



COMUNE DI POGLIANO MILANESE

CITTA' METROPOLITANA DI MILANO

008 - AREA URBANISTICA

DETERMINAZIONE DEL RESPONSABILE

REG. GEN. 613

Data: 22/12/2021

OGGETTO: Aggiornamento del valore del costo di costruzione ai fini del contributo di costruzione anno 2021 per tutto l'anno 2022 – revisione delle percentuali di maggiorazione del contributo di costruzione nel caso di recupero sottotetto ai fini abitativi – maggiorazione del costo di costruzione per immobili non residenziali.

IL RESPONSABILE

Premesso:

- Che l'art.16, comma 9, del DPR 380/2001, ha sostituito l'art.6 della legge n.10 del 1977, come modificato dall'articolo 7, comma 2, della legge n. 537 del 1993, disponendo che il costo di costruzione degli edifici residenziali, ai fini del calcolo della relativa quota del contributo di concessione, sia determinato periodicamente dalle Regioni, con riferimento ai costi massimi ammissibili per l'edilizia agevolata, definiti a norma dell'articolo 4, primo comma, lettera g), della legge 5 agosto 1978, n. 457.-
- che l'art.16, comma 9, del DPR 380/2001, nonché l'art.48, comma 2, della LR 12/2005, dispongono che nei periodi intercorrenti tra le determinazioni regionali, ovvero in loro eventuale assenza, il costo di costruzione deve essere adeguato annualmente, ed autonomamente, in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'ISTAT. -

Visto:

- che con deliberazione della Giunta regionale n. 53844 del 31 maggio 1994 (sul BURL, 5° s.o. del 24 giugno 1994) è stata definita una prima individuazione in €. 249,09 al mq. (corrispondenti a L. 482.300 al mq);
- che successivamente non vi è stato più alcun intervento regionale;

Considerato:

- che con determinazione a propria firma di n.80 del 20.04.2020 è stato disposto il mantenimento del valore del costo di costruzione in ragione di €. **392,02** al mq.;
- che a tutt'oggi non risulta che la Giunta Regionale abbia adottato alcuna deliberazione di adeguamento del costo di cui trattasi;
- che ai fini dell'aggiornamento del costo di costruzione per l'anno 2022 si procede, come di seguito indicato, mediante rivalutazione, applicando i numeri indici del costo di costruzione di un fabbricato residenziale – italia considerando tale aggiornamento a partire dal mese di novembre 2019, sino all'ultimo mese dell'anno in

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 7 marzo 2005, n. 82 e s.m.i

corso così come pubblicato da parte dell'ISTAT - settembre 2021 -, atteso che la tariffa in vigore presso il Comune di Pogliano Milanese per l'anno 2021, anno di riferimento ai fini del presente aggiornamento, era pari ad **€. 392,02** al mq.;

Ritenuto di dover provvedere autonomamente all'adeguamento del costo di costruzione anche per l'anno 2022 in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'ISTAT secondo il criterio di seguito riportato:

INDICE FINALE – NOVEMBRE 2019	102,90
INDICE FINALE – SETTEMBRE 2021 (*)	108,70

(*) – ultimo mese rilevabile

Determinazione percentuale di incremento:

$$(108,70 / 102,90) \times 100 - 100 = \mathbf{5,63 \%}$$

Determinazione costo di costruzione per l'anno 2022 per interventi ordinari:

$$\mathbf{\underline{\underline{€. 392,02 \times (1 + 5,63 \%) = €. 414,09}}}$$

Evidenziato:

- che con l'intervenuta modifica dell'art.64 comma 7 della L.R. 12/2005 la quota di maggiorazione del contributo di costruzione è stata ridotta dal 20% al 10% atteso che circa la facoltà di maggiorazione l'amministrazione si era già espressa ritenendo di voler aderire a suddetta maggiorazione applicando il valore massimo di legge;
- che alla luce dell'intervenuta modifica legislativa del novellato art.64 della L.R. 12/2005 occorre procedere a stabilire i valori da applicare nei soli casi di interventi di recupero sottotetto ai fini abitativi nella misura massima del 10% del valore vigente e pertanto nella seguente misura:

Determinazione costo di costruzione e oneri di urbanizzazione per l'anno 2022 per interventi di recupero sottotetto ai fini abitativi:

$$\mathbf{\underline{\underline{\text{Costo di costruzione} = €. 414,09 \times (1 + 10\%) = €./mq 455,50}}}$$

$$\mathbf{\underline{\underline{\text{Oneri di urbanizzazione primaria} = €.6,53/mc \times (1 + 10\%) = €./mc 7,18}}}$$

$$\mathbf{\underline{\underline{\text{Oneri di urbanizzazione secondaria} = €.8,94/mc \times (1 + 10\%) = €./mc 9,83}}}$$

Richiamati altresì i seguenti atti:

- la deliberazione di Consiglio comunale n.29 del 22.02.2016 con la quale sono stati individuati le modalità per la determinazione del costo di costruzione nei casi di interventi di natura commerciale e terziaria e, in particolare, i valori minimi di riferimento per tipologia d'intervento ai quali applicare la percentuale del costo di costruzione così come indicato dall'art. 19 comma 2 del TU-DPR 380/2001 e ss.mm.ii.;
- la successiva deliberazione di Consiglio comunale n.27 del 04.05.2018 con la quale sono state determinate le percentuali del costo documentato di costruzione ex art. 19 comma 2 del T.U. - D.P.R. 380/2001.

Evidenziato che con la predetta deliberazione di Consiglio comunale n.29/2016 era stato previsto che i valori minimi ivi deliberati vadano aggiornati annualmente in occasione dell'adeguamento del costo di costruzione per interventi residenziali, sulla base dell'incremento ISTAT del costo di costruzione di fabbricati residenziali; rappresentando detto indice la più congruente misura di adeguamento del valore in esame, ragionevolmente da applicarsi anche nel caso di destinazioni d'uso non residenziali per le necessità maturate;

Ritenuto pertanto di applicare ai valori minimi di cui alla deliberazione di C.C. n.29/2016 il seguente valore di aggiornamento:

INDICE FINALE – FEBBRAIO 2016	106,60
INDICE FINALE – SETTEMBRE 2021 (*)	108,70

(*) – ultimo mese rilevabile

Determinazione percentuale di incremento:

$$(108,70 / 106,60) \times 1,064 \times 100 - 100 = \mathbf{8,50 \%}$$

Dato atto che in forza della predetta percentuale di adeguamento i valori minimi previsti dalla deliberazione di Consiglio comunale n.29/2016 sono quelli di seguito indicati:

<i>Destinazione commerciale ai sensi delle NTA del PGT per superficie di intervento fino a 1500mq</i>	
<i>Tipo intervento</i>	<i>Valori minimi</i>
<i>Ricostruzione o nuova costruzione</i>	€/mq 651,00
<i>Ristrutturazione ovvero cambio di destinazione d'uso con opere</i>	€/mq 520,80

<i>Destinazione terziaria, turistica e direzionale o ad essi assimilabile/riconducibile ai sensi delle NTA del PGT per qualsiasi superficie d'intervento</i>	
<i>Tipo intervento</i>	<i>Valori minimi</i>
<i>Ricostruzione o nuova costruzione</i>	€/mq 542,50
<i>Ristrutturazione ovvero cambio di destinazione d'uso con opere</i>	€/mq 434,00

Ritenuto opportuno dover procedere con il presente atto all'aggiornamento del valore del costo di costruzione ai fini del contributo di costruzione anno 2021 per tutto l'anno 2022, alla revisione delle percentuali di maggiorazione del contributo di costruzione nel caso di recupero sottotetto ai fini abitativi, alla maggiorazione del costo di costruzione per immobili non residenziali;

Visto il D.L.vo 267/2000, Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli enti locali - parte seconda, ordinamento finanziario e contabile;

Visto l'art. 183 del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267;

Visto il combinato disposto degli artt. 107 e 109 del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267;

DETERMINA

1. di richiamare le premesse quale parte integrante e sostanziale del presente atto;

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 7 marzo 2005, n. 82 e s.m.i

2. di adeguare, per le ragioni di cui in premessa, il valore del costo di costruzione ai fini del contributo di costruzione anno 2021 per tutto l'anno 2022 in €. **414,09** al mq. relativamente ad interventi di edilizia residenziale per interventi ordinari;
3. di adeguare il costo di costruzione e gli oneri di urbanizzazione anno 2021 per tutto l'anno 2022 per interventi di recupero sottotetto ai fini abitativi come segue:

<u>Costo di costruzione</u>	=	€/mq 455,50
<u>Oneri di urbanizzazione primaria</u>	=	€/mc 7,18
<u>Oneri di urbanizzazione secondaria</u>	=	€/mc 9,83

4. di adeguare i valori minimi già oggetto di deliberazione di Consiglio comunale n.29 del 22.02.2016 con i seguenti importi

<i>Destinazione commerciale ai sensi delle NTA del PGT per superficie di intervento fino a 1500mq</i>	
<i>Tipo intervento</i>	<i>Valori minimi</i>
<i>Ricostruzione o nuova costruzione</i>	€/mq 651,00
<i>Ristrutturazione ovvero cambio di destinazione d'uso con opere</i>	€/mq 520,80

<i>Destinazione terziaria, turistica e direzionale o ad essi assimilabile/riconducibile ai sensi delle NTA del PGT per qualsiasi superficie d'intervento</i>	
<i>Tipo intervento</i>	<i>Valori minimi</i>
<i>Ricostruzione o nuova costruzione</i>	€/mq 542,50
<i>Ristrutturazione ovvero cambio di destinazione d'uso con opere</i>	€/mq 434,00

5. di dare atto che gli importi come sopra adeguati agli intervenuti indici ISTAT verranno opportunamente pubblicati sul portale del Comune;
6. di dare atto che con la sottoscrizione del presente atto viene rilasciato il parere di regolarità tecnica attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa.
7. di dare atto che la presente determinazione viene pubblicata all'Albo Pretorio per quindici giorni consecutivi, ai soli fini della pubblicità e trasparenza dell'azione amministrativa.

Il Responsabile Area Urbanistica
(arch. Ferruccio Migani)