

Relazione tecnica

Aggiornamento del costo di costruzione degli edifici residenziali per l'anno 2025 – COSTO DI COSTRUZIONE (art. 16.9 del DPR 380/2001) – (art. 48 commi 1 e 2 della L.R. 12/2005)

L'articolo 16, comma 9, del D.P.R. n. 380 del 2001, che ha sostituito l'articolo 6 della Legge n. 10 del 1977 (i cui primi 4 commi erano stati sostituiti dall'articolo 7, comma 2, della legge n. 537 del 1993), nonché l'articolo 48, comma 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 sia 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 posto 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 tener presente che gli indici ISTAT sono resi noti con qualche mese 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).

In conclusione pare accettabile che, per il 2025, sia da considerare un costo di costruzione per gli edifici residenziali di **Euro 493,84** al metro quadrato, ricavato dal seguente prospetto:

Giugno 1994 = Lire 482.300 - Indice giugno 1994 = 120,90 - Indice giugno 1995 = 123,80
Giugno 1995 = Lire 482.300 x 123,80 / 120,90 = **Lire 493.868**

Base 1995 = 100 - Coefficiente di raccordo tra base 1990 e base 1995 = 1,232

Indice giugno 1996 = 101,00 - Indice giugno 1997 = 103,60 - Indice giugno 1998 = 107,60

Giugno 1996 = Lire 493.868,8 x 101,00 / 123,80 x 1,232 = **Lire 496.390**

Giugno 1997 = Lire 496.390 x 103,60 / 101,00 = **Lire 509.168**

Coefficiente di raccordo tra base 1998 e base 1995 = 1,0285 (recupero IRAP)

Giugno 1998 = Lire 509.168 x 102,70 / 103,60 x 1,0285 = **Lire 519.130**

Indice giugno 1998 = 103,60 - Indice giugno 1999 = 104,60

Giugno 1999 = Lire 519.130 x 104,60 / 102,70 = **Lire 528.735**

Indice giugno 1999 = 104,60 - Indice giugno 2000 = 107,7

Giugno 2000 = Lire 528.735 x 107,70 / 104,60 = **Lire 544.405 (euro 281,16)**

Indice giugno 2000 = 107,70 - Indice giugno 2001 = 110,10

Giugno 2001 = Lire 544,405 x 110,10 / 107,70 = **Lire 556.537 (euro 287,43)**

Indice giugno 2001 = 110,10 - Indice giugno 2002 = 114,80

Giugno 2002 = euro 287,43 x 114,80 / 110,10 = **euro 299,70**

Indice giugno 2002 = 114,80 - Indice giugno 2003 = 109,40

Coefficiente di raccordo tra base 2000 e base 1995 = 1,077

Giugno 2003: euro 299,70 x 109,4 / 114,80 x 1,077 = **euro 307,59 (per il 2004)**

Indice giugno 2003 = 109,40 - Indice giugno 2004 = 114,20

Giugno 2004: euro 307,59 x 114,20 / 109,40 = **euro 321,09 (per il 2005)**

Indice Giugno 2004 = 114,20 - Indice giugno 2005 = 118,50

Giugno 2005: euro 321,09 x 118,50 / 114,20 = **euro 333,18 (per il 2006)**

Indice Giugno 2005 = 118,50 - Indice giugno 2006 = 122,20

Giugno 2006: euro 333,18 x 122,20 / 118,50 = **euro 343,58 (per il 2007)**

Indice Giugno 2006 = 122,20 - Indice giugno 2007 = 127,10

Giugno 2007: euro 333,18 x 127,10 / 122,20 = **euro 357,36 (per il 2008)**

Indice Giugno 2007 = 127,10 - Indice giugno 2008 = 133,00

Giugno 2008: euro 357,36 x 133,00 / 127,10 = **euro 373,94 (per il 2009)**

Indice Giugno 2008 = 133,00 - Indice giugno 2009 = 111,60

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

Giugno 2009: euro 373,94 x 111,60 / 133,00 x 1,186 = **euro 372,13 (per il 2010)**

Indice giugno 2009 = 111,6; Indice giugno 2010 = 113,60

Giugno 2010: euro 372,13 x 113,60 / 111,6 = **euro 378,79 (per il 2011)**

Indice giugno 2010 = 113,6; Indice giugno 2011 = 117,80

Giugno 2011: euro 378,79 x 117,80 / 113,60 = **euro 392,79 (per il 2012)**

Indice giugno 2011 = 117,80; Indice giugno 2012 = 120,40
Giugno 2012: euro 392,79 x 120,40/117,80 = **euro 401,45 (per il 2013)**

Coefficiente di raccordo tra base 2005 e base 2010 = 1,133

Indice giugno 2012 = 105,50; Indice giugno 2013 = 106,10
Giugno 2013: euro 401,45 x 106,10/120,40 x 1.133 = **euro 400,82 (per il 2014)**

Indice Giugno 2013 = 106,10; Indice giugno 2014 = 105,70
euro 400,82 x 105,70/106,10 = **euro 399,30 (per il 2015)**

Indice Giugno 2014 = 105,70; Indice Giugno 2015 = 106,00:
euro 399,30 x 106,00/105,70 = euro 400,43 **(per il 2016)**

Indice Giugno 2015 = 106,00; Indice Giugno 2016 = 106,70
euro 400,43 x 106,70/106,00 = euro 403,07 **(per il 2017)**

Indice Giugno 2016 = 106,70; Indice Giugno 2017 = 107,20
euro 403,07 x 107,20/106,70 = euro 404,96 **(per il 2018)**

Indice Giugno 2017 = 107,20 - Indice Giugno 2018 = 101,70

Coefficiente di raccordo tra base 2010 e base 2015 = 1,064

euro 404,96 x 101,7 / 107,20 x 1,064 = **euro 408,77 (per il 2019)**

Indice Giugno 2018 = 101,70 - Indice Giugno 2019 = 102,60
euro 408,77 x 102,60 / 101,70 = **euro 412,38 (per il 2020)**

Indice Giugno 2019 = 102,60 – Indice Giugno 2020 = 102,90
euro 412,38 x 102,90 / 102,60 = **euro 413,58 (per il 2021)**

Indice Giugno 2020 = 102,90 – Indice Giugno 2021 = 107,40
euro 413,58 x 107,40 / 102,90 = **euro 431,66 (per il 2022)**

Indice Giugno 2021 = 107,40 – Indice Giugno 2022 = 121,30
euro 431,66 x 121,30 / 107,40 = **euro 487,52 (per il 2023)**

Indice Giugno 2022 = 121,30 – Indice Giugno 2023 = 122,00
euro 487,52 x 122,00 / 121,30 = **euro 490,33 (per il 2024)**

A partire dal mese di GENNAIO 2024 l'Istituto nazionale di statistica 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 2010.

Il coefficiente di raccordo (nel caso di cambio di base) è espresso con 3 decimali ed è calcolato dividendo l'indice medio annuo dell'anno di cambio di base per 100.

Nuovo costo di costruzione aggiornato:

Indice Giugno 2023 = 122,00 - Indice Giugno 2024 = 114,30

Coefficiente di raccordo tra base 2015 e base 2021 = 1,075

euro 490,33 x 114,3 / 122,0 x 1,075 = **euro 493,84 (per il 2025)**