ORIGINALE

COMUNE DI CIVITAVECCHIA

città metropolitana di Roma Capitale

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

(Deliberazione n. 47 del 04/03/2019)

OGGETTO: AGGIORNAMENTO DELIBERAZIONE DEFINIZIONE DEI CRITERI DI DETERMINAZIONE DEI VALORI DELLE AREE EDIFICABILI ED INDIVIDUAZIONE DEI VALORI VENALI IN COMUNE COMMERCIO AGLI EFFETTI DELL'APPLICAZIONE IMU

L'anno **2019**, addì **quattro** del mese di **Marzo** alle ore **13:30**, nella Sala delle adunanze;

previa l'osservanza di tutte le formalità previste dal Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali, vennero convocati i componenti della Giunta Municipale.

All'appello risultano presenti i Signori:

			Presenti
1	Cozzolino Antonio	Sindaco	A
2	Lucernoni Daniela	Vice sindaco	P
3	Manuedda Alessandro	Assessore	P
4	D'anto' Vincenzo	Assessore	P
5	Tuoro Florinda	Assessore	P
6	Perrone Gioia	Assessore	A
7	Ceccarelli Alessandro	Assessore	P
8	Lecis Alessandra	Assessore	A

Assiste Il Segretario GeneraleCaterina Cordella il quale provvede alla redazione del seguente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, Il Vice-Sindaco, **Dott.ssa Daniela Lucernoni** assume la presidenza e dichiara aperta la seduta, per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

LA GIUNTA

Esaminata la proposta di deliberazione di seguito riportata.

Visti i pareri favorevoli allegati in ordine alla regolarità tecnica ed alla regolarità contabile espressi ai sensi dell'art. 49 del Testo Unico n. 267/2000;

Ad unanimità dei voti espressi nei modi di legge;

DELIBERA

- Approvare, si come ad ogni effetto approva la proposta di deliberazione n. 52 del 22/02/2019 che forma parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

- Dichiarare, si come dichiara, la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, 4° comma del Testo Unico n. 267/2000 con successiva e separata votazione.

Proposta n. **52** del **22/02/2019**

OGGETTO: AGGIORNAMENTO DELIBERAZIONE DEFINIZIONE DEI CRITERI DI DETERMINAZIONE DEI VALORI DELLE AREE EDIFICABILI ED INDIVIDUAZIONE DEI VALORI VENALI IN COMUNE COMMERCIO AGLI EFFETTI DELL'APPLICAZIONE IMU

Premesso che:

- l'articolo 13, del D.L. n. 201/2011, convertito con Legge n. 214/2011, ha anticipato, in via sperimentale, l'introduzione dell'imposta municipale propria (IMU) a partire dall'anno 2012;
- Il nuovo tributo sostituisce l'imposta comunale sugli immobili (ICI) disciplinata dal D. Lgs. n.504/1992;
- l'art. 13, comma 3, del D.L. n. 201/2011 stabilisce che la base imponibile dell'imposta municipale propria è costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi dell'art. 5, commi 1, 3, 5 e 6 del D.Lgs. n. 504/92 e dei commi 4 e 5 dell'art. 13 del D.L. n. 201/2011;
- l'art. 5, comma 5, del D.Lgs. n. 504/1992 stabilisce che 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;
- l'art. 36, comma 2, del D.L. n. 223/2006, convertito con modificazione nella Legge n. 248/2006, ha fornito interpretazione autentica dell'art. 2, comma 1, lettera b) del D. Lgs. n. 504/1992 relativo alla definizione di area edificabile ai fini fiscali, stabilendo che 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;
- l'art. 14, comma 6, del D.Lgs. n. 23/2011, come modificato dal D.L. n. 16/2012, ha abrogato l'art. 59, comma 1, lettera g), del D.Lgs. n. 446/97;

Visto il regolamento per l'applicazione dell'imposta municipale propria, approvato con delibera C.C. n. 81 del 29/06/2012 e modificato con delibera di C.C. n. 120 del 22/05/2014;

Vista la Determinazione del Commissario Prefettizio del Comune di Civitavecchia n. 288 del 30.11.2005, con la quale l'Amministrazione Comunale si è avvalsa della facoltà prevista dall'art. 59 del D.Lgs. 15 dicembre 1997 n. 446, definendo i criteri per la determinazione dei valori delle aree edificabili e i valori venali in comune commercio delle aree stesse ai fini dell'applicazione dell'I.C.I. sulla base dello studio fornito dall'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Roma (Relazione del 02.05.2005 allegato "A" alla Det. Comm. n. 288/2005) stabilendo i seguenti criteri:

a) suddivisione di tutto il territorio Comunale in Microzone di ubicazione, individuate tenendo conto degli elementi morfologici e territoriali, delle caratteristiche socioeconomiche ed edilizie nonché delle disposizioni dello strumento urbanistico generale vigente, che possono essere considerate sostanzialmente omogenee dal punto di vista commerciale, così come specificato nell'allegato A) parte integrante e sostanziale del provvedimento commissariale sopra citato;

b) distinzione delle aree per diversa destinazione, secondo le previsioni di zonizzazione del vigente strumento urbanistico (aree a destinazione residenziale e/o produttiva), nel rispetto della diversa capacità edificatoria, con particolare attenzione alla suddivisione tra aree urbanizzate o di completamento e da urbanizzare o di espansione, ed attribuzione dei valori in funzione delle seguenti tipologie:

- Aree urbanizzate prevalentemente residenziali/commerciale in microzona Centrale;

- Aree urbanizzate prevalentemente residenziali/commerciale in microzona Espansione;
- Aree urbanizzate prevalentemente residenziali in microzona Borgata Aurelia;
- Aree urbanizzate prevalentemente produttive in microzona Industriale;
- Aree urbanizzate prevalentemente residenziali/commerciali/ricettive in microzona Termale;
- Aree urbanizzate prevalentemente residenziali in microzona Agricola;

Visto l'allegato "A" alla Determinazione Commissariale n. 288/2005 che fissa i valori venali in comune commercio delle aree edificabili, con effetto dal 01.01.2006, ai fini dell'applicazione dell'imposta Comunale sugli Immobili secondo i seguenti parametri:

VALORE DEL LOTTO EDIFICATO = SLP x EmqFab x IT x Pmz x Pmi

dove

SLP = Superficie lorda a pavimento di ogni particella
EmqFab = costo a mq. del nuovo edificato
IT = incidenza del valore dell'area rispetto al valore del fabbricato
Pmz = parametro di microzona
Pmi = parametro di microintorno

Vista la Delibera di Giunta Comunale n. 96 del 24.03.2009, con la quale l'Amministrazione Comunale si è avvalsa della facoltà prevista dall'art. 59 del D.Lgs. 15 dicembre 1997 n. 446, definendo i criteri per la determinazione dei valori delle aree edificabili e i valori venali in comune commercio delle aree stesse ai fini dell'applicazione dell'I.C.I. sulla base dello studio fornito dall'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Roma (Relazione del 02.05.2005 allegato "A" alla Det. Comm. n. 288/2005) stabilendo i seguenti criteri, atteso che il costo a mq. del nuovo edificato è stato fissato rispettivamente in:

- €./mq. 2400 per la microzona Centrale;
- €./mq. 2200 per la microzona Espansione;
- €./mq. 1700 per la microzona Borgata Aurelia;
- €/mq. 1100 per la microzona Industriale

Ritenuto di provvedere, a far data dal 01.01.2019, all'aggiornamento dei valori venali in comune commercio delle aree edificabili approvati con Delibera di Giunta Comunale n. 96 del 24.03.2009 in ragione dell'aggiornamento del costo a mq. del nuovo edificato secondo la media dei valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio che fissa il costo a mq. dell'edificato rispettivamente in:

- da €./mq. 1150 a €./mq. 1750 per la microzona Centrale;
- da €./mq. 1300 a €./mq. 2050 per la microzona Espansione;
- da €./mq. 1000 a €./mq. 1650 per la microzona Borgata Aurelia;
- da €./mq. 650 a €./mq. 950 per la microzona Industriale
- da €./mq. 900 a €./mq. 1100 per la microzona Termale
- da €./mq. 800 a €./mq. 1000 per la microzona Agricola

Ritenuto congruo adottare come valore aggiornato dell'edificato una media dei valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, e più precisamente:

- €./mq. 1450 per la microzona Centrale;
- €./mq. 1675 per la microzona Espansione;
- €./mq. 1325 per la microzona Borgata Aurelia;
- €./mq. 800 per la microzona Industriale;
- €./mq. 1000 per la microzona Termale;
- €./mq. 900 per la microzona Agricola;

Ritenuto congruo adottare come valore aggiornato dell'edificato per le aree detenute dal fondo immobiliare denominato "Civitavecchia in progress" in misura pari al 10% del valore di apporto;

Ritenuto opportuno adottare dal 2019 i valori riferiti al costo a mq del nuovo edificato come da tabella che precede;

Visti i pareri favorevoli espressi, a norma dell'art. 49 del D.Lgs. 267/2000, in ordine alla regolarità tecnica.

PROPONE DI DELIBERARE

Per la definizione dei criteri di determinazione dei valori delle aree edificabili e la individuazione dei relativi valori venali in comune commercio, agli effetti dell'applicazione dell'I.M.U.:

1) Confermare i criteri per la determinazione dei valori venali in comune commercio delle aree edificabili, ai fini dell'applicazione dell'Imposta Municipale sugli Immobili, come stabilito con Determinazione Commissariale n. 288 del 30.11.2005 secondo i seguenti parametri:

VALORE DEL LOTTO EDIFICATO = SLP x EmqFab x IT x Pmz x Pmi

dove

SLP = Superficie lorda a pavimento di ogni particella

EmqFab = costo a mq. del nuovo edificato

IT = incidenza del valore dell'area rispetto al valore del fabbricato

Pmz = parametro di microzona

Pmi = parametro di microintorno

2) Aggiornare, a far data dal 01.01.2019, i valori stabili per il costo a mq. del nuovo edificato approvati con Determinazione Commissariale n. 288 del 30.11.2005 e aggiornati con delibera di Giunta Comunale n. 96 del 24/03/2009, in ragione della media dei valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio secondo l'ultimo semestre pubblicato (1° semestre 2018) che, fissando il costo a mq. dell'edificato rispettivamente in:

- €./mq. 1450 per la microzona Centrale;
- €./mq. 1675 per la microzona Espansione;
- €./mq. 1325 per la microzona Borgata Aurelia;
- €./mq. 800 per la microzona Industriale;
- €./mq. 1000 per la microzona Termale;
- €./mq. 900 per la microzona Agricola;

3) Di determinare un valore delle aree edificabili detenute dal fondo immobiliare denominato "Civitavecchia in progress" in misura pari al 10% del valore di apporto;

4) Dare atto che:

- per le annualità d'imposta fino al 2018 compreso, si confermano gli stessi criteri stabiliti con Determinazione Commissariale n. 288 del 30.11.2005 e modificati con delibera di Giunta Comunale n. 96 del 24/03/2009 ;
- per le annualità d'imposta dal 2019 si adottano i valori riferiti al costo a mq del nuovo edificato come da tabella che precede;

Stante l'urgenza di provvedere all'aggiornamento dei valori delle aree edificabili e la individuazione dei relativi valori venali in comune commercio, agli effetti dell'applicazione dell'I.M.U.

PROPONE DI DELIBERARE

l'immediata esecutività del provvedimento a termini del 4° comma dell'art. 134 del D.Lgs. 267/2000.

Di quanto sopra si è redatto il verbale che, previa lettura, viene approvato e sottoscritto.

IL VICE-SINDACO	IL SEGRETARIO GENERALE
Dott.ssa Daniela Lucernoni	Caterina Cordella
(Atto firmato digitalmente)	*(Atto firmato digitalmente)*