

<b>Copia</b>	<b>COMUNE di VITTUONE</b>	<b>G.C.</b>	<b>pag.</b>	<b>N.</b>	<b>DATA</b>
			<b>1</b>	<b>93</b>	<b>07/07/2015</b>
	<b>AGGIORNAMENTO DEL COSTO DI COSTRUZIONE AI SENSI DEGLI ARTICOLI 16 E 19 DEL D.P.R. N. 380/2001 E DELL'ARTICOLO 48 DELLA L.R. N. 12/2005 E S.M.I. - ANNO 2015</b>				

## **Verbale di deliberazione di Giunta Comunale**

L'anno duemilaquindici addì sette del mese di Luglio alle ore 10:00 nella sala delle adunanze.

Previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente normativa, vennero oggi convocati a seduta i componenti la Giunta Comunale.

All'appello risultano:

<b>COGNOME E NOME</b>	<b>QUALIFICA</b>	<b>PRESENTE</b>
<b>BAGINI FABRIZIO</b>	<b>Sindaco</b>	<b>SI</b>
<b>STELLINI ROBERTO</b>	<b>Vice Sindaco</b>	<b>SI</b>
<b>BODINI ENRICO</b>	<b>Assessore</b>	<b>SI</b>
<b>MARCIONI MARIA IVANA</b>	<b>Assessore</b>	<b>SI</b>
<b>PAPETTI ANNA</b>	<b>Assessore</b>	<b>SI</b>

Partecipa il Segretario comunale, dott. VALLESE MASSIMO.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il dott. BAGINI FABRIZIO - Sindaco - assume la Presidenza e dichiara aperta la seduta, per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

**OGGETTO:**  
**AGGIORNAMENTO DEL COSTO DI COSTRUZIONE AI SENSI DEGLI ARTICOLI 16 E**  
**19 DEL D.P.R. N. 380/2001 E DELL'ARTICOLO 48 DELLA L.R. N. 12/2005 E S.M.I. -**  
**ANNO 2015**

**LA GIUNTA COMUNALE**

Premesso che:

- il comma 9 dell'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001 stabilisce 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. 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";
- il comma 9 dell'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001, nonché il comma 2 dell'art. 48 della L.R. n. 12/2005 e s.m.i. stabiliscono che:  
"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 comma 2 dell'art. 19 del medesimo D.P.R. n. 380/2001 stabilisce che:  
"Il permesso di costruire relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali o allo svolgimento di servizi comporta la corresponsione di un contributo pari all'incidenza delle opere di urbanizzazione, e determinata ai sensi dell'art. 16, nonché una quota non superiore al 10 per cento del costo documentato di costruzione, da stabilirsi in relazione ai diversi tipi di attività";

Dato atto che:

- la Regione Lombardia ha effettuato una prima individuazione in Lire 482.300.= al metro quadrato con la deliberazione G.R. n. 53844 del 31 maggio 1994 (pubblicata sul BURL n. 5 - Supplemento Straordinario del 24 giugno 1994);
- successivamente a detta deliberazione non vi è stato alcun aggiornamento regionale;

Richiamata la propria deliberazione n. 6 del 15.01.2014 con la quale l'Amministrazione comunale ha aggiornato autonomamente il costo di costruzione in € 404,10.= al mq per l'anno 2014, sulla base delle variazioni ISTAT intervenute tra il 2012 e il 2013;

Vista la relazione del Responsabile del Settore Tecnico, allegata quale parte integrante e sostanziale della presente deliberazione, dalla quale si evince che non è intervenuta alcuna variazione degli indici ISTAT tra il 2013 ed il Febbraio 2015 (ultimo dato disponibile) e per questo motivo il costo di costruzione degli edifici residenziali deve essere mantenuto, per l'anno 2015, in € 404,10.= al metro quadrato;

Vista altresì la proposta del Responsabile del Settore Tecnico, di assumere il valore di €/mq 710,00.= per la determinazione del costo documentato di costruzione per gli edifici a destinazione non residenziale;

Ritenuto che detta proposta consente di individuare in modo univoco ed omogeneo gli importi posti a base della determinazione del costo di costruzione degli edifici a destinazione non residenziale;

Ritenuto inoltre congruo applicare una percentuale dell'8% al costo di costruzione così come sopra individuato;

Visto il D.Lgs. n. 267/2000, art. 48;

Dato atto che tale proposta comporta riflessi diretti o indiretti sul bilancio dell'ente ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267/2000 e s.m.i.;

Visti i pareri espressi ai sensi dell'art. 49 – 1° comma – D.Lgs. n. 267/2000, allegati al presente atto;

A voti unanimi, espressi in forma palese,

#### DELIBERA

1. di prendere atto e di approvare la relazione del Responsabile del Settore Tecnico, allegata alla presente deliberazione per farne parte integrante e sostanziale, secondo la quale il costo di costruzione per gli edifici residenziali, ai sensi degli artt. 16 e 19 del D.P.R. n. 380/2001, nonché dell'art. 48 della L.R. n. 12/2005, è mantenuto in **Euro 404,10.=** al metro quadrato;
2. di accogliere ed approvare la proposta del Responsabile del Settore Tecnico relativa alle modalità di determinazione del costo effettivo di costruzione per gli edifici a destinazione non residenziale e di porre a base di tale computo il valore di **Euro 710,00.=** al metro quadrato di SIp realizzata, salvo verifica del costo documentato di costruzione;
3. di applicare la percentuale dell'8% per la determinazione del contributo sul costo effettivo di costruzione dovuto per gli edifici a destinazione non residenziale;
4. di applicare gli aggiornamenti come sopra individuati a far data dal **1° luglio 2015**;

Quindi,

A voti unanimi, espressi in forma palese,

#### DELIBERA

di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134 – 4° comma – del D.Lgs. n. 267/2000.

**COMUNE DI VITTUONE  
PROVINCIA DI MILANO**

**PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE**

Numero: 100

del 02/07/2015

Ufficio: Uff. Ed. Privata \ Urbanistica

**OGGETTO:**

**AGGIORNAMENTO DEL COSTO DI COSTRUZIONE AI SENSI DEGLI ARTICOLI 16 E 19 DEL D.P.R. N. 380/2001 E DELL'ARTICOLO 48 DELLA L.R. N. 12/2005 E S.M.I. - ANNO 2015**

PARERI DI CUI ALL'ART. 49, comma 1, T.U.E.L. 18.8.2000, n. 267

IL RESPONSABILE DEL SETTORE INTERESSATO, per quanto concerne la REGOLARITA' TECNICA, esprime parere:

FAVOREVOLE-----

Vittuone, 02/07/2015



IL RESPONSABILE DI SETTORE  
arch. Carlo Motta

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO FINANZIARIO, per quanto concerne la REGOLARITA' CONTABILE, esprime parere:

Favorevole

Vittuone, 7/7/2015

IL RESPONSABILE DI SETTORE  
dott.sa Sara Balzarotti

Visto, si attesta la COPERTURA FINANZIARIA ai sensi dell'art. 151, comma 4, T.U.E.L. 18.8.2000, n. 267 sulla spesa complessiva di € \_\_\_\_\_

Prenotazione impegno: \_\_\_\_\_ Capitolo/Articolo: \_\_\_\_\_

Vittuone,

IL RESPONSABILE DI SETTORE  
dott.sa Sara Balzarotti



**SETTORE TECNICO**  
*Servizio Territorio Urbanistica*  
*Edilizia Privata*

**COSTO DI COSTRUZIONE**  
(Artt. 16 e 19, D.P.R. n. 380/2001)

Proposta di aggiornamento del costo di costruzione degli edifici residenziali per l'anno 2015

- Premesso che l'articolo 16, comma 9, del D.P.R. n. 380 del 2001, che ha sostituito l'articolo 6 della legge n. 10 del 1977 (i cui primi 4 commi erano stati sostituiti dall'articolo 7, comma 2, della legge n. 537 del 1993), ha demandato alle regioni la 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;
- Visto che la 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 riferito al contributo afferente il costo di costruzione relativo al rilascio dei permessi di costruire;
- Visto inoltre che l'articolo 16, comma 9, del D.P.R. n. 380 del 2001, nonché l'articolo 48, comma 2, della legge regionale n. 12 del 2005 e s.m.i., hanno 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;
- Richiamata deliberazione di Giunta Comunale n. 6 del 15.01.2014 con la quale il costo di costruzione era stato aggiornato per l'anno 2014 in euro 404,10 al metro quadrato, con efficacia dal 1 gennaio 2014;
- Dato atto che non sono intervenute determinazioni regionali, pertanto si ritiene di procedere in analogia ai precedenti aggiornamenti, riferendosi alla variazione annua degli indici ISTAT intervenuta tra il mese di Febbraio 2015 (ultimo dato disponibile) e il mese di Ottobre 2013, rilevati rispettivamente in 106 in base 2010 e 106 in base 2010;

tutto ciò premesso

si propone, a decorrere dal 1° luglio 2015, di applicare un costo di costruzione per gli edifici residenziali pari a Euro 404,10 al metro quadrato ottenuto secondo il seguente calcolo:

$\text{Euro } 404,10 \times [(106,00 / 106,00) \times 100] / 100 = \text{Euro } 404,10$
---

Costo di costruzione relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali o allo svolgimento di servizi

Il comma 2 dell'art. 19 del medesimo D.P.R. n. 380/2001 stabilisce che:

*“Il permesso di costruire relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali o allo svolgimento di servizi comporta la corresponsione di un contributo pari all'incidenza delle opere di urbanizzazione, e determinata ai sensi dell'art. 16, nonché una quota non superiore al 10 per cento del costo documentato di costruzione, da stabilirsi in relazione ai diversi tipi di attività”* e come confermato dall'art. 48, comma 4, della Legge regionale n. 12 del 2005.

Come già rilevato nella relazione allegata alla deliberazione n. 4 del 02.01.2007 il metodo previsto dalla legge ingenera difficoltà applicative e di controllo derivanti proprio dall'aleatorietà dei preventivi di spesa allegati ai progetti (quando presenti), che, nella maggior parte dei casi, vengono redatti in funzione della minor somma possibile da versare al Comune.

Al proposito la Giunta comunale, con deliberazione G.C. 21 del 31.01.2013, ha accolto la proposta del settore scrivente di fissare un costo base di € 710,00 al mq di superficie per la determinazione del costo di costruzione di edifici e impianti a destinazione commerciali/direzionali, al fine di applicare dei riferimenti che rendano imparziale il comportamento dell'amministrazione di fronte ad approcci necessariamente diversi da parte dei singoli progettisti.

Si propone quindi di assumere anche per il 2015 un costo al mq, da determinarsi in base ai valori di mercato desumibili dai bollettini della Borsa immobiliare di Milano; tale prezzo €/mq rapportato alla SIp in progetto determina in modo univoco il valore di costruzione a cui applicare la percentuale di legge non superiore al 10%.

Sinteticamente si riporta il metodo assunto:

Dati:

$S_f$  = superficie fondiaria;

$V_m$  = Valore medio di mercato delle aree a destinazione commerciale/direzionale desunto sulla base di rilevazioni fornite dalle agenzie immobiliari che operano sul territorio di Vittuone: €/mq 100,00;

$v_m$  = Valore medio di mercato degli immobili a destinazione commerciale/direzionale desunto dal Bollettino di Rilevazione dei prezzi degli immobili 11° semestre 2010 – Borsa immobiliare di Milano, riferito al Comune di Vittuone: €/mq 1.350,00;

$U_f$  = Indice di utilizzazione fondiaria – che definisce la Superficie Lorda di Pavimento edificabile per mq di superficie fondiaria, stabilita dal Piano delle Regole del PGT in 0,50 mq/mq per permesso di costruire o atto equivalente, in caso di convenzionamento con indice superiore 0,80 mq/mq il valore del costo di costruzione dovrà essere parametrato con il nuovo indice edificatorio;

$S_f \times V_m = V_t$  (Valore di mercato del terreno)

$S_f \times U_f = S_{Ip}$  max consentita

$S_{Ip} \times v_m = V_i$  (Valore di mercato dell'immobile comprensivo del valore del terreno)

$V_i - V_t = V_l$  (valore riferito al solo immobile)

$V_l / S_{Ip}$ max consentita = P (prezzo €/mq da applicare alla SIp di progetto)
---

Per quantificare le operazioni sopra espresse si assume a base di calcolo 1 mq di superficie fondiaria.

*N.B. I valori di riferimento sono gli stessi di quelli assunti per l'anno 2012 in quanto non si sono verificate variazioni significative dei prezzi rilevati dal bollettino della Borsa immobiliare di Milano.*

$$V_m = 1 \text{ mq} \times \text{€}/\text{mq} 100,00 = \text{€} 100,00 \quad (\text{Valore di mercato del terreno})$$

$$V_i = 0,6 \text{ mq} \times \text{€}/\text{mq} 1.350,00 = \text{€} 810,00 \quad (\text{Valore di mercato dell'immobile comprensivo del terreno})$$

$$V_l = \text{€} 810,00 - \text{€} 100,00 = \text{€} 710,00 \quad (\text{Valore dell'immobile detratto il valore del terreno})$$

$$P = \text{€} 710,00 / 1 \text{ mq} = \text{€} 710,00/\text{mq}$$

Tale valore viene proposto come base da assumere per la determinazione del costo documentato di costruzione da applicare alle Slp dal 1° luglio 2015.

Al costo documentato deve essere in ultimo applicata la percentuale non superiore al 10% da determinare in sede deliberativa.

Vittuone, Giugno 2015



IL RESPONSABILE DEL SETTORE TECNICO

(arch. Carlo Matta)

Letto, approvato e sottoscritto.

**IL PRESIDENTE**

F.to dott. BAGINI FABRIZIO

**IL SEGRETARIO COMUNALE**

F.to dott. VALLESE MASSIMO

---

Attesto che la presente deliberazione verrà pubblicata all'Albo Comunale il 09<sup>LUG</sup> GIU. 2015 e vi rimarrà per 15 giorni consecutivi.

Data, 09<sup>LUG</sup> GIU. 2015

**IL SEGRETARIO COMUNALE**

F.to dott. VALLESE MASSIMO

---

Attesto che la presente deliberazione è conforme all'originale.

Data, 09<sup>LUG</sup> GIU. 2015



**IL SEGRETARIO COMUNALE**

Dot. VALLESE MASSIMO

---

Attesto che la presente deliberazione è divenuta esecutiva, ai sensi dell'art. 134, comma 3, del D.Lgs. 18.8.2000 n. 267, il giorno \_\_\_\_\_, decorsi 10 giorni dalla pubblicazione.

Data, \_\_\_\_\_

**IL SEGRETARIO COMUNALE**