



Comune di Montepulciano

Provincia di Siena
AREA Urbanistica / Edilizia

Prot. n.

Montepulciano, 17.11.'25

Alla Giunta Comunale
SEDE

Oggetto : Stima Valore Venale Aree fabbricabili – Riferimento per l'anno 2026
Proposta di Delibera

In riferimento all'oggetto, si propone la seguente delibera :

“ 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 2024 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 delle 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 2025, 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. “

Si specifica che il riferimento alle aree non urbanizzate, nel caso delle parti del territorio a cui non è attribuita SE, discende dalla considerazione che l'urbanizzazione delle aree non edificabili, risulta pressochè ininfluenza rispetto il suo valore venale.

Si resta disponibili per ogni ulteriore chiarimento a proposito.

il Responsabile dell'Area
arch. Massimo Bertone

ORIGINALE IN FORMATO ELETTRONICO CON FIRMA DIGITALE

Il presente documento risulta firmato digitalmente ai sensi del CAD (D-Lgs. 07/03/2005 n° 82) ed è conservato nel sistema di gestione documentale del comune di Montepulciano (Si). L'eventuale copia del documento informatico viene resa ai sensi degli artt. 22, 23 e 23 ter del DLgs 7.3.'05 n° 82

INFORMATIVA PRIVACY Regolamento (UE) 679/2016 Informativa sintetica agli interessati

Ai sensi e per gli effetti dell'Articolo 13 del Regolamento (UE) 679/2016 relativo alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali “*General Data Protection Regulation*” (**GDPR**) si informa che il Titolare del trattamento dei dati personali è il Comune di Montepulciano.

L'Ente garantisce che il trattamento dei dati personali si svolge nel rispetto dei diritti e delle libertà fondamentali, nonché della dignità, con particolare riferimento alla riservatezza, all'identità personale e al diritto alla protezione dei dati personali.

Si rende noto all'Interessato che ha il diritto di proporre reclamo a un'autorità di controllo (in particolar modo all'Autorità Garante per la protezione dei dati personali) ai sensi dell'art. 13.2.d del Regolamento (UE) 679/2016.

Con decreto del Sindaco n.44 del 29.05.2018 è stato individuato il *Data Protection Officer* (DPO) / Responsabile della Protezione dei Dati dell'Ente: Esseti Servizi Telematici S.r.l., sede operativa, Loc. Belvedere, n. 97, 53034, Colle Val