



CITTÀ DI BAGHERIA

Città Metropolitana di Palermo

www.comune.bagheria.pa.it

DIREZIONE 5 - URBANISTICA

Determinazione n° 183 del 29/10/2025

OGGETTO: ADEGUAMENTO DEL “COSTO UNITARIO DI COSTRUZIONE” DA APPLICARE PER L’ANNO 2026.

Il Responsabile del Servizio Pianificazione del Territorio geom. Gagliano Giuseppe Luigi, attesta ai sensi e per gli effetti dell’art. 47 del D.P.R. 445/2000 di non trovarsi in nessuna ipotesi di conflitto di interessi nemmeno potenziale, né in situazioni che danno luogo ad obbligo di astensione ai sensi del D.P.R. 62/2013 e del Codice di comportamento interno, e di aver verificato che i soggetti intervenuti nella istruttoria che segue non incorrono in analoghe situazioni;

Ai sensi degli artt. 6 e seguenti della Legge 241/90 e s.m.i. come recepita con la L.R. 7/2019 e s.m.i. ai fini dell’adozione della seguente determinazione di cui si attesta la regolarità del procedimento svolto e la correttezza per i profili di propria competenza.

Visto il D. Lgs n. 165/2001;

Visto il vigente Regolamento di Contabilità;

Visto il vigente regolamento comunale sull’ordinamento generale degli uffici e dei servizi;

Visto il vigente regolamento comunale dei contratti;

Visto il vigente regolamento comunale sui controlli interni;

Visto l’art. 6, comma 1, della Legge 28/01/ 1977 n° 10, così come sostituito dall’art. 7, comma 2, della Legge 24/12/1993 n° 537, il quale dispone che *“il costo di costruzione di cui all’art. 3 della presente Legge per i nuovi edifici è determinato periodicamente dalle regioni con riferimento ai costi massimi ammissibili per l’edilizia agevolata, definiti dalle stesse regioni a norma della lettera g) del primo comma dell’art. 4 della Legge 05/08/1978 n° 457”*;

Visto il Decreto 20/06/1990, pubblicato nella G.U.R.I. n° 149 del 28/06/1990, con il quale il Ministero LL.PP. ha determinato con decorrenza dalla data di pubblicazione del decreto medesimo, il costo di costruzione dei nuovi edifici, riferito al metro quadrato di superficie, in Lire 250.000 per tutto il territorio nazionale;

Considerato che l’art. 6, comma 3, della Legge 28/01/1977, n° 10, così come sostituito dall’art. 7, comma 2, della Legge 24/12/1993, n° 537, dispone che *“nei periodi intercorrenti tra le determinazioni regionali di cui al primo comma, ovvero in eventuale assenza di tali determinazioni, il costo di costruzione è adeguato annualmente, ed autonomamente, in ragione dell’intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall’Istituto nazionale di statistica (ISTAT)”*;

Visto che l’art. 24 della L.R. 24/07/1997 n° 25, come sostituito dall’art. 17, comma 12, della L.R. 16/04/2003, n° 4, prescrive che l’adeguamento degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione di cui agli artt. 5 e 6, della Legge 28/01/ 1977 n° 10, così come sostituito dall’art.

7, comma 2, della Legge 24/12/1993 n° 537, è determinato dai comuni entro il 30 ottobre di ogni anno, e che i comuni sono tenuti ad applicare gli oneri gi di concessione aggiornati dal 1° gennaio dell'anno successivo;

Vista la Deliberazione di Giunta Municipale n. 144 del 25.09.2013, avente oggetto “Modifica della Delibera di Giunta Municipale n. 73 del 24/05/2013 avente per oggetto - Adozione di linee guida per gli uffici e i servizi, relative al pagamento degli oneri concessori nel rilascio delle concessioni edilizie”, contenente le relative modalità e garanzie per il pagamento delle somme;

Visto che l'art. 1 ultimo comma delle suddette “Linee guida per il pagamento degli oneri concessori per il rilascio delle concessioni edilizie”, stabilisce che “Il contributo sul costo di costruzione varia ed è dovuto in funzione della destinazione d'uso e delle caratteristiche della costruzione, viene calcolato secondo il prospetto allegato al D.M. dei LL.PP. n 5262 del 10-05-1977, sulla superficie convenzionale o in funzione del costo documentato di costruzione, in base ad apposito computo metricoestimativo, nella misura del 6% di incidenza”;

Visto che l'art.7 comma 12 L.R. n°16/2016, ha stabilito che: “Con decreto dell'Assessore regionale per il territorio e l'ambiente è determinato il costo di costruzione per i nuovi edifici, con riferimento ai costi massimi ammissibili per l'edilizia agevolata, ai sensi della lettera g) del comma

1 dell'articolo 4 della legge 5 agosto 1978, n° 457 e sono identificate le classi di edifici con caratteristiche superiori a quelle considerate nelle vigenti disposizioni di legge per l'edilizia agevolata, per le quali sono determinate maggiorazioni del detto costo di costruzione in misura non superiore al 50 per cento. Nel periodo compreso tra l'entrata in vigore della presente legge e l'emanazione del decreto di cui al primo periodo, il costo di costruzione è adeguato annualmente ai sensi della variazione dei costi di costruzione accertata dall'Istituto nazionale di statistica (ISTAT). Il contributo afferente al permesso di costruire comprende una quota di detto costo, variabile dal 5 per cento al 20 per cento, che viene determinata dall'Assessorato regionale del territorio e dell'ambiente in funzione delle caratteristiche e delle tipologie delle costruzioni e della loro destinazione ed ubicazione”.

Visto che l'art. 6 comma 4 della L.R. n°16/2016 ha stabilito che: “La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito è subordinata al rilascio di nuovo permesso per le opere ancora da eseguire, salvo che le stesse non rientrino tra quelle realizzabili mediante segnalazione certificata di inizio attività. Si procede altresì, ove necessario, al ricalcolo del contributo di costruzione”;

Visto che l'art.7 comma 8 L.R. n°16/2016, ha stabilito che “Ogni cinque anni i comuni provvedono ad aggiornare gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, in conformità alla relativa normativa regionale, in relazione ai riscontri ed ai prevedibili costi delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e generale come previsto dall'articolo 7, comma 1, della legge 24 dicembre 1993, n. 537 e successive modifiche ed integrazioni”;

Ritenuto che non sussiste obbligo dell'aggiornamento degli oneri di urbanizzazione per l'anno 2025 per la valenza quinquennale degli importi stabiliti nella Deliberazione del Consiglio Comunale n.46 del 16.05.2022;

Tenuto conto che la Regione Sicilia, sino ad oggi, non ha provveduto a determinare il costo unitario di costruzione, da adottare come costo base per la tabella parametrica di cui al D.M. 10/05/77;

Vista la determina n. 46 del 12.02.2025 con la quale è stato determinato l'adeguamento del costo unitario di costruzione in Euro 295,70;

Ritenuto di dovere adeguare per l'anno 2026, il costo unitario di costruzione in modo autonomo, con decorrenza dal 01/01/2026 fino al 31/12/2026, dovendosi successivamente applicare i nuovi importi, da aggiornare entro il 30/10/2025;

Tenuto presente che il dato ufficiale circa la variazione percentuale delcosto di costruzione, dal mese di **settembre 2024**, al mese di **settembre 2025**, è desumibile dall'applicativo software ISTAT "Rivaluta" sulla rivalutazione e documentazione su prezzi, costi e retribuzioni contrattuali, relativi tra l'altro, all'incremento del "**costo di costruzione di un fabbricato residenziale**", il cui adeguamento è il seguente:

DATA	VARIAZ. INDICE ISTAT (%)	COSTO BASE DI COSTRUZIONE
set-23	1,051	293,94
set-24	1,006	295,70
set-25	1,014	299,84

Essendo la variazione Istat verificatasi dal mese di **settembre 2024** al mese di **settembre 2025**, pari a 1,014%, risulta che l'adeguamento ad **ottobre 2025**, vale: € 295,70 x (1,014%) = **€. 299,84**.

Visto che il costo di costruzione incrementato della variazione ISTAT verificatasi dal mese di **settembre 2024** al mese di **settembre 2025**, è paria **€. 299,84**;

Visti:

- lo statuto comunale;
- l'art. 183 del Testo Unico degli Enti Locali;
- l'art. 107 del Testo Unico degli Enti Locali;
- l'art. 6 della Legge 28/01/1977, n° 10;
- il Decreto Ministero LL.PP. del 20/06/1990;
- l'art. 7 della Legge 24/12/1993, n° 537;
- la L.R. 27/12/1978 n° 71,
- l'art. 17 della L.R. 16/04/2003, n° 4;
- la Deliberazione di Giunta Municipale n. 144 del 25.09.2013;
- la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 14 dell'11/03/2016;
- la L.R. n. 16 del 10/08/2016;

PROPONE DI DETERMINARE

1. di **considerare**, ai sensi dell'art. 3 della L.r. 7/2019, le motivazioni in fatto e in diritto, meglio specificate in premessa, come parte integrante e sostanziale della presente determinazione;
2. di **adeguare ed applicare** con decorrenza dal **01 gennaio 2026**, fino al **31dicembre 2026**, dovendosi successivamente applicare i nuovi importi, da aggiornare entro il **30/10/2025** per l'anno 2026, ai sensi dell'art. 24 della L.R. 24/07/1997 n° 25, come sostituito dall'art. 17, comma 12, della L.R. 16/04/2003, n° 4, il costo di costruzione, determinato con *Determina dell'Urbanistica n° 46 del 12/02/2025*, incrementato della variazione ISTAT verificatasi dal mese di **settembre 2024** al mese di **settembre 2025**, per cui il nuovo costo unitario di costruzione, da utilizzare come costo base nella tabella parametrica di cui al D.M. 10/05/1977, è pari ad **€ 299,84**, (diconsi Euro duecentonovanta nove/84);
3. di **demandare** ai Responsabili dei Servizi della Direzione V Area Urbanistica, il compito dell'osservanza della presente determinazione;
4. di **darsi atto** che il presente provvedimento, non comportando impegno dispesa, non necessita dell'apposizione del visto di regolarità contabile, previsto dall'art. 151, comma 4, del D.lgs. 18/8/2000, n. 267;
5. di **accertare** la regolarità del procedimento amministrativo, ai sensi dell'art. 4, 5, 6, 7 e

seguenti della legge 241/1990 – l.r. n. 07/2019, reso unitamente alla sottoscrizione del presente provvedimento da parte del Responsabile P.O. della Direzione V;

6. di **accertare altresì**, ai fini del controllo preventivo di regolarità amministrativa-contabile di cui all'articolo 147-bis, comma 1, del d.lgs. n. 267/2000, la regolarità tecnica del presente provvedimento in ordine alla regolarità, legittimità e correttezza dell'azione amministrativa, il cui parere favorevole è reso unitamente alla sottoscrizione del presente provvedimento da parte del responsabile della Direzione;
7. di **attestare**, in ossequio alla direttiva n.14 del 19/06/2024 nonché alle indicazioni operative n.17 del 26/06/2024 del Segretario Generale che il presente atto è adottato in conformità al vigente piano della prevenzione e corruzione e della trasparenza dell'Ente
8. di **dare atto** che il presente provvedimento viene emanato con l'osservanza di tutto quanto previsto ed indicato nella check-list del Segretario Generale prot. n. 4478 del 21/01/2019 (Direttiva 3/2019 in materia di privacy), nota prot. n. 5147 dell'01.02.2021 (Direttiva n. 1/21) e nota prot. n. 3905 del 24/01/2022 (Direttiva n. 2/22) e con le direttive n. 1/23 n. 14/24 e n. 5/25, sul controllo successivo di regolarità amministrativa e contabile;
9. di **dare atto** che il presente provvedimento è rilevante ai fini dell'amministrazione trasparente di cui D.lgs. 33/2013 e che verrà pubblicato all'Albo Pretorio online e nella sezione amministrazione trasparente alla voce atti amministrativi;

L' ESECUTRICE AMMINISTRATIVA

**F.TO SIGNORA PIETRA VALENTI*

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO

**GIUSEPPE GAGLIANO*

** FIRMA AUTOGRAFA SOSTITUITA A MEZZO STAMPA AI SENSI DELL'ART.3, COMMA 2, DEL D. LGS. 39/93*

II DIRIGENTE DELLA DIREZIONE V - URBANISTICA

Ing. Nunzio Santoro

Vista la superiore proposta di determinazione;

Ritenuto di propria competenza quanto indicato in oggetto;

Dato atto, con riferimento all'oggetto del presente atto, di non incorrere in alcuna delle cause di incompatibilità previste dalle normative vigenti in riferimento a quanto prescritto nel codice di comportamento dell'Ente e dalla vigente normativa anticorruzione;

Dato atto, altresì, con riferimento all'oggetto del presente atto di non trovarsi in conflitto di interesse anche potenziale, ex art. 6 - bis L. 241/90;

DETERMINA

Fare propria ed approvare la superiore proposta di determinazione del Responsabile del Procedimento che qui si intende integralmente ripetuta e trascritta;

Attestare la regolarità e la correttezza del presente atto ai sensi e per gli effetti di quanto dispone l'art. 147 bis del D.lgs 267/2000

L DIRIGENTE DELLA DIREZIONE V

URBANISTICA

ING. NUNZIO SANTORO

Il Responsabile del Procedimento:
F.to Giuseppe Gagliano

Bagheria, 29/10/2025

Dirigente
Nunzio Santoro / ArubaPEC S.p.A.

L'originale del presente documento è stato sottoscritto con firma digitale