



COMUNE DI INDUNO OLONA

Settore Urbanistica – Edilizia Privata - Ambiente

PROSPETTO ADEGUAMENTO COSTO DI COSTRUZIONE ANNO 2025

L'art. 16, comma 4, del Dpr 380/2001 e s.m.i., che ha sostituito l'art. 6 della legge n. 19 del 1977 (i cui primi 4 commi sono stati sostituiti dall'art. 7, comma 2, della legge n. 537 del 1993), nonché l'art. 48 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'art. 4, primo comma, lettera g), della legge 457 del 1978.

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).

Per la Regione Lombardia è stata fatta una prima individuazione in lire 482.300 al metro quadrato con la deliberazione della Giunta regionale n. 53844 del 31 maggio 1994 (pubblicata sul B.U.R.L., n. 5 supplemento straordinario del 24 giugno 1994).

Successivamente non vi è stato più alcun intervento regionale né vi sono previsioni a breve termine in questo senso.

La regione, appositamente interpellata, ha risposto, "...essendo la legge 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 in Lire 482.300 al metro quadro), la Regione Lombardia ha stabilito di lasciare ai Comuni, in virtù dell'autonomia loro concessa dalla Costituzione. Son pertanto i Comuni a stabilire individualmente i costi di costruzione annualmente aggiornati" (comunicazione della regione a quesito in data 24 novembre 1997).

Bisogna tenere presente che gli indici ISTAT sono resi noti con alcuni mesi di ritardo, quindi, nell'impossibilità di aggiornamenti in tempo reale, tra i vari atteggiamenti (tutti opinabili) sembrapiù ragionevole quello che:

- Tiene in considerazione le variazioni ISTAT intervenute annualmente nel mese di giugno (primo mese di applicazione della prima, unica, determinazione regionale) in modo che l'importo base di riferimento sia omogeneo;
- rende effettivo l'aggiornamento dal 1 gennaio successivo (visto che, di norma, gli indici ISTAT di giugno sono resi noti solo in novembre o dicembre).

Nel corso del 2009 l'ISTAT ha provveduto ad aggiornare gli indici mensili 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 l'ISTAT, 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 pari a 1.133.

L'ISTAT 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 per gli edifici residenziali di **€ 496,77** al metro quadro, ricavato dal seguente prospetto:

Costo di costruzione anno 1995 = Lire 482.300

Indice giugno 1994 = 120.9; Indice giugno 1995 = 123.8

Costo di costruzione 1996 = Lire 482.300 x 123.8 / 129.0 = Lire 493.869

Coefficiente di raccordo tra base 1990 e base 1995 = 1.232

Indice giugno 1995 = 123.8; Indice giugno 1996 = 101.0

Costo di costruzione 1997 = Lire 493.868 x 101.0 / 123.8 x 1.232 = Lire 496.390

Indice giugno 1996 = 101.0; Indice giugno 1997 = 103.6

Costo di costruzione 1998 = Lire 496.390 x 103.6 / 101.0 x 1.232 = 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 di 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 di costruzione 2000 = Lire 519.130 x 104.6 / 102.7 = Lire 528.735

Indice giugno 1999 = 104.6; Indice giugno 2000 = 107.7

Costo di costruzione 2001 = Lire 528.735 x 107.7 / 104.6 = Lire 544.405

Indice giugno 2000 = 107.7; indice giugno 2001 = 110.1

Costo di costruzione 2002 = Lire 544.405 x 110.1 / 107.7 = Lire 556.636 pari a € 287,43

Indice giugno 2001 = 110.1; Indice giugno 2002 = 114.8

Costo di costruzione 2002 = € 287,43 x 114.8 / 110.1 = € 299,7

Coefficiente di raccordo tra base 1995 base 2000 = 1.0776

Indice giugno 2002 = 114.8; Indice giugno 2003 = 109.4

Costo di 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 di 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 di 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 di costruzione 2007 = € 333,13 x 102.9 / 99.9 = € 343,13

Indice giugno 2006 = 102.9; Indice giugno 2007 = 106.7
Costo di costruzione 2008 = € 343.13 x 106.7 / 102.9 = **€ 355,80**

Indice giugno 2007 = 106.7; Indice giugno 2008 = 112.8
Costo di costruzione 2009 = € 355,80 x 112,8 / 106.7 = **€ 376,14**

Indice giugno 2008 = 112.8; Indice giugno 2009 = 111.6
Costo di costruzione 2010 = € 376,14 x 111.6 / 112.8 = **€ 372,14**

Indice giugno 2009 = 111.6; Indice giugno 2010 = 113.6
Costo di costruzione 2011 = € 372,14 x 113.6 / 111.6 = **€ 378,81**

Indice giugno 2010 = € 113.6; Indice giugno 2011 = 117.8
Costo di costruzione 2012 = € 378,81 x 117.8 / 113.6 = **€ 392,82**

Indice giugno 2011 = 117.8; Indice giugno 2012 = 120.4
Costo di 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 di costruzione 2014 = € 401,49 x 106.1 / 105.5 = **€ 403,77**

Indice giugno 2013 = 106.1; Indice giugno 2014 = 105.7
Costo di costruzione 2015 = € 403,77 x 105.7 / 106.1 = **€ 402,25**

Indice giugno 2014 = 105.7; Indice giugno 2015 = 106.0
Costo di costruzione 2016 = € 402,25 x 106.0 / 105.7 = **€ 403,39**

Indice giugno 2015 = 106.0; Indice giugno 2016 = 106.7
Costo di costruzione 2017 = € 403,39 x 106.7 / 106.0 = **€ 406,05**

Indice giugno 2016 = 106.7; Indice giugno 2017 = 107.2
Costo di costruzione 2018 = € 406,05 x 107.2 / 106.7 = **€ 407,95**

Indice giugno 2017 = 100.8; Indice giugno 2018 = 101.7
Costo di costruzione 2019 = € 407,95 x 101.7 / 100.8 = **€ 411,59**

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 = € 411,59 x 102.6 / 101.7 = **€ 415,23**

Indice giugno 2019 = 102.60; Indice giugno 2020 = 102.90
Costo di costruzione 2021 = € 415,23 x 102.9 / 102.6 = **€ 416,44**

Indice giugno 2020 = 102.90; Indice giugno 2021 = 107.40
Costo di costruzione 2022 = € 416,44 x 107.4 / 102.9 = **€ 434,65**

Indice giugno 2021 = 107.40; Indice giugno 2022 = 121.30 – base 2015 = 100
Costo di costruzione 2023 = € 434,65 x 121.3 / 107.4 = **€ 490,90**

Indice giugno 2022 = 121.30; Indice giugno 2023 = 122.00 – base 2015 = 100

Costo di costruzione 2024 = € 490,90 x 122.0 / 121.30 = € 493,73

Coefficiente di raccordo tra base 2015 e base 2021 = 1.074

Indice giugno 2023 = 113.6; Indice giugno 2024 = 114.3

Costo di costruzione 2025 = € 493,73 x 114.3 / 113.6 = € 496,77

Il Responsabile del Settore Urbanistica – Edilia Privata - Ambiente