

Proposta di aggiornamento del costo di costruzione (art. 16, comma 9, DPR n. 380 del 2001, art. 48, commi 1 e 2, L.R. n. 12 del 2005) degli edifici residenziali per l'anno 2026

L'articolo 16, c. 4, 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.

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 quadro con la deliberazione della Giunta regionale n. 53844 del 31 maggio 1994 (pubblicata sul B.U.R.L., 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 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), la Regione Lombardia 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).

I moduli operativi potrebbero essere più d'uno, in base ai più vari elementi:

- da quando fare partire l'aggiornamento (dal giugno 1994, data della pubblicazione della delibera regionale, dal 1° gennaio 1995, inizio del primo anno successivo o dal giugno 1995, momento del primo inadempimento regionale, quindi momento di maturazione della funzione surrogatoria del comune);
- dal mese sul quale deve essere calcolato l'aggiornamento (giugno, gennaio, o il mese in cui si rende pubblico l'aggiornamento);
- da quando deve avere effetto l'aggiornamento (dal mese di giugno, dal mese di gennaio o da qualsiasi momento in cui sia reso pubblico l'aggiornamento stesso).

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) 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 (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 relativi al costo di costruzione dei fabbricati residenziali, 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

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
 Nuovi indici su base 2010 = 100:
 Indice giugno 2012 = 105,50; indice giugno 2013 = 106,10
Costo di Costruzione 2014 = € 401,49 x 106/105,50 = € 403,77
 Indice giugno 2013 = 106,10; indice giugno 2014 = 105,70
Costo costruzione 2015 = € 403,77 x 105,70 / 106,10 = € 402,23
 Indice giugno 2014 = 105,70; indice giugno 2015 = 106,00
Costo costruzione 2016 = € 402,23 x 106,00 / 105,70 = € 403,37
 Indice giugno 2015 = 106,00; indice giugno 2016 = 106,70
Costo di Costruzione 2017 = 403,37 x 106,70 / 106,00 = € 406,03
 Indice giugno 2016 = 106,70; indice giugno 2017 = 107,20
Costo di Costruzione 2018 = 406,03 x 107,20 / 106,70 = € 407,93
 Base "2015=100" con coefficiente di raccordo tra base 2010 e base 2015 pari a 1,064
 Indice giugno 2017 = 107,20; indice giugno 2018 = 101,70
Costo di costruzione 2019
 407,93 x 101,70/107,20 = € 411,77
Costo di costruzione 2020
 411,77 x 102,60/101,70 x 1,064 = € 415,41
Costo di costruzione 2021
 415,41 x 102,90/102,60 = € 416,62
Costo di costruzione 2022
 416,62 x 107,40/102,90 = € 434,84
Costo di costruzione 2023
 434,84 x 121,30/107,40 = € 491,12
Costo di costruzione 2024
 491,124 x 122/121,30 = € 493,95
Costo di costruzione 2025
 493,95 x 114,30/113,60 = € 496,99

ANNO 2026

Coefficiente di raccordo tra base 2015 e base 2021 = 1,074
 Indice Giugno 2024 = 114,30 - Indice Giugno 2025 = 116,40
COSTO DI COSTRUZIONE 2026 = € 496,99 x 116,40 / 114,30 = € 506,12

Si ritiene quindi applicabile **per l'anno 2026**, il costo di costruzione base per gli edifici residenziali di **Euro 506,12 al metro quadro**

Trescore Cremasco, 29.12.2025



Il Responsabile del Procedimento

Geom. Alfonso Rovida