



# CITTÀ DI CIAMPINO

## PROVINCIA DI ROMA

### DELIBERAZIONE ORIGINALE DELLA GIUNTA COMUNALE

Atto N. <u>110</u> del <u>08.07.2014</u> Prot. atti <u>1204</u>	<b>OGGETTO: Determinazione periodica per zone omogenee dei valori venali in comune commercio delle aree edificabili per gli anni d'imposta 2014 – 2015.</b>
---	---

<p>Si esprime parere <del>FAVOREVOLE</del>/SFAVOREVOLE di regolarità tecnica, attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa (ai sensi degli artt. 49, comma 1, e 147 bis, comma 1, D. Lgs. 267/2000)</p> <p>Addi <u>2/7/2014</u></p> <p style="text-align: center;">Il Responsabile del Servizio <small>AMMINISTRATIVO</small></p> <p style="text-align: center;"><i>[Signature]</i></p>	<p>L'anno duemilaquattordici il giorno <u>otto</u> del mese di <u>Luglio</u> alle ore <u>15.35</u> e seguenti nella Sede Comunale si è riunita</p> <p style="text-align: center;"><b>LA GIUNTA COMUNALE</b></p> <p>convocata nelle forme di legge.</p> <p>Sono rispettivamente presenti ed assenti i sigg.:</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 30%;"></th> <th style="width: 10%;"></th> <th style="width: 10%; text-align: center;">Presente</th> <th style="width: 10%; text-align: center;">Assente</th> <th style="width: 30%;"></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>TERZULLI Giovanni</td> <td>Sindaco</td> <td style="text-align: center;">si</td> <td></td> <td rowspan="6" style="vertical-align: middle; text-align: center;"><i>[Signatures]</i></td> </tr> <tr> <td>VERINI Carlo</td> <td>Assessore</td> <td style="text-align: center;">si</td> <td></td> </tr> <tr> <td>FIORINI Graziella</td> <td>Assessore</td> <td style="text-align: center;">si</td> <td></td> </tr> <tr> <td>FRAIOLI Anna Rita</td> <td>Assessore</td> <td style="text-align: center;">si</td> <td></td> </tr> <tr> <td>GENTILE Emanuela</td> <td>Assessore</td> <td></td> <td style="text-align: center;">si</td> </tr> <tr> <td>PAZIENZA Marco</td> <td>Assessore</td> <td style="text-align: center;">si</td> <td></td> </tr> <tr> <td>PERANDINI Andrea</td> <td>Assessore</td> <td style="text-align: center;">si</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>SAVI Alessandro</td> <td>Assessore</td> <td></td> <td style="text-align: center;">si</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>Presiede il Sindaco <b>Giovanni Terzulli</b></p> <p>Partecipa il Segretario Generale dott. <b>Fabrizio Rita</b> con le funzioni previste dall'art. 97, comma 4, lett. a) del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.</p> <p>Il Presidente, riconosciuto legale il numero degli intervenuti, dichiara aperta la seduta e li invita a deliberare sull'argomento indicato in oggetto.</p> <p>NOTE:</p>			Presente	Assente		TERZULLI Giovanni	Sindaco	si		<i>[Signatures]</i>	VERINI Carlo	Assessore	si		FIORINI Graziella	Assessore	si		FRAIOLI Anna Rita	Assessore	si		GENTILE Emanuela	Assessore		si	PAZIENZA Marco	Assessore	si		PERANDINI Andrea	Assessore	si			SAVI Alessandro	Assessore		si	
		Presente	Assente																																						
TERZULLI Giovanni	Sindaco	si		<i>[Signatures]</i>																																					
VERINI Carlo	Assessore	si																																							
FIORINI Graziella	Assessore	si																																							
FRAIOLI Anna Rita	Assessore	si																																							
GENTILE Emanuela	Assessore		si																																						
PAZIENZA Marco	Assessore	si																																							
PERANDINI Andrea	Assessore	si																																							
SAVI Alessandro	Assessore		si																																						
<p>Parere <del>FAVOREVOLE</del>/SFAVOREVOLE sulla proposta per la regolarità contabile (ai sensi degli artt. 49, comma 1, e 147 bis, comma 1, D. Lgs. 267/2000)</p> <p>Addi <u>2/7/2014</u></p> <p style="text-align: center;">Il Responsabile del Servizio Finanziario</p> <p style="text-align: center;"><i>[Signature]</i></p>																																									
<p>Addi <u>2/7/2014</u></p> <p style="text-align: center;">Il Responsabile del Procedimento</p> <p style="text-align: center;"><b>Il Responsabile del procedimento</b> <b>Stefano Bidini</b></p> <p style="text-align: center;"><i>[Signature]</i></p>																																									
<p>Addi <u>8/7/2014</u></p> <p style="text-align: center;">L'Assessore</p> <p>p.p. <i>[Signature]</i></p>																																									

Ufficio proponente	N° Deliberazione di G.C.	Data della proposta
Ufficio tributi – servizio I.C.I.	GC-TRI-14-004	02/07/14

**Oggetto: Determinazione periodica per zone omogenee dei valori venali in comune commercio delle aree edificabili per gli anni d'imposta 2014 – 2015.**

LA GIUNTA COMUNALE

VISTO l'art. 13, comma 2 D.L. 6 dicembre 2011 n. 201, convertito in L. 22 dicembre 2011 n. 214, e successive modificazioni. (cd. *Salva Italia*), il quale stabilisce che l'Imposta Municipale Propria ha per presupposto il possesso di immobili, ivi comprese l'abitazione principale e le pertinenze della stessa, per la cui identificazione *«restano ferme le definizioni di cui all'art. 2 del D.Lgs. 30 dicembre 1992 n. 504 istitutivo dell'I.C.I.»*;

VISTO il successivo comma 3 dello stesso articolo, il quale dispone che *«la base imponibile dell'Imposta Municipale Propria è costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi dell'articolo 5, commi 1, 3, 5 e 6 del D.Lgs. 30 dicembre 1992 n. 504»*;

VISTO, sotto questo profilo, l'art. 5, comma 5 D.Lgs. 504/1992, istitutivo dell'I.C.I., il quale dispone che *«per le aree edificabili, 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 della vendita di aree aventi analoghe caratteristiche»*;

VISTO altresì l'art. 59, comma 1, lettera g) D.Lgs. 15 dicembre 1997 n. 446, il quale dispone che *«con regolamento adottato a norma dell'articolo 52, i comuni possono determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree edificabili, al fine della limitazione del potere di accertamento del comune qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato, secondo criteri improntati al perseguimento dello scopo di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso»*;

CONSIDERATO che tale disposizione non appare più applicabile all'Imposta Municipale Propria a fronte dell'eliminazione del richiamo alle disposizioni contenute nell'art. 59 D.Lgs. 446/1997, disposto da parte dell'art. 4, comma 1 D.L. 16/2012, convertito in L. 44/2012;

CHE tuttavia con i poteri dell'art. 52, D.Lgs. 15 dicembre 1997 n. 446, si ritiene possibile e opportuno procedere, analogamente a quanto avvenuto in regime di Imposta comunagli sugli immobili con le deliberazioni di G.C. n. 184/2005, e n°214/2010, alla determinazione di valori venali delle aree fabbricabili nel Comune di Ciampino, al fine di agevolare il pagamento dell'imposta da parte dei cittadini contribuenti;

VISTO il Regolamento Comunale per la gestione dell'imposta municipale propria (IMU) per l'anno 2014, di cui alla delibera di C.C. n.29, del 9/4/2014;

VISTO altresì l'art. 11-*quaterdecies*, comma 16 L. 2 dicembre 2005, n. 248, la quale dispone che *«ai fini dell'applicazione del decreto legislativo 30 dicembre 1992 n. 504, la disposizione prevista dall'articolo 2, comma 1, lettera b) dello stesso decreto si interpreta nel senso che un'area è da considerare comunque fabbricabile se è utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale, indipendentemente dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo»*;

VISTO altresì il successivo art. 36, comma 2 D.L. 4 luglio 2006 n. 223, convertito in L. 4 agosto 2006 n. 248 (cd. *decreto Bersani*), il quale – sempre in materia di interpretazione della definizione di area edificabile ai fini tributari – ha stabilito che «*ai fini dell'applicazione del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633, del Testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, del decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, del Testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917 e del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, un'area è da considerare fabbricabile se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal comune, indipendentemente dall'approvazione della regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo*»;

CHE in data 10/6/2014, per i fini di cui sopra, con protocollo n° 18364, è stata elaborata dal servizio Tecnico Urbanistico e Tributario comunale una proposta tecnico valutativa da sottoporre al vaglio della Giunta municipale, che propone un'aggiornamento dei valori minimi delle aree edificabili site nel Comune di Ciampino, finalizzato anche ai fini dell'accertamento dell'imposta Municipale Propria IMU, dei valori come stabiliti con delibera di G.C. n°148/05 e successivamente aggiornati con delibera di G.C. N°214/10;

VISTO l'art. 42 lett. F) del T.U. sull'ordinamento degli enti locali di cui al D.L.vo n. 267/2000;

VISTI i pareri favorevoli di regolarità tecnica, attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa e di regolarità contabile, espressi rispettivamente dal Dirigente del Servizio Tributi e dal Responsabile del Servizio Finanziario ai sensi dell'art. 49, comma 1 e 147-bis, comma 1, del T.U. sull'ordinamento degli enti locali di cui al D.L.vo 18.8.2000, n. 267;

DA ATTO che il Segretario Generale ha svolto sulla presente deliberazione le funzioni di assistenza giuridico amministrativa;

#### DELIBERA

Con voto unanime legalmente espresso;

- Di ritenere congrua la valutazione tecnico estimativa espressa con la proposta prot. 18364 del 10/6/2014, del Servizio Tecnico Urbanistico e Tributario e di determinare a far data dall'anno d'imposta 2014 e 2015, il valore venale in comune commercio delle aree edificabili site nel territorio del Comune di Ciampino, così come aggiornati dall'allegato documento tecnico estimativo, che è parte integrante della presente deliberazione;
- Da atto che:
  1. Qualora il contribuente abbia dichiarato e/o versato l'Imposta municipale propria (IMU), sul valore delle aree fabbricabili, in misura superiore a quella che risulterebbe dall'applicazione dei valori come predeterminati dalla presente deliberazione, al contribuente non compete alcun rimborso relativo all'eccedenza d'imposta versata a tale titolo.
  2. I valori determinati ai sensi della presente deliberazione, valgono anche per gli anni d'imposta successivi, qualora nel termine per l'approvazione del Bilancio di Previsione, gli stessi non vengano aggiornati;
  3. Che in caso di espropriazione dell'area edificabile, l'indennità corrispondente sarà calcolata secondo le disposizioni di legge vigenti.

Dichiarare con successiva unanime votazione il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 comma 4 del D.Lgs. 267/2000.

**Prot.18364**

**Aggiornamento dei valori minimi delle aree edificabili site nel Comune di Ciampino, ai fini dell'accertamento dell'imposta comunale sugli immobili, stabilito con delibera di Giunta Comunale n°148/05 ed aggiornati con delibera di Giunta Comunale 214/10 .**

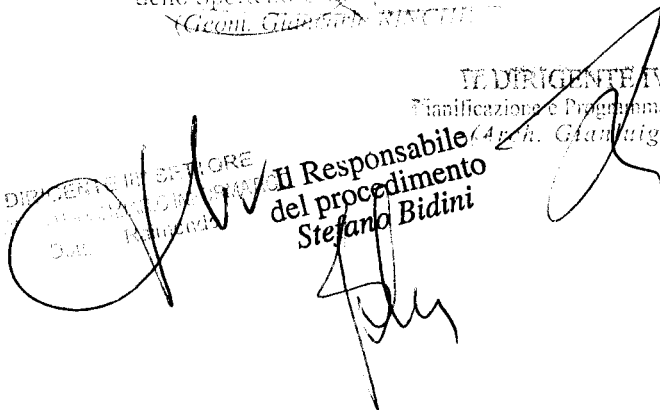
**Ciampino li 10/6/2014**

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO  
dello Sportello Unico per l'edilizia  
*Geom. Gianluigi NOCCO*

IL DIRIGENTE IV SETTORE  
Pianificazione e Programmazione del Territorio  
*Geom. Gianluigi NOCCO*

IL DIRIGENTE IV SETTORE  
ECONOMIA E ATTIVITÀ DI SERVIZIO  
D.M. PIANIFICAZIONE

Il Responsabile  
del procedimento  
**Stefano Bidini**



I valori medi delle aree edificabili all'interno delle zone omogenee di P.R.G., già considerati oggetto di stima eseguita in data 12/12/2005 e approvata con Delibera di G.M. n°148/05, aggiornati in ultimo con Delibera di G.M. n°214 del 15/11/2010, si ritiene che devono essere rideterminati riscontrato il protrarsi della recessione economica già rilevata nella precedente stima; la riduzione delle compravendite degli appartamenti e di conseguenza anche dei terreni edificabili ha determinato il contrarsi dei valori delle aree che può stimarsi nella percentuale del 5%..

#### AGGIORNAMENTO VALORI MEDI ZONE OMOGENEE ESISTENTI

L'aggiornamento si ottiene diminuendo del 5% i valori medi per singole microzone indicati per l'anno 2011 riportati nelle tabelle della delibera di G.M. n214 del 15/11/2010 e sono riferiti all'anno di imposta 2014 e di previsione per l'anno 2015.

#### **IMPORTANTE !**

I valori determinati come sopra indicato, sono di riferimento per aree la cui edificazione è immediata, cioè soggetta al solo rilascio del permesso di costruire previa adempimenti di routine.

Tali valori sono ridotti se la edificazione è condizionata all'adempimento di procedure preventive imposte dalle N.T.A. della Variante Generale al P.R.G., quali, cessioni di aree, predisposizione di piani particolareggiati di varia natura che impongono la realizzazione e cessione di opere, o entrambi i casi, pertanto il valore medio di cui sopra si intende diminuito del **30%** quando la edificazione del terreno è subordinata alla sola **cessione di aree** ed il valore sarà calcolato per la superficie che determina la cubatura realizzabile, in caso di edificazione condizionata alla preventiva **approvazione di P.U.A.** tale valore si intende diminuito del **80%** e sarà calcolato per la superficie che determina la cubatura realizzabile.

Ciampino li 10/6/2014

IL SINDACO - PRESIDENTE

TERZULLI GIOVANNI



IL SEGRETARIO GENERALE

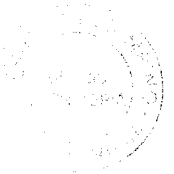
RITA FABRIZIO

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE E COMUNICAZIONE AI CAPI GRUPPO

Certifico che copia di questa deliberazione della Giunta Comunale, ai sensi dell'art. 32 della legge n. 69 del 18 giugno 2009, è stata pubblicata all'albo pretorio on line del Comune oggi 09 LUG 2014 e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi ai sensi dell'art. 124, primo comma, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.

Contestualmente, gli estremi di questa deliberazione sono stati inclusi nell'elenco n. 21916 trasmesso ai consiglieri Capi Gruppo in conformità all'art. 125 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.

Addi 09 LUG 2014



IL DIRIGENTE

Avv. GIOVANNI GIAQUINTO

CERTIFICATO DI ESECUTIVITÀ

Certifico che questa deliberazione è divenuta esecutiva ad ogni effetto, decorsi 10 giorni dalla pubblicazione ai sensi Art.134, comma terzo, del D.Lgs 18 agosto 2000, n. 267;

Certifico che questa deliberazione è divenuta esecutiva il giorno 08 LUG 2014 perché dichiarata immediatamente eseguibile (art. 134, comma quarto, del D.Lgs 18 agosto 2000, n. 267);

Addi 09 LUG 2014



IL SEGRETARIO GENERALE

Dott. FABRIZIO RITA

ORIGINALE della Deliberazione

COPIA CONFORME della Deliberazione, per uso amministrativo

Data .....

Il Funzionario/Responsabile

.....