



COMUNE DI MONTEPULCIANO

Provincia di Siena

Verbale di deliberazione della Giunta Comunale N. 307

Adunanza del giorno 17/11/2025

OGGETTO: VERIFICA AREE DA DESTINARE ALLA RESIDENZA ED ALLE ATTIVITA' PRODUTTIVE E TERZIARIE - DETERMINAZIONE PREZZI DI CESSIONE - RIFERIMENTO 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

VISTO l'art. 14 del D.L. 55 / 1983, convertito nella L. 131 / '83, che prevede, fra l'altro, che i Comuni, prima della deliberazione del bilancio, debbano verificare le aree da destinarsi a residenza ed ad attività produttive ai sensi delle L. 167 / '62 e L. 865 / '71 e stabilire i relativi prezzi di cessione;

Viste le seguenti leggi: L. 167 / '62; L. 865 / '71, L. 547 / '78;

Viste le seguenti deliberazioni di approvazione di P.I.P.:

- delibera di C.C. n. 34 / '73 – Montepulciano Stazione
- delibera di C.C. n. 284 / '81 - Gracciano
- delibera di C.C. n. 197 / '83 – Capoluogo;

Viste le seguenti deliberazioni di approvazione di P.E.E.P.:

- delibera di C.C. n. 287 / '81 – Acquaviva
- delibera di C.C. n. 182 / '81 – Gracciano, Stazione, Abbadia, S.Albino

VISTA la precedente deliberazione di Giunta Comunale n. 263 / '24, avente per oggetto: “Verifica delle aree da destinare alla residenza ed alle attività produttive e terziarie – Determinazione dei prezzi di cessione – Riferimento per l'anno 2025”;

VISTO che ai sensi dell'art. 31, comma 45, della Legge 448/98, i Comuni possono cedere in proprietà le aree comprese nei piani approvati a norma della Legge 18 aprile 1962, n. 167, ovvero delimitate ai sensi dell'art. 51 della Legge 22 ottobre 1971 n. 865, già concesso in diritto di superficie ai sensi dell'art. 35, quarto comma, della medesima legge n. 865 del 1971;

VISTO che con Delibera della Giunta Comunale n. 306 / 2025, avente per oggetto : “Stima Valore Venale delle Aree Fabbricabili – stima per l'anno 2026 “, e con le motivazioni in essa espresse, sono stati confermati i valori della precedente DGC n. 263 / '24, adeguati alle variazioni ISTAT dei prezzi al consumo;

VISTO, inoltre, per le motivazioni di cui sopra, di indicare per le aree PIP il prezzo determinato per l'anno precedente, pari a € 60,00 / mq adeguato alla variazione ISTAT dei prezzi la consumo dalla prima determinazione di tale valore (febbraio 2012) ad oggi pari al + 24,5 %, con riferimento alla S.E. (superficie edificabile), in quanto è prevista la possibilità di ampliamento in percentuale all'estensione dei lotti;

Vista la L.R. 1 / '05, Titolo VII;

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 stabilire i seguenti prezzi di cessione, a valere per l'anno 2026, per le aree PEEP, apparendo adeguati:

- in caso di diritto di proprietà, una valutazione pari ai corrispondenti valori IMU per le aree

residenziali non urbanizzate, così come determinati dalla delibera di Giunta Comunale n. 306 / 2025 a seconda della zona di ubicazione;

- in caso della trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, una valutazione pari al 60% della media fra il valore venale dell'area (come da Delibera di G.C. n. 145 / 2014) sommato al reddito dominicale rivalutato e detratti gli oneri di concessione del diritto di superficie rivalutati sulla base della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi di consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi tra il mese in cui sono stati versati i suddetti oneri e quello di stipula dell'atto di concessione delle aree, è determinato con il seguente calcolo:

$$C=0,60 (V+RD) / 2-0$$

C= Corrispettivo della trasformazione del diritto di superficie

V= Valore venale dell'area

RD= Reddito Dominicale rivalutato

O= Oneri di concessione del diritto di superficie rivalutati.

Ai prezzi sopra determinati va aggiunto, ai sensi dell'art. 186 della L.R. 65 / '14, il costo delle opere di urbanizzazione primaria, qualora queste non venissero realizzate direttamente dai concessionari, ed il costo delle opere di urbanizzazione secondaria.

2) di stabilire i seguenti prezzi di cessione, a valere per l'anno 2026, per le aree degli insediamenti PIP :

- in caso di diritto di proprietà, una valutazione pari a € 74,70 al mq,
- in caso di trasformazione da diritto di superficie in diritto di proprietà, una valutazione pari al 60% della media fra il valore venale dell'area (come determinato al punto precedente) sommato al reddito dominicale rivalutato e detratti gli oneri di concessione del diritto di superficie rivalutati sulla base della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi di consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi tra il mese in cui sono stati versati i suddetti oneri e quello di stipula dell'atto di concessione delle aree, è determinato con il seguente calcolo:

$$C = 0,60 (V+RD) / 2 - 0$$

C= Corrispettivo della trasformazione del diritto di superficie

V= Valore venale dell'area

RD= Reddito Dominicale rivalutato

O= Oneri di concessione del diritto di superficie rivalutati.

Ai prezzi sopra determinati va aggiunto, ai sensi dell'art. 191 della L.R. 65 / '14, il costo delle opere di urbanizzazione primaria, qualora queste non venissero realizzate direttamente dai concessionari, ed il costo delle opere di urbanizzazione secondaria, quale contributo di cui all'art. 3 della L. 10 / '77, dando atto che quello relativo il costo di costruzione non è dovuto;

3) di mandare copia del presente atto al Responsabile dell'Area Finanziaria, a quello 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.