



## COMUNE DI ROVERBELLA

Provincia di Mantova – Via Solferino e San Martino, 1 – 46048 Roverbella  
Tel. 0376/691811 – Fax 0376/694515 – e-mail: [segreteria@comune.roverbella.mn.it](mailto:segreteria@comune.roverbella.mn.it)

### VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE NR. 163 DEL 12/12/2025

L'anno **duemilaventicinque**, il giorno **dodici** del mese di **dicembre** alle ore **08:30**, nella Residenza Comunale, vennero convocati a seduta i componenti di questa Giunta Comunale.

All'appello risultano presenti:

NOMINATIVO	INCARICO	PRESENZA
Mattia Cortesi	Presidente	Presente
Alessandra Madella	Membro	Presente
Genny Ferro	Membro	Presente
Luca Brentegani	Membro	Presente
Nicolò Andrione	Membro	Presente

Numero totale PRESENTI: 5 – ASSENTI: 0

Assiste all'adunanza il Segretario Comunale Coppola Paolo, che provvede alla redazione del presente verbale.

Assume la presidenza il Sindaco Cortesi Mattia.

#### IL PRESIDENTE

Constatata la legalità della riunione, dichiara aperta la seduta ed invita la Giunta Comunale a trattare sul seguente argomento:

#### OGGETTO

ADEGUAMENTO ALL'INDICE ISTAT DEL COSTO DI COSTRUZIONE PER L'ANNO 2026 IN ADEMPIMENTO A QUANTO PREVISTO DALL'ART. 48, COMMA 2, DELLA LEGGE REGIONALE 11 MARZO 2005, N. 12, LEGGE PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO.

## LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO che:

- l'art. 43 della legge regionale (L.R.) 11 marzo 2005, n. 12 "Legge per il governo del territorio" prevede che i titoli abilitativi per interventi di nuova costruzione, ampliamento di edifici esistenti e ristrutturazione edilizia siano soggetti alla corresponsione al comune, da parte dell'interessato all'intervento, di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione nonché al costo di costruzione;

- l'art. 48 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 "Legge per il governo del territorio", prevede che il costo di costruzione, di cui all'articolo 43 della medesima legge, per i nuovi edifici sia determinato periodicamente dalla Giunta Regionale con riferimento ai costi massimi ammissibili per l'edilizia agevolata definiti dalla stessa Regione;

DATO ATTO che la Regione Lombardia con deliberazione n. 5/53844 del 31 maggio 1994 (BURL 5° supplemento straordinario al n. 25-24 giugno 1994) ha ritenuto, in sede di prima applicazione della normativa sopraccitata, di determinare il costo unitario di costruzione nella misura del 70% del limite massimo vigente pari a € 355,66 (£. 689.000), fissando quindi il costo di costruzione per ogni metro quadrato in € 249,09 (£ 482.300);

VISTO l'art. 48 comma 2 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 "Legge per il governo del territorio", secondo il quale nei periodi intercorrenti tra le determinazioni della Giunta Regionale già richiamate, 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 (I.S.T.A.T.), con decorrenza dell'importo aggiornato dal 1° gennaio successivo;

DATO ATTO che la Regione Lombardia con propria Legge n°31 del 28 novembre 2014 (BURL supplemento n°49 del 01/12/2014), nel dettare disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato ha previsto, all'art. 5 comma 10, una maggiorazione del contributo afferente il costo di costruzione (art. 16 comma 3 DPR 380/2001), da applicare sino all'adeguamento del Documento di Piano del PGT che i Comuni devono disporre ai sensi del comma 3 del sopraccitato art. 5 della LR 31/2014;

CONSIDERATO che:

- si rende necessario intervenire sulla materia per aggiornare, in forza di legge, il predetto costo per l'anno 2026, sulla base dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertati dall'ISTAT;

- non essendo gli indici ISTAT pubblicati in tempo reale, si ritiene opportuno assumere il mese di giugno (primo mese di applicazione della prima ed unica determinazione regionale), quale riferimento per le determinazioni di aggiornamento del valore;

DATO ATTO che l'ISTAT con nota informativa del 21/03/2013, precisava quanto segue:

- a partire dal mese di marzo 2013, l'Istituto nazionale di statistica ha avviato la pubblicazione dei nuovi indici del costo di costruzione di un fabbricato residenziale con base di riferimento 2010, i quali – a partire da gennaio 2013 - devono intendersi sostitutivi a tutti gli effetti di legge dei corrispondenti indici mensili con base 2005 riferibili al periodo compreso tra gennaio 2010 e dicembre 2012;

- in serie storica, gli indici mensili in base 2010 dei costi di costruzione sono ricalcolati a partire da gennaio 2010;

- per il periodo gennaio 2000 - dicembre 2009 i nuovi indici in base 2010 sono stati ottenuti per slittamento degli indici calcolati in base 2005;

DATO ATTO altresì che con comunicato ISTAT è stato reso noto che a partire dal mese di marzo 2018 l'Istituto nazionale di statistica avvia la pubblicazione delle nuove serie degli indici del costo di costruzione di un fabbricato residenziale, con base di riferimento 2015, che sostituiscono le precedenti in base 2010 e che a partire dalla data di rilascio del comunicato stampa dell'indice del mese gennaio 2018, le serie degli indici espresse nella nuova base sono idonee produrre gli effetti giuridici che le norme vigenti ricollegano agli specifici indicatori calcolati dall'ISTAT;

CONSIDERATA la variazione dei parametri di calcolo di cui sopra, nota stesso Istituto Nazionale di Statistica prot. Istat 18315 del 03/11/2023;

DATO ATTO pertanto che:

- per il calcolo della variazione del costo di costruzione di un fabbricato residenziale accertata dall'Istituto Nazionale di Statistica, l'ISTAT ha determinato la variazione (in base 2021) degli indici del costo di costruzione di un fabbricato residenziale da giugno 1994 (data di determinazione regionale del costo stesso) pari a 59,30 fino a giugno 2025 pari a 116,40;

- a partire dal mese di gennaio 1998, con l'introduzione dell'I.R.A.P. (Imposta regionale sulle attività produttive), decreto legislativo 446/97, sono stati soppressi alcuni contributi sociali che concorrevano al calcolo del gruppo della manodopera e quindi dell'indice generale e pertanto, per ottenere variazioni degli indici statistici al netto dell'IRAP, è stato elaborato dall'ISTAT un opportuno coefficiente per raccordare gli indicatori che decorrono da gennaio 1998 con quelli precedenti a tale mese, e che tale coefficiente, per l'indice generale, è pari a 1,0285;

CONSIDERATO che l'applicazione dei parametri di cui sopra produce un costo di costruzione di un fabbricato residenziale al Giugno 2025 pari a 502,87 €/mq, così come sotto illustrato:

Mese rif.	Anno	Costo base €/mq	Indice	Correttivo IRAP
giugno	1994	249,09	59,30	1,0285
giugno	2025		116,40	
<b><math>249,09 \text{ €/mq} \times 116,40 / 59,3 \times 1,0285 = 502,87 \text{ €/mq}</math></b>				

RITENUTO pertanto che, a decorrere dal 01/01/2026, il costo di costruzione base sul quale calcolare la quota di contributo di costruzione è stabilito in € 502,87 mq con l'applicazione delle riduzioni e maggiorazioni previste dalle deliberazioni in essere che non siano in contrasto con il rinnovellato art. 43 e 44 della LR 12/05;

RICHIAMATO e preso atto di quanto stabilito dalla legge Regionale n. 18 del 26/11/2019 in materia di misure di semplificazione e incentivazione per la rigenerazione urbana e territoriale, (di modifica della LR 12/05 art. 43 e 44), dando atto che le percentuali previste di aumento sul contributo di costruzione tra un minimo ed un massimo sono stati precisati con provvedimento separato e autonomo dell'Amministrazione comunale e se non diversamente disciplinato saranno applicate le percentuali nella misura minima o più comunque favorevole per l'Amministrazione Comunale.

VISTA la Legge Regionale 28 novembre 2014, n. 31 recante "Norme per la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente e altre disposizioni in materia urbanistico-edilizia" che all'art. 5 (articolo modificato dall'art. 1, comma 1, Legge Regionale n. 16 del 2017) comma 3 dispone quanto riportato di seguito: "...successivamente all'integrazione del PTR e all'adeguamento dei PTCP

e del Piano Territoriale Metropolitan, di cui ai commi 1 e 2, e in coerenza con i contenuti dei medesimi, i comuni, in occasione della prima scadenza del documento di piano, adeguano i PGT alle disposizioni della presente legge...”.

VISTA altresì la legge regionale 26 novembre 2019, n. 18 Misure di semplificazione e incentivazione per la rigenerazione urbana e territoriale, nonché per il recupero del patrimonio edilizio esistente. Modifiche e integrazioni alla legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio) e ad altre leggi regionali, ad opera della quale oltre ad esser stato abrogato il comma 10 dell’art. 3 della LR 31/2014, è stato introdotto il comma 2-sexies all’art. 43 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 che va a modificare le maggiorazioni precedentemente previste dalla LR 31/2014;

ATTESO che ai sensi dell’art. 43 comma 2-sexies della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, è prevista una maggiorazione percentuale del contributo relativo al costo di costruzione di cui all’articolo 16, comma 3, d.p.r. 380/2001 così determinata:

- a) entro un minimo del trenta (30%) ed un massimo del quaranta per cento (40%), determinata dai comuni, per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto non ricompresi nel tessuto urbano consolidato;
- b) pari al venti per cento (20%), per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto all’interno del tessuto urbano consolidato;
- c) pari al cinquanta per cento (50%) per gli interventi di logistica o autotrasporto non incidenti sulle aree di rigenerazione;

RITENUTO, in applicazione dell’art. 43 comma 2-sexies della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, di provvedere a determinare per il comune di Roverbella per l’anno 2026 le seguenti maggiorazioni da applicarsi al costo di costruzione come sopra determinato:

- a) maggiorazione del 30% per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto non ricompresi nel tessuto urbano consolidato;
- b) maggiorazione del 20%, per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto all’interno del tessuto urbano consolidato;
- c) maggiorazione 50% per gli interventi di logistica o autotrasporto non incidenti sulle aree di rigenerazione;

DATO ATTO che la disciplina di cui all’art. 10 comma 1 lett. h) della legge 11/09/2020, n. 120, di conversione con modificazioni del decreto-legge 16 luglio 2010, n. 76, recante «misure urgenti per la semplificazione e l’innovazione digitali» (Decreto Semplificazioni) che ha sostituito il comma 4-bis dell’art. 17 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, è disapplicata art. 103 comma 1 lett. a) della Legge regionale 11/03/2005, n.12;

VISTI:

- la legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 “Legge per il governo del territorio” e successive modificazioni ed integrazioni;
- il decreto ministeriale 10 maggio 1977;
- la legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modificazioni ed integrazioni;

- la deliberazione del Consiglio regionale n. 11/556 del 28/07/1977;
- la deliberazione di Giunta regionale n. 5/53844 del 31 maggio 1994 in BURL del 24 giugno 1994, V supplemento straordinario al n. 25;
- la circolare regionale 6 dicembre 1999, n. 60 in BURL del 10 dicembre 1999 – III° supplemento straordinario al n. 49;
- la legge regionale 28 novembre 2014, n. 31;
- la legge regionale 26 novembre 2019, n. 18;
- la deliberazione di Giunta regionale n. XI/3509 del 5 agosto 2020;
- la legge regionale 7 agosto 2020, n. 18;
- la legge 11/09/2020, n. 120;
- il decreto legislativo 18 agosto 2000 n. 267;
- i precedenti atti amministrativi del comune regolanti la materia di cui l'ultima delibera di Giunta Comunale n° 98 del 11/12/2024;

#### RICHIAMATE:

1. la deliberazione del consiglio comunale n. 60 del 18/12/2024, esecutiva, con la quale è stato approvato il Documento Unico di Programmazione (D.U.P.) 2025/2027 e successive modifiche;
2. la deliberazione del consiglio comunale n 61 del 18/12/2024, esecutiva, con la quale è stato approvato il bilancio di previsione per il triennio 2025/2027 e successive modifiche;
3. la deliberazione di giunta comunale n. 111 del 27/12/2024, esecutiva, avente per oggetto "Art. 169 del D.Lgs. 267/2000, Piano Esecutivo di Gestione 2025/2027 – Comune di Roverbella - Approvazione" e successive modifiche;
4. la deliberazione di giunta comunale n. 44, del 28/03/2025, esecutiva, recante approvazione del Piano Integrato di Attività e Organizzazione (PIAO) 2025/2027 e successive modifiche;
5. la deliberazione del consiglio comunale n 19 del 16/04/2025, esecutiva, recante Approvazione del Rendiconto della gestione 2024;
6. lo Statuto comunale, approvato con Deliberazione del consiglio comunale n. 21 del 21.06.2023;

#### ACQUISITO:

- il parere favorevole espresso dal responsabile del servizio sotto il profilo della regolarità tecnica sulla proposta di deliberazione e ciò ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D. Lgs. 18.8.2000 n. 267;
- il parere favorevole espresso dal responsabile di ragioneria sotto il profilo della regolarità contabile sulla proposta di deliberazione e ciò ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D. Lgs.18.8.2000 n. 267;

Con voti favorevoli unanimi espressi nei modi e nelle forme di legge

### **DELIBERA**

*per le motivazioni di cui in narrativa:*

APPROVARE l'adeguamento del valore unitario afferente al contributo del costo di costruzione per l'anno 2026 in ragione della intervenuta variazione del costo stesso così come accertato dall'ISTAT e meglio evidenziato in premessa, pari a 502,87 €/mq;

DARE ATTO che, il valore unitario afferente al costo di costruzione per i nuovi edifici, in attuazione di quanto prescritto l'art. 48 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 "Legge per il governo del territorio", risulta – per l'anno 2026 - determinato in 502,87 €/mq;

DARE ATTO che l'applicazione del suddetto valore unitario con le relative maggiorazioni, avverrà a partire dal 01/01/2026 per i titoli abilitativi a carattere oneroso (fatti salvi i casi di gratuità previste dalle vigenti normative) che assumono efficacia e/o da notificarsi dall'1/1/2026;

DETERMINARE, in applicazione dell'art. 43 comma 2-sexies della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, quanto segue per l'anno 2026:

- a) maggiorazione del 30% per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto non ricompresi nel tessuto urbano consolidato;
- b) maggiorazione del 20%, per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto all'interno del tessuto urbano consolidato;
- c) maggiorazione 50% per gli interventi di logistica o autotrasporto non incidenti sulle aree di rigenerazione;

DARE ATTO che i proventi di cui alle lettere a) b) e c) del precedente punto 4, sono da destinare obbligatoriamente alla realizzazione di misure compensative di riqualificazione urbana e territoriale; tali interventi possono essere realizzati anche dall'operatore, in accordo con il Comune;

DARE ATTO della disapplicazione dell'art .17 comma 4 bis del DPR 380 del 06/06/2001 come da art. 103 comma 1 lett. a) della Legge regionale 11/03/2005, n.12, e di conseguenza la non applicabilità della riduzione di almeno il 20% del contributo di costruzione ai sensi del comma 4 bis) dell'art .17 del DPR 06/06/2001 come modificato dall'art. 10, comma 1, lett. h) dalla legge 11/09/2020 n. 120;

FARE SALVE le indicazioni contenute nelle delibere di cui alla specifica disciplina in materia di "rigenerazione urbana" adottate nel corso del biennio 2020/2021;

DI DARE ATTO CHE

- ai sensi della legge 7 agosto 1990 n. 241 art. 4 e ss. il responsabile del procedimento è il titolare di incarico di Elevata Qualificazione dell'Area 1 – Area Tecnica Arch. Isaela Sanguanini;
- sono state osservate a cura del Responsabile del Servizio competente le misure anticorruzione previste nella Sezione Valore Pubblico, Performance ed Anticorruzione, Sotto Sezione Rischi Corruttivi e Trasparenza del PIAO vigente;
- in capo ai Responsabili di Servizio che emettono i pareri richiesti dal D.lgs. n. 267 del 2000 non ricorrono conflitti, anche potenziali, di interessi a norma dell'art. 6-bis della legge 241/1990, dell'art. 6 del DPR 62/2013 e del vigente Codice di comportamento dell'Ente e non sussistono obblighi di astensione previsti dall'art. 7 del DPR 62/2013 e dal vigente Codice di comportamento dell'Ente;
- il presente provvedimento è rilevante ai fini del popolamento della sezione di Amministrazione Trasparente di riferimento nel rispetto del d.lgs. 33/2013, a cura del Responsabile di Servizio competente;
- ai sensi dell'art. 3, comma 4, della legge 241/1990, contro il presente atto è ammesso il ricorso al T.A.R. Lombardia nel termine di 60 giorni dalla pubblicazione (d.lgs. 2 luglio 2010, n. 104) o, in alternativa, il ricorso straordinario al Presidente della Repubblica nel termine di 120 giorni dalla pubblicazione, nei modi previsti dall'art. 8 e seguenti del DPR 24 novembre 1971, n. 1199;

di DICHIARARE il presente provvedimento immediatamente eseguibile, a seguito di separata unanime votazione, a norma dell'art. 134 – comma 4 - del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267.

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto come segue

***IL PRESIDENTE***  
***(CORTESI Mattia)***

***IL SEGRETARIO COMUNALE***  
***(COPPOLA Paolo)***

---

*Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art. 24 del DLgs 07/03/2005 n. 82 e s.m.i (CAD)., il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa. Il presente documento è conservato in originale nella banca dati del Comune di Roberbella ai sensi dell'art. 3-bis del CAD.*