



COMUNE DI ZANDOBBIO

Provincia di Bergamo

DETERMINAZIONE DEL RESPONSABILE SETTORE TECNICO

N° 151 DEL 23-12-2025

**OGGETTO: AGGIORNAMENTO DEL COSTO UNITARIO DI COSTRUZIONE AI
SENSI DELL'ART. 48, COMMA 2, DELLA L.R. 11.03.2005 N. 12 E S.M.I.
A VALERE DAL 1° GENNAIO 2026**

IL RESPONSABILE DEL SETTORE

RICHIAMATA la Legge di bilancio 2025 approvata con Legge del 30 dicembre 2024 n. 207 e pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n. 305 del 31 dicembre 2024;

DATO ATTO che:

- con delibera di Consiglio Comunale n. 47 del 18/12/2024, esecutiva, è stata approvata la nota di aggiornamento al Documento unico di programmazione (DUP) per il periodo 2025/2027;
- con delibera di Consiglio Comunale n. 48 del 18/12/2024, è stato approvato il bilancio di previsione finanziario per il periodo 2025/2027;
- con delibera di Giunta Comunale n. 88 del 21/12/2024, è stata disposta l'assegnazione delle risorse ai responsabili dei settori;
- con delibera di Giunta Comunale n. 8 del 29/01/2025, è stato approvato il Piano Integrato di Attività e Organizzazione (PIAO) 2025 - 2027;
- con decreto n. 10 del 21/12/2024, è stata disposta la nomina di Responsabile del Settore Tecnico;

PREMESSO che l'art. 16, comma 9, del D.P.R. 06.06.2001 n. 380, nonché l'art. 48, comma 2, della L.R. n. 12 del 2005 e s.m.i., 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 della lettera g) del primo comma dell'art. 4 della Legge 05.08.1978 n. 457;

DATO ATTO che le predette norme stabiliscono altresì nei periodi intercorrenti tra le determinazioni regionali, ovvero in eventuale assenza di tali determinazioni, 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 (ISTAT).

VISTA la deliberazione di G.R. 31.05.1994 n. 5/53844 con la quale la Regione Lombardia ha determinato il costo unitario di costruzione in Lire 482.300 a metro quadrato, ora € 249,09, successivamente non vi è stato più alcun intervento regionale né vi sono previsioni a breve termine in questo senso;

TENUTO CONTO che il predetto costo unitario di costruzione di € 249,09 è in vigore dal 25.06.1994;

CONSIDERATO che il comma 2 dell'art. 48 della L.R. n. 12/2005 e s.m.i. dispone che *“nei periodi intercorrenti tra i provvedimenti della Giunta Regionale, di cui al comma 1°, 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 (ISTAT), con decorrenza dell'importo aggiornato dal 1° gennaio successivo”*;

DATO ATTO che questa Amministrazione ha provveduto, per l'anno 2025, ad adeguare autonomamente il costo di costruzione di che trattasi determinandolo in € 497,09, giusta determinazione di questo Servizio Tecnico n. 140 del 27/12/2024;

RITENUTO di dover provvedere ad adeguare anche per l'anno 2026, in modo autonomo, il costo unitario di costruzione già fissato in € 249,09 dalla Giunta Regionale, tenuto conto che la stessa, sino ad oggi, non ha provveduto a rideterminarlo;

TENUTO PRESENTE, come già detto, che il costo unitario di costruzione pari ad € 249,09 da applicarsi a decorrere dal 25.06.1994, pertanto, da giugno 1994 a giugno 2025, tale importo viene aggiornato ad € 506,22, così come risultante dal prospetto qui allegato;

VISTI i nuovi indici ISTAT del costo di costruzione dei fabbricati residenziali relativi al giugno 2024 (114,3) e al giugno 2025 (116,4);

VISTO che l'ISTAT ha pubblicato, i nuovi indici su base 2015 = 100, con coefficiente di raccordo tra base 2015 e base 2021 pari a 1,0741;

RICHIAMATI il D.Lgv 18.08.2000 n. 267 e lo statuto del Comune;

Tutto ciò premesso:

D E T E R M I N A

1. di adeguare il costo unitario di costruzione di cui alla deliberazione regionale citata in premessa, determinato preliminarmente dalla Giunta Regionale pari ad € 249,09 a metro quadrato, incrementandolo della variazione ISTAT verificatasi da giugno 1994 a giugno 2025, in relazione ai costi di costruzione di un edificio residenziale, per cui il nuovo costo unitario di costruzione risulta essere pari ad € 506,22 al metro quadrato, come da prospetto di calcolo allegato alla presente;
2. di dare atto che l'adeguamento *de quo* decorrerà a far data dal 1° gennaio 2026, ai sensi dell'art. 48, comma 2, della L.R. n. 12/2005 e s.m.i..

aggiornamento del costo unitario di costruzione ai sensi dell'art. 48, comma 2, della L.R. 11.03.2005 n. 12 e s.m.i. a valere dal 1° gennaio 2026.

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 493.868,8

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 299,43**

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 373,95 (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 373,95 x 111,60 / 133,00 x 1,186 = **euro 372,14 (per il 2010)**

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

Giugno 2010: euro 372,14 x 113,60 / 111,6 = **euro 378,81 (per il 2011)**

Indice giugno 2010 = 113,6; Indice giugno 2011 = 117,8

giugno 2011: euro 378,81 x 117,80 / 113,60 = **euro 392,82 (per il 2012)**

Indice giugno 2011 = 117,8 ; Indice giugno 2012 = 120,4

Costo costruzione 2013 = euro 392,82 x 120,4 / 117,8 = **euro 401,49 (per il 2013)**

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

Indice giugno 2012 = 105,5 ; Indice giugno 2013 = 106,1
Costo costruzione 2014 = euro 401,49 x 106,1 / 105,5 = euro 403,77 (per il 2014)

Indice giugno 2013 = 106,10; Indice giugno 2014 = 105,7
Costo costruzione 2015 = euro 403,77 x 105,70 / 106,10 = euro 402,25 (per il 2015)

Indice giugno 2014 = 105,70; Indice giugno 2015 = 106,1
Costo costruzione 2016 = euro 402,25 x 106,00 / 105,70 = euro 403,39 (per il 2016)

Indice giugno 2015 = 106,0; Indice giugno 2016 = 106,7
Costo costruzione 2017 = euro 432,39 x 106,7 / 106,0 = euro 405,67 (per il 2017)

Indice giugno 2016 = 106,7; Indice giugno 2017 = 107,2
Costo costruzione 2018 = euro 405,67 x 107,2 / 106,7 = euro 407,57 (per il 2018)

Indice Giugno 2017 = 107,2 - Indice giugno 2018 = 101,7
Coefficiente di raccordo tra base 2015 e base 2010 = 1,064
Costo costruzione 2019 = euro 407,57 x 101,70 / 107,20 x 1,064 = euro 411,79 (per il 2019)

Indice Giugno 2018 = 101,7 - Indice giugno 2019 = 102,6
Costo costruzione 2020 = euro 411,79 x 102,60/101,70 = euro 415,43 (per il 2020)

Indice Giugno 2019 = 102,6 - Indice giugno 2020 = 102,9
Costo costruzione 2021 = euro 415,43 x 102,90/102,60 = euro 416,64 (per il 2021)

Indice Giugno 2020 = 102,9 - Indice giugno 2021 = 107,4
Costo costruzione 2022 = euro 416,64 x 107,40/102,90 = euro 434,86 (per il 2022)

Indice Giugno 2021 = 107,4 - Indice giugno 2022 = 121,3
Costo costruzione 2023 = euro 434,86 x 121,30/107,40 = euro 491,14 (per il 2023)

Indice Giugno 2022 = 121,23 - Indice giugno 2023 = 122
Costo costruzione 2024 = euro 491,14 x 122,00/121,30 = euro 493,97 (per il 2024)

Coefficiente di raccordo tra base 2015 e base 2021 = 1,0741

Indice Giugno 2023 = 122,0 - Indice giugno 2024 = 114,3
Costo costruzione 2025 = euro 493,97 x 114,3/122,00 x 1,0741 = euro 497,09 (per il 2025)

Indice Giugno 2024 = 114,3 - Indice giugno 2025 = 116,4
Costo costruzione 2026 = euro 497,09 x 116,4/114,30 = euro 506,22 (per il 2026)

LETTO, CONFERMATO E SOTTOSCRITTO.

IL RESPONSABILE DEL SETTORE
GIACINTO CORALI