



## Comune di Monterotondo

Deliberazione Consiglio Com.le  
Convocazione Prima

**Atto n. 82 del 27/12/2024**

### **OGGETTO: APPROVAZIONE DEL VALORE VENALE IN COMUNE COMMERCIO DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI IMU PER L'ANNO 2025**

L'anno 2024 il giorno 27 del mese di Dicembre alle ore 09.00 si è riunito nella Residenza Municipale il Consiglio Comunale, in seguito a determinazione del Presidente e previa trasmissione degli inviti a tutti i signori Consiglieri, notificati nei termini di regolamento. Procedutosi all'appello nominale, risultano presenti ed assenti i signori di seguito indicati:

#### **PRESENTE**

Varone Riccardo	Sindaco	SI
Bavaro Michele	Consigliere	SI
Caleca Daniela	Consigliere	SI
Capobianco Angelo	Consigliere	SI
Casu Angelo	Consigliere	SI
Cenciarelli Giuseppe	Consigliere	SI
D'Angelo Donato	Consigliere	SI
Di Andrea Marco	Consigliere	SI
Di Sabatino Lucia	Consigliere	SI
Di Ventura Simone	Consigliere	SI
Donnarumma Vincenzo	Presidente del Consiglio	SI
Federici Fabio	Consigliere	NO
Felici Claudio	Consigliere	SI
Garofoli Matteo Gaetano	Consigliere	SI
Giacomoni Elisa	Consigliere	SI
Giacomozzi Gabriele	Consigliere	SI
Maceratesi Daniele	Consigliere	SI
Mancini Claudia	Consigliere	SI
Mirandi Francesco	Consigliere	SI
Palombi Attilio	Consigliere	SI
Petrocchi Simone	Consigliere	SI
Pieretti Alessia	Consigliere	SI
Segnalini Daniele	Consigliere	SI
Sestili Giuliana	Consigliere	SI
Valle Luisa	Consigliere	NO

PRESENTI n.23

ASSENTI n.2

Presiede il Sig. Donnarumma Vincenzo nella qualità di Presidente.

Assiste il Segretario Generale d.ssa Giuseppina Antonelli, incaricato della redazione del verbale.

**OGGETTO: APPROVAZIONE DEL VALORE VENALE IN COMUNE COMMERCIO DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI IMU PER L'ANNO 2025**

**Il presidente, al termine della discussione, pone in votazione la seguente deliberazione.**

**IL CONSIGLIO COMUNALE**

**PREMESSO CHE**

- l'art. 13 del D.Lgs n. 201 del 6 dicembre 2011, convertito dalla Legge n. 214 del 22 dicembre 2011, ha anticipato in via sperimentale l'istituzione dell'Imposta Municipale Propria (IMU) di cui all'art. 8 del D.Lgs. n. 23 del 14 marzo 2011;
- il comma 2 dell'art. 13 del D.Lgs. 6 dicembre 2011, 201 stabilisce che *"l'imposta municipale propria ha per presupposto il possesso di immobili, ivi comprese l'abitazione principale e le pertinenze della stessa; restano ferme le definizioni di cui all'art. 2 del D.Lgs. 30 dicembre 1992 n. 504"*;
- il comma 3 dell'art. 13 del D.Lgs. 6 dicembre 2011, n. 201 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. 30 dicembre 1992, 504, e dei commi 4 e 5 del presente articolo"*;
- l'art. 2 comma 1 lettera b) del D.Lgs. 30 dicembre 1992 n. 504, definisce il concetto di area fabbricabile mentre il successivo art. 5 comma 5 definisce la base imponibile riferita alle aree fabbricabili;
- il punto 4.4 della Circolare n. 3/DF del 18.05.2012 recita testualmente: *"Per le aree fabbricabili, l'art. 5, comma 5, del D.Lgs. n. 504 del 30 dicembre 1992, dispone che la base imponibile è data dal valore venale in comune commercio dal 1° gennaio dell'anno di imposizione, avendo riguardo:*
  - o *alla zona territoriale di ubicazione;*
  - o *all'indice di edificabilità*
  - o *alla destinazione d'uso consentita;*
  - o *agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione;*
  - o *ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree avente analoghe caratteristiche.*

*In altre parole, ai fini della determinazione della base imponibile in materia di aree fabbricabili, occorre tener conto degli elementi individuati dalla norma citata a cui il contribuente deve attenersi per la quantificazione del valore dell'area";*

- ai sensi dell'art. 36 della legge 4 agosto 2006 n. 248 *"Ai fini dell'applicazione del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633, del testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, 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"*;
- ai sensi del Regolamento per l'Applicazione dell'Imposta Unica Comunale (I.U.C.) i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili devono essere periodicamente determinati;
- il comma 738 della Legge n.160 del 27.12.2019, a partire dall'anno 2020, dispone che *"l'imposta unica comunale di cui all'articolo 1, comma 639, della legge 27.12.2013, n.147, è stata abolita, ad eccezione delle disposizioni relative alla tassa sui rifiuti (TARI) [...]"*;

- il commi dal 739 al 783 della Legge n.160 del 27.12.2019 disciplinano l'imposta municipale propria (IMU), in particolare il comma 741 della Legge di cui sopra elenca le categorie di immobili soggette ad IMU e nello specifico la lettera d) stabilisce 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 4.07.2006, n.223, convertito, con modificazioni, dalla legge 4.08.2006, n.248 [...]”*;

## **CONSIDERATO CHE**

- con determinazione n. 12071 del 28.05.2013 per l'anno di imposta 2013, i valori delle aree edificabili sono stati definiti sulla base della perizia redatta dallo studio “Ekopa”, secondo i dettami del comma 5 art. 5 del D.Lgs 92/504 attribuendo il valore di mercato ad ogni singola area edificabile tenendo conto:
  - della zona territoriale omogenea individuata dallo strumento urbanistico vigente;
  - della destinazione d'uso consentita dallo strumento urbanistico vigente;
  - degli indici di edificabilità consentita dallo strumento urbanistico vigente;
  - dello stato di avanzamento delle procedure urbanistiche di approvazione dei piani attuativi;
  - dell'edificazione diretta da quella indiretta;
- con delibera di Consiglio Comunale n. 12 del 28.05.2015, i valori di cui sopra, sono stati riconfermati per l'anno di imposta 2015;
- con delibera di Consiglio Comunale n. 82 del 20.04.2017, i valori di cui sopra, sono stati riconfermati per l'anno 2017;
- con delibera di Consiglio Comunale n. 11 del 25.03.2021 sono stati applicati i seguenti correttivi: *“di approvare la tabella D, con i valori venali di tutte le aree fabbricabili ai fini dell'applicazione dell'Imposta Municipale Propria (IMU) elaborata dal Dipartimento Governo del Territorio, depositata in atti, per l'anno 2021; di approvare i correttivi ai valori delle aree edificabili per tutte le aree omogenee ad esclusione della zona C di P.R.G., in presenza di criticità di natura urbanistica, civilistica e di fatto delle aree fabbricabili: riduzione del 10% del valore minimo di riferimento per le aree sottoposte a vincolo paesaggistico, a vincolo storico archeologico, a vincolo idrogeologico”*;
- con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 56 del 10 novembre 2022 sono stati confermati i valori di cui sopra per l'anno di imposta 2023

## **RITENUTO OPPORTUNO**

- riconfermare ai fini IMU le considerazioni adottate nello studio “Ekopa” di valutazione redatto per le aree fabbricabili per il 2013 da cui si evince che:
  - i valori di riferimento sono espressi in base all'incidenza del valore dell'area sul valore dell'edificazione in euro/mc per le destinazioni residenziali e terziarie e in euro/mq per le destinazioni produttive;
  - per tutte le zone sono stati proposti valori differenziati per le seguenti situazioni:
    - edificazione diretta e edificazione indiretta PUA con OO.UU. collaudate;
    - edificazione indiretta – PUA convenzionato con OO.UU da completare;
    - edificazione indiretta – PUA approvato da convenzionare;
    - edificazione indiretta – PUA da approvare;
    - edificazione indiretta – PUA da adottare;

**RITENUTO NECESSARIO** di avvalersi della facoltà di determinare il valore venale in comune commercio delle aree fabbricabili ai fini IMU per l'anno 2025 al fine di fornire ai cittadini un valore di riferimento utilizzabile per il calcolo dell'imposta;

## **VISTI**

- la legge urbanistica n. 1150 del 17.08.1942 e ss.mm.ii;
- la legge regionale n. 36 del 02.07.1987 e ss.mm.ii.;
- D.Lgs. n. 504 del 30.12.1992 e ss.mm.ii;
- D.Lgs. n. 33 del 14 marzo 2013 e ss.mm.ii;
- Legge 30 dicembre 2023, n. 213 Bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2024 e bilancio pluriennale per il triennio 2024-2026.;
- D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000 e ss.mm.ii;
- Il Regolamento Edilizio Comunale;
- Il Regolamento le per l'Applicazione dell'Imposta Unica Comunale;
- Le Norme Tecniche di Attuazione del PRG;
- I pareri espressi ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 267/2000;
- Il competente parere della Commissione Consiliare Urbanistica espresso in data 18/12/2024;

**Con voti favorevoli n. 16** (Bavaro, Caleca, Casu, Cenciarelli, Di Sabatino, Donnarumma, Felici, Garofoli, Giacomoni, Giacomozzi, Mirandi, Palombi, Pieretti, Segnalini, Sestili, Varone)

**Voti contrari n. 7** (Capobianco, D'Angelo, Di Andrea, Di Ventura, Maceratesi, Mancini, Petrocchi)

**Astenuti nessuno**

### DELIBERA

- di prendere atto delle considerazioni e premesse espresse in narrativa che fanno parte integrante e sostanziale del presente atto;
- di approvare i valori venali da prendere in considerazione ai fini del calcolo per il pagamento dell'Imposta IMU aree edificabili, meglio specificati nella tabella allegata alla presente;
- di prevedere la possibilità di applicare ulteriori riduzioni percentuali alle tariffe approvate, dietro presentazione di apposita perizia tecnica, in caso di aree edificabili *sottoposte a vincolo paesaggistico, a vincolo storico archeologico, a vincolo idrogeologico e/o in presenza di criticità di natura urbanistica, civilistica*;
- di pubblicare la presente deliberazione sul sito istituzionale dell'Ente alla sezione Amministrazione trasparente, ai sensi del D. Lgs 33/2013;

VALORE AREE FABBRICABILI 2025 SALVO CONGUAGLIO							
Tab. D							
ZON E di P.R. G.	LOCALITA'		EDIFICAZIO NE DIRETTA e EDIFICAZIO NE INDIRETTA PUA con OO.UU collaudate	EDIFICAZIONE INDIRETTA			
				PUA convenzion ato con OO.UU da completare	PUA approvato da convenzion are	PUA Adottato da approva re	PUA da adotta re
<b>Zona A</b>	<b>Centro Storico</b>	----	<b>€/mc 172,00</b>				
<b>Zone B da B1 a B5</b>	<b>Centro</b>	----	<b>€/mc 204,00</b>				
	<b>La Costa</b>	----	<b>€/mc 188,00</b>				
	<b>Borgonuo vo</b>	----	<b>€/mc 189,00</b>				

	<b>San Martino</b>	----	<b>€/mc 174,00</b>						
	<b>Scalo</b>	----	<b>€/mc 208,00</b>						
<b>Zone C</b>	<b>Centro</b>	----	<b>€/mc 204,00</b>	<b>€/mc 173,00</b>	<b>€/mc 133,00</b>	<b>€/mc 57,00</b>	<b>€/mc 51,00</b>		
		Ambito "A3"			DCC 63 - 29/09/2016				
		Ambito "A5"					DGR 841- 13/11/ 09		
		CPR "A" loc. via N. Federici				DCC 33 - 28/04/16			
		CPR "H" loc. Vicolo del Pozzo				DCC 33 - 28/04/16			
		CPR "M"					DGR 841- 13/11/ 09		
		CPR "N"	<i>soggetti ad IMU fabbricati dal 2022</i>						
		CPR "O"	<i>soggetti ad IMU fabbricati dal 2017</i>						
		CPR "P"			DCC 180 - 02/07/13				
		Zona C3/Via Gramsci					DGR 841- 13/11/ 09		
		Zona C3/Via S.Matteo					DGR 841- 13/11/ 09		
		Zona C4 /Tufarelle					DGR 841- 13/11/ 09		
		<b>Ambiti e CPR</b>	<b>La Costa</b>	----	<b>€/mc 188,00</b>	<b>€/mc 160,00</b>	<b>€/mc 122,00</b>	<b>€/mc 53,00</b>	<b>€/mc 47,00</b>
			Ambito "A2"					DGR 841- 13/11/ 09	
			Ambito "A2a"			DCC 12 - 23/01/14			
			CPR "I" loc. Via Monti Sabini				DCC 33 - 28/04/16		
			CPR "L" loc. Via Monti S. Ilario				DCC 33 - 28/04/16		
			CPR "Q" loc. Via Guerrazzi -				DCC 33 - 28/04/16		

		Via Cattaneo					
		Via dell' Aeronautica residuo PdZ					DGR 841-13/11/09
	Borgonovo	----	€/mc 189,00	€/mc 161,00	€/mc 123,00	€/mc 54,00	€/mc 47,50
		Ambito "A1"					DGR 841-13/11/09
		Zona C1/Via Turati					DGR 841-13/11/09
		Zona C3/Borgonovo via Pescara					DGR 841-13/11/09
	San Martino	----	€/mc 174,00	€/mc 148,00	€/mc 113,00	€/mc 49,00	€/mc 44,00
		Ambito "A4"					DGR 841-13/11/09
		CPR "B" loc. San Martinello - Via della Dogana					DCC 33 - 28/04/16
		CPR "G" loc. S. Martino					DCC 33 - 28/04/16
	Scalo	----	€/mc 208,00				
<b>Zone D*</b>	Il Valore è da intendersi rispetto all'indice di copertura, ovvero al fattore "K", secondo l'art.37 delle Norme Tecniche di Attuazione		€/mq 246,00	€/mq 209,00	€/mq 160,00	€/mq 98,00	----
<b>da D1 a D3</b>			DCC 480-27/10/1977				
			DCC 82-24/11/1992				
			DCC 886-22/04/1980				
<b>Zone F da F6 a F8</b>	----	----	€/mc 148,00	€/mc 125,00	€/mc 96,00	€/mc 59,00	----
		Piano di Lottizzazione e Casale Ramarini			DGC 149-30/06/2016		
		Programma Integrato		DPR 488-09/07/2009			

		<b>SLIP</b>					
		<b>Programma Integrato Mariani</b>				DCC 129-28/12/2000	
		<b>Programma Integrato Edilvallagati</b>		DPR 434-29/08/2006			
		<b>Programma Integrato località Bullicara</b>		DPR 453-07/01/2008			
		<b>Variante via Monte Abetone</b>				DCC 60-22/12/2020	
		<b>Lottizzazione ex F2 Casale del Tedesco</b>	P.D.C. n. _____ del _____				DGR 841-13/11/09
<b>Zona F9</b>	----	----	€/mq 30,00	€/mq 26,00	€/mq 20,00	€/mq 12,00	€/mq 3,00
		<b>loc.tà S. Martino indicazione Campeggio</b>					DGR 841-13/11/09
		<b>lott. Sportiva Casale del Tedesco</b>	DGC 106-08/04/2013				
<b>Zona F9a - Ex Zona H</b>	----	----	€/mq 70,00	€/mq 60,00	€/mq 40,00	€/mq 25,00	-----
					DGC 54-27/02/2018		
<b>Trasferimento di cubatura ai sensi dell'art.5 lett. O) delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.</b>			<b>VALORE UNICO:</b>		€/mc. 70,00		
<b>Lotti concessi in diritto di superficie per interventi di Edilizia Residenziale Pubblica convenzionata</b>			<b>VALORE UNICO:</b>		€/mc. 80,00		

Successivamente

il Consiglio

stante l'urgenza di avviare le procedure;

**Con voti favorevoli n. 16**

(Bavaro, Caleca, Casu, Cenciarelli, Di Sabatino, Donnarumma, Felici, Garofoli, Giacomoni, Giacomozzi, Mirandi, Palombi, Pieretti, Segnalini, Sestili, Varone)

**Voti contrari n. 7**

(Capobianco, D'Angelo, Di Andrea, Di Ventura, Maceratesi,  
Mancini, Petrocchi)

**Astenuti nessuno**

**DELIBERA**

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





## Estremi della Proposta

Proposta Nr. **2024 / 132**

Ufficio Proponente: **Servizio Urbanistica, Pianificazione e Ambiente**

Oggetto: **APPROVAZIONE DEL VALORE VENALE IN COMUNE COMMERCIO DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI IMU PER L'ANNO 2025**

## Parere Tecnico

Ufficio Proponente (Servizio Urbanistica, Pianificazione e Ambiente)

In ordine alla regolarità tecnica della presente proposta, ai sensi dell'art. 49 e dell'art. 147 bis del D.Lgs. 267/2000, si esprime parere **FAVOREVOLE**.

Sintesi parere: **Parere Favorevole**

Data **20/12/2024**

Il Responsabile di Settore

**luca lozzi**

## Parere Contabile

In ordine alla regolarità contabile della presente proposta, ai sensi dell'art. 49 e dell'art. 147 bis del D.Lgs. 267/2000, si esprime parere **FAVOREVOLE**.

Sintesi parere: **Parere Favorevole**

Data **23/12/2024**

Responsabile del Servizio Finanziario

**DOTT.SSA LAURA FELICI**

Letto, approvato e sottoscritto.

**IL PRESIDENTE**

Donnarumma Vincenzo

**Il Segretario Generale**

d.ssa Giuseppina  
Antonelli

---

Il presente atto sarà pubblicato all'albo pretorio del Comune a partire dal .....  
per quindici giorni consecutivi.

Dalla Residenza Municipale, li .....

**Il Segretario Generale**

---

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

**A T T E S T A**

che la presente deliberazione è stata pubblicata all'albo pretorio comunale per quindici giorni consecutivi dal ..... al ..... come prescritto dall'art. 124, comma 1, del D.Lgs. 267/2000, senza reclami;

che la presente deliberazione è diventata eseguibile il giorno .....

- perché dichiarata immediatamente eseguibile (art. 134, comma 4)
- decorsi 10 giorni dalla pubblicazione (art. 134, comma 3)

Dalla Residenza Municipale, li .....

**Il Segretario Generale**

Il presente atto è sottoscritto con firma digitale ai sensi degli artt. 23, 25 D.P.R. 445/2000 e artt .20, 21 D.Lgs. 82/2005 da:

DONNARUMMA VINCENZO in data 14/01/2025  
Giuseppina Antonelli in data 13/01/2025