all'art. 64 – comma 7, (recupero dei sottotetti) della l.r. n. 12/2005 così come modificato con l.r. n. 15/2017, il costo di costruzione è calcolato sulla superficie complessiva (Sc) resa abitativa applicando la percentuale della “Ristrutturazione (5% - 6% - 10%)”. Il costo di costruzione sarà comunque determinato con una maggiorazione pari al 10% così come stabilito dalla legge regionale n. 15 del 2017, anziché il 20% precedentemente determinato con deliberazione di G.C. n. 21 del 7 febbraio 2006;
- 10) Di stabilire e confermare che la maggiorazione del contributo di costruzione di cui all'art. 43 – “Contributo di costruzione” comma 2-bis della l.r. n. 12/2005 e s.m.i., per gli interventi di nuova costruzione che sottraggono superfici agricole nello stato di fatto è pari allo 1,5% (minimo di legge);
- 11) Di stabilire e confermare che la maggiorazione del solo costo di costruzione di cui all'art. 43 – “Contributo di costruzione” comma 2-sexies della l.r. n. 12/2005 e s.m.i., è pari a:
- ✓ 30% per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto non ricompresi nel tessuto urbano consolidato (minimo di legge);
 - ✓ 20% per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto all'interno del tessuto urbano consolidato (minimo di legge);

- ✓ 50% per gli interventi di logistica o autotrasporto non incidenti sulle aree di rigenerazione (minimo di legge);

12) Di individuare per le destinazioni commerciali, terziario direttivo, turistico-alberghiero-ricettivo le seguenti soglie di attenzioni di cui all'art. 5b della presente determinazione, riferite al costo unitario per ogni metro quadrato di superficie lorda di ogni singolo piano del nuovo immobile, per le quali il contributo sia da riferirsi al costo di costruzione documentato:

- ✓ Nuova costruzione: tipologia prefabbricato Euro 950,00;
- ✓ Nuova costruzione: tipologia tradizionale Euro 1.150,00;

importi da utilizzare quando all'istanza di Permesso di Costruire o alla SCIA, non sia allegata la documentazione di rito necessaria alla individuazione del costo di costruzione ovvero che la stessa sia insufficiente o incoerente con il progetto, in tale ipotesi si provvede alla determinazione del costo di costruzione sulla base delle soglie di attenzione sopra determinate.

13) Di disporre, la pubblicazione del presente atto all'Albo Pretorio.

**Il Responsabile del Servizio URBANISTICA-EDILIZIA
PRIVATA**

GEOM. FIORENZO SALINA

*firmato digitalmente ai sensi del codice dell'amministrazione
digitale D.lgs. n. 82/2005 e s.m.i*