



Deliberazione n° 193
in data 23/12/2025

COMUNE DI ABBADIA SAN SALVATORE

PROVINCIA DI SIENA

Deliberazione della Giunta Comunale

Oggetto: AGGIORNAMENTO ISTAT ANNO 2025 DEI VALORI VENALI IN COMUNE COMMERCIO DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMU.

L'anno duemilaventicinque addì ventitre del mese di Dicembre, alle ore 14:30 nella Residenza Comunale, si è riunita la Giunta Comunale per trattare gli argomenti posti all'ordine del giorno.

Presiede la seduta il Sig. Niccolò Volpini nella sua qualità di Sindaco

Sono presenti n° 4 componenti ed assenti, sebbene invitati, n° 1

I			Pres	Ass
1	VOLPINI NICCOLO'	Sindaco	P	
2	PASQUALINI ALESSANDRO	Vice Sindaco	P	
3	MARIOTTINI FRANCESCA	Assessore		A
4	ROMANI LUCILLA	Assessore	P	
5	RAPPOLI LEONARDO	Assessore	P	

TOTALE

4	1
---	---

Assiste alla seduta il Vice Segretario Dott. Giulio Fallani incaricato della redazione del verbale.

Il Sindaco, constatata la validità del numero legale degli intervenuti, dichiara aperta la seduta.

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- l'art. 1, commi 739-783 della Legge 27 dicembre 2019 n. 160 ha disciplinato la "nuova IMU", stabilendo che l'imposta è dovuta anche per le aree edificabili sulla base del valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione;
- l'art. 1, comma 777 della L. 160/2019 prevede che i Comuni possano determinare periodicamente valori orientativi delle aree edificabili con deliberazione della Giunta Comunale, al fine di limitare l'insorgenza di contenzioso;
- l'art. 6 del D.Lgs. 23/2011 conferma la competenza comunale nella determinazione dei valori venali delle aree fabbricabili ai fini dell'applicazione dei tributi locali;
- l'art. 95 della L.R.T. 65/2014 "Piano Operativo (PO)", strumento attuativo del Piano Strutturale a livello comunale, che dettaglia come costruire e gestire il territorio.
- l'ISTAT rileva annualmente gli indici dei prezzi che, tra l'altro, consentono di adeguare valori e stime in riferimento all'andamento economico generale;
- l'Ufficio Tecnico comunale, con relazione 09/12/2025, ha proceduto all'aggiornamento dei valori tenendo conto di:
 - destinazione urbanistica da Piano Operativo adottato con Delibera di C.C. n. 92 del 30/12/2024 e successiva pubblicazione sul B.U.R.T. n. 6 del 05/02/2025;

Considerato che il Regolamento comunale IMU prevede che i valori venali siano periodicamente aggiornati in relazione all'andamento del mercato immobiliare e pertanto le tariffe attualmente applicate risultano non più pienamente corrispondenti;

Considerato che l'adeguamento proposto mira a

- garantire equità e proporzionalità dei valori edificabili;
- uniformare le categorie urbanistiche definite dal Piano Operativo adottato;

Considerato che:

- è opportuno fornire parametri ufficiali omogenei per i contribuenti e per gli uffici, in modo da ridurre l'incertezza valutativa e il rischio di contenzioso;
- i valori così determinati costituiscono criterio orientativo per l'accertamento e non vincolano il contribuente che può dichiarare un valore diverso se adeguatamente motivato;

Visti:

- l'art. 42 e 48 del D.Lgs. 267/2000 (TUEL) sulla competenza della Giunta per gli atti di natura gestionale e attuativa;
- la relazione istruttoria dell'Ufficio Tecnico e il parere del Responsabile del Servizio Finanziario;

Appurato che per quanto concerne la Pianificazione Urbanistica del Territorio attualmente Il Comune di Abbadia San Salvatore ha i seguenti strumenti Urbanistici:

- Regolamento Urbanistico approvato con Delibera di C.C. n. 9 del 13/03/2015 e successiva pubblicazione sul B.U.R.T. n. 16 del 22/04/2015;
- Piano Strutturale approvato con Delibera di C.C. n. 52 del 29/08/2023 e successiva pubblicazione sul B.U.R.T. n. 48 del 29/11/2023;
- Piano Operativo adottato con Delibera di C.C. n. 92 del 30/12/2024 e successiva pubblicazione sul B.U.R.T. n. 6 del 05/02/2025;

Considerato che in questa fase di aggiornamento dei "Valori venali in comune commercio delle aree edificabili ai fini dell'applicazione dell'IMU" dovremo tener conto che il Piano Operativo non è stato approvato e pertanto è necessario applicare una percentuale di riduzione, nel rispetto delle seguenti norme:

- l'art. 103 comma 1 "Misure di salvaguardia" della L.R.T. 65/2014 che cita: *"Il comune sospende ogni determinazione sulle domande di permesso di costruire quando siano in contrasto con lo strumento di pianificazione territoriale o con gli strumenti di pianificazione urbanistica adottati oppure con le misure cautelari di cui all'articolo 13. omissis"*;
- l'art. 68 comma 1 "Misure di Salvaguardia" della Normativa Tecnica di Attuazione del Piano Operativo che cita: *"L'Amm. comunale sospende ogni determinazione sulle istanze di permesso di costruire, ove gli interventi in esse previsti contrastino in tutto o in parte con il Piano Operativo adottato.... omissis"*;

Visto che dalla verifica effettuata si stabilisce che l'adeguamento dei prezzi e degli oneri all'indice ISTAT FOI (Famiglie di Operai e Impiegati, esclusi tabacchi) serve a rivalutare periodicamente valori monetari come canoni di locazione o TFR, utilizzando l'indice ufficiale ISTAT per riflettere l'inflazione. La rivalutazione si confronta l'indice dal mese di Agosto 2015 (anno di riferimento 2015) con quello del mese di Ottobre 2025 (Tale indice si pubblica sulla Gazzetta Ufficiale ai sensi dell'art. 81 della legge 27 luglio 1978, n. 392) è del

+1,211% come risultante da calcolo elaborato da ISTAT;

Ritenuto opportuno:

- approvare la nuova “Tabella dei valori delle aree edificabili aggiornati all’anno 2025” e della “Tabella delle percentuali di riduzione” allegata alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale (**Allegato “A”**);
- di prevedere la possibilità di aggiornare annualmente le tariffe sulla base dell’indice ISTAT o di variazioni normative;

Visto l’indirizzo favorevole della Giunta Municipale espresso nella seduta del 09/12/2025;

Visti:

- il D.P.R. 380/2001 (Testo Unico dell’Edilizia);
- la L. 241/1990 e s.m.i. (norme in materia di procedimento amministrativo);
- il D.Lgs. 82/2005 e s.m.i. (Codice dell’Amministrazione Digitale);
- il D.Lgs. 267/2000 – T.U.E.L.;
- lo Statuto Comunale e il Regolamento di Contabilità;

ACQUISITI i pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica e contabile espressi ai sensi dell’art. 49, comma 1, del D.lgs. N° 267/2000;

Con voti unanimi espressi nelle forme di legge

DELIBERA

- **di approvare** la premessa quale parte integrante;
- **Di approvare** le nuove “*Tariffe relative valori venali in comune commercio delle aree edificabili ai fini dell’applicazione dell’IMU aggiornate all’ISTAT anno 2025*”, allegata alla presente sotto la lettera “**A**”, parte integrante e sostanziale;
- **Di dare atto** che:
 - i valori approvati hanno valenza orientativa ai fini dell’applicazione dell’IMU;
 - essi rappresentano un parametro tecnico-amministrativo utilizzato dagli uffici comunali per l’attività accertativa;
- **Di dare atto** che le nuove tariffe entreranno in vigore a far data dal **01/01/2026** e saranno applicate alle istanze presentate successivamente alla suddetta data.
- **Di prevedere** la possibilità di aggiornare annualmente le tariffe mediante determinazione del Responsabile dell’Area Tecnica, sulla base dell’indice ISTAT o di specifiche esigenze organizzative e normative;
- **Di demandare** al Responsabile dell’Area Urbanistica/Edilizia Privata ogni ulteriore adempimento operativo necessario all’attuazione della presente deliberazione;
- di comunicare il presente atto ai capigruppo consiliari ai sensi dell’art. 125 del D. Lgs. n° 267/2000.

Inoltre stante l’urgenza A VOTI UNANIMI;

DELIBERA

di dichiarare il presente atto immediatamente **eseguibile**, ai sensi dell’art. 134, comma 4, del D.Lgs. 267/2000,

Deliberazione n° 193 in data 23/12/2025

Letto, approvato e sottoscritto:

Il Sindaco
Niccolò Volpini

Il Vice Segretario
Dott. Giulio Fallani

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del T.U. 445/2000 e del D.Lgs 82/2005 e rispettive norme collegate, il quale costituisce originale dell'Atto.