



## COMUNE DI MONTEPULCIANO

### Provincia di Siena

### Verbale di deliberazione della Giunta Comunale N.243

**Adunanza del giorno 07/12/2021**

**OGGETTO:** STIMA VALORE VENALE AREE FABBRICABILI - ANNO 2022

L'anno duemilaventuno addì sette del mese di dicembre alle ore 17:00, 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	RASPANTI ALICE	Si	
ASSESSORE ESTERNO	BARBI BENIAMINO	Si	
ASSESSORE	MIGLIORUCCI EMILIANO	Si	
ASSESSORE ESTERNO	MUSSO LUCIA ROSA	Si	
ASSESSORE	SALVADORI MONJA	Si	

Totale Presenti: <b>6</b>	Totale Assenti: <b>0</b>
---------------------------	--------------------------

Presiede il Sig. ANGIOLINI MICHELE nella qualità di SINDACO

Partecipa il SEGRETARIO COMUNALE Dott. GIULIO NARDI 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. 216 / 2020, avente per oggetto: “Stima del valore venale delle aree edificabili – Riferimento anno 2021”, 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;

VISTO che i valori venali delle aree residenziali e terziarie, rispetto a quanto stabilito nella delibera di G.C. n. 323 / '18 citata, possono essere ritenuti stazionari, a causa della stagnazione del mercato perpetuatasi nel corso del 2020 e dei riflessi locali della crisi finanziaria ed economica nazionale ed internazionale oltre alla recente emergenza sanitaria pandemica;

VISTO che anche i valori venali delle aree artigianali di tale delibera possono essere ritenuti stabili, a causa degli effetti bilanciati da una parte della totale saturazione dei PIP e dall'altra della nuova possibilità, in esse, di insediamenti commerciali, previsti nel Piano Operativo recentemente vigente;

RITENUTO, in ragione delle argomentazioni di cui sopra, ininfluente procedere all'aggiornamento dei valori venali delle aree edificabili in esame, rispetto la Variazione dei Prezzi al Consumo secondo il relativo codice ISTAT, criterio utilizzato nelle precedenti annualità, anche in considerazione del fatto che l'inflazione, per l'anno in corso, è stata prossima allo zero se non di valore minimo negativo;

PRESO atto che l'ultima stima, di cui alla citata DGC n. 323 / '18, risale a meno di tre anni fa;

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;

RILEVATO, quindi, che i valori di riferimento per l'anno 2022 sono attribuiti, alla luce di quanto sopra indicato, come di seguito indicato:

- Montepulciano Capoluogo,

Aree urbanizzate            euro 199,00 / mq di SE  
Aree non urbanizzate    euro 117,50 / mq di SE

- S.Albino, Acquaviva, Stazione,

Aree urbanizzate euro 104,25 / mq di SE  
Aree non urbanizzate euro 63,25 / mq di SE

- Gracciano, Abbadia,

Aree Urbanizzate euro 96,50 / mq di SE  
Aree non urbanizzate euro 66,50 / mq di SE

Per la parte restante del territorio comunale,

Aree Urbanizzate euro 63,25 / mq di SE  
Aree non urbanizzate euro 38,85 / mq di SE

Aree fabbricabili a uso artigianale,

Aree Urbanizzate euro 53,00 / mq di SE  
Aree non urbanizzate euro 37,00 / mq di SE

NOTE

- 1) Per le parti edificabili del territorio a cui non sono attribuite SE valgono i parametri della D.G.C. n. 13 / '09;
- 2) 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 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 della aree urbanizzate e non residenziali e produttive del territorio comunale da valere per l'anno 2022:

- Montepulciano Capoluogo,

Aree urbanizzate euro 199,00 / mq di SE  
Aree non urbanizzate euro 117,50 / mq di SE

- S,Albino, Acquaviva,Stazione,

Aree urbanizzate euro 104,25 / mq di SE  
Aree non urbanizzate euro 63,25 / mq di SE

- Gracciano, Abbadia,

Aree Urbanizzate euro 96,50 / mq di SE  
Aree non urbanizzate euro 66,50 / mq di SE

Per la parte restante del territorio comunale,

Aree Urbanizzate euro 63,25 / mq di SE  
Aree non urbanizzate euro 38,85 / mq di SE

Aree fabbricabili a uso artigianale,

Aree Urbanizzate euro 53,00 / mq di SE  
Aree non urbanizzate euro 37,00 / mq di SE

NOTE

- 3) Per le parti edificabili del territorio a cui non sono attribuite SE valgono i parametri della D.G.C. n. 13 / '09;
- 4) 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 %.

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

**Letto, approvato e sottoscritto:**

<b>IL SINDACO ANGIOLINI MICHELE</b>	<b>IL SEGRETARIO COMUNALE Dott. GIULIO NARDI</b>
---	--

---

**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.

**Il Segretario Comunale  
Dott. GIULIO NARDI**

*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.*