



# Comune di Baratili San Pietro-OR

## Servizio Tecnico - Edilizia Privata - Urbanistica e Lavori Pubblici

Via Chiesa N. 18 – 09070 – Baratili San Pietro (OR) – tel. 0783413930 - FAX 0783411511

E.mail:ufficiotecnico@comune.baratilsanpietro.or.it -

ufficiotecnico@pec.comune.baratilsanpietro.or.it

Codice fiscale e Partita IVA 00074690959 - <http://www.comune.baratilsanpietro.or.it>

## RELAZIONE TECNICA SUI PREZZI DEI LOTTI SANTU MICHEI - 2026

Aggiornamento dei prezzi di cessione dei lotti della lottizzazione comunale “Santu Michei” –  
Applicazione indice ISTAT FOI (marzo 2026)

### Servizio tecnico comunale

#### 1. OGGETTO DELLA RELAZIONE

La presente relazione tecnica ha come oggetto l’aggiornamento dei prezzi di cessione dei lotti appartenenti ai tre stralci della lottizzazione comunale “Santu Michei”, sulla base dell’ultimo indice ISTAT FOI (Famiglie di Operai e Impiegati, al netto dei tabacchi) pubblicato nella G.U. Serie Generale n. 50 del 02 Marzo 2026, relativo al valore medio annuo **2025** (ultimo dato utile).

#### 2. INQUADRAMENTO NORMATIVO E AMMINISTRATIVO

##### 2.1 Lottizzazione “Santu Michei”

La lottizzazione di proprietà comunale “Santu Michei” è articolata in tre stralci, oggetto negli anni di specifiche deliberazioni di determinazione del prezzo di cessione.

##### 2.2 Atti amministrativi di riferimento:

- **1° Stralcio:**  
Prezzo stabilito con *Delibera del Consiglio Comunale n. 46 del 31.07.1989*.
- **2° Stralcio:**  
Prezzo stabilito con *Delibera del Consiglio Comunale n. 14 del 21.03.1997*.
- **3° Stralcio:**
  - Prezzo area: **€ 52,00/mq**, definito con contratto di cessione Rep. 82/2015 del 25.05.2012 (registrato e trascritto come indicato).
  - Costo urbanizzazioni: **€ 28,33/mc**, determinato come rapporto tra il costo delle opere di urbanizzazione (€ 199.629,03) e il volume urbanizzabile (7.047 mc), come da *Delibera della Giunta Comunale n. 18 del 20.03.2018*.

##### 2.3 Aggiornamenti successivi

Gli importi sopra indicati hanno subito rivalutazioni negli anni mediante applicazione dell’indice ISTAT FOI, come stabilito da:

- Delibera di Giunta n. **75/2021** (aggiornamento al 12.09.2023);
- Delibera di Giunta n. **21 del 06.03.2025** (aggiornamenti 2024–2025)

Da cui risultano le seguenti valutazioni:

**Prezzo "Santu Michei" 1° stralcio 4 lotti disponibili:**

	Costo aggiornato a febb 2025
Costo area al mq	11,62 euro
Costo Urbanizzazione Primaria al mq	20,01 euro
Costo Urbanizzazione Secondaria al mc	1,45 euro
<b>TOTALE PREZZO</b>	<b>33,08 euro</b>

**Prezzo "Santu Michei" 2° stralcio 6 lotti disponibili:**

	Costo aggiornato a febb 2025
Costo area al mq	16,54 euro
Costo Urbanizzazione Primaria al mc	15,75 euro
Costo Urbanizzazione Secondaria al mc.	0,90 euro
<b>TOTALE PREZZO</b>	<b>33,19 euro</b>

**Prezzo "Santu Michei" 3° stralcio 6 lotti disponibili:**

	Costo aggiornato a febb 2025
Costo area al mq	71,66 euro
Costo Urbanizzazione Prim. E sec. al mc	37,89 euro
<b>TOTALE PREZZO</b>	<b>109,55 euro</b>

### **3. CRITERIO DI AGGIORNAMENTO – INDICE ISTAT FOI**

Premesso che:

- i prezzi di cessione dei lotti edificabili devono essere aggiornati periodicamente in relazione alla variazione dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (FOI), al netto dei tabacchi, ai sensi della normativa vigente;
- l'ultimo indice ufficiale disponibile, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana – Serie Generale n. 50 del 02/03/2026, è relativo al valore medio annuo **2025** (ultimo dato utile).

Considerato che:

- l'aggiornamento dei prezzi viene effettuato applicando il coefficiente di rivalutazione pari a **1,009**, derivante dal al valore medio annuo **2025** (ultimo dato utile);

**SI PROCEDE** all'aggiornamento dei prezzi unitari dei lotti come di seguito indicato:

### **4. CALCOLO DELL'AGGIORNAMENTO**

Sono stati aggiornati separatamente:

- costo area (€/mq)
- urbanizzazione primaria (€/mq o €/mc)
- urbanizzazione secondaria (€/mc)
- totale prezzo di cessione (€/mq)

## 5. RISULTATI DELL'AGGIORNAMENTO – MARZO 2026 (Ultimo dato utile ISTAT)

- Di seguito si riportano i valori aggiornati per ciascuno stralcio.

### Prezzo "Santu Michei" 1° stralcio 4 lotti disponibili:

	Costo aggiornato a marzo 2026
Costo area al mq	11,72 euro
Costo Urbanizzazione Primaria al mq	20,19 euro
Costo Urbanizzazione Secondaria al mc	1,46 euro
<b>TOTALE PREZZO</b>	<b>33,38 euro</b>

### Prezzo "Santu Michei" 2° stralcio 6 lotti disponibili:

	Costo aggiornato a marzo 2026
Costo area al mq	16,69 euro
Costo Urbanizzazione Primaria al mc	15,89 euro
Costo Urbanizzazione Secondaria al mc.	0,91 euro
<b>TOTALE PREZZO</b>	<b>33,49 euro</b>

### Prezzo "Santu Michei" 3° stralcio 6 lotti disponibili:

	Costo aggiornato a marzo 2026
Costo area al mq	72,30 euro
Costo Urbanizzazione Prim. E sec. al mc	38,23 euro
<b>TOTALE PREZZO</b>	<b>110,54 euro</b>

## 6. CONCLUSIONI TECNICHE

L'aggiornamento dei prezzi sopra indicati è stato determinato applicando il coefficiente ISTAT FOI pari a **1,008**, corrispondente alla variazione annua dello 0,8%, sulla base dell'ultimo indice ufficiale disponibile pubblicato nella Gazzetta Ufficiale.

I nuovi valori così determinati costituiscono riferimento per la cessione dei lotti a decorrere dal mese di marzo 2026.

si confermano i seguenti importi aggiornati dei prezzi di cessione dei lotti della lottizzazione "Santu Michei":

- **1° Stralcio: € 33,38/mq**
- **2° Stralcio: € 33,49/mq**
- **3° Stralcio: € 110,54/mq**

Tali valori costituiscono la base tecnica per la predisposizione della deliberazione di Giunta Comunale e per l'adozione degli atti amministrativi conseguenti.

Baratili San Pietro, li 25.03.2026

Il Responsabile Area Tecnica/Tecnico Istruttore,  
Ing. Maria G. Piras