



# COMUNE DI SACROFANO

CITTA' METROPOLITANA DI ROMA CAPITALE

## VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

ORIGINALE

N° 13 del 28/03/2018

### OGGETTO: RIDETERMINAZIONE IN DIMINUZIONE DEL VALORE VENALE DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI IMU/TASI.

L'anno 2018, addì **ventotto** del mese di marzo alle ore **8.37** e seguenti, nella Sala delle Adunanze Consiliari della sede comunale in Largo Biagio Placidi 1, previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla Legge, vennero oggi convocati a seduta i Consiglieri Comunali, in seduta pubblica straordinaria di prima convocazione.

All'appello risultano:

Cognome e Nome	Qualifica	PRESENTE	ASSENTE
LO TURCO MASSIMO	Presidente	X	
LUZZI TOMMASO	Sindaco	X	
SERATA CONCETTA	Consigliere		X
NANNI NICOLA	Consigliere	X	
SASSI GIOCONDA	Consigliere	X	
FELICI ISABELLA	Consigliere	X	
SCOLAMACCHIA DAMIANO	Vice presidente	X	
DI BENEDETTO GIUSEPPE	Consigliere	X	
BARONE GIANLUIGI	Consigliere		X
FELICI FRANCO	Consigliere	X	
ANTONACCI SEBASTIANO	Vice presidente	X	

**Presenti:9 Assenti: 2**

Assiste all'adunanza IL SEGRETARIO COMUNALE **Dott. Mario Russo** il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti IL PRESIDENTE, Dott. Massimo Lo Turco, dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

## **OGGETTO: RIDETERMINAZIONE IN DIMINUZIONE DEL VALORE VENALE DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI IMU/TASI.**

### **IL CONSIGLIO COMUNALE**

Visti:

- a) l'articolo 174 del D.lgs n. 267/2000, il quale fissa al 31 dicembre il termine per l'approvazione del bilancio di previsione dell'esercizio di riferimento;
- b) l'articolo 172, comma 1, lettera c) del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, il quale prevede che gli enti locali alleghino al bilancio di previsione *“le deliberazioni con le quali sono determinati, per l'esercizio successivo, le tariffe, le aliquote d'imposta e le eventuali maggiori detrazioni, le variazioni dei limiti di reddito per i tributi locali”*;
- c) l'art. 53, comma 16, della legge 23 dicembre 2000, n. 388, come sostituito dall'art. 27, comma 8, della legge 28 dicembre 2001, n. 448, il quale stabilisce che il termine per deliberare le aliquote e le tariffe dei tributi locali, compresa l'aliquota dell'addizionale comunale all'IRPEF di cui all'art. 1, comma 3, del d.lgs. 28 settembre 1998, n. 360 e le tariffe dei servizi pubblici locali coincide con la data fissata da norme statali per la deliberazione del bilancio di previsione;
- d) l'articolo 1, comma 169, della legge 27 dicembre 2006, n. 296 (legge finanziaria 2007) il quale dispone che *“Gli enti locali deliberano le tariffe e le aliquote relative ai tributi di loro competenza entro la data fissata da norme statali per la deliberazione del bilancio di previsione. Dette deliberazioni, anche se approvate successivamente all'inizio dell'esercizio purché entro il termine innanzi indicato, hanno effetto dal 1° gennaio dell'anno di riferimento. In caso di mancata approvazione entro il suddetto termine, le tariffe e le aliquote si intendono prorogate di anno in anno”*;
- e) il D.M. Interno 29 novembre 2017 (GU n. 285 del 06.12.2017) che ha differito al 28 febbraio 2018 il termine per l'approvazione del bilancio di previsione finanziario 2018-2020 degli enti locali;
- f) il D.M. Ministero dell'Interno 9 febbraio 2018 che ha ulteriormente prorogato al 31 marzo 2018 il termine per l'approvazione del Bilancio di previsione finanziario 2018-2020 (G.U. Serie Generale n. 38 del 15 febbraio 2018);

Visto l'articolo 1, comma 26, della legge n. 208/2015, come modificato dall'articolo 1, comma 37 lett. a), L. n. 205/2017 (Legge di Bilancio 2018) il quale sospende, per il 2017 e il 2018, l'efficacia delle deliberazioni di aumento delle aliquote e tariffe dei tributi locali, stabilendo che *“... Al fine di contenere il livello complessivo della pressione tributaria, in coerenza con gli equilibri generali di finanza pubblica, per gli anni 2016, 2017 e 2018 è sospesa l'efficacia delle leggi regionali e delle deliberazioni degli enti locali nella parte in cui prevedono aumenti dei tributi e delle addizionali attribuiti alle regioni e agli enti locali con legge dello Stato rispetto ai livelli di aliquote o tariffe applicabili per l'anno 2015. Per l'anno 2018 la sospensione di cui al primo periodo non si applica ai comuni istituiti a seguito di fusione ai sensi degli articoli 15 e 16 del testo unico di cui al decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, al fine di consentire, a parità di gettito, l'armonizzazione delle diverse aliquote. (...). La sospensione di cui al primo periodo non si applica alla tassa sui rifiuti (TARI) di cui all'articolo 1, comma 639, della legge 27 dicembre 2013, n. 147, e a decorrere dal 2017 al contributo di sbarco di cui all'articolo 4, comma 3-bis, del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23, né per gli enti locali che deliberano il predissesto, ai sensi dell'articolo 243-bis del testo unico di cui al decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, o il dissesto, ai sensi degli articoli 246 e seguenti del medesimo testo unico di cui al decreto legislativo n. 267 del 2000 ...”*;

Che la determinazione di valori fiscali non rientra nell'ambito della citata sospensione, ex art. 1 comma 7 D.L. 27.05.2008 convertito in Legge n. 126 del 24.07.2008, come sancito dalla Corte dei Conti - Lombardia con la Delibera n. 1004/2009;

Richiamata in ogni sua parte la Deliberazione di C.C. n. 12 del 29.03.2011, con la quale, ai sensi del combinato disposto previsto dall'art. 52 e 59 comma 1 lettera g) del D.Lgs. n. 446/1997, si determinavano, in via sperimentale i valori di riferimento per le aree fabbricabili ai fini I.C.I., intesi come “valori minimi” e suddivisi per tipologia di destinazione dell'area fabbricabile, quest'ultima definita come da interpretazione autentica dettata dall'art. 36, comma 2, del D.L. n. 223/2006 convertito in Legge n. 248/2006;

Preso atto che i citati valori sono stati confermati per le annualità seguenti, anche ai fini IMU e TASI, la cui normativa di riferimento fa esplicito richiamo alle definizioni recate, in ambito Ici, nell'articolo 2, del D.Lgs. n. 504/92;

Richiamati in tema di base imponibile ai fini I.C.I. degli immobili ascrivibili alla categoria “area fabbricabile”:

- l'art. 5 c. 5 del D.Lgs. n. 504/1992;
- l'art. 36 c2 del D.L. n. 223/2006 convertito in Legge n. 248/2006;

Preso inoltre atto che con propria Deliberazione di C.C. n. 36 del 20.12.2017, è stata adottata la variante al P.R.G. vigente;

Considerato inoltre che in virtù della citata normativa, art. 36 c2 del D.L. n. 223/2006 convertito in Legge n. 248/2006, nonché in base anche alla giurisprudenza ormai consolidata ( ved. Corte di Cassazione nella sentenza n. 4088 del 2015), l'edificabilità di un'area, a fini tributari, deve essere desunta dalla qualificazione ad essa attribuita dallo strumento urbanistico “adottato” dal comune, indipendentemente dall'approvazione della Regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo;

Dato il tempo trascorso, nonché l'adozione della variante al PRG vigente, si reputa opportuno “revisare” i “valori minimi” delle aree fabbricabili, così come intesi e stabiliti con la Deliberazione di C.C. n. 12/2011;

Dato atto che, con il presente provvedimento, sia a fini di equità che al fine di prevenire l'insorgenza di controversie ai sensi dell'art. 59, comma 1 – lett. g), del D.Lgs. n. 446/1997:

- si prende atto che, la crisi del mercato immobiliare, ha comportato una diminuzione del Valore Mercato Medio OMI al mq da € 2.275,00 ( valore del 2010) a 1.614,29 (valore del 1° semestre 2017);

- si introduce una graduazione basata sia sull'effettivo indice di edificabilità, risultante dall'ultima variante al PRG adottata, che sulle varie fasi giuridico - procedurali che incidono sul valore di mercato e rendono progressivamente più o meno direttamente fabbricabile l'area, distinguendo soprattutto tra aree fabbricabili in base alla Variante al PRG adottata e Variante al PRG approvata nonché tra aree fabbricabili previa adozione di Piano Attuativo e aree fabbricabili direttamente con Permesso a costruire o strumenti equivalenti.

Visto il verbale della seduta in data 22.03.2018 della Commissione Consiliare Statuto e Regolamenti con nota, nella quale seduta la Commissione ha espresso all'unanimità parere favorevole alla proposta regolamentare in esame purché vengano apportate le seguenti modificazioni:

“*Allegato A*

– *Fase 4*

1. *Area Fabbricabile rientrante nella variante al PRG adottata => 0,30....omissis”*

Visto l'art. 52 e art. 59 comma 1 lettera g) del D.Lgs. n. 446/1997;

Ritenuto quindi necessario provvedere in merito, rideterminando i valori minimi da attribuire alle aree fabbricabili, collegandoli ai seguenti parametri: dimensione area, tipologia edificatoria ( residenziale, non residenziale, produttiva).

Vista la metodologia seguita ai fini della determinazione dei valori in questione, la cui nota relazionale è allegata alla presente proposta per farne parte integrante e sostanziale ( Allegati A e B);

Che di seguito si evidenzia un confronto al mc e mq tra i valori di un'area fabbricabile, destinata ad uso abitativo, determinati ai sensi della Deliberazione di C.C. n. 12/2011 con quelli invece proposti in tale sede, prendendo come esempio gli indici di edificabilità minimo e massimo, dal quale emerge chiaramente un potenziale beneficio a favore dei contribuenti, in possesso ai sensi di legge di aree fabbricabili nel Comune di Sacrofano:

Fasi Giuridico Procedurali	Valori minimi D.C.C. n. 12/2011		Valori Minimi I.E. 0,10		Valori Minimi I.E. 0,40	
	mc	mq	mc	mq	mc	mq
Area Fabbricabile rientrante nella variante al PRG adottata	€ 152,00	€ 47,50	€ 11,62	€ 3,63	€ 38,74	€ 12,11
Area Fabbricabile rientrante nel vigente PRG o nella variante al PRG approvati	€ 152,00	€ 47,50	€ 23,25	€ 7,26	€ 77,49	€ 24,21
Area Fabbricabile previa adozione di strumento urbanistico attuativo /operativo di cui sia stato adottato lo schema	€ 152,00	€ 47,50	€ 30,99	€ 9,69	€ 103,31	€ 32,29
Area Fabbricabile previo titolo edilizio direttamente rilasciabile o previa adozione di strumento urbanistico attuativo /operativo adottato	€ 152,00	€ 47,50	€ 38,74	€ 12,11	€ 129,14	€ 40,36

Preso atto inoltre che la determinazione del valore venale delle aree fabbricabili del territorio non vuole essere esaustiva della casistica in tema di determinazione del valore immobiliare delle aree che, per loro natura e morfologia, possono prevedere caratteristiche peculiari da valutare caso per caso e che la determinazione del valore venale riveste carattere di generalità per essere estesa all'intero territorio comunale inteso, in fase di prima applicazione per l'anno 2018, come unica zona territoriale omogenea”;

Che si reputa in ogni caso opportuno confermare gli indirizzi tecnico-operativi, stabiliti con le precedenti determinazioni, nello specifico :

- emissione accertamento fiscale nel caso in cui il valore dell'area fabbricabile dichiarato ai fini IMU/TASI dal contribuente risulti inferiore al valore minimo determinato con il presente atto;
- emissione accertamento fiscale nel caso in cui il valore dell'area fabbricabile dichiarato ai fini IMU/TASI dal contribuente risulti essere adeguato al valore “minimo” determinato con il presente atto ma inferiore al valore “prevalente” dichiarato in sede di compravendita o trasferimento dell'immobile;
- l'inserimento e l'indicazione dei valori minimi fiscali determinati ai fini ICI negli atti amministrativi riguardanti eventuali permessi di costruzioni ovvero concessioni edilizie;

Che si reputa inoltre necessario disciplinare l'eventuale casistica e fattispecie dell'aree divenute inedificabili, anche in considerazione di quanto previsto dall'art. 59 c. 1 lettera f) del D.Lgs. n. 446/1997, che testualmente riporta:

**“Art. 59 Potesta' regolamentare in materia di imposta comunale sugli immobili**

1. Con regolamento adottato a norma dell'articolo 52, i comuni possono: ....omississ...

f) prevedere il diritto al rimborso dell'imposta pagata per le aree successivamente divenute inedificabili, stabilendone termini, limiti temporali e condizioni, avuto anche riguardo alle modalità ed alla frequenza delle varianti apportate agli strumenti urbanistici; ...omississ”

Visto il parere favorevole espresso, ai sensi dell'art. 239, comma 1 – lett. b) – punto 7), D.Lgs. 267/2000, dal revisore Unico Contabile con verbale n. 4 del 17 marzo 2018;

Visto il parere favorevole del Responsabile del Servizio Tributi, ex art. 49 comma 1 del D.Lgs. 267/2000, espresso ai fini della regolarità tecnica di concerto con il Responsabile del Servizio Urbanistica, nonché il parere del Responsabile del Servizio Finanziario, ex art. 49 comma 1 del D.Lgs. n. 267/2000, espresso ai fini della regolarità finanziaria;

Con votazione unanime

## DELIBERA

- 1) Di dare atto che, con la presente Deliberazione vengono rideterminati in diminuzione i valori minimi delle aree fabbricabili ai fini IMU/TASI al fine di tenere conto sia della crisi del mercato immobiliare che della recente adozione della Variante Generale al PRG del Comune di Sacrofano. In particolare
  - si prende atto che, la crisi del mercato immobiliare, ha comportato una diminuzione del Valore Mercato Medio OMI al mq da € 2.275,00 ( valore del 2010) a 1.614,29 (valore del 1° semestre 2017);
  - si introduce una graduazione basata sia sull'effettivo indice di edificabilità, risultante dall'ultima variante al PRG adottata, che sulle varie fasi giuridico - procedurali che incidono sul valore di mercato e rendono progressivamente più o meno direttamente fabbricabile l'area, distinguendo nello specifico tra aree fabbricabili in base alla Variante al PRG adottata e Variante al PRG approvata nonché tra aree fabbricabili previa adozione di Piano Attuativo e aree fabbricabili direttamente con Permesso a costruire o strumenti equivalenti.
- 2) Di approvare, ai sensi del combinato disposto previsto dall'art. 52 e 59 comma 1 lettera g) del D.Lgs. n. 446/1997 e per le motivazioni sopra esposte, la determinazione, a carattere "sperimentale", dei seguenti valori di riferimento per le aree fabbricabili ai fini IMU/TASI, intesi come "valori minimi" e suddivisi per tipologia edificatoria ed indice di edificabilità, come riportati negli allegati documenti A e B, facenti parte integrante e sostanziale della presente, di seguito sinteticamente riportati:

Valori lordi al mq:

Indici di edificabilità PRG e Variante	Valore Lordo Area per mq – V.L.
€ 0,10	€ 10,09
€ 0,12	€ 12,11
€ 0,20	€ 20,18
€ 0,25	€ 25,22
€ 0,30	€ 30,27
€ 0,35	€ 35,31
€ 0,40	€ 40,36

Sui citati valori lordi dovranno applicarsi i seguenti coefficienti:

- Coefficienti in base alla destinazione d'uso :

- a) destinazione d'uso RESIDENZIALE Coefficiente pari a 1,00
- b) destinazione d'uso NON RESIDENZIALE (commerciale, servizi e simili) Coefficiente pari a 0,90
- c) destinazione d'uso PRODUTTIVA (industriale/artigianale) Coefficiente pari a 0,375.

- Coefficienti, in base allo stato/fase di edificabilità/edificazione dell'area, come segue:

- Area Fabbricabile rientrante nella variante al PRG adottata => 0,30
- Area Fabbricabile rientrante nel vigente PRG o nella variante al PRG approvati => 0,60
- Area Fabbricabile previa adozione di strumento urbanistico attuativo /operativo di cui sia stato adottato lo schema => 0,80
- Area Fabbricabile previo titolo edilizio direttamente rilasciabile o previa adozione di strumento urbanistico attuativo /operativo adottato => 1
- Area Fabbricabile destinata a servizi pubblici => 0,00

3) Di procedere all'accertamento tributario locale nei seguenti casi:

- valore dell'area fabbricabile dichiarato dal contribuente inferiore al valore minimo proposto con il presente atto;

- valore dell'area fabbricabile dichiarato dal contribuente adeguato al valore “minimo” ma inferiore al valore dichiarato in sede di compravendita dell'immobile;

4) Di demandare alla Giunta Comunale la successiva variazione o l'aggiornamento periodico dei valori minimi in questione, con apposita deliberazione da adottare ai fini dell'approvazione del Bilancio. In assenza di variazione si intendono confermati i valori precedentemente deliberati.

5) Ai sensi dell'art. 59, comma 1, lettera f), del D.Lgs. 446/97, si stabilisce per le aree divenute inedificabili il rimborso delle imposte versate (IMU e TASI) sulla base dei valori minimi adottati con la presente deliberazione. Il rimborso suddetto compete per le annualità dal 2018 e seguenti. Il rimborso avviene comunque non prima dell'approvazione definitiva dello strumento urbanistico da parte dell'ente di competenza. Per le aree soggette a vincolo espropriativo il sopraindicato rimborso compete per 10 anni. La domanda di rimborso deve avvenire comunque entro il termine di 5 anni dalla data di approvazione definitiva dello strumento urbanistico da parte dell'ente di competenza. Condizione indispensabile affinché si abbia diritto al rimborso di imposta è che:

a) le aree non siano state oggetto di interventi edili o non siano interessate da concessioni e/o autorizzazioni edilizie non ancora decadute;

b) non risultino in atto azioni, ricorsi o quant'altro avverso l'approvazione dello strumento urbanistico generale o delle relative varianti.

Il rimborso è attivato a specifica richiesta del soggetto passivo, con accettazione delle condizioni sopra richiamate, secondo le modalità e quant'altro previsto dalle normative di riferimento. L'ente locale provvede ad effettuare il rimborso entro il termine disposto dall'art. 1 comma 164 della Legge n. 296/2006. Le somme eventualmente dovute a titolo di rimborso sono maggiorate degli interessi nella misura legale.

6) Di prevedere negli atti riguardanti eventuali permessi di costruire ovvero concessioni edilizie, l'inserimento e l'indicazione dei valori minimi determinati ai fini IMU/TASI con il presente provvedimento.

7) Di trasmettere telematicamente la presente deliberazione al Ministero dell'economia e delle finanze per il tramite del portale [www.portalefederalismofiscale.gov.it](http://www.portalefederalismofiscale.gov.it) entro 30 giorni dalla data di esecutività e comunque entro 30 giorni dal termine ultimo di approvazione del bilancio, ai sensi dell'articolo 13, comma 15, del decreto legge 6 dicembre 2011, n. 2011 (L. n. 214/2011);

8) Di pubblicare il presente regolamento:

- sul sito internet del Comune, sezione Amministrazione Trasparente – sottosezione “Disposizioni Generali”
- all'Albo Pretorio del Comune, per 30 giorni consecutivi.

9) Di garantire inoltre la massima diffusione del contenuto del presente regolamento, mediante le forme ed i mezzi di pubblicità ritenuti più idonei ed efficaci.

Successivamente, stante l'urgenza di procedere in merito

## **IL CONSIGLIO COMUNALE**

con separata votazione unanime

## **DELIBERA**

Di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 267/2000.

Letto, confermato e sottoscritto

IL PRESIDENTE  
Dott. Massimo Lo Turco

IL SEGRETARIO COMUNALE  
Dott. Mario Russo

---

### REFERTO DI PUBBLICAZIONE

Si attesta che la presente deliberazione è stata pubblicata, in data \_\_\_\_\_, numero \_\_\_\_\_ per 15 giorni consecutivi sul sito web istituzionale ed Albo Pretorio on line di questo Comune accessibile al pubblico (art. 32, comma 1 della legge 18 giugno 2009, n° 69).

IL MESSO COMUNALE  
Ranieri Romeo

---

### ESECUTIVITA'

La presente deliberazione è divenuta esecutiva il 28.03.2018, perché dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4°, del T.U. - D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267.

IL SEGRETARIO COMUNALE  
Dott. Mario Russo

---

IL SEGRETARIO COMUNALE, visti gli atti

### ATTESTA

I) Che la presente deliberazione:

II)

° E' stata pubblicata per 15 giorni dal

° Costituisce conferma della deliberazione di Giunta Comunale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ ai sensi dell'art. 127 c.2 D. lgs 267/2000

°

Sacrofano, li \_\_\_\_\_

IL SEGRETARIO COMUNALE  
Dott. Mario Russo

---