



**DELIBERAZIONE DEL COMMISSARIO STRAORDINARIO
con poteri**

di Giunta Comunale

N.47

del 10/05/2023

OGGETTO: IMPOSTA MUNICIPALE UNICA. DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DELLE AREE EDIFICABILI PER L'ANNO 2023

L'anno duemilaventitre, il giorno dieci del mese di Maggio alle ore 16.30 in videoconferenza il Commissario Straordinario Dott. Maria Cristina Caruso, nominato in data 29 Novembre 2022 con decreto n.445579/2022 del Prefetto della Provincia di Roma, con l'assistenza ai fini della verbalizzazione del Segretario Comunale del Comune di Rocca di Papa Dott.ssa Giulia De Santis, ha assunto la presente deliberazione.

Richiamato l'art. 1, comma 738, della legge 27 dicembre 2019, n. 160 (legge di bilancio 2020) il quale reca la disciplina della nuova IMU e testualmente recita:

«A decorrere dall'anno 2020, l'imposta unica comunale di cui all'articolo 1, comma 639, della legge 27 dicembre 2013, n. 147, è abolita, ad eccezione delle disposizioni relative alla tassa sui rifiuti (TARI); l'imposta municipale propria (IMU) è disciplinata dalle disposizioni di cui ai commi da 739 a 783.»;

Richiamata la disciplina inerente la suddetta imposta, contenuta nei commi da 739 a 783 del succitato art. 1 della legge 27 dicembre 2019, n. 160;

Visto in particolare il comma 741, lettera d), dell'art. 1 della citata legge 27 dicembre 2019, n. 160 che definisce, ai fini dell'imposta, che *“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. Si applica l'articolo 36, comma 2, del decreto-legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 agosto 2006, n. 248”;*

Dato atto che:

- il comma 746 della Legge n. 160/2019 testualmente recita: *“Per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, o a far data dall'adozione degli strumenti urbanistici, 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.”;*
- il comma 777 della medesima legge stabilisce la potestà regolamentare del Comune in merito alla determinazione periodica e per zone omogenee dei 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 all'obiettivo di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso;

Richiamato il regolamento per l'applicazione dell'imposta municipale propria, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 5 del 28 maggio 2020, esecutiva ai sensi di legge, laddove all'art. 4 stabilisce che *“Per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, o a far data dall'adozione degli strumenti urbanistici, 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. Nell'esercizio della potestà regolamentare attribuita dall'art. 1, comma 777, L. 160/2019, entro il termine di approvazione del bilancio di previsione il Comune determina per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili. In caso di mancata deliberazione entro il predetto termine, i valori si intendono confermati di anno in anno.”*

Richiamate le disposizioni di cui al decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 ed in particolare l'articolo 42;

Richiamato il “Regolamento sull'ordinamento degli uffici e dei servizi”, approvato con deliberazione della Giunta Comunale n. 152 del 22 dicembre 2015, modificata con deliberazione di Giunta Comunale n. 13 del 22 marzo 22/03/2017;

Richiamato il “Regolamento di contabilità”, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 43 del 13 novembre 2002, esecutiva ai sensi di legge;

Visto l'allegato parere favorevole reso, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 49 del decreto legislativo n. 267/2000, dei Responsabili dei settori competenti in ordine alla regolarità tecnica del presente provvedimento;

Vista la relazione redatta dal responsabile del settore Urbanistica, che forma parte integrante della presente deliberazione, finalizzata alla determinazione del valore di riferimento al 2023 delle aree fabbricabili, residenziale e produttive, ai fini dell'applicazione dell'IMU.;
Ritenuto di condividere le analisi estimo - economiche, riportate in relazione, e le tabelle riportanti i valori delle aree edificabili ubicate sul territorio comunale distinti per singola zona urbanistica, al fine di fornire ai contribuenti dei parametri di riferimento utili per la quantificazione della base imponibile IMU, approvati per l'anno 2023;
Visto il disposto di cui all'art. 36 della Legge n. 248/06, il quale dispone che sulla base del Regolamento Comunale per l'ICI, ora IMU, il valore venale delle aree edificabili deve essere calcolato in base alla destinazione urbanistica conferita da PRG adottato o vigente;

Premesso che in adempimento dell'art. 36 co.2, della Legge n. 248/06, dell'art.2 del D.Lgs. n.504/1992 e della L.n.201/2011 e s.m.i., istitutiva dell'IMU, e sulla base del Regolamento Comunale per la Disciplina dell'Imposta Comunale sugli Immobili (I.C.I.), di cui alla Del. C.C. n. 6 del 16.06.2022, occorre individuare i criteri con cui si determina il valore medio dell'area con potenzialità edificatoria ai sensi dei vigenti strumenti urbanistici adottati e approvati.

Considerato che sebbene non sono incorse variazioni agli strumenti urbanistici, sono variati i valori immobiliari che hanno generato la Del. G.C. n. 38 del 22.03.2010.

Visto che il Responsabile dell'Area Tecnica, ha proposto la determinazione dei valori di mercato delle aree fabbricabili per zone omogenee nel Comune di Rocca di Papa con relazione del 28/04/2023;

Vista la deliberazione del Commissario Straordinario, con poteri di Giunta Comunale, n. 19 del 30/12/2022 di approvazione dello schema di bilancio di previsione finanziario 2023-2025 (art. 10 d.lgs. n. 118/2011);

Vista la Deliberazione Commissariale n. 03 del 12/01/2023, esecutiva, con cui è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione provvisorio per l'annualità 2023;

Vista la Deliberazione Commissariale -con poteri di Consiglio Comunale- n. 6 del 24/02/2023 "Modifiche ed integrazioni DUP approvato con deliberazione di giunta comunale n.15 del 22/12/2022 ";

Vista la Deliberazione Commissariale -con poteri di Consiglio Comunale- n. 8 del 01/03/2023 "Approvazione bilancio previsione 2023-2025";

CON VOTI unanimi, legalmente espressi

D E L I B E R A

1. Di approvare la relazione avente ad oggetto "Valutazione dei terreni ricompresi nelle zone omogenee del P.R.G. vigente, approvato con D.G.R.L. n. 1426 del 27.04.1976, con potenzialità edificatoria" ed i criteri adottati per la valutazione del valore venale dei terreni, redatta dal Responsabile dell'Area Tecnica.
2. Di approvare, conseguentemente, i valori venali delle aree edificabili per zone omogenee ai fini dell'applicazione dell'Imposta Municipale Unica per l'anno 2023, riportati nella tabella allegata alla relazione suddetta.
3. Di dare atto che la Relazione e qui approvata, viene allegata alla presente deliberazione, al fine di costituirne parte integrante e sostanziale.



Estremi della Proposta

Proposta Nr. **2023 / 76**

Ufficio Proponente: **Edilizia Privata e Convenzionata**

Oggetto: **IMPOSTA MUNICIPALE UNICA. DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DELLE AREE EDIFICABILI PER L'ANNO 2023**

Parere Tecnico

Ufficio Proponente (Edilizia Privata e Convenzionata)

In ordine alla regolarità tecnica della presente proposta, ai sensi dell'art. 49, comma 1, TUEL - D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000, si esprime parere FAVOREVOLE.

Sintesi parere: **Parere Favorevole**

Data **28/04/2023**

Il Responsabile di Settore
Silvia Farina

Parere Contabile

In ordine alla regolarità contabile della presente proposta, ai sensi dell'art. 49, comma 1, TUEL - D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000, si esprime parere FAVOREVOLE.

Sintesi parere: **Parere Favorevole**

Data **10/05/2023**

Responsabile del Servizio Finanziario
Silvia Scaramella

Il presente verbale viene così sottoscritto:

**IL COMMISSARIO STRAORDINARIO
DOTT. MARIA CRISTINA CARUSO**

**IL SEGRETARIO COMUNALE
DOTT.SSA GIULIA DE SANTIS**

PUBBLICAZIONE ALL'ALBO

La presente deliberazione è pubblicata all'Albo per 15 giorni, ai sensi degli Artt. 124 e 134 del D.Lgs n.267/2000 e dell' Art. 32 della Legge n. 69 del 18/06/2009

ESECUTIVITA'

Il Segretario attesta che la presente deliberazione è esecutiva

- è immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4 del D. Lgs. 267/2000
- È trasmessa ai capigruppo consiliari ai sensi dell'art. 125 del D. Lgs. 267/2000

Rocca di Papa, li 11/05/23

**IL SEGRETARIO COMUNALE
DOTT.SSA GIULIA DE SANTIS**

Il presente documento è sottoscritto con firma digitale - ai sensi degli art. 23, 25 DPR 445/2000 e art. 20 e 21 D.Lgs 82/2005 da:

maria cristina caruso in data 11/05/2023
Giulia De Santis in data 11/05/2023

ATTESTAZIONE DI PUBBLICAZIONE ALL'ALBO

La presente deliberazione è pubblicata all'Albo per 15 giorni dal 11/05/2023 al 26/05/2023, ai sensi degli Artt. 124 e 134 del D.Lgs n.267/2000 e dell' Art. 32 della Legge n. 69 del 18/06/2009

Rocca di Papa, li 11/05/2023

Il Responsabile della Pubblicazione
Francesca Fondi

Il presente documento è sottoscritto con firma digitale - ai sensi degli art. 23, 25 DPR 445/2000 e art. 20 e 21 D.Lgs 82/2005 da:

FRANCESCA FONDI in data 11/05/2023