



COMUNE DI MONTEPULCIANO

Provincia di Siena

PROPOSTA DI DELIBERA DI GIUNTA **AREA EDILIZIA PRIVATA URBANISTICA**

Proposta N.24 del 17/11/2025

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

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.

**Il Responsabile di Area
Bertone Massimo**

Le firme in formato digitale sono state apposte sull'originale del presente atto ai sensi dell'art. 24 del D.lgs. 07/03/2005 n° 82 e s.m.i. (C.A.D.). Il presente documento è conservato in originale negli archivi informatici del Comune di Montepulciano, ai sensi dell'art. 22 del D.lgs n° 82/2005