

COPIA

COMUNE DI FONTE NUOVA
(Città Metropolitana di Roma Capitale)

Estratto del verbale delle Deliberazioni del

CONSIGLIO COMUNALE Nr. 11

Seduta del 24/03/2022

Oggetto: Determinazione del valore delle aree edificabili ai fini dell'applicazione dell'IMU - Anno 2022

L'anno **duemilaventidue**, il giorno **ventiquattro** del mese di **marzo** alle ore **9,44** 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
GRASELLI MICOL	Presente	EVANGELISTA PIERLUCA	Presente
CAPRIOTTI CRISTIAN	Presente	BRUNORI MATTEO	Assente
ROSSI MATTEO	Presente	MOGLIANI SIMONE	Presente
PAGANELLI MAURO	Presente	GIAMOGANTE LUCA	Assente
PROSPERI GIACOMO	Presente	FALCIONI UMBERTO	Presente
VIRGILI VALENTINO	Assente	FUGGI SILVIA	Presente
FRANGELLA ANNA TERESA	Presente	GUCCINI MAURIZIO	Presente
DI BUO' GRAZIANO	Presente	MAZZONI DANIELE	Assente
SPURIO GIAN MARIA	Assente	MENICUCCI PIER LUIGI	Presente
DI BITONTO MARCO	Assente	BUFFA ALESSANDRO	Presente
MATRICARDI MASSIMO	Presente	FIGORILLI EMANUELE	Presente
DEL BAGLIVO FEDERICO	Presente		

Assegnati: **25** In carica: **25** Presenti: **19** Assenti: **6**

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 all'Urbanistica ed Edilizia Privata, Davide Carrarini.

Prima della votazione escono i Consiglieri Menicucci, Figorilli, Di Buò, per poi partecipare nuovamente alla discussione del punto successivo. Consiglieri votanti 16, assenti 9 (Brunori, Di Bitonto, Giamogante, Virgili, Spurio, Menicucci, Figorilli, Di Buò, Mazzoni).

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;

- **che** 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. ";

- **che** 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;

- **che** 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";*

- **che** 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 ";*

Vista:

- **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;

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);

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";

Vista la deliberazione di Consiglio Comunale n. 36 del 27.09.2012 avente per oggetto *"Approvazione regolamento per l'applicazione dell'imposta Municipale Propria - IMU"* e successive delibere di Consiglio Comunale n. 35/2013 e n. 61/2013;

Ravvisata, pertanto, l'opportunità di determinare i valori medi di stima delle aree fabbricabili ai fini dell'applicazione dell'imposta municipale per l'anno 2022 come proposto dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale;

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 "B" Sottozona B2, B3 e B4 di Completamento;
- **che** per le aree ricadenti nelle zone definite *"Soggette a determinazioni prescrittive"* aventi destinazione urbanistica delle zone "B" Sottozona B3 - B4 di Completamento, l'Amministrazione Comunale ha espresso la volontà con atto D.G.C. n. 116 del 11/10/2019, di voler attivare l'istituto del *"Permesso di Costruire Convenzionato"* di cui all'art. 28 bis del DPR 380/2001;
- **che** per le aree di cui sopra, definite *"Soggette a determinazioni prescrittive"* l'Ufficio Tecnico Comunale ha predisposto una specifica documentazione tecnica-amministrativa per l'applicazione del *"Permesso di Costruire Convenzionato"* di cui all'art. 28 bis DPR 380/2001 e dell'art. 1 ter della L.R. n. 36/1987, da approvarsi con deliberazione della Giunta Comunale;

Rilevato che l'imponibile IMU è pari al valore di mercato dal 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 costruzioni;

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"*;

Visto:

- **che** in data 27/07/2020 con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 47 veniva approvato l'aggiornamento del valore delle aree edificabili - zone di completamento ed espansione - ai soli fini IMU, ai sensi della L. 214/2011 - Anno 2020 in riferimento all'andamento del mercato immobiliare (OMI) secondo semestre anno 2019;
- **che** in data 30/12/2020 con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 85 veniva approvato il valore delle aree edificabili - zone di completamento ed espansione - ai soli fini IMU, ai sensi della L. 214/2011 - Anno 2021;
- **che**, con tali atti, **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 standard, si ritiene opportuno introdurre un coefficiente correttivo nel calcolo del valore delle aree fabbricabili in oggetto;

Ritenuto:

- alla luce dell'andamento stagnante del mercato immobiliare, e da una verifica dei valori OMI determinati tra il 1° semestre 2020 e i valori del 1° semestre 2021 delle aree in questione, con la quale si evidenzia che gli stessi, non hanno subito sostanziali mutazioni tali da incidere significativamente sui valori già approvati per l'anno 2021, si ritiene pertanto, di confermare per l'anno 2022 i valori base e i criteri per la determinazione dei valori delle aree edificabili ai fini del calcolo dell'IMU;

Vista

la Delibera di Giunta Comunale n. 25 del 02/03/2022 avente ad oggetto "Determinazione del valore delle aree edificabili ai fini dell'applicazione dell'IMU - Anno 2022"

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

Con voti: n. 14 favorevoli, n. 2 contrari (Buffa, Matricardi)

Delibera

1) Di confermare, per la determinazione dell'imposta IMU per l'anno 2022, i valori delle aree fabbricabili, calcolati con i criteri di cui alla Delibera del Commissario Prefettizio n. 17 del 25/02/2002 con riferimento ai parametri urbanistici vigenti ai sensi della Variante all'Hinterland delle zone B del P.R.G. vigente, come da tabella "Valore aree edificabili ai fini IMU" predisposta dall'Ufficio Tecnico Comunale (rif. D.C.C. n. 85/2020), che forma parte integrante e sostanziale della presente Deliberazione;

2) 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;

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

4) 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 Delibera del Commissario Prefettizio n. 17 del 25/02/2002;

5) 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. 14 favorevoli, n. 2 contrari (Buffa, Matricardi)

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. 11 del 24/03/2022 .

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

OGGETTO: Determinazione del valore delle aree edificabili ai fini dell'applicazione dell'IMU - Anno 2022

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 07-03-2022

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 07-03-2022

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 04-04-2022

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 04-04-2022 al 19-04-2022 ed è divenuta esecutiva il giorno 14-04-2022, 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. - "Zone 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 potrà avvenire con intervento diretto ovvero attraverso Piani Urbanistici Attuativi di iniziativa pubblica o privata di cui all'art. 32 delle NTA.