



Comune di Inzago
Città metropolitana di Milano

DETERMINAZIONE DEL RESPONSABILE

REGISTRO GENERALE	
Numero	Data
793	24/12/2025

Servizio: AREA URBANISTICA, EDILIZIA PRIVATA, AMBIENTE

Responsabile del Servizio: Sara Magenis

OGGETTO: RIVALUTAZIONE DEL COSTO UNITARIO DI COSTRUZIONE DA APPLICARE PER LA DETERMINAZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE AI SENSI ART.48 COMMI 1 E 2 L.R. N.12/2005 - ANNO 2026

La Determina viene pubblicata all'Albo pretorio dal 24/12/2025 al 08/01/2026.

OGGETTO: RIVALUTAZIONE DEL COSTO UNITARIO DI COSTRUZIONE DA APPLICARE PER LA DETERMINAZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE AI SENSI ART.48 COMMI 1 E 2 L.R. N.12/2005 - ANNO 2026

**IL RESPONSABILE
AREA URBANISTICA, EDILIZIA PRIVATA, AMBIENTE**

Premesso che l'articolo 16, comma 9, del DPR n. 380 del 2001, che ha sostituito l'articolo 6 della legge n. 10 del 1977 (i cui primi 4 commi sono stati sostituiti dall'articolo 7, comma 2, della legge n. 537 del 1993), nonché l'articolo 48, commi 1 e 2, della legge regionale n. 12 del 2005, dispongono che il costo di costruzione degli edifici residenziali, ai fini del calcolo della relativa quota del contributo di costruzione, sia determinato periodicamente dalle regioni, con riferimento ai costi massimi ammissibili per l'edilizia agevolata, definiti dalle stesse regioni a norma dell'articolo 4, primo comma, lettera g), della legge n. 457 del 1978;

Dato atto che le predette norme stabiliscono altresì che nei periodi intercorrenti tra le determinazioni regionali, ovvero in eventuale assenza di tali determinazioni, 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);

Atteso che 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 per edifici residenziali; successivamente non vi è stato più alcun intervento regionale né vi sono previsioni a breve termine in questo senso;
- appositamente interpellata, ha risposto “... *essendo la legge n. 537 del 1993, per così dire solo “esortativa” in tale senso ed avendo valutato gli esiti complessivi del primo aggiornamento (che fissava un costo unitario di Lire 482.300 al metro quadro), ha stabilito di lasciare libertà ai Comuni, in virtù dell'autonomia loro concessa dalla Costituzione. Sono pertanto i Comuni a stabilire individualmente i costi di costruzione annualmente aggiornati*” (comunicazione della Regione a quesito di questo sito in data 24 novembre 1997);

Considerato inoltre che gli indici ISTAT sono resi noti con alcuni mesi di ritardo, quindi, nell'impossibilità di aggiornamenti in tempo reale, tra i vari atteggiamenti sembra più ragionevole quello che:

- tiene in considerazione le variazioni ISTAT intervenute annualmente nel mese di giugno (primo mese di applicazione della prima, e unica, determinazione regionale) in modo che l'importo base di riferimento sia omogeneo;
- rende effettivo l'aggiornamento dal 1° gennaio successivo;

Atteso che l'ISTAT:

- nel corso del 2009 ha provveduto ad aggiornare gli indici mensili relativi al costo di costruzione dei fabbricati residenziali, aggiornamento reso necessario considerando le modifiche intervenute nelle tecniche di costruzione e le novità legislative in materia e per prendere in esame una nuova tipologia di costruzione, a partire dal 2005 (base = 100) e fino a settembre 2009, con coefficiente di raccordo pari a 1,186, che ha pubblicato nei primi giorni del 2010;
- nel mese di marzo 2013, per essere coerente con quanto richiesto dal Regolamento europeo sulle statistiche economiche congiunturali n. 1158/2005, ha provveduto ad aggiornare gli indici del costo di costruzione di un fabbricato residenziale (nella base di riferimento 2010) a partire dal 2011, con coefficiente di raccordo pari a 1,133;

- ha stabilito il coefficiente di raccordo tra base 2010 e base 2015 pari a 1,064, e il coefficiente di raccordo tra base 2015 e base 2021 pari a 1,074 sul quale applicare il calcolo per l'aggiornamento del costo di costruzione;

Attesa la necessità di adeguare il coefficiente di raccordo tra la base 2015 e la base 2021 sulla quale applicare l'aggiornamento del costo di aggiornamento con decorrenza dal 4 Marzo 2025;

Viste le variazioni degli indici del costo di costruzione di edificio residenziale rilevate dall'ISTAT a partire dal mese di giugno 1994:

Costo costruzione 1995 = Lire 482.300

Indice giugno 1994 = 120,9; Indice giugno 1995 = 123,8

Costo costruzione 1996 = Lire 482.300 x 123,8 / 120,9 = Lire 493.868

Coefficiente di raccordo tra base 1990 e base 1995 = 1,232

Indice giugno 1995 = 123,8; Indice giugno 1996 = 101,0

Costo costruzione 1997 = Lire 493.868 x 101,0 / 123,8 x 1,232 = Lire 496.390

Indice giugno 1996 = 101,0; Indice giugno 1997 = 103,60

Costo costruzione 1998 = Lire 496.390 x 103,6 / 101,0 = Lire 509.168

Coefficiente di raccordo tra gli indici che decorrono dal gennaio 1998 e gli indici precedenti = 1,0285

Indice giugno 1997 = 103,6; Indice giugno 1998 = 102,7

Costo costruzione 1999 = Lire 509.168 x 102,7 / 103,6 x 1,0285 = Lire 519.130

Indice giugno 1998 = 102,7; Indice giugno 1999 = 104,6

Costo costruzione 2000 = Lire 519.130 x 104,6 / 102,7 = Lire 528.735

Indice giugno 1999 = 104,6 – Indice giugno 2000 = 107,7

Costo costruzione 2001 = Lire 528.735 x 107,7 / 104,6 = Lire 544.405

Indice giugno 2000 = 107,7; Indice giugno 2001 = 110,1

Costo costruzione 2002 = Lire 544.405 x 110,1 / 107,7 = Lire 556.636 pari a Euro 287,43

Indice giugno 2001 = 110,1; Indice giugno 2002 = 114,8

Costo costruzione 2003 = € 287,43 x 114,8 / 110,1 = € 299,70

Coefficiente di raccordo tra base 1995 e base 2000 = 1,0776

Indice giugno 2002 = 114,8; Indice giugno 2003 = 109,4

Costo costruzione 2004 = € 299,70 x 109,4 / 114,8 x 1,077 = € 307,59

Indice giugno 2003 = 109,4; Indice giugno 2004 = 114,2

Costo costruzione 2005 = € 307,59 x 114,2 / 109,4 = € 321,09

Coefficiente di raccordo tra base 2000 e base 2005 = 1,186

Indice giugno 2004 = 114,2; Indice giugno 2005 = 99,9

Costo costruzione 2006 = € 321,09 x 99,9 / 114,2 x 1,186 = € 333,13

Indice giugno 2005 = 99,9; Indice giugno 2006 = 102,9

Costo costruzione 2007 = € 333,13 x 102,9 / 99,9 = € 343,13

Indice giugno 2006 = 102,9; Indice giugno 2007 = 106,7

Costo costruzione 2008 = € 343,13 x 106,7 / 102,9 = € 355,80

Indice giugno 2007 = 106,7; Indice giugno 2008 = 112,8

Costo costruzione 2009 = € 355,80 x 112,8 / 106,7 = € 376,14

Indice giugno 2008 = 112,8; Indice giugno 2009 = 111,6

Costo costruzione 2010 = € 376,14 x 111,6 / 112,8 = € 372,14
Indice giugno 2009 = 111,6; Indice giugno 2010 = 113,6

Costo costruzione 2011 = € 372,14 x 113,6 / 111,6 = € 378,81
Indice giugno 2010 = 113,6; Indice giugno 2011 = 117,8

Costo costruzione 2012 = € 378,81 x 117,8 / 113,6 = € 392,82
Indice giugno 2011 = 117,8; Indice giugno 2012 = 120,4

Costo costruzione 2013 = € 392,82 x 120,4 / 117,8 = € 401,49
Coefficiente di raccordo tra base 2005 e base 2010 = 1,133
Indice giugno 2012 = 105,5; Indice giugno 2013 = 106,1

Costo costruzione 2014 = € 401,49 x 106,1 / 105,5 = € 403,77
Indice giugno 2013 = 106,1; Indice giugno 2014 = 105,7

Costo costruzione 2015 = € 403,77 x 105,7 / 106,1 = € 402,25
Indice giugno 2014 = 105,7; Indice giugno 2015 = 106,0

Costo costruzione 2016 = € 402,25 x 106,0 / 105,7 = € 403,39
Indice giugno 2015 = 106,0; Indice giugno 2016 = 106,7

Costo costruzione 2017 = € 403,39 x 106,7 / 106,0 = € 406,05
Indice giugno 2016 = 106,7; Indice giugno 2017 = 107,2

Costo costruzione 2018 = € 406,05 x 107,2 / 106,7 = € 407,95
indici con base 2015 = 100;
indice giugno 2017 = 100,8; Indice giugno 2018 = 101,7; Incremento percentuale = 0,89 %

Costo di costruzione 2019 = € 407,95 + 407,95 x 0,89 = € 411,58

Coefficiente di raccordo tra base 2010 e base 2015 = 1,064
indice giugno 2018 = 101,7; Indice giugno 2019 = 102,6

Costo di costruzione 2020 = € 411,58 x (102,6/101,7) = € 415,22

Costo costruzione 2021 = € 415,22 x 102,9 / 102,6 = € 416,43
indice giugno 2020 = 102,90; indice giugno 2021 = 107,40

Costo costruzione 2022 = € 416,43 x 107,4 / 102,9 = € 431,67
indice giugno 2021 = 107,40; indice giugno 2022 = 121,30 – base 2015=100

Costo costruzione 2023 = € 431,67 x 121,3 / 107,40 = € 487,54
indice giugno 2022 = 121,30; indice giugno 2023 = 121,30 – base 2015=100

Costo costruzione 2024 = € 487,54 x 122,00/121,30 = € 490,35
indice giugno 2022 = 121,30; indice giugno 2023 = 122,00 – base 2015=100

Coefficiente di raccordo tra base 2015 e base 2021 = 1,074
Tipo di indicatore: Indici con base 2021=100
indice giugno 2023 = 113,6; indice giugno 2024 = 114,3

Costo costruzione 2025 = € 490,35 x 114,30/113,60 = € 494,45
indice giugno 2023 = 113,60; indice giugno 2024 = 114,30 – base 2015=100

Richiamata propria Determinazione n.113 del 04/03/2025 con la quale il costo di costruzione per gli edifici residenziali era stato aggiornato per l'anno 2025 in € 494,45 al metro quadrato, con efficacia dal 1 gennaio 2025;

Considerato che l'ISTAT ha provveduto ad aggiornare gli indici mensili del costo di costruzione dei fabbricati residenziali a partire dal 2005 ad oggi con coefficienti di raccordo tra i diversi anni presi in considerazione;

Atteso che per effetto dell'aggiornamento Istat intercorso tra i mesi di giugno 2024 e giugno 2025 si ricava la rivalutazione del costo di costruzione per l'anno 2026 calcolato secondo il seguente procedimento:

- indice ISTAT costo di costruzione di fabbricato residenziale a giugno 2024 con base 2021 = 100 è 114,30
- indice ISTAT costo di costruzione di fabbricato residenziale a giugno 2025 con base 2021 = 100 è 116,40
- Euro /mq. $[494,45 \times (116,40:114,30)] = \mathbf{503,53 \text{ €/mq}}$

Accertato che la presente determinazione non comporta impegni di spesa,

Visto il T.U.E.L. approvato con D. Lgs. del 18.08.2000 n° 267;

Richiamato il decreto sindacale n.14 del 31/12/2024 di nomina Responsabile dell'Area Urbanistica/Ed. Privata/Ambiente con attribuzione delle funzioni di cui all'art. 107 – commi 2 e 3 del Decreto legislativo n. 267 del 18/08/2000;

Attestata la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa relativa al presente provvedimento, ai sensi dell'art. 147 bis del D. Lgs 267/2000;

DETERMINA

- di **aggiornare il costo base di costruzione 2026** sul quale calcolare la pertinente quota di contributo di concessione, ai sensi dell'articolo 16 comma 9 del D.P.R. 6 giugno 2011 n.380 nonché art. 48 comma 1 e 2 della L.R. 11 marzo 2005, pari a **€ 503,53 al metro quadrato**;
- di **dare atto** che il “costo unitario di costruzione” così come aggiornato è da applicare agli interventi edilizi con decorrenza dal 1 gennaio 2026;
- di **provvedere** alla regolare pubblicazione della presente;
- di **precisare** che ulteriori aggiornamenti saranno eventualmente applicati in funzione di eventuali nuove subentrate disposizioni di legge;

di **dare adeguata** pubblicazione della presente determinazione al fine di un corretto adempimento nelle procedure edilizie pertinenti e che ne prevedono l'applicazione.

Il Responsabile
Area Urbanistica, Edilizia Privata, Ambiente
Sara Magenis

Documento firmato digitalmente ai sensi dell'art. 24 del D.Lgs. n. 82/2005 e depositato presso la sede del Comune di Inzago. Ai sensi dell'art. 3 del D.Lgs. 39/93 si indica che il documento è stato firmato da:

SARA MAGENIS in data 24/12/2025