



# COMUNE DI FIUMICINO

Città Metropolitana di Roma Capitale

## GIUNTA COMUNALE DELIBERAZIONE COPIA

n. 12 del 26-01-2018

**OGGETTO:** APPROVAZIONE VALORI AREE EDIFICABILI 2018

L'anno **duemiladiciotto** il giorno **ventisei** del mese di **Gennaio** a partire dalle ore **15:45** nella Sala Giunta, convocata dal Sindaco, si è riunita la Giunta Comunale in Seduta ordinaria ed in sessione segreta di prima convocazione.

All'appello risultano:

N	Cognome e Nome	Carica	Presenze
1	MONTINO ESTERINO	Sindaco	Presente
2	ANSELMI ANNA MARIA	Vicesindaco	Presente
3	CALICCHIO PAOLO	Assessore	Assente
4	CAROCIA ANGELO	Assessore	Presente
5	CINI ROBERTO	Assessore	Presente
6	DI GENESIO PAGLIUCA EZIO	Assessore	Presente
7	GALLUZZO ARCANGELA	Assessore	Presente

**PRESENTI: 6 - ASSENTI: 1**

Partecipa il Vice Segretario Comunale DOTT. GIUSEPPE GALLI che provvede alla redazione del presente verbale;

Il Sindaco ESTERINO MONTINO, constatato che gli intervenuti sono in numero legale, dichiara aperta la riunione ed invita i convocati a deliberare sull'oggetto sopraindicato.

## **LA GIUNTA COMUNALE**

### **Premesso che:**

l'I.M.U. – Imposta Municipale Propria – è stata istituita con l'art. 13 del D.L. 201/2011, convertito dalla Legge n. 214 del 22/12/2011, avendo come riferimento per taluni cespiti quanto a suo tempo stabilito dal d.Lgs 30 dicembre 1992 n. 504 e sue modifiche ed integrazioni;

l'art. 2 comma 1, lettera b) del d.Lgs 504/92 definisce area fabbricabile “l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi, ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione...”;

l'art. 5 comma 5 del succitato d.Lgs n. 504/92 stabilisce altresì che la base imponibile delle aree fabbricabili è costituita dal “valore 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”;

con deliberazione di Giunta comunale n. 7/2009 è stato stabilito il valore delle aree edificabili ai fini dell'applicazione dell'Imposta Comunale sugli Immobili per le annualità 2005, 2006, 2007, 2008 e 2009;

per l'anno 2010 i valori delle aree edificabili sono stati stabiliti con delibera di Giunta comunale n.51 del 08/04/2010;

per l'anno 2011 i valori delle aree edificabili sono stati stabiliti con delibera di Giunta comunale n. 33 del 31/03/2011;

per l'anno 2012 i valori delle aree edificabili sono stati stabiliti con delibera di Giunta comunale n. 102 del 04/07/2012;

per l'anno 2013 i valori delle aree edificabili sono stati stabiliti con delibera di Giunta comunale n. 107 del 17/10/2013;

per l'anno 2014 i valori delle aree edificabili sono stati stabiliti con delibera di Giunta comunale n. 27 del 20/03/2014;

per l'anno 2015 i valori delle aree edificabili sono stati stabiliti con delibera di Giunta comunale n. 73 del 14/7/2015;

per l'anno 2016 i valori delle aree edificabili sono stati stabiliti con delibera di Giunta comunale n.22 del 5/4/2016;

per l'anno 2017 i valori delle aree edificabili sono stati stabiliti con delibera di Giunta comunale n.21 del 28/2/2017;

### **Considerato che:**

ai sensi dell'articolo 14 del Regolamento IUC, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 19 del 15/4/2014 e s.m.i., la Giunta, con apposito provvedimento da adottarsi entro 30 giorni dalla data di approvazione, da parte del Consiglio Comunale, delle aliquote e detrazioni IMU, delibera i valori venali in comune commercio delle aree edificabili da utilizzare ai fini dell'applicazione dell'imposta;

il modello di calcolo del valore delle aree edificabili è quello individuato nella delibera di Giunta Comunale n. 7/2009; per gli anni successivi, i valori delle aree sono stati stabiliti applicando il coefficiente più favorevole al contribuente tra le variazioni annuali ISTAT sull'indice dei prezzi al consumo (FOI) e quelle registrate dall'OMI (Catasto);

Preso atto che: per l'anno 2018, debbono essere prese in esame le variazioni intervenute dopo il primo semestre del 2016 in quanto, per l'anno di imposta precedente (2017), erano state quantificate le variazioni pubblicate dall'OMI fino a tutto il primo semestre del 2016, non essendo a quella data ancora disponibile il periodo successivo. Pertanto, nell'attuale procedura di revisione dei valori dei

terreni edificabili, viene presa in esame la media delle variazioni intervenute ed a tutt'oggi pubblicate dall'OMI (Agenzia del Territorio), ovvero, vengono utilizzati i dati consuntivi del secondo semestre dell'anno 2016 e quelli del primo semestre dell'anno 2017;

Attraverso il computo della media dei due indici di variazione (secondo semestre 2016 e primo semestre 2017) è stata rilevata una diminuzione del valore medio degli immobili nella zona di Fiumicino pari a  $-2,94\%$  rispetto ai dati consuntivi già applicati per l'anno precedente (media delle seguenti zone: Fiumicino centro, cancelli rossi/aeroporto, Darsena, Isola Sacra, Parco Leonardo, Focene), mentre la variazione dei prezzi al consumo nel periodo ottobre 2016 - ottobre 2017, secondo i dati ISTAT (FOI), è stata pari al  $+1,00\%$  su base annua;

Si stabilisce che: sempre in applicazione delle condizioni più favorevoli al contribuente, il valore di riferimento per le aree edificabili per l'anno 2018 viene ridotto, rispetto all'anno precedente, nella stessa misura della riduzione dei valori certificata dall'OMI per il mercato immobiliare nel corso dei due semestri consuntivi finora resi pubblici (secondo semestre 2016 e primo semestre 2017).

Pertanto, i valori al mq. per i terreni edificabili applicati dal comune per l'anno di imposta 2017 vengono ridotti per l'anno di imposta 2018 nella misura del  $2,94\%$ ;

#### **Considerato altresì che:**

il Consiglio comunale, con delibera n. 41 del 17 novembre 2011, aveva espresso, quale obiettivo programmatico, la volontà di impegnarsi per risolvere la problematica di equità tributaria connessa alla effettiva edificabilità dei terreni che rientrano nelle sottozone "B4a" del piano regolatore Generale;

#### **Rilevato che:**

alcune sottozone urbanistiche richiedono l'approvazione di uno specifico Piano Attuativo si trovano ancora nella condizione di blocco dei progetti e, pertanto, risulta necessario rimodulare gli indici di "attualizzazione" del valore, allo scopo di attenuare l'onere tributario che si protrae per i contribuenti da un tempo superiore alle stime oggettive;

alcune aree situate nella zona di Isola Sacra risultano essere interessate da fenomeni di emissione di CO<sub>2</sub> dal sottosuolo e che, tale fenomeno ha determinato l'adozione di prescrizioni da parte della Regione Lazio che impediscono per ora iniziative edificatorie;

#### **Osservato che:**

le condizioni penalizzanti per alcune delle aree edificabili situate in zona di Isola Sacra, determinate dalla presenza di vincoli urbanistici correlati al rischio esondazione del fiume Tevere, al rischio alluvionale di cui al decreto dell'Autorità di Bacino del fiume Tevere, ed al rischio di emissione di CO<sub>2</sub>, pur se derivanti da vincoli introdotti in periodi diversi comportano, per le aree interessate dai vincoli, oggettivi ritardi nello sfruttamento della capacità edificatoria e che tali condizioni penalizzanti hanno prodotto le medesime penalizzazioni anche sulle annualità precedenti all'effettiva introduzione dei rispettivi vincoli urbanistici in tutti quei casi in cui la capacità edificatoria non è stata ancora utilizzata;

gli impedimenti ancora in vigore nell'anno di imposta 2018, in numerose circostanze erano di fatto già presenti anche nelle annualità pregresse, non essendo mutate le condizioni oggettive nel corso degli anni in cui quei vincoli sono risultati in vigore e che, in tali casi, è necessario applicare per gli anni pregressi ancora non prescritti gli stessi criteri di riduzione dei valori consentiti per l'anno in corso 2018, ciò in applicazione dei criteri stabiliti dall'Art. 10, comma 1, Legge n. 212/2000 (Statuto dei diritti del contribuente);

**Dato atto che** è stata effettuata la verifica di mancanza di conflitto di interesse da parte del Dirigente competente e del responsabile del procedimento ai sensi del paragrafo 6.3, Parte II, del Piano Triennale di Prevenzione della Corruzione adottato con delibera di Giunta Comunale n. 8 del 31/01/2017;

**Visto** il Regolamento Comunale per la disciplina dell'Imposta Municipale Propria;

**Visto** il decreto legislativo n. 267 del 18 agosto 2000 Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali;

**Visto** l'art. 5, comma 5, d.Lgs. n. 504/1992;

**Visto** lo Statuto Comunale;

Con voti unanimi espressi in forma palese

### **DELIBERA**

**1)** di stabilire che, ai fini IMU, il valore al mq delle aree edificabili, per l'anno di imposta 2018, è determinato applicando ai valori deliberati per il 2017 con la delibera n.21 del 28/2/2017 il decremento registrato dall'Agenzia del Territorio (OMI) nei prezzi di mercato degli immobili ubicati nelle zone centrali del comune di Fiumicino (Fiumicino centro, Cancelli rossi, Darsena, Isola Sacra, Parco Leonardo, Focene) e pari a – 2,94% e pertanto i valori specifici per ogni tipologia di sottozona urbanistica, per l'annualità 2018, sono dettagliatamente riportati nelle tabelle allegate alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale, con la definizione di “**Allegato A) – Allegato B) e Allegato C)**”;

**2)** di stabilire che, per le aree edificabili soggette a pianificazione attuativa, qualora alla data del 1 gennaio 2018 non sia stata ancora approvata la proposta di Piano Attuativo, per cause non ascrivibili ad inerzia del contribuente, la riduzione forfettaria del valore, che al punto 6.1. della delibera di giunta n. 7/2009 era stabilita nella misura del 30%, sarà incrementata di un ulteriore 32% a titolo di ulteriore abbattimento del valore per effetto dell'inatteso protrarsi nell'ottenimento del Piano Attuativo. Ne consegue che, la riduzione complessiva applicabile sarà pari al 62% ed il coefficiente moltiplicatore risulterà “0,38”. Il valore di attualizzazione è determinato applicando il tasso costante del 5% per gli anni trascorsi (anni 20) dalla data di approvazione del PRG (1999), fino al 2018, come da tabella di calcolo allegata (**Allegato D**).

Modalità e tempi di applicazione del nuovo indice di riduzione per il punto 6.1 della delibera n. 7/2009 e descritto nel presente punto 2).

L'indice di riduzione del valore come stabilito al presente punto 2), ovvero il moltiplicatore “0,38”, viene applicato per il corrente anno 2018. Per gli anni di imposta anteriori al 2018 rimangono validi i criteri e la misura delle detrazioni stabilite per ciascun anno;

**3)** di stabilire che, la riduzione del valore delle aree fissata al punto 6.3. della Delibera di Giunta n. 7/2009, ovvero la riduzione applicabile in presenza di vincoli di inedificabilità che impediscono le procedure autorizzative per l'edificazione, verrà applicata secondo i seguenti criteri:

A) in tutti i casi in cui a causa della presenza di un vincolo di inedificabilità il proprietario abbia ricevuto il diniego all'ottenimento del permesso di costruire o il diniego all'ottenimento del Piano Attuativo (nei casi in cui il PRG preveda la preventiva approvazione di un Piano Attuativo o Piano Particolareggiato) o che comunque in tutti quei casi in cui non possa essere ottenuto il nulla osta autorizzativo all'ente gestore del vincolo per cause non imputabili all'inerzia del contribuente;

B) in presenza delle seguenti categorie di vincoli:

- presenza del vincolo idrogeologico imposto dal PAI -Piano di Assetto Idrogeologico- (denominato anche PS5 e/o PS6), per le aree delimitate dalla mappa di rischio del corridoio fluviale;
- aree edificabili che ricadono nelle mappe di rischio per esalazioni gassose (CO<sub>2</sub>), redatte dagli organi regionali preposti;

Pertanto, il valore al mq. da applicarsi in presenza di una delle condizioni descritte ai commi A) e B) del presente punto 3. viene determinato applicando la riduzione dell'80% sul valore lordo massimo di un'area avente destinazione produttiva/artigianale. Il valore così ridotto, per l'anno di imposta 2018

sarà pertanto il seguente:

- valore lordo massimo di area con destinazione produttiva € 101,29;
- riduzione forfetaria ed unica dell'80% ( $€ 101,29 \times 0,2$ ) € 20,26;

Detto valore finale (€ 20,26 al mq.) configurato al punto 6.3. della delibera n. 7/2009 e come sopra specificato in dettaglio, è determinato in misura forfetaria ed ingloba qualsiasi altra condizione limitativa all'edificazione. Pertanto si applica indifferentemente per qualsiasi tipologia di sottozona urbanistica (ovvero per qualsiasi indice di edificabilità) per la quale questo criterio di riduzione si rende applicabile. Inoltre, detto valore finale si applica anche in presenza di uno solo dei vincoli descritti nel comma A) o nel comma B);

Modalità e tempi di applicazione della riduzione di valore di cui al presente punto 3):

Il beneficio di riduzione del valore di cui al presente punto 3) viene applicato per l'anno di imposta 2018. Lo stesso criterio di riduzione viene applicato anche per gli anni di imposta anteriori al 2018, ancora non prescritti ed accertabili, nel corso dei quali le condizioni descritte nei commi A) e B) sono risultate in vigore. Resta inteso, però, che per gli anni pregressi debbono essere applicati valori riferiti a ciascun anno di competenza. Nello specifico: il valore al mq. applicabile per gli anni di imposta precedenti al 2018 sarà quello riferito a ciascuno degli anni interessati e deve essere ricavato con le stesse modalità descritte nel presente punto 3). Ovvero, la riduzione dell'80% dovrà essere applicata sul valore lordo massimo di area edificabile con destinazione produttiva stabilito in ciascun anno di competenza;

4) di stabilire che, il valore delle aree edificabili che ricadono nella mappa di rischio di "allagamenti a causa di acque piovane", così catalogato dal Decreto n. 58/2016 emanato dall'Autorità di Bacino del fiume Tevere del Dicembre 2016, e pertanto in vigore dall'1/1/2017, è determinato applicando la riduzione forfetaria di cui al precedente punto 3, determinando per l'anno d'imposta 2018 un valore finale di Euro 20,26 al metro quadro. I terreni che rientrano in questa mappa di rischio sono evidenziati con il colore ROSSO nella mappa del territorio allegata al Decreto dell'Autorità di Bacino del fiume Tevere del Dicembre 2016 sopra citato (mappa che viene allegata alla presente Delibera sotto la lettera "A").

Qualora, in aggiunta al vincolo descritto al primo comma del presente punto 4), sul terreno risulti presente anche uno, o tutti, i vincoli descritti nei commi A) o B) del precedente punto 3), la riduzione forfetaria fissata nell'80% del valore massimo di area con destinazione produttiva viene elevata all'85%, tale che, il valore al mq. sarà pari al 15% del valore massimo di area edificabile con destinazione produttiva.

In presenza delle condizioni di cui al presente punto 4) il valore per l'anno di imposta 2018 sarà pari a Euro 15,19 al mq., determinato come segue:

- valore lordo massimo di area con destinazione produttiva € 101,29;
- riduzione forfetaria ed unica dell'85% ( $€ 101,29 \times 0,15$ ) € 15,19;

Detto valore finale (€ 15,19 al mq.) è determinato in misura forfetaria ed ingloba qualsiasi altra condizione limitativa all'edificazione. Pertanto si applica indifferentemente per qualsiasi tipologia di sottozona urbanistica (ovvero per qualsiasi indice di edificabilità).

Modalità e tempi di applicazione della riduzione di valore di cui al presente punto 4):

Il beneficio di riduzione del valore di cui al presente punto 4) viene applicato per l'anno di imposta 2018. Lo stesso criterio di riduzione viene applicato anche per gli anni di imposta anteriori al 2018, ancora non prescritti ed accertabili, nel corso dei quali le condizioni qui descritte sono risultate in vigore. Resta inteso, però, che per gli anni pregressi debbono essere applicati valori riferiti a ciascun anno di competenza. Nello specifico: il valore al mq. applicabile per gli anni di imposta precedenti al 2018 sarà quello riferito a ciascuno degli anni interessati e deve essere ricavato con le stesse modalità descritte nel presente punto 4). Ovvero, la riduzione dell'85% dovrà essere applicata sul valore lordo

massimo di area edificabile con destinazione produttiva stabilito in ciascun anno di competenza;

5) di stabilire che, per le sottozone aventi un indice di edificabilità inferiore a 0,10 mq/mq il valore deve essere riparametrato in quanto, in tali ipotesi, la quota fissa di valore applicata nel modello automatico di computo risulterebbe eccessiva rispetto al modesto indice edificatorio. Pertanto, per le sottozone con indice di edificabilità inferiori a 0,10 mq/mq. si applicherà il corrispondente rapporto proporzionale, con la seguente modalità (esempio riferito a edilizia residenziale per l'anno 2018):

- Indice di edificabilità 0,05 mq/mq:

valore relativo all'indice 0,10 mq/mq = € 72,72;

valore per l'indice 0,05 mq/mq = € 72,72 : 0,1 x 0,05 = € 36,36;

- Indice di edificabilità 0,07 mq/mq:

valore relativo all'indice 0,10 mq/mq = € 72,72;

valore per l'indice 0,07 mq/mq = € 72,72 : 0,1 x 0,07 = € 50,91;

Qualora vengano rilevati indici di edificabilità diversi dai due qui semplificati (0,05 mq/mq e 0,07 mq/mq), e comunque inferiori a 0,10 mq/mq, la determinazione del valore dovrà essere stabilita applicando la proporzione come sopra formulata;

6) di stabilire che, in sede di accertamento con adesione, nel caso di vincoli o impedimenti anche non descritti nella presente delibera, che hanno l'effetto di procrastinare nel tempo l'approvazione di piani particolareggiati o di piani attuativi, non dovuti all'inerzia del contribuente, oppure in casi accertati di impedimenti alla edificazione derivanti da vincoli urbanistici documentati dall'Ufficio tecnico comunale, il Dirigente dell'Area Bilancio e Programmazione economico finanziaria, valutate le eventuali condizioni di penalizzazione che risultavano presenti nell'anno di imposta oggetto di esame, applicherà riduzioni proporzionali del valore, fino alla misura massima complessiva di cui al precedente punto 4). Lo stesso margine di riduzione proporzionale del valore potrà essere riconosciuto nei casi acclarati di "lotti interclusi", previa attestazione dell'Ufficio tecnico comunale.

7) di stabilire che le condizioni di riduzione del valore fissate al punto 6.2, comma 1 e 2 della delibera n. 7/2009 (coefficiente di riduzione 0,80) vengano estese ai casi in cui le Norme Tecniche del P.R.G. stabiliscano la eventuale rideterminazione dell'indice di edificabilità per effetto della preesistenza di edificazione che "assorbe" in parte le cubature nominali consentite dal P.R.G. Tali condizioni di riduzione del valore sono applicabili per il comprensorio di "Castel Campanile" e per eventuali altre aree per le quali l'Ufficio Tecnico certifichi la presenza di tali condizionamenti tecnici alla edificazione. Tale condizione dovrà essere certificata, dall'ufficio tecnico del comune e, qualora spettante, va applicata sia per l'anno di imposta 2018 e sia per le annualità arretrate ancora non prescritte ed ancora in sospeso. I criteri di riduzione dei valori lordi delle aree edificabili, descritti nella presente delibera, tengono conto di situazioni oggettive che sono state riscontrate negli ultimi anni nella attuazione del PRG e sono indirizzate a recepire ritardi non prevedibili in precedenza, con particolare riferimento ai tempi di approvazione dei Piani Attuativi. Le riduzioni di valore qui stabilite consentono di modulare la graduazione dei valori in funzione del tempo necessario per giungere all'effettiva edificazione.

8) di stabilire che la presente deliberazione ha effetto dal 1 gennaio 2018;

9) di provvedere ad inviare, nelle forme di legge, copia conforme della presente deliberazione, ad intervenuta esecutività, al Ministero dell'Economia e delle Finanze.

Infine la Giunta, con successiva unanime votazione palese

### **DELIBERA**

di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'articolo 134, comma 4, del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267.

---

### **PARERE DI REGOLARITA' TECNICA**

Il Dirigente dell'AREA BILANCIO E PROGRAMMAZIONE ECONOMICO FINANZIARIA, quale responsabile del servizio interessato, ai sensi degli artt. 49 e 147 bis – comma 1 del D.Lgs. 18.08.2000 n.267, esprime parere Favorevole di regolarità tecnica attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa.

Addì, 26-01-2018

AREA BILANCIO E PROGRAMMAZIONE ECONOMICO FINANZIARIA

Il Dirigente  
SARA ZACCARIA

---

### **PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE**

Il Dirigente dell' AREA BILANCIO E PROGRAMMAZIONE ECONOMICO FINANZIARIA, quale responsabile del servizio finanziario, ai sensi degli artt. 49 e 147 bis – comma 1 del D.Lgs. 18.08.2000 n.267, valutati anche i riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente, esprime parere di regolarità contabile Favorevole

Addì, 26-01-2018

AREA BILANCIO E PROGRAMMAZIONE ECONOMICO FINANZIARIA

Il Dirigente  
SARA ZACCARIA

---

Letta, approvata e sottoscritta

Il Sindaco  
F.TO ESTERINO MONTINO

Il Vice Segretario Comunale  
F.TO DOTT. GIUSEPPE GALLI

---

Il Dirigente del Settore ed il Responsabile dell'Ufficio competente, per quanto di rispettiva competenza, sono incaricati della sollecita attuazione del presente provvedimento ed, in particolare, di tutti gli atti procedimentali conseguenti, idonei a consolidarne gli effetti.

Il Vice Segretario Comunale  
DOTT. GIUSEPPE GALLI

---

**COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE PER GLI USI CONSENTITI DALLA LEGGE**

Il Vice Segretario Comunale  
DOTT. GIUSEPPE GALLI

---

Documento originale sottoscritto con firma digitale ai sensi dell' art.24 del D.Lgs. n. 82 del 07/03/2005