



Comune di CESANO BOSCONE Città Metropolitana di MILANO Codice 10962	DETERMINAZIONE 435/2025	Data 16/07/2025
Oggetto: ADEGUAMENTO ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA AGLI INDICI ISTAT PER L'ANNO 2025.		

Settore Urbanistica e Ambiente

IL DIRETTORE

Richiamati:

- la deliberazione del C.C. N. 41 del 05/11/2024 con oggetto “**Approvazione del documento unico di programmazione (DUP) riferito a triennio 2025-2027**”;
- la deliberazione del C.C. N. 54 del 17/12/2024 con oggetto “**Approvazione Bilancio di Previsione Finanziario 2025-2027 e nota di aggiornamento al DUP**”;
- la deliberazione di G.C. n. 44 del 27/03/2025 di “**Approvazione del Piano Integrato di Attività e Organizzazione (PIAO) 2025/2027**”;
- la deliberazione di G.C. n. 3 del 16/01/2025 con la quale si è provveduto all’“**Approvazione del Piano Esecutivo di Gestione (PEG) 2025/2027**”;
- la delibera di Consiglio Comunale n. 20 del 3/07/2025 di “*Approvazione della terza variazione al bilancio di previsione 2025-2027*”.

Visto altresì:

- il D.lgs. 18/08/2000, n. 267 “*Testo unico delle leggi sull’ordinamento degli enti locali*” ed in particolare l’art. 107;
- il vigente regolamento comunale di contabilità e il regolamento generale sull’organizzazione degli uffici e dei servizi.
- il provvedimento del Sindaco n. 14 del 20/02/2025 di nomina del Direttore del Settore Urbanistica e Ambiente.

Considerato:

- il nuovo testo dell’articolo 169 del Decreto Legislativo 267/00 il quale dispone che il PEG sia riferito ai medesimi esercizi considerati nel bilancio;
- che il PEG assume carattere triennale ma occorre fare riferimento agli stanziamenti del nuovo bilancio di previsione.

Attestato che non sussistono ipotesi d’interferenza parentale, ai sensi dell’art. 1, comma 9, lett. e) della Legge 190/2012, né risulta sussistere alcuna situazione di conflitto d’interesse, ai sensi dell’art. 6 bis della Legge 241/1990, come modificato dall’art. 1, comma 41 della Legge 190/2012,

ed ai sensi dell'art. 7 del DPR 16 aprile 2013, n. 62 e dell'art. 4 del vigente “Codice di comportamento interno” del Comune di Cesano Boscone.

Dato atto del parere di regolarità tecnica rilasciato dal sottoscritto Responsabile attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa ai sensi dell'art. 147 – bis, comma 1, del D. Lgs. 267/2000.

Visti altresì:

- Il D. Lgs. n. 36/2023 “*Codice dei contratti pubblici in attuazione dell'articolo 1 della legge 21 giugno 2022, n. 78, recante delega al Governo in materia di contratti pubblici.*”

Vista

- la delibera di Consiglio Comunale n. 54 del 24.03.86, esecutiva ai sensi di Legge, con la quale veniva approvato l'aggiornamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché il contributo relativo alla tassa per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani;

Preso atto che il punto 8 del dispositivo di cui alla succitata delibera prevede che “gli oneri saranno validi sino al 31.12.86 e che dall' 01.01.87 gli stessi saranno indicizzati sulla base dei dati ISTAT”;

Preso altresì atto che

- l'art. 44 comma 8 della L. R. 12/05, prevede per gli interventi di ristrutturazione edilizia, nonché per quelli di demolizione e ricostruzione, anche con diversa sagoma, o anche per quelli di ampliamento mediante l'utilizzo di premialità dei diritti edificatori, la riduzione del sessanta per cento (60%) degli oneri di urbanizzazione stabiliti per gli interventi di nuova costruzione;
- l'art. 48 comma 6 della L. R. 12/05, prevede che per gli interventi di ristrutturazione edilizia, nonché per quelli di demolizione e ricostruzione, anche con diversa sagoma, o anche per quelli di ampliamento mediante utilizzo di premialità dei diritti edificatori, limitatamente a costruzioni o impianti destinati ad attività industriali o artigianali di cui all'articolo 19, comma 1, del D.P.R. 380/01, il contributo di costruzione, limitatamente alla relativa componente riferita all'incidenza delle opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi, è dovuto in misura pari al cinquanta per cento (50%) del contributo stabilito per le nuove costruzioni.

Ritenuto

- opportuno procedere all'aggiornamento degli oneri concessori finalizzati al rilascio dei provvedimenti edilizi, in ragione della intervenuta variazione del costo di costruzione di un edificio residenziale accertata dall'ISTAT;

Verificato che

- come da pubblicazione dell'ISTAT (Camera di Commercio Milano) l'intervenuta variazione del costo di costruzione dei fabbricati residenziali nei periodi intercorrenti tra Giugno 2024 e Marzo 2025, è stata rilevata rispettivamente secondo gli indici di 114,3 (Giugno 2024) e 116,1 (Marzo 2025);

Preso atto che

- l'incremento percentuale per l'anno 2025 risulta essere pari al + 1,57 %, così come si evince dalla seguente formula:

$$116,1 \text{ (Marzo 2025): } 114,3 \text{ (Giugno 2024)} \times 100 - 100 = + 1,57 \%$$

DETERMINA

1.

Di approvare l'allegata tabella che riporta i nuovi valori degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria adeguati secondo gli indici Istat nella percentuale del + 1,57 % e nel rispetto dell'articolo 44 comma 8 della L. R. 12/05 che prevede per gli interventi di ristrutturazione edilizia, nonché per quelli di demolizione e ricostruzione, anche con diversa sagoma, o anche per quelli di ampliamento mediante l'utilizzo di premialità dei diritti edificatori, la riduzione del sessanta per cento (60%) degli oneri di urbanizzazione stabiliti per gli interventi di nuova costruzione, nonché nel rispetto dell'articolo 48 comma 6 della L. R. 12/05 che prevede per gli interventi di ristrutturazione edilizia, nonché per quelli di demolizione e ricostruzione, anche con diversa sagoma, o anche per quelli di ampliamento mediante l'utilizzo di premialità dei diritti edificatori, limitatamente a costruzioni o impianti destinati ad attività industriali o artigianali di cui all'articolo 19, comma 1, del D.P.R. 380/01, la riduzione del cinquanta per cento (50%) della componente riferita all'incidenza delle opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi.

2.

Che il valore degli oneri, di cui al precedente punto, rimarranno validi fino a nuova determinazione e saranno applicati anche per le pratiche edilizie in essere i cui procedimenti non sono ad oggi conclusi.

3.

Di dare atto che la presente determinazione potrà subire variazioni in funzione di quanto indicato dalla L.R. n° 18 del 26.11.2019 e successiva D.G.R. 05 Agosto 2020 n. XI/3509 per l'attuazione della già citata Legge Regionale che dispone misure di semplificazione e incentivazione per la rigenerazione urbana e territoriale, nonché per il recupero del patrimonio edilizio esistente.

Arch. Michela Merlini
Direttore del Settore
Urbanistica e Ambiente

Allegati:

- Indici Istat costo di costruzione di fabbricato residenziale
- Tabella oneri 2025

il Direttore
f.to digitalmente
Merlini Michela



Base: anno 2021 = 100													
ANNO	Gennaio	Febbraio	Marzo	Aprile	Maggio	Giugno	Luglio	Agosto	Settembre	Ottobre	Novembre	Dicembre	Media Annuale
1967	2,9	2,9	2,9	2,9	2,9	2,9	2,9	3,0	2,9	2,9	3,0	3,0	2,9
1968	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0
1969	3,1	3,1	3,1	3,2	3,2	3,3	3,4	3,4	3,4	3,4	3,4	3,4	3,3
1970	3,6	3,6	3,6	3,6	3,7	3,7	3,6	3,7	3,7	3,7	3,7	3,7	3,7
1971	3,9	3,9	3,9	3,9	3,9	3,9	3,9	3,9	3,9	3,9	4,0	4,0	3,9
1972	4,1	4,1	4,1	4,1	4,1	4,1	4,2	4,2	4,2	4,3	4,3	4,3	4,2
1973	4,7	4,8	4,8	4,9	4,9	5,0	5,1	5,2	5,2	5,3	5,4	5,5	5,1
1974	5,7	5,9	6,0	6,0	6,2	6,5	6,7	6,9	6,9	6,9	7,2	7,2	6,5
1975	7,2	7,5	7,6	7,6	7,7	7,6	7,7	7,8	7,8	7,8	7,9	7,9	7,7
1976	8,0	8,2	8,2	8,8	9,1	9,1	9,5	9,7	9,7	9,8	10,1	10,1	9,2
1977	10,1	10,5	10,6	10,8	11,0	11,1	11,1	11,4	11,4	11,4	11,5	11,5	11,0
1978	11,7	11,9	11,9	12,0	12,4	12,4	12,4	12,8	12,9	13,1	13,4	13,5	12,5
1979	13,5	13,8	13,9	14,1	14,5	14,6	14,8	15,5	15,7	16,0	16,5	16,8	15,0
1980	16,8	17,4	17,7	17,9	18,3	18,7	18,7	19,2	19,5	19,5	20,1	20,7	18,7
1981	21,1	21,6	21,9	22,2	22,8	23,1	23,2	23,5	23,8	24,0	24,9	25,0	23,1
1982	25,3	25,9	26,0	26,1	26,7	26,8	27,1	27,8	28,0	28,2	28,7	28,9	27,1
1983	29,2	29,8	29,8	29,9	30,3	30,3	31,3	31,5	31,6	31,8	32,2	32,3	30,8
1984	32,6	32,9	33,0	33,1	33,4	33,5	33,7	33,9	34,0	34,1	34,3	34,4	33,6
1985	35,3	35,6	35,8	35,8	36,3	36,5	36,5	37,0	37,0	37,1	37,2	37,2	36,4
1986	37,3	37,3	37,4	37,5	37,8	37,8	37,8	37,8	38,0	38,2	38,5	38,5	37,8
1987	38,5	38,7	38,7	38,8	39,1	39,2	39,2	39,3	39,4	40,4	40,9	41,0	39,4
1988	41,0	41,1	41,2	41,3	41,7	41,9	42,1	42,2	42,4	42,6	43,0	43,1	42,0
1989	43,2	43,4	43,5	43,6	44,0	44,0	44,4	44,6	44,8	45,0	45,8	46,2	44,4
1990	47,3	47,7	48,0	48,2	48,8	49,0	49,4	49,6	49,7	49,9	50,5	50,6	49,1
1991	50,7	51,0	51,0	51,2	51,8	54,1	54,3	54,3	54,3	54,4	54,9	54,9	53,1
1992	55,1	55,3	55,6	55,6	55,8	55,8	55,8	55,8	55,9	56,0	56,0	56,1	55,7
1993	56,8	56,9	57,0	57,1	57,2	57,3	57,4	57,4	57,4	57,5	57,5	57,5	57,3
1994	58,9	58,9	59,1	59,3	59,3	59,3	59,4	59,5	59,5	59,6	59,0	59,2	59,3
1995	59,5	59,7	60,0	60,2	60,5	60,8	60,7	60,8	60,8	60,8	60,8	60,8	60,5
1996	60,8	60,8	60,8	60,8	60,9	61,1	61,9	61,9	62,1	62,2	62,2	62,5	61,5
1997	62,5	62,3	62,5	62,5	62,5	62,6	63,4	63,5	63,6	63,6	63,7	63,6	63,0
1998(a)	61,6	61,7	61,9	61,9	61,9	62,1	62,2	62,5	62,5	62,6	62,7	62,6	62,2
1999	62,6	62,7	62,8	63,1	63,2	63,3	63,3	63,4	63,5	63,6	63,7	63,8	63,3
2000	64,5	64,6	64,7	64,7	64,8	65,1	65,2	65,3	65,4	65,5	65,7	65,9	65,1
2001	66,2	66,2	66,2	66,2	66,3	66,5	66,7	66,7	66,7	66,8	67,0	67,0	66,5
2002	68,8	68,8	68,9	68,9	69,1	69,1	69,2	69,3	69,5	69,5	69,5	69,5	69,2
2003	70,7	71,0	71,1	71,2	71,2	71,2	71,4	71,4	71,4	71,4	71,5	71,5	71,3
2004	72,2	72,9	73,1	73,3	74,3	74,4	74,8	74,9	75,0	75,2	75,3	75,4	74,2
2005	75,9	76,2	77,3	77,3	77,1	77,2	77,4	77,6	77,7	77,6	77,7	77,5	77,2
2006	77,8	78,0	79,3	79,3	79,4	79,4	79,6	79,8	79,8	79,8	80,0	80,0	79,4
2007	81,3	81,8	81,9	82,3	82,5	82,4	82,4	82,5	82,6	82,4	82,5	82,6	82,3
2008	83,2	83,5	83,6	84,0	84,5	87,1	87,0	86,9	86,8	86,4	85,8	85,8	85,4
2009	86,6	86,5	86,3	86,2	86,3	86,2	86,0	86,1	86,1	86,2	86,1	86,1	86,2
2010	86,2	86,3	86,6	87,9	88,0	87,9	87,9	88,0	88,0	88,0	87,9	88,0	87,6
2011	89,4	89,4	89,7	89,8	90,0	90,4	90,4	90,5	90,6	90,6	90,6	90,6	90,2
2012	91,7	92,0	92,0	92,3	92,3	92,3	92,2	92,1	92,3	92,4	92,3	92,3	92,2
2013	92,6	92,9	92,7	92,6	93,0	92,8	92,8	92,9	93,0	92,7	92,7	92,6	92,8
2014	92,4	92,6	92,3	92,4	92,3	92,4	92,8	93,1	93,0	92,8	92,8	92,9	92,7
2015	92,9	92,7	92,7	92,6	92,7	92,7	93,4	93,5	93,5	93,3	93,3	93,3	93,1
2016	93,3	93,3	93,2	93,3	93,4	93,4	93,4	93,4	93,4	93,5	93,5	93,5	93,4
2017	93,7	93,5	93,7	93,8	93,8	93,8	93,8	93,9	94,0	94,1	94,2	94,1	93,9
2018	94,6	94,5	94,5	94,6	94,7	94,7	95,5	95,8	95,7	95,8	95,9	95,9	95,2
2019	95,8	95,8	95,8	95,3	95,4	95,5	95,8	95,9	95,9	95,8	95,8	95,8	95,7
2020	95,9	95,9	95,9	96,0	95,8	95,8	95,9	95,9	96,8	96,8	96,8	96,8	96,2
2021	97,5	97,6	98,1	98,7	99,3	100,0	100,5	101,0	101,2	101,5	102,2	102,6	100,0
2022	105,4	106,0	109,7	111,9	112,8	112,9	112,8	113,4	114,1	114,6	114,8	114,8	111,9
2023	114,8	114,4	114,2	114,2	113,9	113,6	114,7	114,5	114,3	114,1	114,0	114,2	114,2
2024	114,1	114,0	114,1	114,1	114,3	114,3	114,2	114,3	114,1	114,0	114,2	114,2	114,2
2025	114,1	115,3	116,1	116,5(p)									
ANNO	Gennaio	Febbraio	Marzo	Aprile	Maggio	Giugno	Luglio	Agosto	Settembre	Ottobre	Novembre	Dicembre	Media Annuale

(p) dato provvisorio

Fonte: ISTAT - elaborazioni U.O. Studi Statistica e Programmazione Camera di Commercio di Milano MonzaBrienza e Lodi

(a) a partire dal mese di gennaio 1998, con l'introduzione dell'IRAP (D.L. 446/97) sono stati soppressi alcuni contributi sociali che concorrono alla costruzione del costo di costruzione. Per tener conto delle diverse esigenze degli utenti, l'ISTAT ha elaborato un opportuno coefficiente per raccordare gli indicatori che decorrono da gennaio 1998 con quelli precedenti a tale mese, ove si ritenga necessario non considerare gli effetti derivanti dalla applicazione della "Normativa IRAP".

Coefficiente di raccordo per eliminare gli effetti derivanti dall'applicazione della "Normativa IRAP" : 1,0285

Incidenza degli oneri di urbanizzazione per l'anno 2025

TABELLA A – EDIFICI DESTINATI ALLA RESIDENZA

Incidenza degli oneri di urbanizzazione

Zona A

COSTI BASE	Nuove costruzioni Demolizioni e ricostruzioni	Restauro, risanamento e ristrutturazione
Urb. 1^ € 22,24 mc.	Urb. 1^ € 9,72 mc.	Urb. 1^ € 3,89 mc.
Urb. 2^ € 33,48 mc.	Urb. 2^ € 21,61 mc.	Urb. 2^ € 8,65 mc.

Zona B

COSTI BASE	Nuove costruzioni Demolizioni e ricostruzioni	Restauro, risanamento e ristrutturazione
Urb. 1^ € 22,24 mc.	Urb. 1^ € 11,46 mc.	Urb. 1^ € 4,57 mc.
Urb. 2^ € 34,13 mc.	Urb. 2^ € 21,61 mc.	Urb. 2^ € 8,65 mc.

Zona C – E

COSTI BASE	Nuove costruzioni Demolizioni e ricostruzioni	Restauro, risanamento e ristrutturazione
Urb. 1^ € 21,46 mc.	Urb. 1^ € 17,05 mc.	Urb. 1^ € 6,83 mc.
Urb. 2^ € 33,06 mc.	Urb. 2^ € 21,59 mc.	Urb. 2^ € 8,64 mc.

TABELLA B – EDIFICI E IMPIANTI PER L'INDUSTRIA E L'ARTIGIANATO

Incidenza degli oneri di urbanizzazione

COSTI BASE	Nuove costruzioni Demolizioni e ricostruzioni	Restauro, risanamento, ristrutturazione	Smaltimento rifiuti solidi, liquidi e gassosi	
Urb. 1^ € 23,33 mq.	Urb. 1^ € 20,60 mq.	Urb. 1^ € 8,23 mq.	Nuove costruzioni Demolizioni e ricostruzioni	Restauro, risanamento, ristrutturazione
Urb. 2^ € 30,15 mq.	Urb. 2^ € 21,18 mq.	Urb. 2^ € 8,47 mq.	€ 8,49 mq.	€ 4,25 mq.

TABELLA C – EDIFICI ADIBITI A INDUSTRIA ALBERGHIERA

Incidenza degli oneri di urbanizzazione

COSTI BASE	Nuove costruzioni Demolizioni e ricostruzioni	Restauro, risanamento, ristrutturazione
Urb. 1^ € 64,88 mq.	Urb. 1^ € 66,08 mq.	Urb. 1^ € 26,44 mq.
Urb. 2^ € 65,84 mq.	Urb. 2^ € 59,41 mq.	Urb. 2^ € 23,77 mq.

TABELLA D – EDIFICI ADIBITI A DIREZIONALE E COMMERCIALE

Incidenza degli oneri di urbanizzazione

COSTI BASE	Nuove costruzioni Demolizioni e ricostruzioni	Restauro, risanamento, ristrutturazione
Urb. 1^ € 172,77 mq.	Urb. 1^ € 164,30 mq.	Urb. 1^ € 65,73 mq.
Urb. 2^ € 81,01 mq.	Urb. 2^ € 64,87 mq.	Urb. 2^ € 25,95 mq.

TABELLA E – OPERE DI INTERESSE GENERALE

Incidenza degli oneri di urbanizzazione

Parcheggi coperti e silos autoveicoli (1)

COSTI BASE	Nuove costruzioni Demolizioni e ricostruzioni	Restauro, risanamento, ristrutturazione
Urb. 1^ € 164,30 mq.	Urb. 1^ € 657,15 mq.	Urb. 1^ € 262,83 mq.
Urb. 2^ € 64,86 mq.	Urb. 2^ € 250,07 mq.	Urb. 2^ € 100,03 mq.

(1) Quota riferita ad un posto macchina con superficie max di 25 mq.

Attrezzature culturali sanitarie assistenziali

COSTI BASE	Nuove costruzioni Demolizioni e ricostruzioni	Restauro, risanamento, ristrutturazione
Urb. 1^ € 164,30 mq.	Urb. 1^ € 32,83 mq.	Urb. 1^ € 13,13 mq.
Urb. 2^ € 64,86 mq.	Urb. 2^ € 21,58 mq.	Urb. 2^ € 8,64 mq.

Attrezzature sportive

COSTI BASE	Nuove costruzioni Demolizioni e ricostruzioni	Restauro, risanamento, ristrutturazione
Urb. 1^ € 164,30 mq.	Urb. 1^ € 16,59 mq.	Urb. 1^ € 6,63 mq.
Urb. 2^ € 64,80 mq.	Urb. 2^ € 9,57 mq.	Urb. 2^ € 3,82 mq.

Attrezzature per lo spettacolo

COSTI BASE	Nuove costruzioni Demolizioni e ricostruzioni	Restauro, risanamento, ristrutturazione
Urb. 1^ € 164,30 mq.	Urb. 1^ € 49,48 mq.	Urb. 1^ € 19,79 mq.
Urb. 2^ € 64,80 mq.	Urb. 2^ € 19,50 mq.	Urb. 2^ € 7,81 mq.