



COMUNE DI  
**SERRAVALLE PISTOIESE**

AREA SPORTELLINO UNICO PER L'EDILIZIA E  
PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO

VIA GARIBALDI 50 – SERRAVALLE PISTOIESE  
Tel. 0573 9170 – Fax. 0573 51064  
e-mail: amministrazione@comune.serravalle-pistoiese.pt.it

## **DETERMINAZIONE DEL RESPONSABILE DELL' AREA SPORTELLINO UNICO PER L'EDILIZIA E PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO**

**NR. 417 DEL 04/06/2026**

**MODIFICA ALLA STIMA DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI  
OGGETTO: DELL'IMPOSTA MUNICIPALE UNICA (I.M.U.) ED  
AGGIORNAMENTO VALORI PER L'ANNO 2026.**

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO: FEDERICO SALVADEO

Il sottoscritto Responsabile dell' Area Sportello Unico per l'Edilizia e Pianificazione del Territorio FEDERICO SALVADEO nominato con decreto sindacale n.10/2026, considerato che l'Il Responsabile di Area Federico Salvadeo propone l'emissione di determinazione con le seguenti motivazioni:-

Viste le seguenti Delibere di Giunta Comunale:-

- n. 95 del 08/09/2001 inerente "*Valorizzazione delle aree edificabili ai fini dell'Imposta Comunale sugli Immobili*";
- n. 117 del del 05/12/2001 inerente "*Valorizzazione delle aree edificabili ai fini dell'Imposta Comunale sugli Immobili – modifica alla Delibera G.C. n. 95 del 08/09/2001*";
- n. 77 del 28/06/2011 inerente "*Criteri di stima ai fini I.C.I. Sulle aree edificabili delle zone P.U.C. (Progetto Unitario Concordato) di Regolamento Urbanistico*";
- n. 71 del 30/05/2015 inerente "*Modifica della stima delle aree fabbricabili ai fini dell'imposta municipale unica (I.M.U.) e aggiornamento valori per l'anno 2015*";

Visto il Piano Operativo Comunale (POC) approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 15 del 08/05/2025, pubblicato sul BURT del 02/07/2025 ed efficace dopo trenta giorni dalla pubblicazione dalla data del 02/8/2025 e successiva Delibera di Consiglio Comunale n. 43 del 26/11/2025 per correzione errori materiali al Piano Operativo, secondo la procedura di cui all'art. 21 della L.R.T. 65/2014 e s.m.i.;

Vista la Delibera di Giunta Comunale n. 99 del 26/05/2023 inerente MODIFICA ALLA STIMA DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI DELL'IMPOSTA MUNICIPALE UNICA (IMU) ED AGGIORNAMENTO VALORI PER L'ANNO 2023;

Vista la Detrrmina 364 del 10/06/2025 di approvazione dell'aggiornamento delle aree edificabili per l'anno 2025;

Preso atto dei valori delle aree conseguenti alle variazioni OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) della Agenzia delle Entrate per le varie destinazioni degli immobili edificabili;

Dato Atto che occorre procedere all'aggiornamento dei valori approvati con la suddetta Delibera G.M. 99/2023, e in ultimo aggiornati con Determina n. 364/2025 tramite rivalutazioni ai dati annuali ISTAT del Costo di Costruzione ed ai valori base stabiliti dall'Osservatorio Mercato Immobiliare della Agenzia delle Entrate per l'anno 2026, il tutto riassunto in apposita tabella allegata alla presente quale parte integrante e sostanziale;

Vista la tabella di stima delle aree fabbricabili ai fini I.M.U., redatta dall'Area S.U.E e Pianificazione del Territorio ed allegata alla presente quale parte integrante (Allegato "A" - TABELLA DEI VALORI DI STIMA DELLE AREE EDIFICABILI);

Rilevato che, a seguito di una indagine di mercato di compravendite di terreni avvenute recentemente, si è avuto un aumento di valore delle aree relative alle nuove costruzioni residenziali per una percentuale di incidenza del valore dei terreni sul valore della costruzione stimabile al 5% in più rispetto alla precedente stima e quindi per un 25%;

Rilevato altresì che si debba considerare anche un aumento delle detrazioni dovute alla realizzazione delle opere di urbanizzazione negli interventi convenzionati, dovute agli aumenti dei costi dei materiali;

Considerato che per gli anni successivi i valori saranno oggetto di rivalutazione con determinazione del Responsabile dell'Area S.U.E e Pianificazione del Territorio, secondo le nuove valutazioni dall'Osservatorio Mercato Immobiliare della Agenzia delle Entrate e secondo gli indici ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati del mese di dicembre ;

Richiamati:

- il decreto legislativo 14 marzo 2013, n. 33 recante “Riordino della disciplina riguardante il diritto di accesso civico e gli obblighi di pubblicità, trasparenza e di diffusione di informazioni da parte delle Pubbliche Amministrazioni”, e in particolare gli artt. 23 e 37;
- il “Piano triennale per la prevenzione della corruzione e della trasparenza del Comune di Serravalle Pistoiese”, nonché la normativa ivi citata;

Verificata l'insussistenza dell'obbligo di astensione, nel rispetto dell'articolo 10 del Piano triennale per la prevenzione della corruzione e dell'art. 1, comma 9, L. 190/2012;

Preso atto che i dipendenti che sono intervenuti nel procedimento non versano in situazioni di conflitto di interesse, anche potenziale, in relazione alla procedura in oggetto, ai sensi dell'art. 6 bis della legge n. 241/90 e s.m.i., dell'art.7 del D.P.R. n. 62/2013 e, nel caso di procedure di affidamento, dell'art 16 del D.Lgs. 36/2023 così come confermati nel Codice di Comportamento integrativo dei dipendenti comunali approvato con delibera di GC 218/2022;

Visto che il capitolo di bilancio facente carico al presente provvedimento risulta assegnato al Responsabile del Servizio proponente;

Vista la Deliberazione CC n. 52 del 29/12/2025 mediante la quale è stata approvata la nota di aggiornamento al Documento Unico di Programmazione (DUP) 2026/2028;

Vista la Deliberazione CC n. 53 del 29/12/2025 mediante la quale è stato approvato il Bilancio di previsione 2026/2028;

Vista la Deliberazione G.C. n. 1 del 05/01/2026 mediante la quale è stato approvato il P.E.G. 2026/2028 - parte finanziaria;

Vista la deliberazione GC n. 89 del 28/04/2026 mediante la quale è stato approvato il PIAO 2026/2028;

Richiamato il vigente Codice di comportamento dei dipendenti approvato con Deliberazione GC n. 218 del 15/12/2022;

Visto il Regolamento di Contabilità;

Richiamato il D. Lgs. 30 marzo 2001, n.165;

Visto IL D.Lgs. 18/8/2000, n. 267;

### **DETERMINA**

1) DI APPROVARE le premesse e l'intera narrativa quali parte integrante e sostanziale del dispositivo;

2) DI APPROVARE le nuove tabelle dei valori di stima delle aree fabbricabili con i valori aggiornati per l'anno 2026, allegate in calce alla presente quale parte integrante (Allegato "A" - TABELLA DEI VALORI DI STIMA DELLE AREE EDIFICABILI);

3) DI PRENDERE ATTO che per gli anni successivi i valori saranno oggetto di rivalutazione con determinazione del Responsabile dell'Area S.U.E e Pianificazione del Territorio, secondo i più recenti parametri dell'Osservatorio Mercato Immobiliare della Agenzia delle Entrate e ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, che verranno pubblicati al momento dell'aggiornamento tabellare.

4) DI INCARICARE il servizio Tributi di dare applicazione alla presente Delibera, per tutti gli atti di competenza inerenti alle funzioni di controllo e accertamento per l'Imposta Municipale Unica.

SI ESPRIME PARERE FAVOREVOLE IN ORDINE ALLA REGOLARITÀ TECNICA DEL PRESENTE ATTO AI SENSI DELL'ART. 147-BIS DEL DLGS 267/2000.

Il Responsabile di Area  
**FEDERICO SALVADEO**

(atto sottoscritto digitalmente ai sensi  
artt. 20, 21 e 24 D.Lgs. 82/2005 e s.m.i. )

La presente determinazione, viene trasmessa:

- all'U.O. SEGRETERIA, AFFARI LEGALI E TURISMO (per la pubblicazione all'Albo Pretorio);
- all'UFFICIO PROPONENTE



**COMUNE DI SERRAVALLE  
PISTOIESE**

(Provincia di Pistoia)  
Via Garibaldi, 54  
51030 - Serravalle P.se (PT)  
C.F. - P.IVA: 00185430477

**AREA SUE, PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO E SUAP**

Tel. 0573 917228/230/231/232/235 SUE  
0573 917405/422 SUAP  
Via C.Castracani n. 7 – 51034 Serravalle Pistoiese (PT)  
Piazza Gramsci n. 10 - 51034 Casalguidi (PT)  
e-mail: [urbanistica@comune.serravalle-pistoiese.pt.it](mailto:urbanistica@comune.serravalle-pistoiese.pt.it)  
[suap@comune.serravalle-pistoiese.pt.it](mailto:suap@comune.serravalle-pistoiese.pt.it)

**- ALLEGATO "A" -**

**TABELLA DEI VALORI DI STIMA DELLE AREE EDIFICABILI**

**VALORI AGGIORNATI PER L'ANNO 2026**

**ZONE RESIDENZIALI  
(ID – PUC – AT - PAC)**

**\* Zone ID – interventi diretti (art. 42.1.1 delle N.T.A. di P.O.).**

- per UTOE 1 (Masotti-Ponte di Serravalle):

**SE massima da scheda specifica (all. B) x 1850,00 €/mq. X 25% (€ 462,50 x mq. SE)**

- per UTOE 2 (Casalguidi-Cantagrillo):

**SE massima da scheda specifica (all. B) x 2000,00 €/mq. X 25% (€ 500,00 x mq. SE)**

**\* Zone PUC – diretti convenzionati e zone RQ - valore per l'intero comparto – (art. 42.1.2 delle N.T.A. di P.O. e Allegato "B" – Schede Progetti Norma).**

- per UTOE 1 (Masotti-Ponte di Serravalle):

**SE massima da scheda specifica (all. B) x 1850,00 €/mq. X 25% - detrazione di €/mq. 61,00 della SE (€ 401,50 x mq. SE)**

- per UTOE 2 (Casalguidi-Cantagrillo):

**SE massima da scheda specifica (all. B) x 2000,00 €/mq. X 25% - detrazione di €/mq. 61,00 della SE (439,00 x mq. SE)**

**\* Aree di Trasformazione AT (art. 42.1.3 delle N.T.A. di P.O.).**

**valore €/mq. 15,00 di Superficie Territoriale (ST)**

**\* Zone omogenee PAC – intervento convenzionato e/o in fase di realizzazione (art. 41.2.7 delle N.T.A. di P.O.).**

- per UTOE 1 (Masotti-Ponte di Serravalle):

**SE massima realizzabile sul lotto libero x 1850,00 €/mq. X 25% (€ 462,50 x mq. SE)**

- per UTOE 2 (Casalguidi-Cantagrillo):

**SE massima realizzabile sul lotto libero x 2000,00 €/mq. X 25% (€ 500,00 x mq. SE)**

\*\*\*\*\*

**ZONE PRODUTTIVE e SERVIZI  
(D – PNc - F3)**

\* Zone omogenee D1 e D2 – a prevalente destinazione produttivo-artigianale e produttivo-commerciale – *intervento diretto* (artt. 41.3.1 e 41.3.2 delle N.T.A. di P.O.).

- per UTOE 1 (Masotti-Ponte di Serravalle):

**€/mq 750,00 x 30% di SE massima realizzabile (€ 225,00 x mq. SE)**

**Per i Piani Attuativi : € 750,00 x 30% a mq. di SE massima realizzabile**

**- detrazione di €/mq. 61,00 della SE (€ 164,00 x mq. SE)**

- per UTOE 2 (Casalguidi-Cantagrillo):

**€/mq 800,00 x 30% di SE massima realizzabile (€ 240,00 x mq. SE)**

**Per i Piani Attuativi : € 800,00 x 30% a mq. di SE massima realizzabile**

**- detrazione di €/mq. 61,00 della SE (€ 179,00 x mq. SE)**

\* Zone PNc – Progetti Norma Complessi (art. 42.3 delle N.T.A. di P.O. e Allegato B1 di P.O.).

**€/mq. 800,00 x 30% di SE massima realizzabile - detrazione di €/mq. 61,00 della SE (€ 179,00 x mq. SE)**

\* Zone omogenee F3 - per servizi di interesse comune e generale (art. 47.3 delle N.T.A. di P.O.).

- per UTOE 1 (Masotti-Ponte di Serravalle):

**€/mq. 405,00 di SE massima realizzabile**

- per UTOE 2 (Casalguidi-Cantagrillo):

**€/mq. 450,00 di SE massima realizzabile**

\*\*\*\*\*

**ZONE TURISTICO/RICETTIVE e SPORTIVO/RICREATIVE  
(IT – SP n°- T n°)**

\* Zone omogenee IT1 e IT2 – insediamenti turistici - attrezzature alberghiere e ristorative esistenti (artt. 41.4.1 e 41.4.2 delle N.T.A. di P.O.).

- per UTOE 1 (Masotti-Ponte di Serravalle):

**€/mq. 1200,00 x 30% di SE massima realizzabile (€ 360,00 x mq. SE)**

- per UTOE 2 (Casalguidi-Cantagrillo):

**€/mq. 1350,00 x 30% di SE massima realizzabile (€ 405,00 x mq. SE)**

\* Zone omogenee SP n° – Attività sportivo-ricreative in zona agricola (art. 38.2 delle N.T.A. di P.O.).

- per UTOE 1 (Masotti-Ponte di Serravalle):

**SE massima realizzabile x 1200,00 €/mq. X 30% - detrazione di €/mq. 61,00 della SE (€ 299,00 x mq. SE)**

- per UTOE 2 (Casalguidi-Cantagrillo):

**SE massima realizzabile x 1350,00 €/mq. X 30% - detrazione di €/mq. 61,00 della SE (€ 344,00 x mq. SE)**

\* Zone omogenee T n° – attività turistiche in zona agricola (attrezzature alberghiere e ristorative esistenti - T1, e struttura ricettiva del Montalbano loc. Le Rocchine - T2) (artt. 38.1.1 e 38.1.2 delle N.T.A. di P.O.).

**SE massima realizzabile x 1350,00 €/mq. X 30% - detrazione di €/mq. 61,00 della SE (€ 344,00 x mq. SE)**

\*\*\*\*\*

**ZONE per IMPIANTI DISTRIBUZIONE CARBURANTI,  
COMMERCIALI (D3) e PER IL DEPOSITO MATERIALI ED ATTIVITA'  
PRODUTTIVE ALL'APERTO (D4)**

\* Zone per Impianti di distribuzione carburanti (art. 49, commi da 15 a 19 delle N.T.A. di P.O.).

- per UTOE 1 (Masotti-Ponte di Serravalle):

**€/mq. 405,00 di SE massima realizzabile**

- per UTOE 2 (Casalguidi-Cantagrillo):

**€/mq. 450,00 di SE massima realizzabile**

\* Zone omogenee D3 – tessuto a prevalente destinazione commerciale e servizi (art. 41.3.3 delle N.T.A. di P.O.).

- per UTOE 1 (Masotti-Ponte di Serravalle):

**€/mq. 1550,00 x 30% di SE massima realizzabile (€ 465,00 x mq. SE) (- eventuale detrazione di €/mq. 61,00 della SE, in caso di Piano Attuativo)**

- per UTOE 2 (Casalguidi-Cantagrillo):

**€/mq. 1650,00 x 30% di SE massima realizzabile (€ 495,00 x mq. SE) (- eventuale detrazione di €/mq. 61,00 della SE, in caso di Piano Attuativo)**

\* Zone omogenee D4 – per il deposito di materiali ed attività produttive all'aperto (art. 41.3.4 delle N.T.A. di P.O.) e per il deposito di camper, roulotte ecc. (art. 49 comma 10 delle N.T.A. di P.O.).

**valore €/mq. 80,00 di Superficie**

Il calcolo della SE (Superficie Edificabile) si effettua:


-Per gli interventi diretti secondo l'indice massimo di zona.

(Esempio: Lotto libero in Zona D1 con indice massimo  $U_f = 0,80$  mq/mq e con superficie edificabile di mq. 1.000 si determina una SE = mq. 800).

-Per i Piani Attuativi e le zone indicate nelle Schede Progetti Norma (allegato B delle N.T.A. del Piano Operativo) le SE massime ivi indicate.

(Esempio: dalle Schede Progetti Norma si evince che, per il PUC 1.3, preso a campione, la Superficie Edificabile risulta pari a 345 mq. come di seguito evidenziata).

In caso di interventi di recupero con sostituzione edilizia, la SE è data dalla superficie recuperabile stabilita nelle schede norma (es. stessa superficie dei fabbricati da demolire o superficie con possibilità di ampliamento ulteriore.)

<b>ST – SUPERFICIE TERRITORIALE</b>	5.800 mq
<b>SF – SUPERFICIE FONDIARIA</b>	1.160 mq
<b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima</b>	345 mq
<b>IC – INDICE DI COPERTURA massimo</b>	30 %
<b>HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima</b>	6,50 ml
<b>TIPOLOGIA EDILIZIA</b>	Monofamiliare - Bifamiliare
<b>DESTINAZIONE D'USO</b>	Residenziale
<b>OPERE PUBBLICHE</b>	
<b>PP2 – PARCHEGGIO PUBBLICO</b>	450 mq minimo
<b>F2.2 – VERDE PUBBLICO</b>	850 mq minimo
 <b>SUPERFICIE DA CEDERE ALLA P.A.</b>	1.800 mq minimo