



# COMUNE DI FIUMICINO

Città Metropolitana di Roma Capitale

## GIUNTA COMUNALE DELIBERAZIONE COPIA

n. 70 del 22-07-2020

**OGGETTO: APPROVAZIONE VALORI MEDI AREE EDIFICABILI AI FINI IMU**

L'anno **duemilaventi** il giorno **ventidue** del mese di **Luglio** a partire dalle ore **17:00** nella Sala Giunta, convocata dal Sindaco, si è riunita la Giunta Comunale in Seduta ordinaria ed in sessione 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	Presente
6	CAROCIA ANGELO	Assessore	Assente
7	CINI ROBERTO	Assessore	Presente
8	MANCINO MARZIA	Assessore	Assente

**PRESENTI: 6 - ASSENTI: 2**

Partecipa il Segretario Generale DOTT.SSA ROBERTA FUSCO 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. 1, commi da 739 a 783, della Legge n. 160/2019 (Legge di Bilancio 2020) disciplina le regole per l'applicazione della “nuova” IMU, con contestuale abrogazione della TASI da parte del comma 738 della legge richiamata.
- l'art. 1, comma 741, lettera d) della legge n. 160/2019 stabilisce che *“per area fabbricabile si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi, ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità. Si applica l'articolo 36, comma 2, del decreto-legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 agosto 2006, n. 248. Sono considerati, tuttavia, non fabbricabili, i terreni posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali di cui all'articolo 1 del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99, iscritti nella previdenza agricola, comprese le società agricole di cui all'articolo 1, comma 3, del citato decreto legislativo n. 99 del 2004, sui quali persiste l'utilizzazione agrosilvo-pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura e all'allevamento di animali. Il comune, su richiesta del contribuente, attesta se un'area sita nel proprio territorio è fabbricabile in base ai criteri stabiliti dalla presente lettera”*;
- l'art. 1, comma 746 della legge n. 160/2019 stabilisce che *“Per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, o a far data dall'adozione degli strumenti urbanistici, 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. In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'articolo 3, comma 1, lettere c), d) e f), del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato.”*;

Considerato che:

- ai sensi dell'articolo 7, comma 7, del Regolamento IMU, la Giunta, con apposito provvedimento, delibera i valori medi di mercato 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;
- i valori elaborati dall'Ufficio comunale sono puramente orientativi, facendo così salvo il principio di legge (articolo 1, comma 746, Legge n. 160/2019) 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 2020, preso atto dei dati disponibili relativi alle ultime quotazioni immobiliari pubblicate dall'Agenzia delle Entrate relativamente al II semestre 2019, 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 2018 – dicembre 2019, secondo i dati ISTAT (FOI), pari al +0,50% 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 applicare in sede di attività di recupero evasione, in presenza negli anni accertati del predetto vincolo di inedificabilità temporanea, gli stessi criteri di riduzione dei valori consentiti per l'anno in corso 2020, ciò in applicazione di quanto stabilito 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 7.1, Parte II, del Piano triennale di prevenzione della corruzione e per la trasparenza adottato con delibera di Giunta comunale n. 2 del 29/01/2020;

Visto il Regolamento Comunale per la disciplina dell'Imposta Municipale Propria, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 19 del 30.04.2020;

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

Vista la legge 24.04.2020 n.27, di conversione del decreto legge n.18 del 17.03.2020;

Visto lo Statuto Comunale e il vigente regolamento comunale di contabilità;

Con voti favorevoli unanimi

## DELIBERA

**1.** di approvare per l'anno 2020, ai fini IMU, i valori medi di mercato al mq delle aree edificabili, per ogni tipologia di sottozona urbanistica, come dettagliatamente riportati nella tabella allegata 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 2020 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 64% ed il coefficiente moltiplicatore risulterà "0,36". 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 2020. Tale indice moltiplicatore “0,36”, viene applicato per il corrente anno 2020; per gli anni di imposta anteriori al 2020 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 2020, l'importo di €. 15,20, pari al 15% del massimo valore di un'area produttiva, inferiore sia al massimo valore di un'area residenziale, sia al massimo valore di un'area non residenziale.

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 2020 e, in fase di attività di recupero evasione, per gli anni antecedenti, 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 2020):**

- 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 3). 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 2020 e sia per le annualità pregresse ancora da accertare;

**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 stabilire che la presente deliberazione ha effetto dal 1 gennaio 2020, secondo il combinato disposto degli articoli 1, comma 779 della legge 27/12/2019 n. 160 (legge di bilancio 2020) e dell'articolo 107, comma 2 della legge 24.04.2020 n. 27, di conversione del decreto legge n. 18 del 17.03.2020.

---

### **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, 10-07-2020

AREA BILANCIO E PROGRAMMAZIONE ECONOMICO FINANZIARIA

Il Dirigente

DOTT. ELPIDIO CIUNZO

---

### **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, 13-07-2020

AREA BILANCIO E PROGRAMMAZIONE ECONOMICO FINANZIARIA

Il Dirigente

DOTT. ELPIDIO CIUNZO

---

Letta, approvata e sottoscritta

Il Sindaco  
F.TO ESTERINO MONTINO

Il Segretario Generale  
F.TO DOTT.SSA ROBERTA FUSCO

---

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 procedurali conseguenti, idonei a consolidarne gli effetti.

Il Segretario Generale  
DOTT.SSA ROBERTA FUSCO

---

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

Il Segretario Generale  
DOTT.SSA ROBERTA FUSCO

---

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