



COMUNE DI MONTEPULCIANO

Provincia di Siena

Verbale di deliberazione della Giunta Comunale N. 306

Adunanza del giorno 17/11/2025

OGGETTO: STIMA DEL VALORE VENALE AREE FABBRICABILI - RIFERIMENTO PER L'ANNO 2026

L'anno duemilaventicinque addì diciassette del mese di novembre alle ore 15:30, in una sala del Palazzo Comunale, si è riunita la Giunta Comunale.

Sono presenti i Sigg.ri:

Ruolo	Nominativo	Presente	Assente
SINDACO	ANGIOLINI MICHELE	Si	
VICE SINDACO	GAROSI LUCIANO	Si	
ASSESSORE ESTERNO	BARBI ANGELA	Si	
ASSESSORE ESTERNO	BUI LORENZO	Si	
ASSESSORE ESTERNO	MILLACCI ALBERTO	Si	
ASSESSORE	PIERI LARA	Si	

Totale Presenti: 6	Totale Assenti: 0
---------------------------	--------------------------

Presiede il Dott. ANGIOLINI MICHELE nella qualità di SINDACO

Partecipa il SEGRETARIO Dott. CAFERRI ALESSANDRO incaricato della redazione del processo verbale.

Accertata la legalità dell'adunanza, si passa alla trattativa degli affari che appresso.

LA GIUNTA COMUNALE

VISTA la Delibera di Giunta Comunale n. 262 / 2024, avente per oggetto: “Stima del valore venale delle aree edificabili – riferimento per l’anno 2025”, con cui , ai fini dell’accertamento ICI ed IMU, il territorio comunale è stato suddiviso in tre aree, per quanto riguarda quelle ad uso residenziale (Montepulciano; S.Albino / Acquaviva / Stazione; restante parte del territorio) ed in un'unica area, per quanto riguarda quelle ad uso artigianale;

VISTO che in tale delibera sono stati attribuiti specifici valori venali a tali aree, distinguendo quelle urbanizzate da quelle non urbanizzate, in riferimento ai prezzi di mercato allora in uso;

RITENUTO di dover utilizzare il parametro di riferimento previsto dal Piano Operativo approvato (mq di Superficie Edificabile);

RITENUTO, quindi, di mantenere tale parametro, secondo le definizioni stabilite dal DPGR n. 39 / R / 2018, per coerenza con la pianificazione urbanistica comunale vigente;

VISTA la Relazione Tecnica del Responsabile dell'Area Urbanistica / Edilizia del 17.11.'25, che rileva la sostanziale stabilità dei valori venali delle aree residenziali, terziarie ed artigianali nel corso del 2025 e propone il solo adeguamento alla inflazione acquisita nel periodo 11 / '24 - 09 / '25 (ultimo dato disponibile), nella misura del 1,4 % , come rilevabile dalle relative tabelle ISTAT;

PRESO ATTO che la Cassazione, con sentenza n. 24541 / 2020, ha affermato il seguente principio di diritto :
“ In tema di ICI per la determinazione del valore venale in comune commercio delle aree fabbricabili deve considerarsi, in relazione ai parametri stabiliti, dall’art. 5, comma 5, del D.lgs n. 504 / '92, anche l’incidenza dei vincoli idrogeologici che gravano sull’immobile”;

VERIFICATO che il vincolo idrogeologico di cui sopra, non produce una inedificabilità dell’area interessata ma solo limitazioni e condizionamenti alla edificazione;

RITENUTO opportuno ed equo, alla luce delle deliberazioni degli anni precedenti di riferimento, l’adozione dei seguenti parametri per i casi sotto indicati :

- per le parti edificabili del territorio a cui non sono attribuite SE valgono i parametri della D.G.C. n. 13 / '09 riferiti alle sole aree non urbanizzate, adeguate alla variazione ISTAT dei prezzi al consumo ad oggi, pari al 33 % come da tabelle ISTAT;
- per le parti edificabili del territorio sottoposte a vincolo idrogeologico, a fronte delle limitazioni e dei condizionamenti alla trasformazione del suolo, i valori precedenti vanno ridotti del 20 %;

VISTI :

- il [D. Lgs. 504/92](#)
- il [D. L. 203/2005 convertito con L. 248/2005](#),

VISTI i pareri favorevoli ai sensi dell'art. 49 del D.lvo 18.8.00 n. 267 *“Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli EE.LL.”*;

Ad unanimità di voti palesemente espressi;

DELIBERA

1) di approvare, ai fini ICI ed IMU, i seguenti valori venali delle aree urbanizzate e non residenziali e produttive del territorio comunale da valere per l'anno 2026, adeguando quelli relativi a quanto già stabilito con DGC n. 262 / '24 secondo l'adeguamento alla inflazione acquisita nel periodo 11 / '24 - 09 / '25, nella misura del 1,4 %:

- Montepulciano Capoluogo :

Aree urbanizzate euro 201,79/ mq di SE

Aree non urbanizzate euro 119,14 / mq di SE

- S.Albino , Acquaviva , Stazione :

Aree urbanizzate euro 105,71 / mq di SE

Aree non urbanizzate euro 64,13 / mq di SE

- Gracciano, Abbadia :

Aree Urbanizzate euro 97,85 / mq di SE

Aree non urbanizzate euro 67,43 / mq di SE

- Per la parte restante del territorio comunale,

Aree Urbanizzate euro 64,13 / mq di SE

Aree non urbanizzate euro 39,39 / mq di SE

- Aree fabbricabili a uso artigianale,

Aree Urbanizzate euro 53,74 / mq di SE

Aree non urbanizzate euro 37,52 / mq di SE

- per le parti edificabili del territorio a cui non sono attribuite SE valgono i parametri della D.G.C. n. 13 / '09, adeguati alla inflazione acquisita nel periodo 01 / '09 - 09 / '25, nella misura del 33 %:

Capoluogo : euro 106,40

S.Albino , Acquaviva , Stazione : euro 55,86

Gracciano, Abbadia : euro 58,52

Parte restante del territorio : euro 34,58

- per le parti edificabili del territorio sottoposte a vincolo idrogeologico, a fronte delle limitazioni e dei condizionamenti alla trasformazione del suolo, i valori precedenti vanno ridotti del 20 %;

2) di trasmettere copia del presente atto al Responsabile dell'Area Finanziaria, al Responsabile dell'Area Urbanistica/Edilizia Privata ed alla Segreteria Generale per i conseguenti adempimenti.

Letto, approvato e sottoscritto:

IL SINDACO Dott. ANGIOLINI MICHELE	IL SEGRETARIO Dott. CAFERRI ALESSANDRO
---	---

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

Si attesta che la presente delibera è stata dichiarata immediatamente esecutiva ai sensi dell'art. n.134 comma 4 del Dlgs 267/2000.

II SEGRETARIO
Dott. CAFERRI ALESSANDRO

Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art. 24 del D.Lgs. 7 marzo 2005, n. 82 e succ. mod. ed int. (CAD), il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa. Il presente originale elettronico è conservato nella banca dati del Comune di Montepulciano ai sensi dell'art. 3bis e dell'art. 22 del D.Lgs. 7 marzo 2005, n. 82 e succ.mod. ed int.