

# COMUNE DI CAMPAGNANO DI ROMA

PROVINCIA DI ROMA

Tel. 06-9015601 Fax. 06-9041991 Piazza C. Leonelli n°15 C.A.P. 00063 www.comunecampagnano.it

## DELIBERAZIONE ORIGINALE DELLA GIUNTA COMUNALE

<b>N. 70 del Reg.</b> <b>Data : 24/04/2012</b>	<b>OGGETTO: Determinazione del valore venale in comune commercio delle aree fabbricabili ai fini dell'imposta municipale propria per l'anno 2012.</b>
---	---

L'anno duemiladodici, il giorno ventiquattro, del mese di aprile, con inizio alle ore 10,00, nella sala delle adunanze del Comune suddetto, convocata con appositi avvisi, la Giunta comunale si è riunita con la presenza dei Signori:

		Presenti	Assenti
Mazzei Francesco	SINDACO	Si	
Di Cassio Carlo	ASSESSORE		Si
Cesetti Roberto	ASSESSORE	Si	
Maga Giuseppe	ASSESSORE		Si
Bonimelli Giulio	ASSESSORE	Si	

Fra gli assenti sono giustificati i signori : Di Cassio Carlo, Maga Giuseppe.

Partecipa con funzioni consultive, referenti e di assistenza e ne cura la verbalizzazione (art.97, c.4.a, del T.U. n. 267/2000), il Segretario generale Dott. Mario Russo.

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

## LA GIUNTA COMUNALE

Visto il comma 2 dell'art. 13 del D.L. 201/11 che stabilisce che “L'imposta municipale propria ha per presupposto il possesso di immobili di cui all'articolo 2 del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504” specificando il significato di area fabbricabile ovvero “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.” omissis “Il comune, su richiesta del contribuente, attesta se un'area sita nel proprio territorio è fabbricabile in base ai criteri stabiliti dalla presente lettera ”

Visto il comma 5 dell'art. 5 del D.Lgs. 504/92 che definisce il valore delle aree fabbricabili come segue “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.”

Visto l'articolo 59 comma 1 lettera g) del D.Lgs 15 dicembre 1997 n. 446 “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 fabbricabili, 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”;

Vista la relazione tecnica predisposta congiuntamente dai Responsabili del Settore Urbanistica e dal Settore Tributi che si allega al presente atto di cui costituisce parte integrante e sostanziale;

Evidenziato che il vigente Piano Regolatore Generale prevede la ripartizione del territorio comunale in zone di piano con differenti indici di utilizzazione;

Considerato:

– che si rende opportuno avvalersi della facoltà di determinare il valore venale in comune commercio delle aree edificabili ai fini dell'Imposta Municipale Propria, al fine di fornire ai cittadini un valore di riferimento utilizzabile per il calcolo dell'imposta;

– che la fissazione dei valori venali, pur comportando una predeterminazione del gettito I.M.U. derivante dalle aree edificabili, semplifica i rapporti fra il cittadino contribuente e l'amministrazione comunale e costituisce un importante strumento di deflazione del contenzioso, in un settore particolarmente delicato in quanto potenzialmente privo di riferimenti certi e oggettivi per la determinazione della base imponibile.

– che il valore venale determinato dal Comune costituisce una autolimitazione unilaterale del potere di accertamento in quanto il Comune di fatto si impegna a non rettificare i valori delle aree dichiarati dai contribuenti ai fini dell'I.M.U. qualora i medesimi siano uguali o superiori al valore determinato;

– che i valori determinati avranno efficacia dall'annualità d'imposta 2012;

– che per la determinazione del valore venale delle aree edificabili il territorio cittadino è stato suddiviso in n. 18 zone omogenee ;

– che per la determinazione del valore venale delle aree edificabili, sulla scorta delle indicazioni formulate in merito dal responsabile dell'Area Urbanistica, il punto di partenza è costituito dal valore medio dei fabbricati delle varie zone, tenendo conto dei dati disponibili sul sito dell'Agenzia del Territorio;

– che, sulla scorta del valore medio dei fabbricati viene determinato il valore a metro quadrato della superficie lorda edificabile, considerando l'incidenza di spazi accessori (autorimesse, cantine, porticati, sottotetti, terrazze e logge) e assumendo un'incidenza del valore dell'area pari al 20% del valore del fabbricato, anche in relazione al diverso pregio degli edifici realizzabili;

Visto il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica espresso dal Responsabile del Settore Tributi e dato atto che il presente provvedimento non necessita del parere di regolarità contabile ai sensi dell'art. 49 del testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali approvato con D.Lgs. n. 267/2000;

Con i voti favorevoli di tutti i presenti;

## **D e l i b e r a**

a) di determinare, con decorrenza 1 gennaio 2012, il valore venale in comune commercio delle aree fabbricabili ai fini dell'imposta municipale propria, espresso in euro per metro quadrato di superficie, negli importi indicati nell'allegata tabella;

b) di stabilire che il valore venale determinato dal Comune costituisce una autolimitazione unilaterale del potere di accertamento in quanto il Comune di fatto si impegna a non rettificare i valori delle aree dichiarati dai contribuenti ai fini dell'I.M.U. qualora i medesimi siano uguali o superiori al valore determinato;

c) di considerare area fabbricabile tassabile i terreni agricoli ricadenti nelle zone del territorio di Campagnano di Roma classificate E1 e E2 nei seguenti casi:

1) Edificazioni o parti di edificazioni legittime: dalla data di efficacia del titolo abitativo alla edificazione

2) Edificazioni o parti di edificazioni abusive: dall'inizio dei lavori fino all'eventuale riduzione in pristino dello stato dei luoghi o fino all'ultimazione dei lavori.

d) di adeguare i valori riportati nella tabella allegata annualmente o quando siano disponibili nuove rilevazioni dell'Agenzia del Territorio;

e) di dare la massima pubblicità possibile a questa deliberazione informando altresì i cittadini che il comune, su richiesta del contribuente, attesta se un'area sita nel proprio territorio è fabbricabile in base ai criteri stabiliti dalla presente deliberazione

Successivamente,

## **LA GIUNTA COMUNALE**

Con separata ed unanime votazione espressa per alzata di mano stante l'urgenza a procedere, ai sensi dell'art.134, c.4 del D. Lgs.vo n. 267/00,

## **DELIBERA**

Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente esecutiva.

## RELAZIONE TECNICA

### Quantificazione del valore al metro quadrato delle aree fabbricabili ai fini della tassazione IMU

Secondo il Piano Regolatore vigente il territorio del Comune di Campagnano di Roma è suddiviso in 18 microzone omogenee (ZP), A, B1, B2, B3, B4, C1/a, C1/b, C2/a, C2/b, C3/a, C3/b, F2, F4, F5, D/a, D/b, E1 e E2

Ogni zona del PRG ha uno specifico Indice di Fabbricabilità (IF)

Dall'Indice di Fabbricabilità IF, per ciascuna zona, si può ricavare la Superficie Utile Lorda (SUL) dividendo per il fattore 3 (MCQ) che permette di passare dai metri cubi ai metri quadrati.

$$\text{SUL} = \text{IF}/\text{MCQ}$$

Ognuna delle 18 microzone del PRG (ZP) è stata associata ad una delle zone classificate dall'Agenzia del Territorio (ZAT) utilizzate per la rilevazione periodica dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) disponibile sia tramite pubblicazione cartacea che attraverso il sito internet dell'Agenzia

<http://www.agenziaterritorio.it/index.php?id=2158>. E' disponibile anche un'applicazione grafica "GEOPOI" all'indirizzo:

<http://www.geopoi.it/php/geopoi/geopoi/geopoi.php?rl=df39901da774af51238d7f1f4d95e681>

Le zone classificate dall'OMI per il comune di Campagnano di Roma sono 3: B1 (centrale), C1 (semicentrale) e D1 (periferica).

Per ogni zona ZAT l'Osservatorio OMI ha rilevato il valore immobiliare di mercato minimo e massimo al metro quadrato. L'ultima rilevazione disponibile che è stata utilizzata per questo studio è quella del 2° semestre 2011.

Quindi è stata costruita una tabella dove sono state riportate in verticale tutte le 18 zone ZP del Piano Regolatore, in orizzontale, per ogni zona ZP la corrispondente zona OMI ZAT, poi l'indice di fabbricabilità IF, poi il fattore di conversione per il passaggio da mc a mq (MCQ), poi la Superficie Utile Lorda SUL, il valore minimo al mq VMIN, il valore massimo al mq (VMAX), il valore medio al mq (VMED) dove  $\text{VMED} = (\text{VMI} + \text{VMAX})/2$ .

Segue l'incidenza dell'area sul costo/valore del fabbricato (IA) che è stato quantificato per difetto pari a 20%.

Da tutti questi dati si può calcolare il valore dell'area fabbricabile (VA) al mq tramite la formula:

$$\text{VA} = (\text{VMED}/100) * \text{IA} * \text{SUL}$$

Per le zone con categoria C1/b, C2/b e C3/b per le quali non è stato approvato un piano di lottizzazione si è applicata una riduzione pari al 20% ed è stato calcolato il valore ridotto VAR.

Considerando una percentuale (RP) pari a 50% da adottare sul valore dell'area VAR ai fini dell'Imposta Municipale Propria (IMP) si può infine calcolare il Valore, al mq, delle aree fabbricabili ai fini della tassazione IMP (VAI):

$$\text{VAI} = \text{VAR}/100 * \text{RP}$$

La formula finale:

$$VAI = (((VMI + VMAX) / 2) / 100) * IA * (IF / MCQ) / 100 * RP$$

ZP	ZAT	MC	IF	MCQ	SUL	VMIN	VMAX	VMED	IA	VA	RID	VAR	RP	VAI
A	B1	3	1,500	3	0,500	€ 1.800	€ 2.450	€ 2.125	20	€ 212,50	-	€ 212,50	50	€ 106,25
B1	D1	3	1,500	3	0,500	€ 1.633	€ 2.366	€ 2.000	20	€ 199,95	-	€ 199,95	50	€ 99,98
B2	C1	3	2,000	3	0,667	€ 1.950	€ 2.550	€ 2.250	20	€ 300,00	-	€ 300,00	50	€ 150,00
B3	C1	3	2,500	3	0,833	€ 1.950	€ 2.550	€ 2.250	20	€ 375,00	-	€ 375,00	50	€ 187,50
B4	C1	3	0,400	3	0,133	€ 1.950	€ 2.550	€ 2.250	20	€ 60,00	-	€ 60,00	50	€ 30,00
C1/a	D1	3	0,530	3	0,177	€ 1.633	€ 2.366	€ 2.000	20	€ 70,65	-	€ 70,65	50	€ 35,32
C1/b	D1	3	0,530	3	0,177	€ 1.633	€ 2.366	€ 2.000	20	€ 70,65	20	€ 56,52	50	€ 28,26
C2/a	C1	3	1,250	3	0,417	€ 1.950	€ 2.550	€ 2.250	20	€ 187,50	-	€ 187,50	50	€ 93,75
C2/b	C1	3	1,250	3	0,417	€ 1.950	€ 2.550	€ 2.250	20	€ 187,50	20	€ 150,00	50	€ 75,00
C3/a	D1	3	2,500	3	0,833	€ 1.633	€ 2.366	€ 2.000	20	€ 333,25	-	€ 333,25	50	€ 166,63
C3/b	D1	3	2,500	3	0,833	€ 1.633	€ 2.366	€ 2.000	20	€ 333,25	20	€ 266,60	50	€ 133,30
F2	C1	3	1,000	3	0,333	€ 1.900	€ 2.500	€ 2.200	20	€ 146,67	-	€ 146,67	50	€ 73,33
F4	D1	3	0,100	3	0,033	€ 1.600	€ 2.300	€ 1.950	20	€ 13,00	-	€ 13,00	50	€ 6,50
F5	D1	3	2,000	3	0,667	€ 1.600	€ 2.300	€ 1.950	20	€ 260,00	-	€ 260,00	50	€ 130,00
D/a	D1	3	1,200	3	0,400	€ 1.600	€ 2.300	€ 1.950	20	€ 156,00	-	€ 156,00	50	€ 78,00
D/b	D1	3	1,500	3	0,500	€ 1.600	€ 2.300	€ 1.950	20	€ 195,00	-	€ 195,00	50	€ 97,50
E1	D1	3	0,030	3	0,010	€ 1.600	€ 2.300	€ 1.950	20	€ 3,90	-	€ 3,90	50	€ 1,95
E2	D1	3	0,010	3	0,003	€ 1.600	€ 2.300	€ 1.950	20	€ 1,30	-	€ 1,30	50	€ 0,65

#### LEGENDA

ZP	Zona PRG
ZAT	Zona Agenzia Territorio
MC	Microzona Catastale
IF	Indice Fabbricabilità
MCQ	da metri cubi a metri quadrati
SUL	Superficie Utile Lorda
VMIN	Valore Minimo euro/mq
VMAX	Valore Massimo euro/mq
VMED	Valore Medio euro/mq
IA	Incidenza Area in percentuale
VA	Valore Area risultante
RID	Rid. Percentuale per assenza p. particolareggiato
VAR	Valore area ridotto euro/mq
RP	Riduzione Percentuale
VAI	Valore Area IMU euro/mq

Di identificare responsabile del procedimento relativo al presente atto il/la Sig:  
Scatolini Augusto

**IL SINDACO**  
Dott. Francesco Mazzei

Il Segretario Generale

Dott. Mario Russo

---

Il sottoscritto responsabile del servizio della pubblicazione all'albo pretorio, visti gli atti d'ufficio,

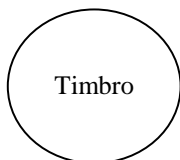
**ATTESTA**

- che la presente deliberazione;

E' stata affissa all'albo pretorio comunale, come prescritto dall'art. 124, c. 1, del T.U. n. 267/2000, per quindici giorni consecutivi dal....., al.....

- E' stata compresa nell'elenco delle deliberazioni comunicate ai capigruppo consiliari (art. 125 del T.U. n. 267/2000).

Dalla Residenza comunale, li .....



Il Vice Segretario Generale

Dott.ssa Gioconda Sassi

---

Il sottoscritto, visti gli atti d'ufficio,

**ATTESTA**

◇ che è stata dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, c. 4 del T.U. n. 267/2000.

◇ che la presente deliberazione è divenuta esecutiva il giorno.....decorsi 10 giorni dalla pubblicazione (art. 134, c. 3, del T.U. n. 267/2000).

Dalla Residenza comunale, li .....

Il responsabile del servizio

.....

---

Di identificare responsabile del procedimento relativo al presente atto il/la Sig:  
Scatolini Augusto

**IL SINDACO**  
F.to Francesco Mazzei

Il Segretario Generale  
F.to Mario Russo

---

Il sottoscritto responsabile del servizio della pubblicazione all'albo pretorio, visti gli atti d'ufficio,

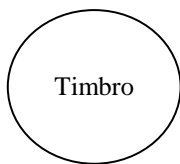
**ATTESTA**

- che la presente deliberazione;

E' stata affissa all'albo pretorio comunale, come prescritto dall'art. 124, c. 1, del T.U. n. 267/2000, per quindici giorni consecutivi dal....., al.....

- E' stata compresa nell'elenco delle deliberazioni comunicate ai capigruppo consiliari (art. 125 del T.U. n. 267/2000).

Dalla Residenza comunale, li .....



Il Vice Segretario Generale

F.to Gioconda Sassi

---

Il sottoscritto, visti gli atti d'ufficio,

**ATTESTA**

◇ che è stata dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, c. 4 del T.U. n. 267/2000.

◇ che la presente deliberazione è divenuta esecutiva il giorno.....decorsi 10 giorni dalla pubblicazione (art. 134, c. 3, del T.U. n. 267/2000).

Dalla Residenza comunale, li .....

Il responsabile del servizio  
F.to Rosa Pallucchini

---

Per copia conforme all'originale.

Dalla Residenza comunale li .....

Il Vice Segretario Generale

.....