Comune di Volterra

Provincia di Pisa

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N° 230 del 15/10/2026

Oggetto: DETERMINAZIONE DEI VALORI MEDI DI MERCATO DA ATTRIBUIRE ALLE AREE FABBRICABILI PER L'ANNUALITÀ 2026 AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU).

L'anno **duemilaventisei** (2026),addì **quindici** (15) del mese di ottobre alle ore 13:04 nel Palazzo Comunale si è riunita la Giunta Comunale.

Sono presenti i Signori:

			Presenti	Assenti
1	**SANTI GIACOMO**	**Sindaco**	P	
2	**PICCICUTO ANGELA**	**Vice Sindaco**	P	
3	**BETTINI DAVIDE**	**Assessore**	P	
4	**BARBAFIERI ALESSIO**	**Assessore**	P	
5	**BACCI ILARIA**	**Assessore**	P	
			5	0

Presiede il Sindaco Giacomo Santi ed assiste il Segretario Comunale Marisa Stellato, verbalizzante.

Vista la Delibera di G.C. n.69 del 08/04/2022 di approvazione del regolamento per il funzionamento della giunta comunale e sua successiva modifica con Delibera G.C. n.239 del 28/10/2025.

Si dà atto che sono presenti alla seduta odierna presso la sede comunale il Sindaco e gli assessori Piccicuto, Bacci, Bettini e Barbafieri. La sottoscritta Segretario Comunale partecipa da remoto.

LA GIUNTA COMUNALE

Visto l'art. 1 comma 746 della Legge n. 160 del 27/12/2019 che, in materia di base imponibile ai fini IMU, ha stabilito che per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, o a far data dall'adozione degli strumenti urbanistici;

Visto l'art. 1 comma 777 della Legge n. 160 del 27/12/2019 dove alla lettera d) i comuni, con proprio regolamento possono determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, al fine della limitazione del potere di accertamento del comune qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato, secondo criteri improntati all'obiettivo di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso;

Visto l'art. 52 del D.Lgs. n. 446/1997 riguardo alla potestà regolamentare dei comuni sulla disciplina delle entrate tributarie;

Visto l'art. 3 del vigente Regolamento IMU che, prevede l'adozione di una delibera di Giunta Comunale contenente una griglia di valori di riferimento per le aree fabbricabili al fine di semplificare gli adempimenti a carico dei contribuenti e orientare l'attività di controllo dell'ufficio;

Considerato che, con delibera di Giunta Comunale n. 132 del 04/09/2012 è stata istituita una Commissione tecnica per la valutazione delle aree edificabili di durata triennale allo scopo di fornire il necessario supporto tecnico all'individuazione dei valori di cui sopra;

Richiamata la determinazione del Responsabile del Settore 3 n. 348 del 02/05/2025, con la quale è stata nominata l'attuale Commissione;

Vista la relazione tecnica elaborata dalla Commissione per la valutazione delle aree fabbricabili nella riunione del 14/10/2026, il cui verbale è depositato in atti;

Considerato che il Consiglio Comunale, con deliberazione n. 51 del 12/06/2020, ha adottato un nuovo strumento di pianificazione urbanistica, Piano Operativo Comunale (P.O.C.), e con successiva deliberazione n. 42 del 31/05/2021, ai sensi e per gli effetti della L.R. n. 65/2014, ha esaminato le controdeduzioni e le ha approvate, e con deliberazione del Consiglio Comunale n. 15 del 27/04/2023 è stato approvato la conclusione del procedimento pianificatorio del Piano Operativo Comunale ed è entrato in vigore definitivamente il 15/07/2023 (decorsi trenta giorni dalla pubblicazione sul BURT - Bollettino Ufficiale della Regione Toscana);

Considerato che a seguito degli atti sopracitati sono decadute le previsioni di nuova edificazione, sia per quelle aree ad intervento diretto (NE e AT) che per quelle dove era prevista l'approvazione di un piano attuativo (AT-PA) e che con il nuovo strumento urbanistico sono state introdotte nuove previsioni di edificazione, nel rispetto di quanto dettato dall'art. 156 delle N.T.A. del P.O.C., sia in forma di

intervento diretto contrassegnate con la sigla “AT-ID”, sia tramite stipula di apposita convenzione con il comune contrassegnata con la sigla “AT-PUC”, sia tramite l’approvazione di specifico Piano Attuativo e convenzione con il comune contrassegnata con la sigla “AT-PA”;

Considerato che, nella relazione tecnica di cui sopra, nonostante il permanere della crisi del mercato immobiliare, si è ritenuto di adeguare i valori individuati per l'anno 2025, all’incremento dell’indice ISTAT del costo medio della vita per l’anno in corso rispetto ai precedenti (+1,3%) così come quantificato nella deliberazione di Consiglio Comunale n. 76 del 18/12/2025 relativa alla determinazione del prezzo di cessione delle aree per l’anno 2026, differenziando gli stessi in base alla diversa tipologia di edificazione sopracitate derivanti dall’adozione del nuovo Piano Operativo Comunale;

Ritenuto opportuno adottare e fare propri i valori medi delle aree fabbricabili, individuati dalla Commissione per zona di ubicazione e destinazione d’uso;

Acquisiti i pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica e contabile dell'atto;

Con voti unanimi resi nei modi di Legge,

D E L I B E R A

1) Di richiamare la premessa come parte integrante e sostanziale del presente dispositivo.

2) Di approvare e fare propri, ai soli fini dell’attività di accertamento IMU del Comune, i valori delle aree fabbricabili site nel territorio del Comune di Volterra secondo le modalità e nella misura stabilita dalla relazione tecnica elaborata dalla Commissione per la valutazione delle aree fabbricabili nella riunione del 14/10/2026, il cui verbale è depositato in atti, e le cui risultanze sono riepilogate nel successivo punto 3).

3) Di determinare pertanto, per l’anno 2026, i valori (€/mq) delle aree fabbricabili site nel territorio del Comune di Volterra nella seguente misura:

VALORI MEDI AL METRO QUADRO AREE DI NUOVA EDIFICAZIONE (AT ID)

ZONE OMOGENEE	RESID.	ARTIG.	ZONA F	PEEP	PIP	TURISTICO RICETTIVA	Unità F3/F4** con permesso di costruire	Unità F3/F4** senza permesso di costruire
ZONA B.1.a Volterra e zone limitrofe	95,00	35,00	35,00	47,74(*)	N.D.	62,00	412,00	177,00
ZONA B.1.b Saline	54,00	35,00	35,00	39,43	39,94	62,00	412,00	177,00

ZONA B.1.c Villamagna e altre zone	54,00	24,00	35,00	39,43	18,71	62,00	412,00	177,00

* N.B. Valore medio tra le aree PEEP zona “Le Colombaie” e zona “Via E. Barsanti”

**N.B. Valore unitario riferito alla superficie del sedime del fabbricato

Il valore dell'area PIP di Saline rilevante ai fini IMU si riferisce al valore di cui alla deliberazione n. 76 del 18/12/2025, depurato, rispetto all'effettivo prezzo di cessione, della quota relativa agli oneri di urbanizzazione.

VALORI MEDI AL METRO QUADRO AREE DI NUOVA EDIFICAZIONE (AT PUC)

ZONE OMOGENEE	RESID.	ARTIG.	ZONA F	PEEP	PIP	TURISTICO RICETTIVA	Unità F3/F4** con permesso di costruire	Unità F3/F4** senza permesso di costruire
ZONA B.1.a Volterra e zone limitrofe	83,00	31,00	31,00	47,74(*)	N.D.	54,00	366,00	154,00
ZONA B.1.b Saline	48,00	31,00	31,00	39,43	39,94	54,00	366,00	154,00
ZONA B.1.c Villamagna e altre zone	48,00	22,00	31,00	39,43	18,71	54,00	366,00	154,00

* N.B. Valore medio tra le aree PEEP zona “Le Colombaie” e zona “Via E. Barsanti”

**N.B. Valore unitario riferito alla superficie del sedime del fabbricato

Il valore dell'area PIP di Saline rilevante ai fini IMU si riferisce al valore di cui alla deliberazione n. 76 del 18/12/2025, depurato, rispetto all'effettivo prezzo di cessione, della quota relativa agli oneri di urbanizzazione.

VALORI MEDI AL METRO QUADRO AREE DI TRASFORMAZIONE (AT PA)

ZONE OMOGENEE	RESID.	ARTIG.	ZONA F	**TURISTICO RICETTIVA**
ZONA B.1.a Volterra e zone limitrofe	48,00	18,00	18,00	30,00
ZONA B.1.b Saline	27,00	18,00	18,00	30,00
ZONA B.1.c Villamagna e altre zone	27,00	12,00	18,00	30,00

Con separata votazione palese e identico risultato il presente atto viene dichiarato immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134, comma 4, del D. Lgs 267 del 18/08/2000.

Letto Approvato e sottoscritto:

Il Sindaco	Il Segretario Comunale
Giacomo Santi	Marisa Stellato

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.