



# COMUNE DI FIUMICINO

Città Metropolitana di Roma Capitale

## GIUNTA COMUNALE DELIBERAZIONE COPIA

n. 32 del 29-03-2019

**OGGETTO:** APPROVAZIONE VALORI MEDI DI MERCATO AREE EDIFICABILI - IMU 2019

L'anno **duemiladiciannove** il giorno **ventinove** del mese di **Marzo** a partire dalle ore **15:30** 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	DI GENESIO PAGLIUCA EZIO	Vicesindaco	Presente
3	ANSELMI ANNA MARIA	Assessore	Presente
4	CALCIOLARI FLAVIA CLEMENTINA	Assessore	Presente
5	CALICCHIO PAOLO	Assessore	Assente
6	CAROCCIA ANGELO	Assessore	Presente
7	CINI ROBERTO	Assessore	Presente
8	MANCINO MARZIA	Assessore	Assente

**PRESENTI: 6 - ASSENTI: 2**

Partecipa il Vice Segretario Comunale SARA ZACCARIA 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";

Considerato che:

- ai sensi dell'articolo 14 del Regolamento IUC, la Giunta, con apposito provvedimento, delibera i valori medi di mercato delle aree edificabili da utilizzare ai fini dell'applicazione dell'imposta;
- il modello dicalcolo del valore delle aree edificabili è quello individuato nella delibera di Giunta Comunale n. 7/2009;
- i valori elaborati dall'Ufficio comunale sono puramente orientativi, facendo così salvo il principio di legge (articolo 5, comma 5, D.Lgs. n. 504/1992) secondo il quale per le aree edificabili la base imponibile è costituita dal valore venale delle stesse;
- qualora in una o più schede non sia stato espresso il valore di una o più destinazioni urbanistiche (anche a seguito di approvazione di nuove varianti urbanistiche in corso d'anno), tale valore dovrà essere comunque determinato prendendo a riferimento i valori espressi per medesime o simili destinazioni presenti in zone confinanti o limitrofe ritenute omogenee;
- per l'anno 2019, preso atto dei dati disponibili relativi alle ultime quotazioni immobiliari pubblicate dall'Agenzia delle Entrate, è stato rilevato un incremento non significativo del valore medio degli immobili nella zona di Fiumicino 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), la stessa valutazione può farsi in merito alla variazione dei prezzi al consumo nel periodo dicembre 2017 – dicembre 2018, secondo i dati ISTAT (FOI), pari al + 1,00% su base annua;

Rilevato che:

- alcune sottozone urbanistiche richiedono l'approvazione di uno specifico Piano Attuativo 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 CO2 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:

- la 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 pericolosa di Anidride carbonica, ha determinato nel corso negli anni e determina, ancora oggi, l'impossibilità temporanea all'edificazione di alcune aree;
- i vincoli elencati incidono sul valore venale dei terreni che, pur rimanendo edificabili sulla base dello strumento urbanistico generale, presentano ridotte potenzialità edificatorie in concreto;
- tali vincoli, per essere superati, hanno necessitato di vari interventi di messa in sicurezza, ancora in corso di espletamento; i tempi per la realizzazione di tali interventi, non facilmente quantificabili di anno in anno, non hanno consentito di valutare appieno la loro incidenza sui valori delle aree, deliberati nelle annualità pregresse;

Tutto quanto evidenziato rende opportuno e necessario applicare, laddove ad oggi persistano i vincoli di inedificabilità temporanea preesistenti, per gli anni pregressi ancora non prescritti gli stessi criteri di riduzione dei valori consentiti per l'anno in corso 2019, ciò in applicazione dei criteri stabiliti dall'Art.

10, comma 1, Legge n. 212/2000 (Statuto dei diritti del contribuente);

Preso atto che, la presenza dei vincoli urbanistici che gravano il territorio di Fiumicino rende più complessa l'attività istruttoria IMU e TASI, propedeutica all'emissione degli avvisi di accertamento;

Visto il Regolamento di Organizzazione Interna del Comune di Fiumicino, approvato con Deliberazione della Giunta Comunale n. 179 del 04 novembre 2009 e ss.mm.ii., che all'art. 12 testualmente recita:

*“la Giunta Comunale può costituire strutture organizzative cross - function che, includendo i responsabili delle Aree con settori correlati e omogenei , possano affrontare in maniera integrata e permanente tematiche di rilievo trasversale. Il Presidente ed i componenti delle Unità Intersectoriali sono nominati con provvedimento del Segretario Generale”;*

Ritenuto, pertanto, opportuno l'istituzione di apposita Unità di progetto, per il coinvolgimento di tutte le strutture organizzative, che presidiano funzioni e attività collegate e connesse alla tassazione delle aree edificabili, che insistono sul comune di Fiumicino ovvero l'Area Bilancio e Programmazione economica e finanziaria, L'Area Strategia del Territorio, L'Area Suap ed Edilizia.

L'unità costituita avrà anche il compito di avviare la revisione dei criteri e delle linee guida deliberati nel 2009 per la determinazione dei valori delle aree edificabili; tale lavoro dovrà concludersi entro 12 mesi dal suo avvio;

Rilevato 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 e per la trasparenza adottato con deliberazione di Giunta comunale n. 10 del 31/01/2019;

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 approvare per l'anno 2019, ai fini IMU, i valori medi di mercato al mq delle aree edificabili, per ogni tipologia di sottozona urbanistica, come dettagliatamente riportati nelle tabelle allegate alla presente delibera quale parte integrante e sostanziale, con la definizione di “**Allegato A) – Allegato B), Allegato C) e Allegato D)**”;

**2.** di stabilire che, per le aree edificabili soggette a pianificazione attuativa, qualora alla data del 1 gennaio 2019 non sia stata ancora approvata la proposta di Piano Attuativo, per cause non ascrivibili ad inerzia del contribuente, la riduzione forfettaria del valore 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 2019. Tale indice moltiplicatore “0,38”, viene applicato per il corrente anno 2019; per gli anni di imposta anteriori al 2019 rimangono validi i criteri e la misura delle detrazioni stabilite per ciascun anno;

**3.** di stabilire, altresì, che:

- per le aree edificabili, su cui insiste il rischio idrogeologico imposto dai PAI (Piani di Assetto Idrogeologico), a causa dei quali non è possibile ottenere l'approvazione del piano particolareggiato o sottoscrivere la convenzione urbanistica;
- per le aree edificabili che ricadono nelle zone indiziate di emissione pericolosa di Anidride Carbonica, indicate con la lettera "C" nella mappa di rischio allegata alla Determinazione della Direzione Regionale Risorse Idriche e difesa del suolo n.G10802 del 26/09/2016;
- il valore al mq viene determinato applicando la riduzione dell'85% sul valore effettivo lordo (riportato nella colonna 12 di ciascuna delle tabelle allegate) di ciascuna sottozona (riportata nella colonna 2 di ciascuna delle tabelle allegate); in ogni caso, il valore finale al mq non potrà

superare, per l'anno 2019, l'importo di €. 15,20. La riduzione dell'85% ingloba qualsiasi altra condizione limitativa all'edificazione e si applica anche in presenza di uno solo dei vincoli elencati al presente punto;

Il beneficio di riduzione del valore di cui al presente punto 3) viene applicato per l'anno di imposta 2019 e per gli anni antecedenti al 2019, ancora accertabili, con l'ulteriore precisazione che, in ogni caso, il valore al mq non potrà essere superiore a quello derivante dall'applicazione della riduzione dell'85% sul valore lordo massimo di un'area avente destinazione produttiva/artigianale.

4. di stabilire che, per le sottozone aventi un indice di edificabilità inferiore a 0,10 mq/mq il valore deve essere riparametrato con la seguente modalità (esempio riferito a edilizia residenziale per l'anno 2019):

- 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

5. 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;

6. 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 2019 e sia per le annualità arretrate ancora non prescritte ed ancora in sospeso;

7. 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 costituire l'Unità intersettoriale "Aree Edificabili" con il compito di verificare ed eventualmente modificare i criteri e le linee guida deliberati nel 2009 e aggiornati con s.m.i., per la determinazione dei valori delle aree edificabili e di analizzare le posizioni tributarie più complesse connesse alla condizione delle Aree edificabili al fine di ridurre o limitare al massimo il potenziale contenzioso;

9. di dare indirizzo al Segretario Generale di procedere, con successivo proprio provvedimento, all'istituzione in forma temporanea, fino alla scadenza del mandato del Sindaco pro – tempore, di una specifica Unità intersettoriale, con il coinvolgimento di tutte le strutture organizzative che presidiano funzioni e attività collegate e connesse alla tassazione delle aree edificabili che insistono sul comune di Fiumicino;

**10.** di stabilire che la presente deliberazione ha effetto dal 1 gennaio 2019.

---

### **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, 07-02-2019

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, 12-02-2019

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 SARA ZACCARIA

---

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  
SARA ZACCARIA

---

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

Il Vice Segretario Comunale  
SARA ZACCARIA

---

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