

Proponente: 66.B
Proposta: 2026/39
del 15/01/2026



**COMUNE DI
REGGIO NELL'EMILIA**

R.U.A.D. 81
del 20/01/2026

PIANIFICAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA

Dirigente: CAPUCCI Ing. Marcello

PROVVEDIMENTO DIRIGENZIALE

OGGETTO: ADEGUAMENTO DEL COSTO DI COSTRUZIONE DEGLI IMMOBILI RESIDENZIALI IN RAGIONE DELLA INTERVENUTA VARIAZIONE DELL'INDICE ISTAT PER L'ANNO 2026.

IL DIRIGENTE

Premesso che:

- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 13 del 21/01/2025 è stata approvata la nota di aggiornamento al D.U.P. (Documento Unico di Programmazione) 2025-2029;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 14 del 21/01/2025 sono stati approvati il Bilancio di Previsione 2025 – 2027 ed i relativi allegati;
- con deliberazione di Giunta Comunale n. 12 del 30/01/2025 è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione 2025-2027 – Assegnazione risorse finanziarie per Macro obiettivi, ai sensi dell'art. 169 co 1 e 2.;
- con deliberazione di Giunta Comunale n.63 del 31/3/2025 dichiarata immediatamente esecutiva, è stato approvato il Piano Integrato di Attività e Organizzazione (PIAO) 2025/2027 e contestuale aggiornamento del Piano Esecutivo di Gestione e relativi allegati, approvato con GC 12 del 30/1/2025 e successivi aggiornamenti;
- con deliberazione di Consiglio Comunale CC 2025/165 del 21/07/2025 è approvata la "VARIAZIONE DI ASSESTAMENTO AL BILANCIO DI PREVISIONE FINANZIARIO 2025-2027 E RELATIVI ALLEGATI" - VERIFICA DEGLI EQUILIBRI DI BILANCIO AI SENSI DELL'ART. 193 D. LGS 267/2000
- ai sensi dell'art. 50 del D. Lgs. n. 267/00, il Sindaco del Comune di Reggio Emilia, con atto P.G. n. 308865 del 29/12/2025 del 31.01.2025, ha conferito a Marcello Capucci, l'incarico ad interim di Dirigente del Servizio Pianificazione Urbanistica ed Edilizia Privata dal 01/02/2025, al termine del mandato del Sindaco.

Premesso inoltre che:

- in data 21/12/1999, con deliberazione consiliare PG n. 32450/111 si è provveduto, in recepimento della delibera del Consiglio Regionale n. 1108 del 29/03/1999, avente ad oggetto "*Normativa sul contributo di concessione relativo al costo di costruzione, determinazione del costo di costruzione dei nuovi edifici ai fini del contributo di concessione*", ad adeguare il contributo di concessione relativo al costo di costruzione, recependo altresì il contenuto degli allegati alla delibera regionale (A-B-C-D), divenuti parte integrante della suddetta deliberazione consiliare;
- nel dispositivo della deliberazione del Consiglio Regionale n. 1108 del 29/03/1999 oltre a stabilirsi in 900.00 Lire al mq. il costo di costruzione dei nuovi edifici residenziali, si dava atto che lo stesso restasse valido fino al 31/12/1999 e che dal 1/1/2000, il costo fosse da adeguare annualmente ed autonomamente dai Comuni, in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'ISTAT per un periodo di un anno, con scadenza al mese di giugno dell'anno precedente;

Richiamate :

- le precedenti deliberazioni del Consiglio Comunale PG. n. 1970/18 del 4/02/2000 recante “*Integrazione della deliberazione del C.C. n. 32450/111 del 21/12/1999 riguardante il costo di costruzione*” e la successiva PG n. 24834/203 del 21/12/2000, e la deliberazione di Giunta Comunale PG n. 3821/30 del 21/02/2001 che stabiliva per l’anno 2001 in Lire 1.133.536 al mq. di superficie complessiva , il costo di costruzione;
- le precedenti determinazioni dirigenziali riguardanti i diversi aggiornamenti a seguito dell’intervenuta variazione ISTAT a partire dal 2002 al 2024, con particolare riferimento all’ultima RUAD n. 954 del 31.05.2024 che stabiliva in € 1.032,00 al mq. il costo di costruzione al mq. di SC (superficie complessiva) in ragione dell’intervenuta variazione ISTAT per il periodo 30/06/2022 – 30/06/2023;

Dato atto che:

- con deliberazione consiliare ID. n. 75 del 16/09/2019 avente ad oggetto: “RECEPIMENTO DELLA DAL n.186/2018 IN MATERIA DI DISCIPLINA DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE” entrata in vigore il 1 ottobre 2019 a seguito di pubblicazione su BURER, si è stabilito all’allegato 2: “*Testo coordinato della DAL. n. 186/2018*”, poi modificata con DCC 81/2022 che la determinazione della quota del contributo di costruzione relativa al costo di costruzione (QCC), sia uguale a $A = \text{Media Valori OMI di zona} \times 0,475$ dove per “Media Valori OMI” si intende: la media dei due valori (minimo e massimo) più recenti forniti dalla Banca Dati OMI dell’Agenzia delle Entrate (AdE), relativi alla zona OMI nella quale si realizza l’intervento (zona di seguito denominata “zona OMI luogo dell’intervento”), corrispondenti alla stessa destinazione d’uso e tipologia edilizia dell’intervento da realizzare e allo stato;
- tale disciplina è stata peraltro recentemente modificata con deliberazione della Giunta Regionale 21.07.2025 n.1210 che ha approvato l’aggiornamento dei coefficienti di conversione per il calcolo della QCC di cui alle Tabelle 1, 2, 3, del paragrafo 5 dell’Allegato A della delibera di Assemblea legislativa n. 186/2018 indicati nell’ALLEGATO 1, e che tali modifiche operano direttamente per tutto il territorio regionale, senza la necessità di un recepimento comunale, a fare data dalla pubblicazione sul BURERT della presente deliberazione;

Rilevato altresì che:

- al punto 1.5.8. del sopracitato allegato 2: “*Testo coordinato della DAL. n. 186/2018*”, si è stabilito altresì che: “*per l’attuazione dei lotti ineditati facenti parte di*

preesistenti comparti subordinati a piani attuativi, in presenza di convenzione urbanistica attuativa scaduta, gli oneri da versare sono quelli stabiliti dalla convenzione stessa previo aggiornamento degli importi ai valori vigenti alla data di presentazione del titolo”.

- I punti 6.3.4 e 6.3.5 del medesimo allegato dispone che: *“Per gli strumenti attuativi, comunque denominati, approvati e convenzionati prima del 1° ottobre 2019 o comunque prima dell’atto di recepimento della presente deliberazione, continua a trovare applicazione la previgente disciplina sul contributo di costruzione, fino al termine di validità della convenzione vigente. In caso di proroga della convenzione, necessaria per il completamento dei medesimi strumenti attuativi, trova applicazione la disciplina della presente deliberazione”.*
- tale disciplina è stata confermata anche dopo l’approvazione del PUG avvenuta in data 23.05.2023 con deliberazione di Consiglio Comunale ID n. 91 ed entrato in vigore il 21.06.2023 a seguito di pubblicazione sul Burert n.164.
- Con recenti disposizioni normative a partire dalla legge L.120/2020 e L.51/2022 poi la recente Legge 11/2024 sono stati peraltro prorogati i termini di validità degli strumenti urbanistici riconducibili alla L.1150/42;

Rilevato dunque che:

- ancorché abrogata le precedente modalità di calcolo del costo di costruzione, si debba comunque procedere per i soli titoli edilizi di cui ai capoversi precedenti, per l’anno 2026 all’adeguamento del costo di costruzione in ragione dell’intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall’ISTAT per il periodo intercorrente tra il giugno 2024 ed il giugno 2025;
- l’art.31 comma 3 della L.R.15/2013 e s.m. in cui è stabilito che nei periodi intercorrenti tra le determinazioni regionali il costo di costruzione è adeguato annualmente dai Comuni , in ragione dell’intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall’ISTAT;

Vista:

- la pubblicazione sul sito ISTAT della variazione percentuale del 1.84% degli indici del costo di costruzione di un fabbricato residenziale (Indice Generale Nazionale) nel periodo Giugno 2024- Giugno 2025 che si allega al presente atto;

Considerato dunque di dover applicare, ai fini dell’aggiornamento dell’importo del costo di costruzione calcolato con riferimento al periodo 30/06/2024 al 30/06/2025, la variazione percentuale ISTAT pari a 1.84% portando così l’importo del costo di costruzione da €

1.032,00 a € 1050.989 arrotondato a € 1051,00 al mq. di superficie complessiva;

Visti infine:

- il D.P.R. 380/2001 e s.m.i. Testo Unico per l'edilizia;
- l'art. 107 del decreto legislativo n. 267/00;
- la deliberazione del Consiglio regionale n. 1108 del 29/03/1999;
- la deliberazione di Giunta regionale n. 522 del 20/04/1999;
- la legge regionale n.15/2013;
- gli artt. 59 e 60 dello Statuto Comunale;
- l'art. 11 del vigente Regolamento sull'Ordinamento generale degli Uffici e dei Servizi in ordine ad attribuzioni e compiti della dirigenza;

Atteso che sul presente provvedimento si esprime, con la sottoscrizione dello stesso, parere favorevole in ordine alla regolarità e correttezza dell'azione amministrativa come prescritto dall'art. 147 bis del D. Lgs. 267/2000;

DETERMINA

1) di prendere atto delle risultanze ricavabili dal sito Internet dell' ISTAT, da cui emerge che la variazione percentuale tra giugno 2024 e giugno 2025 dell'indice generale nazionale ISTAT del costo di costruzione pari a 1,84.% (ALL.1) ;

2) di stabilire che a seguito dell'adeguamento ISTAT il costo di costruzione dei nuovi edifici residenziali, è di € 1.051,00. al mq. di Superficie complessiva (Sc) da applicare ai permessi di costruire, alle segnalazioni certificate di inizio attività e altri interventi onerosi ricadenti nella casistica di cui al punto 1.5.8. e 6.3.4 dell'allegato 2) "*Testo coordinato della DAL. n. 186/2018*", alla deliberazione consiliare ID. n. 81 del 24.05.2022, presentati dal 26.01.2026;

3) di darne comunicazione agli uffici preposti all'applicazione del contributo di costruzione e sul sito Internet dedicato;

4) si attesta che non sussistono situazioni di conflitto di interesse in capo al Dirigente firmatario;