



COMUNE DI GIULIANO DI ROMA (FR) Medaglia di Bronzo al Merito Civile

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

VERBALE N° 15 SEDUTA DEL 14-04-2021

OGGETTO: REVISIONE STRAORDINARIA STIMA DEL VALORE DI MERCATO DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI DELL'IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI

L'anno **duemilaventuno** il giorno **quattordici** del mese di **aprile** alle ore 09:30 nella Residenza Comunale regolarmente convocata dal Sindaco si è ivi riunita la Giunta Comunale per la trattazione degli argomenti iscritti all'O.d.g. nelle persone dei Sigg.ri:

LAMPAZZI ADRIANO	SINDACO	P
LAMPAZZI ANTONIO	VICESINDACO	P
MASTROGIACOMO LUIGI	ASSESSORE	P

Partecipa con funzioni consultive, referenti e di assistenza e ne cura la verbalizzazione (art. 97 c.4°, del T.U. 267/2000) il Segretario Comunale BRUNELLA IANNETTONE.

Constatato che il numero degli intervenuti è legale, il Sig. ADRIANO LAMPAZZI - SINDACO - assume la presidenza e dichiara aperta la riunione ed invita i convocati a deliberare sull'oggetto sopraindicato.

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che sulla proposta di deliberazione, hanno espresso pareri:

Per quanto riguarda la regolarità tecnica (art. 49, c. 1 del T.U. n. 267/2000) : Favorevole

Il Responsabile del servizio F.to FASANI VINCENZO

Per quanto concerne la regolarità contabile (art. 49, c.1 del T.U. n. 267/2000): Favorevole

comportando la presente deliberazione un impegno di spesa o una diminuzione di entrata all'int./risorsa _____

Il Responsabile del Servizio Finanziario F.to FASANI VINCENZO

Vista la precedente deliberazione n. 32 del 02/04/2010 che approvava la stima dei valori delle aree edificabili riportate nel PRG redatta dallo studio Tecnico Geom. Giulio Torella ;

Visto che è stato necessario rivedere tale documento propedeutico allo scopo di fornire i valori di riferimento attuali delle aree fabbricabili ai fini dell'IMU di cui all'art. 13 del D.L.n. 201/2011, convertito in legge con n.214/2011;

Visto l'art. 2, comma 1, lettera b) del D.Lgs. 504/92 definisce **area fabbricabile** *"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 per pubblica utilità"*.

Il comma 2 dell'art. 36 del D.L. 223/2006 ha inoltre stabilito 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"*.

Considerato che :

- Secondo poi quanto disposto dall'art. 5, comma 5 del succitato D.Lgs. 504/1992, la **base imponibile** delle aree fabbricabili è costituita dal *"valore 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."*
- Per le aree edificabili, a differenza dei fabbricati veri e propri, non esistono valori assegnati dagli uffici competenti (Catasto) che, ancorché non espressivi del reale valore del fabbricato, possano costituire un parametro di riferimento certo per la quantificazione dell'imposta.
- La normativa sopra richiamata, ad ogni modo, indica come determinare il valore delle aree fabbricabili in maniera puntuale ma, soprattutto, rispondente alla reale situazione del mercato. In base a tali criteri i Comuni definiscono i valori medi di mercato delle aree fabbricabili al fine di ottenere uno strumento utilizzabile dai contribuenti per il calcolo dell'imposta dell'anno in corso, e in tal modo ridurre al massimo l'insorgenza del contenzioso.
- La correttezza e l'attendibilità delle stime all'epoca formulate sono state sostanzialmente oggetto di vari ricorsi promossi sia dagli operatori del settore che dai privati proprietari nel corso degli anni di applicazione degli stessi valori tariffari.
- E' notorio come il settore immobiliare stia attualmente attraversando un periodo di forte contrazione del volume delle compravendite. I prezzi hanno subito evidenti flessioni già dal

2011, e vendite intorno allo zero assoluto .

- Occorre rivedere ed aggiornare i valori unitari delle aree fabbricabili, finalizzata, in particolare, alla determinazione delle variazioni dei valori immobiliari intervenute tra il 2004 ed il 2016.
- Dette variazioni si sono manifestate in maniera omogenea in tutti i comparti immobiliari riscontrando una generale riduzione dei valori le variazioni dei valori immobiliari sia nel comparto residenziale che produttivo.
- Appare inoltre plausibile estendere le variazioni in diminuzione dei prezzi del prodotto edilizio immobiliare anche ai valori delle relative aree edificatorie. E' infatti possibile evidenziare come in periodo di crisi del settore immobiliare, il valore delle aree fabbricabili subisce generalmente un decremento percentuale, se non maggiore, almeno pari a quello del prodotto edilizio finito. Ciò è da ricondurre alla sostanziale incomprimibilità delle voci di costo economico-tecnico di costruzione di un edificio. Il costo di costruzione, anziché ridursi, tende ad adattarsi all'andamento dell'inflazione, così come gli oneri di urbanizzazione richiesti dal Comune. Quindi in linea di principio il decremento dei ricavi del prodotto edilizio viene "scaricato" quasi interamente sul valore dell'area.

Alla luce di tali considerazioni è risultato necessario rivedere le precedenti valutazioni ed adattare alla situazione attuale al fine di dare un tangibile riscontro alle richieste dei proprietari di detti cespiti immobiliari, ed addivenire a nuove stime;

Vista la precedente deliberazione n. 68 del 12/07/2019 con la quale veniva individuato nuovamente lo studio del Geom. Giulio Torella per l'incarico della revisione straordinaria delle stime dei valori in argomento per renderli aderenti alle situazioni di mercato corrente ;

Atteso che solo in data 23/12/2020 con n. 5035 è stato acquisto al protocollo dell'Ente il fascicolo contenente le nuove valutazioni predisposto dal suddetto studio tecnico incaricato ;

Ritenuto pertanto dover approvare i nuovi valori di stima delle aree fabbricabili a partire dal 01.01.2021 ;

Visto l'art. 17 del regolamento comunale della I.U.C. approvato con deliberazione di Consiglio comunale 28/2014 che riserva alla Giunta Comunale tale adempimento ;

Visto che l'art. 30 c.4 del D.L. 41 del 22/03/2021 ha prorogato l'approvazione del bilancio di previsione 2021/2023 al 30.04.2021;

Visto il D,lgs 267/2000;

Visto il D.lgs 504/92;

Acquisiti i pareri di cui all'art. 49 D.lgs 267/2000;

Con votazione unanime espressa nei modi di legge

DELIBERA

Le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente provvedimento ;

- Approvare la stima del valore delle aree fabbricabili così come sottoposte a revisione dallo studio Tecnico Torella Giulio di Giuliano di Roma a partire dal 01/01/2021;

Con separata votazione unanime rendere la presente immediatamente eseguibile .

*

LETTO, CONFERMATO E SOTTOSCRITTO.

**IL SINDACO
(F.to LAMPAZZI ADRIANO)**

**IL SEGRETARIO COMUNALE
(F.to BRUNELLA IANNETTONE)**

*

Per copia conforme, per uso amministrativo.

Giuliano di Roma, li 14-04-2021

**IL SEGRETARIO COMUNALE
(BRUNELLA IANNETTONE)**

*

**CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE
ALBO PRETORIO N°104**

Il sottoscritto Segretario Comunale. **A T T E S T A** che la presente deliberazione è stata pubblicata, in data odierna, per rimanervi per 15 giorni consecutivi:

– mediante affissione all’albo pretorio on-line sul sito web di questo Comune art. 124, c. 1, del T.U. 18.08.2000, n. 267 ed art. 32, comma 1, della legge 18 giugno 2009, n. 69.

Giuliano di Roma, li 14-04-2021

**IL SEGRETARIO COMUNALE
(F.to BRUNELLA IANNETTONE)**

*

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

La presente delibera, è divenuta esecutiva il **14.04.2021**:

essendo trascorsi 10 gg. dalla su indicata data di pubblicazione (art. 134 c. 3 T.U. 267/2000)

X essendo stata dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell’art. 134 comma 4 DLgs.267/2000.

**IL SEGRETARIO COMUNALE
(F.to BRUNELLA IANNETTONE)**