

Codice ente: 10839

DELIBERAZIONE N. 212 DEL 24/11/2025

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

OGGETTO:	ADEGUAMENTO DEL COSTO DI COSTRUZIONE PER L'ANNO 2026, AI SENSI DELL'ART. 16, COMMA 9, DEL D.P.R. 06/06/2001, N°380 E S.M.I. E DELL'ART. 48, COMMA 2, DELLA L.R. 11/03/2005, N° 12 E S.M.I., NONCHE' DEI VALORI UNITARI DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE
-----------------	---

L'anno duemilaventicinque addì ventiquattro del mese di Novembre alle ore 19:00 nella sala delle Adunanze, previa osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente legge, vennero oggi convocati a seduta i componenti la Giunta Comunale. All'appello risultano:

Nominativo	Funzione	Presente
BOTTANI CARLO	Sindaco	SI*
LONGHI FEDERICO	Vice Sindaco	SI*
PANTANI SOFIA	Assessore	NO
GIOVANNINI ANGELA	Assessore	SI*
CICOLA CINZIA	Assessore	SI*
PIGNATTI MANUEL	Assessore	SI*

Totale Presenti: 5 - Totale Assenti: 1

* Presente mediante videocollegamento

Partecipa all'adunanza in videocollegamento Il Segretario Generale Dott.ssa Rossella Russo il quale provvede alla redazione del presente verbale

Essendo legale il numero di intervenuti Il Sindaco Carlo Bottani assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'argomento indicato in oggetto.

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- l'art. 16 del Decreto del Presidente della Repubblica 06/06/2001, n°380 "Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" e s.m.i., nonché l'art. 43 della Legge Regionale 11/03/2005, n°12 "Legge per il governo del territorio" e s.m.i. dispongono che i titoli abilitativi per alcuni interventi edilizi siano soggetti alla corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché al costo di costruzione;
- l'art. 16, comma 9, del D.P.R. n°380/2001 e l'art. 48, comma 1, della L.R. n°12/2005 prevedono che il costo di costruzione per i nuovi edifici sia determinato periodicamente dalle Regioni con riferimento ai costi massimi ammissibili per l'edilizia agevolata, definiti dalle stesse Regioni;

Dato atto che la Regione Lombardia con deliberazione della Giunta regionale n°5/53844 del 31/05/1994 ha ritenuto, in sede di prima applicazione della normativa sopraccitata, di determinare il costo unitario di costruzione nella misura del 70% del limite massimo vigente, pari a € 355,66 (£.689.000), fissando quindi il costo di costruzione per ogni metro quadrato in € 249,09 (£ 482.300) e che successivamente non vi è più stato alcun intervento regionale, né vi sono previsioni a breve termine in questo senso;

Considerato che l'art. 16, comma 9, del D.P.R. n°380/2001 e l'art. 48, comma 2, della L.R. n°12/2005 stabiliscono che nei periodi intercorrenti tra le determinazioni regionali già richiamate, ovvero in assenza di tali determinazioni, il costo di costruzione sia 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;

Tenuto conto che:

- si rende necessario intervenire sulla materia per aggiornare, in forza di legge, il predetto costo di costruzione per l'anno 2026, sulla base dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertati dall'ISTAT;
- non essendo, gli indici ISTAT pubblicati in tempo reale, si ritiene opportuno assumere il mese di giugno (primo mese di applicazione della prima ed unica determinazione regionale) quale riferimento per le determinazioni di aggiornamento del valore;

Preso atto che l'ISTAT ha avviato la pubblicazione delle nuove serie degli indici del costo di costruzione di un fabbricato residenziale, con base di riferimento 2021, che sostituiscono le precedenti in base 2015 e che le serie degli indici espresse nella nuova base sono idonee a produrre gli effetti giuridici che le norme vigenti ricollegano agli specifici indicatori calcolati dall'ISTAT;

Dato atto pertanto che:

- per il calcolo della variazione del costo di costruzione di un fabbricato residenziale l'ISTAT ha determinato la variazione (in base 2021) degli indici del costo di costruzione di un fabbricato residenziale da giugno 1994 (data di determinazione regionale del costo stesso) pari a 59,3 fino a giugno 2025 pari a 116,4;
- a partire dal mese di gennaio 1998, con l'introduzione dell'I.R.A.P. (Imposta regionale sulle attività produttive), Decreto Legislativo n°446/97, sono stati soppressi alcuni contributi sociali che concorrevano al calcolo del gruppo della manodopera e quindi dell'indice generale e pertanto, per ottenere variazioni degli indici statistici al netto dell'IRAP, è stato elaborato dall'ISTAT un opportuno coefficiente per raccordare gli indicatori che decorrono da gennaio 1998 con quelli precedenti a tale mese, e che tale coefficiente, per l'indice generale, è pari a 1,0285;

Considerato che l'applicazione dei parametri di cui sopra produce un costo di costruzione per un fabbricato residenziale al giugno 2025 pari a 502,87 €/mq, così come sotto illustrato:

Mese rif.	Anno	Costo base €/mq	Indice	Correttivo IRAP
giugno	1994	249,09	59,3	1,0285
giugno	2025		116,4	
249,09 €/mq x 116,4 / 59,3 x 1,0285 = 502,87 €/mq				

Ritenuto pertanto che, a decorrere dal 1° gennaio 2026, il costo di costruzione base, sul quale calcolare la quota di contributo di costruzione, venga determinato in € 502,87 al metro quadrato;

Richiamata la L.R. 28/11/2014, n°31 e s.m.i., recante “*Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e la riqualificazione del suolo degradato*”;

Vista inoltre la Legge Regionale 26 novembre 2019, n°18 “*Misure di semplificazione e incentivazione per la rigenerazione urbana e territoriale, nonché per il recupero del patrimonio edilizio esistente. Modifiche e integrazioni alla legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio) e ad altre leggi regionali*”, con la quale, oltre ad essere stato abrogato il comma 10 dell’art. 5 della L.R. n°31/2014, è stato introdotto il comma 2-sexies all’art. 43 della L.R. 11/03/2005, n°12, che va a modificare le maggiorazioni precedentemente previste dalla L.R. n°31/2014;

Atteso che, ai sensi dell’art. 43, comma 2-sexies della L.R. n°12/2005, è prevista una maggiorazione percentuale del contributo relativo al costo di costruzione, di cui all’articolo 16, comma 3 del D.P.R. n°380/2001, così determinata:

- a) entro un minimo del trenta (30%) ed un massimo del quaranta per cento (40%), determinata dai comuni, per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto non ricompresi nel tessuto urbano consolidato;
- b) pari al venti per cento (20%), per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto all’interno del tessuto urbano consolidato;
- c) pari al cinquanta per cento (50%) per gli interventi di logistica o autotrasporto non incidenti sulle aree di rigenerazione;
- d) gli importi di cui alle lettere a), b) e c) sono da destinare obbligatoriamente alla realizzazione di misure compensative di riqualificazione urbana e territoriale; tali interventi possono essere realizzati anche dall’operatore, in accordo con il comune;

Ritenuto di riconfermare anche per l’anno 2026 quanto già disposto con la precedente deliberazione di Giunta comunale n°210 del 03/12/2020, in applicazione dell’art. 43, comma 2-sexies della L.R. n°12/2005, di provvedere a determinare e dare atto delle seguenti maggiorazioni percentuali del contributo relativo al costo di costruzione:

- a) maggiorazione del 30% per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto non ricompresi nel tessuto urbano consolidato;
- b) maggiorazione del 20%, per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto all’interno del tessuto urbano consolidato;
- c) maggiorazione del 50% per gli interventi di logistica o autotrasporto non incidenti sulle aree di rigenerazione;
- d) gli importi di cui alle lettere a) b) e c) sono da destinare obbligatoriamente alla realizzazione di misure compensative di riqualificazione urbana e territoriale; tali interventi possono essere realizzati anche

dall'operatore, in accordo con il Comune;

Vista la Legge Regionale n°12/2005 “Legge per il governo del territorio”, la quale dispone, all’art. 44, comma 1, che gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria siano determinati dai comuni, con obbligo di aggiornamento ogni tre anni, in relazione alle previsioni del Piano dei Servizi e a quelle del Programma triennale delle opere pubbliche, tenuto conto dei prevedibili costi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, incrementati da quelli riguardanti le spese generali;

Richiamata, con riferimento alla determinazione degli oneri di urbanizzazione di cui al sopra citato art. 44 della L.R. n°12/2005, la deliberazione di Giunta comunale n°28 del 09/03/2001, con la quale sono stati rideterminati gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria del Comune di Curtatone;

Atteso che tra i Comuni limitrofi appartenenti alla cintura dell’hinterland mantovano è stato avviato nei mesi scorsi un confronto tecnico finalizzato a valutare la possibilità di armonizzare e rendere coerenti i valori degli oneri di urbanizzazione, al fine di garantire criteri omogenei sul territorio e che, in esito a tale coordinamento, il tavolo tecnico dei Comuni coinvolti ha convenuto circa l’opportunità di procedere, in questa fase, all’adeguamento dei propri oneri mediante l’applicazione dell’indice ISTAT dei costi di costruzione edilizi ai pregressi oneri già determinati, rinviando a un successivo momento la definizione condivisa di valori omogenei comunali anche a livello sovracomunale;

Ritenuto, pertanto, che, nelle more della revisione generale degli oneri di urbanizzazione, nonché dell’approvazione del nuovo P.G.T. di Curtatone, sia opportuno adottare un adeguamento tecnico transitorio degli oneri di urbanizzazione, assumendo come base i valori unitari vigenti di questo Comune, aggiornati secondo la variazione degli indici ISTAT dei costi di costruzione di fabbricato residenziale, relativa al periodo 2001-2025, così da garantire uniformità di trattamento e proporzionalità rispetto ai reali costi delle opere pubbliche di urbanizzazione;

Dato atto che, per il calcolo del suddetto aggiornamento, si utilizza la variazione (in base 2021) degli indici del costo di costruzione di un fabbricato residenziale da marzo 2001 (data di delibera della precedente determinazione degli oneri di urbanizzazione) pari a 66,2 fino a giugno 2025 pari a 116,4, così come accertata dall’ISTAT;

Considerato che l’applicazione dei parametri di cui sopra produce un coefficiente di aggiornamento al giugno 2025 pari a 1,7583, così come sotto illustrato:

Mese rif.	Anno	Indice base 2021
marzo	2001	66,2
giugno	2025	116,4
Coeff. aggiornamento	116,4 / 66,2 = 1,7583	

Valutata l’applicazione di tale coefficiente pari a 1,7583 per l’attualizzazione degli oneri di urbanizzazione di nuova costruzione, già determinati con deliberazione di Giunta comunale n°28 del 09/03/2001, i cui importi aggiornati sono riportati e sintetizzati, al netto degli arrotondamenti, nel prospetto allegato al presente atto come parte integrante e sostanziale;

Dato atto che per la determinazione dei valori unitari degli oneri di urbanizzazione relativi agli interventi

di ristrutturazione edilizia non possono utilizzarsi i valori precedentemente deliberati, ma si applica *ope legis* quanto disposto dall'art. 44, comma 8, della L.R. n°12/2005, ossia *“gli oneri di urbanizzazione sono quelli stabiliti per gli interventi di nuova costruzione, ridotti del sessanta per cento”*;

Dato atto che il comma 4-bis dell'art. 17 del D.P.R. n°380/2001 e s.m.i. risulta disapplicato dall'art. 103, comma 1, lettera a) della L.R. n°12/2005;

Ritenuto di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 34, comma 4°, del D.Lgs. 18/08/2000, n°267, al fine di procedere con l'assunzione degli atti di approvazione del prossimo bilancio comunale di previsione 2026-2028;

Visti e richiamati:

- la vigente normativa nazionale e regionale in materia;
- il D.P.R. 06/06/2001, n°380 “Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia” e s.m.i.;
- la L.R. 11/03/2005, n°12 “Legge per il governo del territorio” e s.m.i.;
- la L.R. 28/11/2014, n°31 “Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato” e s.m.i.;
- la L.R. 26/11/2019, n°18 “Misure di semplificazione e incentivazione per la rigenerazione urbana e territoriale, nonché per il recupero del patrimonio edilizio esistente. Modifiche e integrazioni alla legge regionale 11 marzo 2005, n°12 (Legge per il governo del territorio) e ad altre leggi regionali” e s.m.i.;
- le precedenti deliberazioni della Giunta comunale relative all'adeguamento all'indice ISTAT del costo di costruzione per gli anni passati ed in particolare la precedente D.G.C. n°210 del 03/12/2020 per l'“Adeguamento del costo di costruzione per l'anno 2021, ai sensi dell'art. 16, comma 9, del D.P.R. 06/06/2001, n°380 e s.m.i. e dell'art. 48 della L.R. 11/03/2005, n° 12 e s.m.i., nonché della maggiorazione del contributo relativo al costo di costruzione, ai sensi dell'art. 43, comma 2-sexies della L.R. n°12/2005”;
- la deliberazione di Giunta comunale n°28 del 09/03/2001, per la “*Rideterminazione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria*”;
- i pareri favorevoli espressi ai sensi dell'art. 49, comma 1°, del Testo Unico dell'Ordinamento degli Enti Locali, approvato con D.Lgs. 18/08/2000, n°267, dal Responsabile di Settore sulla regolarità tecnica e dal Responsabile del Settore Economico-Finanziario sulla regolarità contabile, allegati al presente atto
- il Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali, approvato con D.Lgs 18/08/2000, n°267 e s.m.i.;

con voti unanimi favorevoli espressi nei modi e forme di legge,

DELIBERA

1. Di approvare l'adeguamento del costo di costruzione per l'anno 2026, ai sensi dell'art. 16, comma 9, del D.P.R. 06/06/2001, n°380 e s.m.i. e dell'art. 48, comma 2, della L.R. 11/03/2005, n°12 e s.m.i., per un importo pari a 502,87 €/mq, in ragione dell'intervenuta variazione del costo base di costruzione, così come accertato dall'Istituto Nazionale di Statistica e indicato in premessa;
2. Di dare atto che il costo base di costruzione per nuovi edifici è aggiornato ad € 502,87 al metro quadrato a decorrere dal 1° gennaio 2026 per i titoli abilitativi a carattere oneroso;
3. Di riconfermare anche per l'anno 2026 quanto già disposto con precedente deliberazione di Giunta comunale n°210 del 03/12/2020, in applicazione dell'art. 43, comma 2-sexies della L.R. n°12/2005

ed in particolare le seguenti maggiorazioni percentuali del contributo relativo al costo di costruzione:

- a) maggiorazione del 30% per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto non ricompresi nel tessuto urbano consolidato;
 - b) maggiorazione del 20%, per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto all'interno del tessuto urbano consolidato;
 - c) maggiorazione del 50% per gli interventi di logistica o autotrasporto non incidenti sulle aree di rigenerazione;
4. Di dare atto che i proventi di cui alle lettere a) b) e c) del precedente punto sono da destinare obbligatoriamente alla realizzazione di misure compensative di riqualificazione urbana e territoriale; tali interventi possono essere realizzati anche dall'operatore, in accordo con il Comune;
 5. Di approvare, nelle more della revisione generale degli oneri di urbanizzazione secondo le modalità di cui all'art. 44 della L.R. n°12/2005, nonché dell'approvazione del nuovo Piano di Governo del Territorio comunale, in fase di redazione, l'adozione dell'adeguamento tecnico transitorio dei valori unitari degli oneri di urbanizzazione, aggiornate secondo la variazione degli indici ISTAT dei costi di costruzione di fabbricato residenziale, relativa al periodo 2001-2025, così da garantire uniformità di trattamento e proporzionalità rispetto ai reali costi delle opere pubbliche di urbanizzazione;
 6. Di approvare l'applicazione del coefficiente di aggiornamento pari a 1,7583 (come determinato da ISTAT) per l'aggiornamento dei valori unitari degli oneri di urbanizzazione per le nuove costruzioni già determinati con deliberazione di Giunta comunale n°28 del 09/03/2001, i cui importi aggiornati sono riportati e sintetizzati, al netto degli arrotondamenti, nel prospetto allegato al presente atto come parte integrante e sostanziale;
 7. Di dare atto che, relativamente agli interventi di ristrutturazione edilizia, i relativi valori unitari degli oneri di urbanizzazione sono quelli stabiliti per gli interventi di nuova costruzione, ridotti del sessanta per cento, secondo quanto disposto dall'art. 44, comma 8, della L.R. n°12/2005;
 8. Di dare atto che l'applicazione dei valori unitari aggiornati degli oneri di urbanizzazione avverrà a partire dal 1° gennaio 2026 per i titoli abilitativi a carattere oneroso;
 9. Di dare atto che il suddetto adeguamento tecnico dei valori unitari degli oneri di urbanizzazione è da considerarsi transitorio e dovrà seguire la successiva revisione generale degli oneri di urbanizzazione, secondo le modalità di cui all'art. 44 della L.R. n°12/2005, anche con un confronto a livello sovracomunale per la definizione condivisa di valori omogenei;
 10. Di dare atto della disapplicazione del comma 4-bis dell'art. 17 del D.P.R. n°380/2001 e s.m.i., così come disposto dall'art. 103, comma 1, lettera a) della L.R. n°12/2005;
 11. Di dare atto che sul presente provvedimento sono stati espressi favorevolmente i pareri previsti dall'art.49 del comma 1° del D.Lgs.267/2000;
 12. Data l'urgenza, con separata ed unanime votazione, di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4°, del Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali, approvato con D.Lgs. 18/08/2000, n°267.

Il presente verbale viene letto e sottoscritto come segue:

Il Sindaco
Carlo Bottani

Documento firmato digitalmente
(artt. 20-21-24 D. Lgs. 7/03/2005 n. 82 e s.m.i.)

Il Segretario Generale
Dott.ssa Rossella Russo

Documento firmato digitalmente
(artt. 20-21-24 D. Lgs. 7/03/2005 n. 82 e s.m.i.)
