



35000 - SETTORE GOVERNO DEL TERRITORIO

35401 - SERVIZIO SUE - EDILIZIA

35401 - SERVIZIO SUE - EDILIZIA

Responsabile: BENAGLIA CATERINA MARIA LUISA

DETERMINAZIONE DEL RESPONSABILE DEL SETTORE

OGGETTO: ADEGUAMENTO DEL CONTRIBUTO RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE PER ANNUALITA' 2026, AI SENSI DELL'ART. 48, COMMI 1 E 2, DELLA LEGGE REGIONALE N. 12/2005 E SS.MM.II.

IL DIRIGENTE RESPONSABILE DEL SETTORE

Premesso che:

- ai sensi della normativa statale e regionale vigente, gli interventi di nuova costruzione, ampliamento e ristrutturazione edilizia sono soggetti alla corresponsione di un contributo di costruzione commisurato agli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione in relazione alle destinazioni funzionali da insediare;
- l'art. 16 comma 9 del D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii., che ha sostituito l'articolo 6, comma 3, della legge n. 10 del 1977 (i cui 4 commi erano stati sostituiti dall'articolo 7, comma 2, della legge n. 537 del 1993), ha attribuito alle Regioni il compito di determinare periodicamente il costo di costruzione degli edifici residenziali da applicare al rilascio dei permessi di costruire, con riferimento ai costi massimi ammissibili per l'edilizia agevolata, definiti dalle regioni stesse a norma del 1° comma dell'art. 4 della L. n.457/1978;

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 £/mq 482.300 il costo di costruzione al metro quadrato ai fini della determinazione del contributo afferente al costo di costruzione relativo al rilascio dei permessi di costruire;

Considerato che la Legge Regionale n. 12/2005 e ss.mm.ii., all'art. 48, nel confermare le previsioni statali, dispone che, nei periodi intercorrenti tra le determinazioni regionali, ovvero in assenza di queste, 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);

Ritenuto di dover procedere ad aggiornare il costo di costruzione base, ricalcolando gli adeguamenti del costo di costruzione a partire dal 1995 ad oggi, tenendo 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 e al fine di rendere effettivo l'aggiornamento dal 1° gennaio successivo (visto che, di norma, gli indici ISTAT di giugno sono resi noti solo in novembre o dicembre);

Visto l'allegato schema di calcolo dell'aggiornamento del costo di costruzione sulla base degli adeguamenti degli indici ISTAT da giugno 1994 a giugno 2025, dal quale emerge che il costo di costruzione da applicarsi da gennaio 2026 è pari a euro 505,90 al metro quadrato;

Considerato che il presente atto ha la finalità di consentire la determinazione del contributo del costo di costruzione dei titoli abilitativi edilizi in coerenza con le disposizioni regionali vigenti;

Dato atto che, per l'adozione del presente provvedimento, non risulta necessario acquisire, nell'ambito dell'istruttoria, pareri di servizi interni o di altre amministrazioni esterne

Dato atto che, per l'esecuzione del presente provvedimento non risulta necessario acquisire certificazioni o nullaosta di servizi interni o di altre amministrazioni esterne

Visti:

- il D.P.R. 06.06.2001, N. 380 e ss.mm.ii.
- la Legge Regionale 11.03.2005, n. 1 e ss.mm.ii.;
- la deliberazione della Giunta Regionale n. 5/53844 del 31 maggio 1994;

Dato atto che la materia oggetto del presente provvedimento rientra nelle competenze dell'unità organizzativa SERVIZIO SUE - EDILIZIA come da vigente funzionigramma;

Vista la deliberazione di Giunta Comunale n. 470 del 30/12/2025 con la quale è stato approvato il Piano Esecutivo di gestione (PEG) 2026-2028;

Accertata la propria competenza in ordine all'adozione del presente provvedimento ai sensi del vigente regolamento comunale di contabilità e dell'art. 107 del D. Lgs. 267/2000;

Dato atto che il presente provvedimento costituisce attuazione del seguente obiettivo operativo del DUP:0106/4.12.25 - Edilizia Privata e maggiore qualità dello spazio pubblico;

D E T E R M I N A

Di approvare le premesse quali parti integranti e sostanziali della presente determinazione;

Di dare atto che ai sensi dell'articolo 16, comma 9, del dPR n. 380 del 2001 e articolo 48, commi 1 e 2, della L.R. n. 12 del 2005, l'aggiornamento del costo di costruzione, di cui alla deliberazione regionale citata, è di euro 505,90 al metro quadrato, a decorrere dal 1° gennaio 2026 per le ragioni precise in premessa.

Di dare atto che al presente provvedimento non e' associato alcun Codice Identificativo di Gara (CIG)

Di dare atto che al presente provvedimento non e' associato alcun Codice Unico di Progetto (CUP)

ALLEGATO A

Determinazione costo al metro quadrato per classe di intervento				Nuova Edificazione	Ristrutturazione Ampliamenti
0 - 5	Classe I	505,90 x 1,00	505,90 €/mq	7%	5%
5 - 10	Classe II	505,90 x 1,05	531,19 €/mq		
10 - 15	Classe III	505,90 x 1,10	556,49 €/mq		
15 - 20	Classe IV	505,90 x 1,15	581,78 €/mq		
20 - 25	Classe V	505,90 x 1,20	607,08 €/mq		
25 - 30	Classe VI	505,90 x 1,25	632,37 €/mq		6%
30 - 35	Classe VII	505,90 x 1,30	657,67 €/mq		
35 - 40	Classe VIII	505,90 x 1,35	682,96 €/mq		
40 - 45	Classe IX	505,90 x 1,40	708,26 €/mq	20%	15%
45 - 50	Classe X	505,90 x 1,45	733,55 €/mq		
Oltre 50	Classe XI	505,90 x 1,50	758,85 €/mq		



Responsabile del procedimento: Arch. Caterina Benaglia

PROPOSTA DI AGGIORNAMENTO DEL COSTO DI COSTRUZIONE DEGLI EDIFICI RESIDENZIALI PER L'ANNO 2026 (art. 16, comma 9, dPR n. 380 del 2001, art. 48, commi 1 e 2, L.R. n. 12 del 2005)

L'articolo 16, comma 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 da applicare per il calcolo dell'aggiornamento possono 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).

Sportello Unico dell'Edilizia - SUE

Piazza Trento e Trieste | 20052 Monza | Tel. 039.2372.468-469-470-471-472 | Fax 039.2372.566

Email edilizia@comune.monza.it

Orari: lunedì, mercoledì, venerdì 8.45-12.00

Sede Municipale: Piazza Trento e Trieste | 20052 Monza | Tel. +39.039.2372.1 | Fax +39.039.2372.558
Email protocollo@comune.monza.it | Codice Fiscale 02030880153 | Partita IVA 0072883096



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;
- permette di rendere 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 degli anni ISTAT ha provveduto ad aggiornare gli indici mensili del costo di costruzione dei fabbricati residenziali, aggiornamento reso necessario considerando le modifiche intervenute nelle tecniche di costruzione e le novità in materia e per prendere in esame una nuova tipologia di costruzione, a partire dal 2005 ad oggi, con coefficienti di raccordo tra i diversi anni presi in considerazione.

Si è ritenuto quindi opportuno, al fine di riallinearsi a questo atteggiamento, ricalcolare gli adeguamenti del costo di costruzione a partire dal 1995 ad oggi, applicando questa metodologia, come di seguito indicato:

Costo costruzione 1995 = Lire 482.300

Costo costruzione 1996 = Lire 482.300 x 123,8 / 120,9 = Lire 493.868

Coefficiente di raccordo tra base 1990 e base 1995 = 1,232

Costo costruzione 1997 = Lire 493.868 x 101,0 / 123,8 x 1,232 = Lire 496.390

Costo costruzione 1998 = Lire 496.390 x 103,6 / 101,0 = Lire 509.168

Coefficiente di raccordo tra gli indici che decorrono dal gennaio 1998 e gli indici precedenti = 1,0285

Costo costruzione 1999 = Lire 509.168 x 102,7 / 103,6 x 1,0285 = Lire 519.130

Costo costruzione 2000 = Lire 519.130 x 104,6 / 102,7 = Lire 528.735

Costo costruzione 2001 = Lire 528.735 x 107,7 / 104,6 = Lire 544.405

Costo costruzione 2002 = Lire 544.405 x 110,1 / 107,7 = Lire 556.636 pari a Euro 287,43

Costo costruzione 2003 = € 287,43 x 114,8 / 110,1 = € 299,70

Coefficiente di raccordo tra base 1995 e base 2000 = 1,0776

Costo costruzione 2004 = € 299,70 x 109,4 / 114,8 x 1,0776 = € 307,59

Costo costruzione 2005 = € 307,59 x 114,2 / 109,4 = € 321,09

Coefficiente di raccordo tra base 2000 e base 2005 = 1,186

Costo costruzione 2006 = € 321,09 x 99,9 / 114,2 x 1,186 = € 333,13

Costo costruzione 2007 = € 333,13 x 102,9 / 99,9 = € 343,13

Costo costruzione 2008 = € 343,13 x 106,7 / 102,9 = € 355,80

Costo costruzione 2009 = € 355,80 x 112,8 / 106,7 = € 376,14

Indice giugno 2008 = 112,8 ; Indice giugno 2009 = 111,6

Costo costruzione 2010 = € 376,14 x 111,6 / 112,8 = € 372,14

Costo costruzione 2011 = € 372,14 x 113,6 / 111,6 = € 378,81

Costo costruzione 2012 = € 378,81 x 117,8 / 113,6 = € 392,82

Servizio Edilizia

Piazza Trento e Trieste | 20052 Monza | Tel. 039.2372.468-469-470-471-472 | Fax 039.2372.566

Email edilizia@comune.monza.mi.it

Orari: lunedì, mercoledì, venerdì 8.45-12.00

Sede Municipale: Piazza Trento e Trieste | 20052 Monza | Tel. +39.039.2372.1 | Fax +39.039.2372.557
Codice Fiscale 02030880153 | Partita IVA 00728830969



Costo 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 costruzione 2014 = € 401,49 x 106,1 / 105,5 = € 403,77

Costo costruzione 2015 = € 403,77 x 105,7 / 106,1 = € 402,25

Costo costruzione 2016 = € 402,25 x 106,0 / 105,7 = € 403,39

Costo costruzione 2017 = € 403,39 x 106,7 / 106,0 = € 406,05

Costo costruzione 2018 = € 406,05 x 107,2 / 106,7 = € 407,95

Costo 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 costruzione 2020 = € 411,59 x 102,6 / 101,7 = € 415,23

Costo costruzione 2021 = € 415,23 x 102,9 / 102,6 = € 416,44

Costo costruzione 2022 = € 416,44 x 107,4 / 102,9 = € 434,65

Costo costruzione 2023 = € 434,65 x 121,3 / 107,4 = € 490,90

Costo costruzione 2024 = € 490,90 x 122,0 / 121,30 = € 493,73

Tipo di indicatore: Indici con base 2021=100

indice giugno 2023 = 113,6 ; indice giugno 2024 = 114,3

Costo costruzione 2025 = € 493,73 x 114,3 / 113,6 = € 496,77

Indice giugno 2024 = 114,3 ; indice giugno 2025 = 116,4

Costo costruzione 2026 = € 496,77 x 116,4 / 114,3 = € 505,90

Dal calcolo sopra riportato emerge che l'importo del costo di costruzione da applicarsi dal 01 gennaio 2026 è pari a €/mq 505,90.

**IL DIRIGENTE
DEL SETTORE GOVERNO DEL TERRITORIO**
Arch. Nadia Bombardieri

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi dell'art. 24 D.Lgs. 82/2005 e s.m.i

Servizio Edilizia

Piazza Trento e Trieste | 20052 Monza | Tel. 039.2372.468-469-470-471-472 | Fax 039.2372.566

Email edilizia@comune.monza.mi.it

Orari: lunedì, mercoledì, venerdì 8.45-12.00

Sede Municipale: Piazza Trento e Trieste | 20052 Monza | Tel. +39.039.2372.1 | Fax +39.039.2372.557
Codice Fiscale 02030880153 | Partita IVA 00728830969