

COPIA

COMUNE DI FONTE NUOVA

(Città Metropolitana di Roma Capitale)

Estratto del verbale delle Deliberazioni del

CONSIGLIO COMUNALE Nr. 47

Seduta del 27/07/2020

Oggetto: Aggiornamento valore delle aree edificabili zone di completamento ed espansione ai soli fini IMU, ai sensi della legge 22/12/2011 n. 214 - anno 2020

L'anno **duemilaventi**, il giorno **ventisette** del mese di **luglio** alle ore **9,30** nei locali comunali della Sala Polifunzionale, Via N. Machiavelli n.1, Fonte Nuova.

Alla prima convocazione ordinaria che è stata partecipata ai signori consiglieri a norma di legge, risultano all'appello nominale:

PRESUTTI PIERO	Presente	FLORIDI CLAUDIO	Presente
GRASSELLI MICOL	Presente	EVANGELISTA PIERLUCA	Presente
CAPRIOTTI CRISTIAN	Presente	BRUNORI MATTEO	Presente
ROSSI MATTEO	Presente	MOGLIANI SIMONE	Presente
PAGANELLI MAURO	Presente	GIAMOGANTE LUCA	Presente
PROSPERI GIACOMO	Presente	FALCIONI UMBERTO	Presente
VIRGILI VALENTINO	Presente	FUGGI SILVIA	Presente
FRANGELLA ANNA TERESA	Presente	GUCCINI MAURIZIO	Presente
DI BUO' GRAZIANO	Assente	MAZZONI DANIELE	Assente
SPURIO GIAN MARIA	Presente	MENICUCCI PIER LUIGI	Presente
DI BITONTO MARCO	Assente	BUFFA ALESSANDRO	Presente
MATRICARDI MASSIMO	Presente	FIGORILLI EMANUELE	Presente
DEL BAGLIVO FEDERICO	Assente		

Assegnati: **25** In carica: **25** Presenti: **21** Assenti: **4**

Presiede il consigliere comunale CONSIGLIERE COM CLAUDIO FLORIDI nella sua qualità di PRESIDENTE DEL CONSIGLIO.

Partecipa con funzioni consultive, referenti e di assistenza e ne cura la verbalizzazione (art. 97, comma 4, del T.U. n. 267/2000), il Segretario Comunale FRANCESCO ROSSI.

La seduta è pubblica.

Risultato che gli intervenuti sono in numero legale, il Presidente del Consiglio dichiara aperta la seduta.

COMUNE DI FONTE NUOVA

(Città Metropolitana di Roma Capitale)

Omissis (Discussione Registrata)

Illustra la proposta di deliberazione l'Assessore al Bilancio, Mario Lettieri Barbato.

Interviene anche il Consigliere Paganelli in qualità di Presidente della Commissione Urbanistica.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- con Legge Regionale del 05/10/1999 n. 25 è stato istituito il Comune di Fonte Nuova per il distacco delle frazioni di Tor Lupara di Mentana e Santa Lucia di Mentana dal Comune di Mentana e di Tor Lupara di Guidonia dal Comune di Guidonia Montecelio;

- l'art. 5, comma 5, del Decreto Legislativo 30/12/1992, n. 504, ha istituito a decorrere dall'anno 1993 dall'Imposta Comunale sugli Immobili (I.C.I.), testualmente recita:

"Per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.";

-l'art. 59, comma 1, lett. "g", del Decreto Legislativo n. 446/97 stabilisce che con regolamento adottato a norma dell'art. 52 del medesimo decreto, i Comuni possono determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, al fine della limitazione del potere di accertamento qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello determinato, secondo criteri improntati al perseguimento dello scopo di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso;

- in data 13.06.2009 veniva pubblicata sul S.O. n. 101 al B.U.R.L. n.22 la D.G.R. n. 424 del 29.05.2009 recante *"Comune di Fonte Nuova (Rm). Variante all'hinterland delle zone B del Piano Regolatore Generale vigente. D.C.C. n. 82 del 28.12.2006. Approvazione"*;

- in data 07.06.2011 veniva pubblicata sul B.U.R.L. n.21 la D.G.R. n.161 del 29.04.2011 recante *"Comune di Fonte Nuova (RM). Variante al comma 5 dell'art. 32 delle NTA del vigente piano regolatore generale inerente le zone B Hinterland adottata con delibera di consiglio comunale n. 54 del 3 dicembre 2009. Approvazione "*;

Viste:

- **la** Deliberazione del Commissario Prefettizio n.17 del 25/02/2002 nella quale si approvano le modalità e le procedure per la stima delle aree inserite nel PRG ai soli fini dell'imposta Comunale sugli immobili (I.C.I.), come da relazione del Funzionario del Servizio Urbanistica;
- **la** Deliberazione del Consiglio Comunale n.12 del 28/05/2009 nella quale si determinava il valore delle aree edificabili ai soli fini ICI delle zone di completamento ed espansione con indici fondiari $I_f=1,76$ mc/mq, $I_f=1,32$ mc/mq, $I_f=0,60$ mc/mq;
- **la** Deliberazione di Consiglio Comunale n. 13 del 20/02/2020 avente per oggetto: *"Valore delle aree edificabili zone di completamento ed espansione ai soli fini IMU, ai sensi della Legge 22/12/2011 n. 214 - Anno 2020"*;

Premesso che:

- a) in attuazione della L. 05/05/2009, n. 42, con il D.Lgs. 14/03/2011, n. 23 sono state approvate le disposizioni in materia di federalismo fiscale municipale;
- b) gli artt. 8 e 9 del D.Lgs. n. 23/2011 prevedono l'introduzione, a partire dal 1° gennaio 2014, dell'imposta municipale propria in sostituzione dell'ICI nonché dell'IRPEF e delle relative addizionali sui redditi fondiari dei beni non locati;
- c) con due anni di anticipo rispetto al termine previsto dal decreto sul federalismo municipale, l'art.13 del D.L. 06/12/2011, n. 201, convertito con modificazioni dalla L. 22/12/2011, n. 214 ha introdotto a partire dal 1° gennaio 2012 e fino al 31 dicembre 2014, in via sperimentale su tutto il territorio nazionale, l'imposta municipale propria;

Ricordato che il legislatore, nel corso del 2013, con i D.L. n. 54/2013, n. 102/2013 e n. 133/2013, ha avviato un graduale percorso di definitivo superamento dell'IMU sull'abitazione principale in vista della riforma della tassazione immobiliare locale;

Vista inoltre la legge di stabilità 2014 (L. n. 147/2013), la quale ai commi da 639 a 731 dell'art. Unico, ha istituito l'Imposta Unica Comunale la quale si compone di IMU (per la componente patrimoniale), TARI e TASI (per la componente riferita ai servizi);

Vista la L. 160/2019 (Legge di Stabilità 2020) che abroga la TASI e istituisce la nuova IMU;

Visto in particolare il c. 639 dell'art. 1 della L. 147/2013 che regola la componente IMU,

imposta che è dovuta *"...dal possessore di immobili, escluse le abitazioni principali"*;

Dato atto che l'art. 14, c. 6, del D.Lgs. 14/03/2011 n. 23, stabilisce *"E' confermata potestà regolamentare in materia di entrate degli enti locali di cui all'art. 52 del citato D.Lgs. n. 446/1997 anche per i nuovi tributi previsti dal presente provvedimento"*;

Evidenziato che i Comuni, con deliberazione del Consiglio Comunale, adottata ai sensi dell'art. 52 del D.Lgs. 15/12/1997 n. 446, provvedono a *"disciplinare con regolamento le proprie entrate, anche tributarie, salvo per quanto attiene alla individuazione e definizione della fattispecie imponibili, dei soggetti passivi e della aliquota massima dei singoli tributi, nel rispetto delle esigenze di semplificazione degli adempimenti dei contribuenti "*;

Visto il Regolamento IMU (Imposta Municipale Unica) approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 46 del 27/07/2020;

Considerato

- che a seguito di una approfondita analisi tecnica relativamente ai valori medi di stima delle aree fabbricabili e al particolare andamento del mercato immobiliare a seguito anche della situazione emergenziale contingente, è stata valutata dall'ufficio tecnico comunale, la possibilità di rivedere gli importi unitari determinati per l'anno 2020;
- che per la determinazione degli aggiornamenti di tali valori è stato considerato l'andamento del mercato immobiliare (OMI) confrontando per le diverse zone del territorio, i valori OMI medi calcolati per il secondo semestre anno 2009 (anno di riferimento della D.C.C. 15 del 14/06/2010) e il secondo semestre anno 2019 (ultimo dato utile in banca dati Agenzia delle Entrate);

Considerato inoltre la necessità di uniformare gli importi unitari di mercato al metro cubo ai fini IMU, in quanto l'omogeneizzazione dei territori dei Comuni di origine di Mentana e Guidonia Montecelio, permette di valutare tali importi adeguandoli al valore preponderante della zona identificata con quella di Mentana, territorialmente più vasto per estensione;

Evidenziato che dal raffronto dei dati, è emerso un evidente calo dei prezzi di mercato delle civili abitazioni per il territorio già ricadente nel Comune di Guidonia Montecelio (-30,21%) e nel

Comune di Mentana (-28,30%) che si ripercuote analogamente per la determinazione dei valori delle aree edificabili ai fini IMU;

Evidenziata la necessità di inserire nell'elenco di dette aree, anche la zona omogenea F10, erroneamente non indicata nella precedente tabella approvata;

Considerato:

- **che** nell'ambito della Variante all'Hinterland delle zone B del Piano Regolatore Generale approvata venivano modificati alcuni parametri e previsioni urbanistiche, ed in particolare venivano modificate le grandezze urbanistiche-edilizie ed istituite nuove zone omogenee rispetto alla Variante Generale del P.R.G. del Comune di Mentana e del P.R.G. del Comune di Guidonia Montecelio nonché ai relativi strumenti attuativi;

- **che** in seguito all'approvazione della "Variante all'Hinterland delle zone B" al comma 5 dell'art. 32 delle NTA del vigente Piano Regolatore Generale, veniva definito il criterio per il rilascio del Permesso di Costruire di cui all'art.10 del D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii. per le aree ricadenti in zona B2, B3 e B4 di Completamento, oltre che per le aree "*soggette a determinazioni prescrittive*", che pertanto assumevano la piena legittimazione all'edificabilità;

Rilevato che l'imponibile IMU è pari al valore di mercato al primo gennaio di ciascun anno, per cui ne discende che tale valore dovrà essere influenzato sia dall'effettivo indice di edificabilità sia dalle prospettive temporali delle costruzione;

Atteso:

- che si è proceduto all'individuazione di alcuni coefficienti di abbattimento applicabili nel processo di determinazione delle aree fabbricabili in considerazione della tipologia, della procedura per l'edificazione da realizzarsi in differenti fasi temporali, nonché in relazione alla previsione per alcuni terreni, alla cessione di aree destinate a standard urbanistici;

- che pertanto, per le "zone "B" di "Completamento" di cui all'art.32 delle NTA e per le zone "CPR" di "Completamento ed Espansione" di cui all'art. 33 delle NTA, per le quali in particolare è prevista la cessione di aree per standards, si ritiene opportuno introdurre un coefficiente correttivo nel calcolo del valore delle aree fabbricabili in oggetto;

Richiamato:

- l'art. 36 comma 2 del D.L. n. 223/2006 con il quale è stabilito che: "ai fini dell'applicazione e del D.Lgs. 30.12.1999 n. 504: *"un'area è da considerarsi fabbricabile se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal comune, indipendentemente dall'approvazione della regione e dell'adozione di strumenti attuativi del medesimo"*;

Ravvisata pertanto, la necessità di aggiornare i valori medi di stima delle aree fabbricabili ai fini dell'applicazione dell'imposta municipale per l'anno 2020, comprensivi dei relativi coefficienti correttivi per le aree aventi criticità urbanistiche, così come proposto dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale

Vista:

- la deliberazione di Consiglio Comunale n. 13 del 20/02/2020 avente per oggetto: *"Valore delle aree edificabili zone di completamento ed espansione ai soli fini IMU, ai sensi della Legge 22/12/2011 n. 214 - Anno 2020"*;

- l'allegata tabella "Valore aree edificabili ai fini IMU" predisposta dall'Ufficio Tecnico Comunale che forma parte integrante e sostanziale della presente Deliberazione;

- il verbale n. 24 della commissione urbanistica del 16/07/2020;

Acquisiti i pareri previsti dall'art. 49, 1 comma e dall'art. 147 bis del D.Lgs 267/2000 che si allegano alla presente deliberazione;

Con voti: n. 17 favorevoli, n. 4 astenuti (Buffa, Matricardi, Spurio, Menicucci)

DELIBERA

1) Di aggiornare per l'anno 2020 il valore delle aree fabbricabili, calcolato con i criteri di cui alla Delibera del Commissario Prefettizio n. 17 del 25/02/2002 e aggiornato da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale con i criteri enunciati in premessa con riferimento ai parametri urbanistici vigenti ai sensi della Variante all'Hinterland delle zone B del P.R.G. vigente;

2) Di approvare la tabella "Valore aree edificabili ai fini IMU" predisposta dall'Ufficio Tecnico Comunale che forma parte integrante e sostanziale della presente Deliberazione;

3) Di dare atto che resta fermo il principio stabilito dal c. 5° dell'art. 5 del D.Lgs. 30/12/1992 n. 504 e pertanto il valore delle aree fabbricabili è quello venale in comune commercio, perciò in presenza di perizia di stima ovvero di atto idoneo al trasferimento del diritto di proprietà o di altro diritto reale su area edificabile, l'approvazione dei valori minimi non impedisce al Comune di procedere al recupero

dell'eventuale maggiore imposta calcolata tenuto conto dei nuovi elementi desumibili dai suddetti atti;

4) Di precisare che i valori approvati con il presente provvedimento hanno rilevanza esclusivamente per gli scopi interni di questo Comune, relativamente ai fini IMU;

5) Di aggiornare annualmente la tabella dei valori delle aree edificabili con riferimento all'andamento del mercato immobiliare nella zona, nel rispetto dei parametri fissati con la presente Delibera del Consiglio Comunale;

6) Di tenere inoltre presente negli aggiornamenti di cui sopra, di ogni variazione delle condizioni urbanistiche del PRG e delle relative N.T.A che possono comportare modifiche sostanziali dei suddetti parametri.

Successivamente, con separata votazione

IL CONSIGLIO COMUNALE

Con voti: n. 17 favorevoli, n. 4 astenuti (Buffa, Matricardi, Spurio, Menicucci)

DELIBERA

Di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi e per gli effetti dell'art. 134, comma 4 del D.lgs. 267/2000.

COPIA
COMUNE DI FONTE NUOVA
(Città Metropolitana di Roma Capitale)

Allegato alla Deliberazione n. 47 del 27/07/2020 .

Pareri e attestazioni ai sensi dell'art. 49 co. 1 e dell'art. 147 bis del D.Lgvo 267/2000

OGGETTO: Aggiornamento valore delle aree edificabili zone di completamento ed espansione ai soli fini IMU, ai sensi della legge 22/12/2011 n. 214 - anno 2020

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Anche ai sensi e per gli effetti degli artt. 49 comma 1 e 147 bis del D.Lgs 18/08/2000 n. 267 e s.m.i. si esprime parere favorevole di regolarità tecnica, attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa

.....
li 15-07-2020

Il Responsabile del Servizio

F.to FULVIO ELIO BERNARDO

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

Si esprime ai sensi e per gli effetti degli artt. 49, comma 1 e 147 bis del D.Lgs 18/08/2000 n. 267 e s.m.i. parere favorevole di regolarità contabile.

.....
li 15-07-2020

Il Responsabile di Ragioneria

F.to FULVIO ELIO BERNARDO

COPIA

COMUNE DI FONTE NUOVA

(Città Metropolitana di Roma Capitale)

Approvato e sottoscritto

Il Segretario Generale
F.to ROSSI FRANCESCO

Il Presidente
F.to FLORIDI CLAUDIO

Prot. N.

PUBBLICAZIONE

La presente deliberazione viene affissa oggi, per la pubblicazione, all'Albo Pretorio Comunale per rimanervi 15 giorni consecutivi (art. 124, comma 1, del D.Lgs. 18/08/2000, n.267);

Dalla Residenza Comunale, li 30-07-2020

Il Segretario Generale
F.to FRANCESCO DR. ROSSI

ESECUTIVITA'

Il sottoscritto Segretario Generale e, visti gli atti d'ufficio,

A T T E S T A

che la presente deliberazione è stata affissa all'Albo Pretorio Comunale, per quindici giorni consecutivi dal 30-07-2020 al 14-08-2020 ed è divenuta esecutiva il giorno 09-08-2020 , perchè decorsi 10 giorni dalla pubblicazione (art. 134, comma 3, del D.Lgs. 18.08.2000, n°267).

Dalla Residenza Comunale, li

Il Segretario Generale
F.to FRANCESCO DR. ROSSI

ZONA DI PRG	I.E.	I.E.	VALORE UNIT. CUBATURA	VALORE	PERCENTUALE ADEG. VAR. OMI	VALORE AGGIORNATO	% RIDUZIONE PER CESSIONE AREE	VALORE FINALE
	mc/mq	mq/mq	€/mc	€/mq		€/mq		€/mq
B1	2,20	0,69	100,00	220,00	71,70%	157,74	25,00	118,31
B1	1,76	0,55	100,00	176,00	71,70%	126,19	25,00	94,64
B1	1,32	0,41	100,00	132,00	71,70%	94,64	25,00	70,98
B1	0,50	0,16	100,00	50,00	71,70%	35,85	25,00	26,89
B1	0,30	0,09	100,00	30,00	71,70%	21,51	25,00	16,13
B2	1,76	0,55	100,00	176,00	71,70%	126,19	25,00	94,64
B3	1,32	0,41	100,00	132,00	71,70%	94,64	25,00	70,98
B4	0,66	0,21	100,00	66,00	71,70%	47,32	25,00	35,49
B S.D.P. **	1,32	0,41	100,00	132,00	71,70%	94,64	50,00	47,32
B S.D.P. **	0,66	0,21	100,00	66,00	71,70%	47,32	50,00	23,66
BG3	1,44	0,45	100,00	144,00	69,79%	100,50	50,00	50,25
BM	3,65	1,14	100,00	365,00	69,79%	254,73	50,00	127,37
CPR	0,60	0,21	100,00	60,00	71,70%	43,02	50,00	21,51
CPR	1,32	0,41	100,00	132,00	71,70%	94,64	50,00	47,32
CF*	0,50	0,15	100,00	50,00	71,70%	35,85	50,00	17,93
D	1,50	0,47		60,00	71,70%	43,37		43,37
F5G	1,92	0,60	60,00	115,20	69,79%	80,40		80,40
F7	1,00	0,34	60,00	60,00	71,70%	43,02		43,02
F8	1,00	0,34	60,00	60,00	71,70%	43,02		43,02
F10		0,60	60,00	115,20	71,70%	82,60		82,60
F11	0,60	0,21	60,00	36,00	71,70%	25,81		25,81
C3g per. A	0,55	0,17	100,00	55,00	69,79%	38,38		38,38
C3g per. B	1,00	0,31	100,00	100,00	69,79%	69,79		69,79
C3g per. C	0,80	0,25	100,00	80,00	69,79%	55,83		55,83
C3g PL	0,69	0,22	100,00	69,00	69,79%	48,16		48,16
C3g PL A	0,83	0,26	100,00	83,00	69,79%	57,93		57,93
C3g PL B	1,98	0,62	100,00	198,00	69,79%	138,18		138,18

* Sottozona Cf. - "Zona edificabili con l'intervento unitario e cessione gratuita di aree per servizi" di cui all'art. 33/bis delle NTA, oggetto di variante urbanistica di cui alla Delibera di Consiglio Comunale n. 49/2018 in fase di approvazione, pertanto vige l'istituto delle Norme di Salvaguardia; tali aree quindi mantengono la destinazione urbanistica a "verde privato", non oggetto di edificazione;

** BS.D.P. = "Zona - B -Area soggetta a determinazioni prescrittive" - L'attuazione dovrà avvenire attraverso Piani Urbanistici Attuativi di iniziativa pubblica o privata di cui all'art. 32 delle NTA.

TABELLA VALORE AREE EDIFICABILI AI FINI IMU