



# CITTÀ DI ANGUILLARA SABAZIA

PROVINCIA DI ROMA

**G.C. n. 60 del 13/06/2014**

**Copia Verbale di Deliberazione di Giunta Comunale**

Oggetto: IMPOSTA MUNICIPALE UNICA DETERMINAZIONE VALORE DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI I.M.U., A DECORRERE DALL'ANNO D'IMPOSTA 2014

L'anno **duemilaquattordi**, addì **tredecì**, del mese di **giugno**, alle ore **9,30** in Anguillara Sabazia, ed in una sala del palazzo civico, a seguito di convocazione, si è riunita la Giunta Comunale con l'intervento dei signori:

Assessori	Presenti
PIZZORNO FRANCESCO	NO
BIANCHINI SILVIO	SI
FLENGHI MATTEO	SI
MOCHI PIERLUIGI	SI
STRONATI ENRICO	SI
BOTTI MARIA ROSARIA	SI

Partecipa il Segretario Generale CORDELLA CATERINA

Il Presidente Bianchini Silvio nella sua qualità di Vice Sindaco, riconosciuta legale padunanza, dichiara aperta la seduta, ed invita i convocati a deliberare sull'oggetto sopraindicato.

## LA GIUNTA COMUNALE

Visto il D.Lgs. 18 Agosto 2000; n. 267;

Premesso che sulla proposta della presente deliberazione:

- il responsabile del servizio interessato per quanto concerne la regolarità tecnica;
  - il responsabile del servizio finanziario, per quanto concerne la regolarità contabile;
- ai sensi dell'art.49 D.Lgs. 267/2000, hanno espresso parere favorevole.



# CITTÀ DI ANGUILLARA SABAZIA

PROVINCIA DI ROMA

Area:  
Servizio: Urbanistica

**DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA/CONSIGLIO COMUNALE N. 60 DEL 13/06/2014**  
Proposta Delibera di Giunta n. 89 del 12/06/2014

**Oggetto: IMPOSTA MUNICIPALE UNICA DETERMINAZIONE VALORE DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI I.M.U., A DECORRERE DALL'ANNO D'IMPOSTA 2014**

L'Assessore Proponente

**F.TO Bianchini Silvio**

Il assenza del Responsabile del  
Procedimento

**Geom Massimo De Angelis**

In assenza del Responsabile  
dell'Area

**f.to Massimo De Angelis**

***Parere in ordine alla regolarità tecnica:***

Si esprime parere favorevole ai sensi dell'art. 49 del T.U. delle leggi sull'ordinamento degli enti locali n. 267 del 18/08/2000.

Lì, 13/06/2014

Il assenza del Responsabile dell'Area  
**f.to Massimo de Angelis**

***Parere in ordine alla regolarità contabile:***

Si esprime parere ai sensi dell'art. 49 del T.U. delle leggi sull'ordinamento degli enti locali n. 267 del 18/08/2000.

Lì,

Il Responsabile dell'Area Economico Finanziaria  
**F.to Rovelli Matteo**

IMPEGNO DI SPESA N° ..... DEL ..... Importo p. ....

All'intervento .....(Cap.lo .....) Bilancio Es. .... Disponibilità p. ....

All'intervento .....(Cap.lo .....) Bilancio Es. .... Disponibilità p. ....

Esaminati gli atti, si attesta la relativa copertura finanziaria, ai sensi del T.U. 267/2000

Lì,

Il Responsabile Area Economica Finanziaria

**Premesso che** con Deliberazione di Giunta Comunale n. 51 del 27/03/2007, avente ad oggetto *Imposta comunale immobili - decreto legislativo 504/92 - art.5 - comma 5 - determinazione valore aree edificabili a decorrere dall'anno d'imposta 2007 - a seguito adozione variante generale di p.r.g.c.* fu confermato il valore, ai fini I.C.I., delle aree edificabili del vigente P.R.G., identificate dalla Deliberazione di Giunta Comunale n. 373 del 21/12/2004. Il valore di tali aree fu stabilito nel seguente modo:

ZONA	VALORE
ZONA B ó D.T.=1,50 mc/mq	valore massimo - p 173.54 al mq; valore medio - p 165.26 al mq; valore minimo - p 157.01 al mq;
ZONA C ó Sottozona C1 = D.T 0,20 mc/mq	valore massimo - p 81.81 al mq; valore medio - p 72.72 al mq; valore minimo - p 63.63 al mq;
ZONA C ó sottozona C3	valore massimo - p 90.90 al mq; valore medio - p 81.81 al mq; valore minimo - p 72.72 al mq;
ZONA C ó sottozona C4	valore massimo - p 99.98 al mq; valore medio - p 90.81 al mq; valore minimo - p 81.81 al mq;
ZONA D ó sottozona C5	valore massimo - p 46.48 al mq; valore medio - p 41.32 al mq; valore minimo - p 36.15 al mq;

**Che** con Deliberazione di Giunta Comunale n. 51 del 27/03/2007, relativamente alle aree divenute edificabili a seguito di Variante Generale al P.R.G.C. (adottata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 48 del 23/12/2006) fu inoltre stabilito il valore di tali aree, ai fini I.C.I., nel seguente modo:

	ZONA	VALORE
1	CUBATURA RESIDENZIALE - <b>ZONA C1</b> ó INDICE FONDIARIO 0.25 mc/mq; SUPERFICIE EDIFICABILE COMPLESSIVA MQ.993.346;	(zona C1) p 45,00 al mq. di superficie edificabile;
2	CUBATURA RESIDENZIALE ó <b>ZONA C2</b> ó INDICE FONDIARIO 0.30 mc/mq; SUPERFICIE EDIFICABILE COMPLESSIVA MQ.174.051;	(zona C2) p 55,00 al mq. di superficie edificabile;
3	CUBATURA RESIDENZIALE ó <b>ZONA C3</b> ó INDICE FONDIARIO 0.30 mc/mq; SUPERFICIE EDIFICABILE COMPLESSIVA MQ. 207.451;	(zona C3) p 55,00 al mq. di superficie edificabile;
4	CUBATURA RESIDENZIALE ó <b>ZONA C4</b> ó INDICE FONDIARIO 0.45 mc/mq; SUPERFICIE EDIFICABILE COMPLESSIVA MQ. 70.387;	(zona C4) p 85,00 al mq. di superficie edificabile;
5	CUBATURE RESIDENZIALI ALL'INTERNO DELLE ZONE G 3 ó <b>ZONA G3</b> INDICE FONDIARIO 0.05 mc/mq; - SUPERFICIE EDIFICABILE MQ. 73.241;	(zona G3) p 10,00 al mq. di superficie edificabile;
6	CUBATURE RESIDENZIALI ALL'INTERNO DELLE ZONE M ó <b>ZONA M1</b> INDICE FONDIARIO 0.80 MC/MQ; -SUPERFICIE EDIFICABILE MQ 350.275 Di cui il 10% ad uso residenziale ed il restante 90% ad uso direzionale;	(zona M1) p 45,00 al mq. di superficie edificabile;

7	CUBATURE RESIDENZIALI ALL'INTERNO DELLE ZONE M ó <b>ZONA M2</b> ó INDICE FONDIARIO 1.00 mc/mq; - SUPERFICIE EDIFICABILE MQ. 214.301 Di cui il 20% ad uso residenziale ed il restante 80% ad uso direzionale;	(zona M2) p 60,00 al mq. di superficie edificabile;
8	CUBATURE RESIDENZIALI ALL'INTERNO DELLE ZONE M ó <b>ZONA M3</b> INDICE FONDIARIO 2.00 mc/mq. ó SUPERFICIE EDIFICABILE MQ. 320.125 Al 100% ad uso residenziale;	(zona M3) p 80,00 al mq. di superficie edificabile;
9	CUBATURE TURISTICO-RESIDENZIALI ó ZONA N ó <b>ZONA N1</b> ó INDICE FONDIARIO 0.25 mc/mq; SUPERFICIE EDIFICABILE COMPLESSIVA MQ.462.427;	(zona N1) p 55,00 al mq. di superficie edificabile;
10	CUBATURE TURISTIC-ALBERGHIERE ó ZONA N ó <b>ZONA N2</b> ó INDICE FONDIARIO 0.50 mc/mq; SUPERFICIE EDIFICABILE COMPLESSIVA MQ.29.821 ó	(zona N2) p 70,00 al mq. di superficie edificabile.
11	CUBATURE ó ZONA D ó <b>ZONA N1</b> ó INDICE FONDIARIO 0.50 mc/mq; SUPERFICIE EDIFICABILE COMPLESSIVA MQ.28.331 ó	(zona D1) p 40,00 al mq. di superficie edificabile.
12	CUBATURE ó ZONA D ó <b>ZONA D3</b> ó INDICE FONDIARIO 0.40 mc/mq; SUPERFICIE EDIFICABILE COMPLESSIVA MQ.284.221 ó	(zona D3) p 30,00 al mq. di superficie edificabile.
13	CUBATURE ó ZONA D ó <b>ZONA D5</b> ó INDICE FONDIARIO 0.40 mc/mq; SUPERFICIE EDIFICABILE COMPLESSIVA MQ.62.846 ó	(zona D5) p 30,00 al mq. di superficie edificabile.
14	CUBATURE ó ZONA E ó <b>ZONA E4</b> ó INDICE FONDIARIO 0.10 mc/mq; SUPERFICIE EDIFICABILE COMPLESSIVA MQ.90.974 ó	(zona E4) p 20,00 al mq. di superficie edificabile.
15	CUBATURE ó ZONA F ó <b>ZONA FSA</b> ó INDICE FONDIARIO 2.00 mc/mq; SUPERFICIE EDIFICABILE COMPLESSIVA MQ.13.125 ó	(zona FSA) p 80,00 al mq. di superficie edificabile.
16	CUBATURE ó ZONA F ó <b>ZONA FSP</b> ó INDICE FONDIARIO 1.00 mc/mq; SUPERFICIE EDIFICABILE COMPLESSIVA MQ.101.725 ó	(zona FSP) p 40,00 al mq. di superficie edificabile.
17	CUBATURE RESIDENZIALI E NON ALL'INTERNO DELLE ZONE G3 ó <b>ZONA G2B</b> ó INDICE FONDIARIO 0.10 mc/mq; SUPERFICIE EDIFICABILE COMPLESSIVA MQ.525.796 ó	(zona G2B) p 20,00 al mq. di superficie edificabile.
18	CUBATURE RESIDENZIALI E NON ALL'INTERNO DELLE ZONE G3 - <b>ZONA G2C</b> INDICE FONDIARIO 0.05 mc/mq; SUPERFICIE EDIFICABILE COMPLESSIVA MQ.525.796 ó	(zona G2C) p 10,00 al mq. di superficie edificabile.
19	<b>NUCLEI ABUSIVI</b> ó INCICE MEDIO 0,16 mc/mq; SUPERFICIE ANCORA EDIFICABILE MQ.170.300 ó	(zona NA) p 35,00 al mq. di superficie edificabile.

Visti gli artt. 8 e 9 del D.Lgs. 14 marzo 2011, n.23, relativo all'istituzione e disciplina dell'imposta Municipale Propria (I.M.U.);

**Richiamate** le disposizioni del D.L. 6/12/2011 n. 201, convertito in legge 23/12/2011 n. 214, che ha introdotto in via sperimentale l'imposta Municipale Propria (IMU) a decorrere dall'anno 2012, imposta che va a sostituire per la componente immobiliare l'IRPEF e relative addizionali, compresa l'addizionale comunale IRPEF dovute in relazione ai redditi fondiari relativi a beni non locati, e l'ICI;

**Visto** l'art. 13 comma 3 del Decreto Legge 06/12/2011 n. 201, il quale recita: «La base imponibile dell'imposta municipale propria e' costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi dell'articolo 5, commi 1, 3, 5 e 6 del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, e dei commi 4 e 5 del presente articolo ».

**Visto** l'art. 5 . comma 5 . del suddetto Decreto leg.vo 504/92 che stabilisce come base imponibile, per le aree edificabili, il valore venale in comune commercio al 1 gennaio di ciascun anno d'imposta, 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;

**Considerato** che si rende perciò necessario procedere alla fissazione del valore delle aree edificabili ai fini dell'applicazione dell'imposta Municipale Unica (IMU);

### **Considerato**

**Che** il valore di mercato delle aree edificabili nel Comune del Anguillara Sabazia è stato stimato attraverso un procedimento di stima sintetico-diretta.

**Che** da indagini effettuate sul mercato, è stato possibile desumere che:

- ordinariamente l'incidenza dell'area sul Valore di mercato di un bene edilizio è compresa tra il 15% ed il 25% dello stesso Valore di mercato del bene edilizio;
- seppur esista proporzionalità tra Valore delle aree edificabili ed Indice di edificabilità (a maggior indice corrisponde maggior valore), a seconda della densità territoriale si verificano incrementi/decrementi del Valore parametrico delle stesse aree edificabili. Nello specifico, con densità territoriali estensive si registrano incrementi del valore parametrico della potenzialità edificatorie; in aree con densità territoriali intensive si registrano decrementi del valore parametrico della potenzialità edificatoria.

**Che** sulla base dei summenzionati riscontri di mercato è stato possibile determinare una formula per la stima parametrica del Valore di mercato delle aree edificabili:

$$Va = [(Vm * 20\%)/3,2] * IF * Cc$$

Dove:

**Va** = valore " /mq delle aree edificabili;

**Vm** = è il Valore di mercato dei beni realizzabili sull'area edificabile assunto sulla base dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, Comune di Anguillara Sabazia, Il semestre 2013, e più precisamente:

- a) Residenziale = 2.000 " /mq;
- b) Non residenziale (commerciale/direzionale/servizi privati) = 1.800 " /mq;
- c) Produttivo = 1.200 " /mq;

**20%** = è la percentuale d'incidenza dell'area (media tra 15% e 25%) nella trasformazione insediativa;

**3,2** = è la misura convenzionale interpiano, necessaria per rapportare i Valori espressi da " /mq ad " /mc;

**IF** = indice di edificabilità espresso in mc/mq, necessario per consentire la stima parametrica " /mq dell'area edificabile;

**Cc** = coefficiente correttivo da applicare in funzione della densità territoriale:

- a) Per indice di edificabilità inferiore a 0,6 mc/mq il Cc è pari a 1,25 (incremento del 25% dovuto alla maggiore disponibilità di area fondiaria);

b) Per indice di edificabilità compreso tra 0,6 mc/mq e 1,2 mc/mq il Cc è pari a 1,00 (nessun incremento/decremento dovuto ad indici medi);

c) Per indice di edificabilità superiore a 1,2 mc/mq il Cc è pari a 0,75 (incremento del 25% dovuto alla minore disponibilità di area fondiaria).

Che sulla base della precedente formula sono stati stimati i Valori delle aree edificabili del Comune di Anguillara Sabazia, riportati nelle tabelle sottostanti. Le aree edificabili per il solo effetto della Variante Generale al P.R.G. adottata, avendo un'edificabilità ancora potenziale e non immediatamente esercitabile, sono state stimate in ragione del 50% del Valore risultante dall'applicazione della formula precedentemente illustrata.

<b>ZONE EDIFICABILI DEL VIGENTE P.R.G. APPROVATO CON D.G.R. n° 3475 del 26/07/1978 E SUCCESSIVE VARIANTI</b>		
DESTINAZIONE URBANISTICA	IF mc/mq	VALORE €/mq
ZONA B	1,50	141,00
ZONA C - SOTTOZONA C1	0,20	31,00
ZONA C - SOTTOZONA C2	0,30	45,00
ZONA C - SOTTOZONA C3	0,40	62,00
ZONA C - SOTTOZONA C4	0,50	78,00
ZONA D	0,15	14,00

<b>PIANI DI RECUPERO</b>		
DESTINAZIONE URBANISTICA	IF mc/mq	VALORE €/mq
P.d.R. "I GRASSI"	0,17	25,00
P.d.R. "I GRASSI" Compensorio A1	0,43	67,00
P.d.R. "I GRASSI" Compensorio A2	0,50	78,00
P.d.R. "I GRASSI" Compensorio A3	0,52	81,00
P.d.R. "Albucceto"	0,20	31,00

**ZONE EDIFICABILI DELLA VARIANTE GENERALE AL P.R.G.  
ADOTTATA CON D.C.C. n° 48 del 23/12/2006**

DESTINAZIONE URBANISTICA	IF mc/mq	VALORE €/mq *
ZONA C - SOTTOZONA C1	0,25	20,00
ZONA C - SOTTOZONA C2	0,30	23,00
ZONA C - SOTTOZONA C3	0,30	23,00
ZONA C - SOTTOZONA C4	0,45	35,00
ZONA G - SOTTOZONA G3	0,05	4,00
ZONA M - SOTTOZONA M1	0,80	45,00
ZONA M - SOTTOZONA M2	1,00	56,00
ZONA M - SOTTOZONA M3	2,00	80,00
ZONA N - SOTTOZONA N1	0,25	20,00
ZONA N - SOTTOZONA N2	0,50	35,00
ZONA D - SOTTOZONA D1	0,50	23,00
ZONA D - SOTTOZONA D3	0,40	28,00
ZONA D - SOTTOZONA D5	0,40	19,00
ZONA E - SOTTOZONA E4	0,10	7,00
ZONA F - SOTTOZONA FSA A	2,00	80,00
ZONA F - SOTTOZONA FSP	1,00	40,00
ZONA G3 - SOTTOZONA G2B	0,10	7,00
ZONA G3 - SOTTOZONA G2C	0,05	4,00
ZONA NA - Nuclei abusivi	0,16	13,00

\* VALORI RIDOTTI AL 50% PER EFFETTO DELLA EDIFICABILITA' POTENZIALE IN QUANTO PREVISTA NELLO STRUMENTO ADOTTATO E NON ANCORA APPROVATO

**Considerato** che ai sensi dell'art.42 del D.Lgs n.267/2000 rientra fra le competenze del Consiglio Comunale la mera istituzione e ordinamento dei tributi locali, mentre competenza residuale e gestionale nella medesima materia viene riconosciuta dall'art.48 del medesimo decreto alla Giunta Comunale;

Visto il D.Lgs. 30/12/1992 n. 504;

Visto il D.Lgs. 14/03/2011 n. 23;

Visto il D.L. 06/12/2011 n. 201 , convertito in L. 23/12/2011 n. 214;

Visto il D.Lgs. 18/08/2000 n. 267;

Ad unanimità di voti favorevoli resi ai sensi di legge:

#### **DELIBERA**

- 1) Che a decorrere dall'anno d'imposta 2014, i valori delle aree edificabili del Comune di Anguillara Sabazia sono stabiliti dalle seguenti tabelle:

<b>ZONE EDIFICABILI DEL VIGENTE P.R.G. APPROVATO CON D.G.R. n° 3475 del 26/07/1978 E SUCCESSIVE VARIANTI</b>		
DESTINAZIONE URBANISTICA	IF mc/mq	VALORE €/mq
ZONA B	1,50	141,00
ZONA C - SOTTOZONA C1	0,20	31,00
ZONA C - SOTTOZONA C2	0,30	45,00
ZONA C - SOTTOZONA C3	0,40	62,00
ZONA C - SOTTOZONA C4	0,50	78,00
ZONA D	0,15	14,00

<b>PIANI DI RECUPERO</b>		
DESTINAZIONE URBANISTICA	IF mc/mq	VALORE €/mq
P.d.R. "I GRASSI"	0,17	25,00
P.d.R. "I GRASSI" Comprensorio A1	0,43	67,00
P.d.R. "I GRASSI" Comprensorio A2	0,50	78,00
P.d.R. "I GRASSI" Comprensorio A3	0,52	81,00
P.d.R. "Albucceto"	0,20	31,00



**ZONE EDIFICABILI DELLA VARIANTE GENERALE AL P.R.G.  
ADOTTATA CON D.C.C. n° 48 del 23/12/2006**

DESTINAZIONE URBANISTICA	IF mc/mq	VALORE €/mq *
ZONA C - SOTTOZONA C1	0,25	20,00
ZONA C - SOTTOZONA C2	0,30	23,00
ZONA C - SOTTOZONA C3	0,30	23,00
ZONA C - SOTTOZONA C4	0,45	35,00
ZONA G - SOTTOZONA G3	0,05	4,00
ZONA M - SOTTOZONA M1	0,80	45,00
ZONA M - SOTTOZONA M2	1,00	56,00
ZONA M - SOTTOZONA M3	2,00	80,00
ZONA N - SOTTOZONA N1	0,25	20,00
ZONA N - SOTTOZONA N2	0,50	35,00
ZONA D - SOTTOZONA D1	0,50	23,00
ZONA D - SOTTOZONA D3	0,40	28,00
ZONA D - SOTTOZONA D5	0,40	19,00
ZONA E - SOTTOZONA E4	0,10	7,00
ZONA F - SOTTOZONA FSAA	2,00	80,00
ZONA F - SOTTOZONA FSP	1,00	40,00
ZONA G3 - SOTTOZONA G2B	0,10	7,00
ZONA G3 - SOTTOZONA G2C	0,05	4,00
ZONA NA - Nuclei abusivi	0,16	13,00

\* VALORI RIDOTTI AL 50% PER EFFETTO DELLA EDIFICABILITA' POTENZIALE IN QUANTO PREVISTA NELLO STRUMENTO ADOTTATO E NON ANCORA APPROVATO

- 2) Di prendere atto che l'adozione della variante al P.R.G.C. sopra citata è titolo sufficiente per considerare edificabili le aree, in conformità al disposto dell'art. 36 . comma 2 . del D.L. 223/06, come successivamente ribadito dalla Circolare del Ministero dell'Economia n. 28/E del 04/8/2006;

Inoltre con voti unanimi espressi nelle forme di legge:

**DELIBERA**

Di dichiarare il presente atto immediatamente esecutivo ai sensi e per gli effetti dell'articolo 134 . comma 4° . del T.U. 267/2000.

**Letto, approvato e sottoscritto:**

**Il Vice Sindaco  
f.to Bianchini Silvio**

**Il Segretario Generale  
f.to CORDELLA CATERINA**

---

Copia conforme all'originale, per uso amministrativo e di ufficio.

Dalla Residenza Comunale, \_\_\_\_\_

**Il Segretario Generale  
Dott.ssa Caterina Cordella**

---

Il sottoscritto Segretario Generale, visti gli atti d'ufficio,

**ATTESTA**

- Che la presente deliberazione:

- E' stata dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. n. 267 del 18/8/2000;
- E' affissa all'albo pretorio in data 13/06/2014 per la pubblicazione di gg. 15 consecutivi come prescritto dall'art. 124, comma 1, T.U. n. 267/2000 (N. REG. PUB. 994 );
- E' comunicata con lettera n. 14066 in data 13/06/2014 ai signori capigruppo consiliari come prescritto dall'art. 125 del T.U. n. 267/2000;
- E' stata Inviata in Prefettura con nota n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

Dalla residenza comunale, 13/06/2014

**Il Messo Comunale  
f.to Angelo Paris**

**Il Segretario Generale  
f.to Dott.ssa Caterina Cordella**

Che la presente deliberazione è divenuta esecutiva il 13/06/2014

- decorsi 10 giorni dalla data di inizio della pubblicazione, non essendo pervenuta richiesta di invio al controllo (art. 134, comma 3, T.U. n. 267/2000);

Dalla residenza comunale, \_\_\_\_\_

**Il Segretario Generale  
f.to Dott.ssa Caterina Cordella**