



CITTÀ DI CIAMPINO

PROVINCIA DI ROMA

uff. Tributi

DELIBERAZIONE ORIGINALE DELLA GIUNTA COMUNALE

Atto N. 214

del 15/11/2010

Prot. atti 2151

OGGETTO: Determinazione dei valori minimi delle aree edificabili site nel Comune di Ciampino, ai fini dell'accertamento dell'imposta comunale sugli immobili, stabilito con delibera di G.C. n°148/05 e successivamente aggiornati con delibera di G.C. n°110/08, determinazione degli stessi per le nuove aree edificabili a seguito dell'entrata in vigore delle Varianti al P.R.G. n°40/06 e 70/07

Parere ~~sfavorevole~~ favorevole sulla proposta per

la regolarità tecnica
(art. 49 D.Lgs 267/2000)

Addi 11/11/2010

Il Responsabile del Servizio

Parere ~~sfavorevole~~ favorevole sulla proposta per

la regolarità contabile
(art. 49 D.Lgs 267/2000)

Addi 11/11/2010

Il Responsabile del Servizio Finanziario

Addi

Il Responsabile del Procedimento

Addi 15/11/10

L'Assessore

p.p.s.

L'anno duemiladieci il giorno quindici del mese di Novembre alle ore 12,45 e seguenti, nella Sede Comunale si è riunita

LA GIUNTA COMUNALE

convocata nelle forme di legge.

Sono rispettivamente presenti ed assenti i sigg.:

		Presente	Assente
PERANDINI Walter Enrico	Sindaco	<u>si</u>	
LAVAGNINI Ascenzo	Assessore	<u>si</u>	
COLELLA Emanuela	Assessore	<u>si</u>	
GENTILE Emanuela	Assessore	<u>si</u>	
LUPI Simone	Assessore	<u>si</u>	
NUZZO Cristina	Assessore	<u>si</u>	
PAZIENZA Marco	Assessore	<u>si</u>	
PERINELLI Anna Maria	Assessore	<u>si</u>	
PONZI Mario Enrico	Assessore	<u>si</u>	
SISTI Gabriella	Assessore	<u>si</u>	
TESTA Mauro	Assessore	<u>si</u>	

Presiede il Sindaco **Walter Enrico Perandini**

Partecipa il Segretario Generale dott. **Fabrizio Rita** con le funzioni previste dall'art. 97, comma 4, lett. a) del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.

Il Presidente, riconosciuto legale il numero degli intervenuti, dichiara aperta la seduta e li invita a deliberare sull'argomento indicato in oggetto.

LA GIUNTA COMUNALE

- Premesso** che il D.Lgs. 15 dicembre 1997, n. 446, all'art. 59 lettera g) ha previsto la facoltà per i Comuni di introdurre nel regolamento per la gestione dell'imposta comunale sugli immobili, la facoltà di determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, al fine della limitazione del potere di accertamento del comune qualora l'imposta sia versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato, secondo criteri improntati al perseguimento dello scopo di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso;
- Premesso** che il Comune di Ciampino si è dotato di apposito Regolamento per la gestione dell'imposta comunale sugli immobili stabilendo in ossequio a quanto sopra, che la Giunta Municipale, con specifico provvedimento, entro il termine per l'approvazione del Bilancio di previsione, determini periodicamente e per zone omogenee, i valori medi venali in comune commercio, delle aree fabbricabili, site nel territorio del Comune;
- Che** per i fini di cui sopra in data 8/11/2010 e 9/11/2010, si è riunita una conferenza di servizio con funzioni consultive, la quale ha predisposto, al fine di sottoporre al vaglio della Giunta municipale, l'allegato documento valutativo Tecnico-amministrativo che è parte integrante della presente deliberazione, titolato: ***"Valori minimi delle aree edificabili site nel Comune di Ciampino, ai fini dell'accertamento dell'imposta comunale sugli immobili, stabilito con delibera di G.C. n°148/05 e successivamente aggiornati con delibera di G.C. n°110/08, determinazione degli stessi per le nuove aree edificabili a seguito dell'entrata in vigore delle Varianti al P.R.G. n°40/06 e 70/07"***;
- Visto** l'art. 4, del Regolamento comunale per la gestione dell'imposta comunale sugli immobili;
- Visto** il D. Lgs. 30 dicembre 1992 n. 504, e successive modificazioni;
- Visto** l'art. 42 lett. F) del T.U. sull'ordinamento degli enti locali di cui al D.L.vo n. 267/2000;
- Visti** i pareri favorevoli di regolarità tecnica espressi ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs 18.8.2000 n. 267, dai Dirigenti del II° e III° settore e il parere contabile espresso dal dirigente del servizio Tributi e Ragioneria, ai sensi dell'art. 49 T.U. sull'ordinamento degli enti locali di cui al D.L.vo 18.8.2000, n. 267;
- Dato atto** che il Segretario Generale ha svolto sulla presente deliberazione le funzioni di assistenza giuridico amministrativa;

DELIBERA

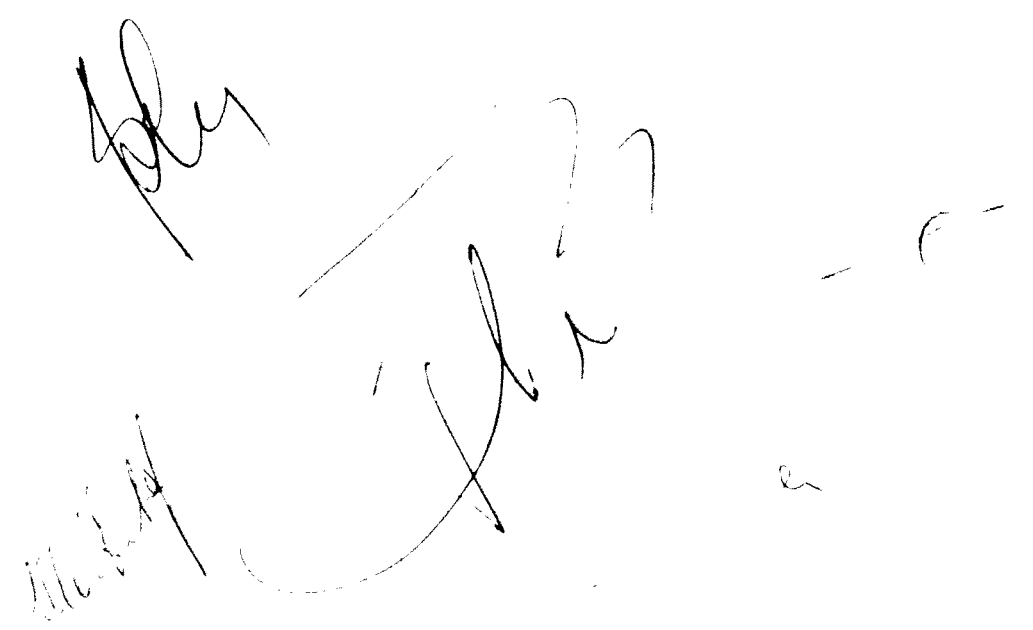
Con voto unanime legalmente espresso;

- Di determinare ai fini dell'accertamento dell'imposta comunale sugli immobili, il valore venale in comune commercio delle aree edificabili site nel territorio del Comune di Ciampino, così come risultanti dall'allegato documento tecnico estimativo, che è parte integrante della presente deliberazione;
- Da atto che:
- Qualora il contribuente abbia dichiarato e/o versato l'Imposta Comunale sugli Immobili, sul valore delle aree fabbricabili, in misura superiore a quella che risulterebbe dall'applicazione dei valori come predeterminati dalla presente deliberazione, al contribuente non compete alcun rimborso relativo all'eccedenza d'imposta versata a tale titolo.
- I valori determinati ai sensi della presente deliberazione, valgono anche per gli anni d'imposta successivi, qualora nel termine per l'approvazione del Bilancio di Previsione, gli stessi non vengano aggiornati;
- Che in caso di espropriazione dell'area edificabile, l'indennità corrispondente sarà calcolata secondo le disposizioni di legge vigenti;

Dichiarare con successiva unanime votazione il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 comma 4 del D.Lgs. 267/2000.

Valori minimi delle aree edificabili site nel Comune di Ciampino, ai fini dell'accertamento dell'imposta comunale sugli immobili, stabilito con delibera di G.C. n°148/05 e successivamente aggiornati con delibera di G.C. n°110/08, determinazione degli stessi per le nuove aree edificabili a seguito dell'entrata in vigore delle Varianti al P.R.G. n° 40/06 e 70/07

Ciampino li

The bottom half of the page contains several handwritten signatures and initials in black ink. There are three distinct signatures, some appearing to be initials, and various scribbles and marks scattered across the lower right area.



I valori medi delle aree edificabili all'interno delle zone omogenee di P.R.G., già oggetto di stima eseguita in data 12/12/2005 e approvata con Delibera di G.C. n° 148/05 aggiornati con Delibera di G.C. n° 110/08, si ritiene che possano mantenere le medesime quotazioni stimate per l'anno 2008 anche per gli anni 2009, 2010 e 2011, considerato il periodo di recessione economica che ha riguardato il territorio nazionale e che di fatto ha fortemente ridotto le compravendite degli appartamenti e di conseguenza anche dei terreni edificabili, determinando il blocco dei valori degli stessi.

Di seguito si riportano i valori medi delle aree edificabili per singole microzone, approvate con delibera di G.C. n° 110 del 13/6/2008 (integrate con l'introduzione di alcune zone omogenee), che a seguito di quanto sopra affermato restano validi per gli anni 2009, 2010, 2011 (previsione);

VALORI MEDI per singole microzone anni 2008 – 2009 – 2010 - 2011	
Microzona 3	
V1m 3 =	€/mq 192,54 C/6,C/6A,C/7,C/8,G/8,B/1,B/3,BS/4
V2m 3 =	€/mq 264,74 C/5,BS/3
V3m 3 =	€/mq 313,14 C/3,C/4,G/1,G/3,B/2,BS/2
V4m 3 =	€/mq 120,33 C/9,C/10,C/12,C/13,C/14,C/15,C/16,C/17,C/18,C/19, C/20,G/4,G/5,G/6,G/7,G/9,B/4
V5m 3 =	€/mq 149,74 D/3,D/8,D/4
V6m 3 =	€/mq 120,33 D/7,D/2,D/6
Microzona 1-2	
V1m 1-2 =	€/mq 194,48 C/6,C/6A,C/7,C/8,G/8,B/1,B/3,BS/4
V2m 1-2 =	€/mq 267,41 C/5,BS/3
V3m 1-2 =	€/mq 316,03 C/3,C/4,G/1,G/3,B/2,BS/2
V4m 1-2 =	€/mq 121,55 C/9,C/10,C/12,C/13,C/14,C/15,C/16,C/17,C/18,C/19, C/20,G/4,G/5,G/6,G/7,G/9,B/4
V5m 1-2 =	€/mq 151,25 D/3,D/8,D/4
V6m 1-2 =	€/mq 121,55 D/7,D/2,D/6
Microzona 4-5	
V1m 4-5 =	€/mq 190,59 C/6,C/6A,C/7,C/8,G/8,B/1,B/3,BS/4
V2m 4-5 =	€/mq 262,06 C/5,BS/3
V3m 4-5 =	€/mq 309,71 C/3,C/4,G/1,G/3,B/2,BS/2
V4m 4-5 =	€/mq 119,12 C/9,C/10,C/12,C/13,C/14,C/15,C/16,C/17,C/18,C/19, C/20, G/4,G/5,G/6,G/7,G/9,B/4
V5m 4-5 =	€/mq 148,23 D/3,D/8,D/4
V6m 4-5 =	€/mq 119,12 D/7,D/2,D/6

ZONE "E"

Il valore medio per le zone agricole stimato e approvato con Delibera di G.M. n°110/08, in analogia con quanto affermato per le zone edificabili si ritiene che possa mantenere le medesime quotazioni stimate per l'anno 2008 anche per gli anni 2009, 2010, 2011, pertanto il valore unitario per i terreni con destinazione agricola è di €/mq **33,00**.

L'Amministrazione Comunale ha adottato le varianti al P.R.G. n°40 del 27/3/2006 e n°70 del 26/6/2007, che individuano nuove sottozone, C22, C23, C23/A, C24, per le quali di seguito si è proceduto alla determinazione del Valore Medio.

Le sottozone C22, C23, C23/A e C24 sono state create al fine di realizzare le nuove aree P.E.E.P., a tale proposito l'Amministrazione Comunale, con atto della Giunta Comunale n°152 del 30/12/2005 ha definito i criteri per l'acquisizione di parte delle aree dei comprensori da destinare a P.E.E.P., secondo i quali è previsto di acquisire gratuitamente tali aree anche mediante convenzione da sottoscrivere con i proprietari delle stesse, in cambio della possibilità di edificare volumetrie compensative pari al 20% della cubatura complessiva generata dall'intervento, si può così stabilire che il valore commerciale dell'intera area è dato dal valore della cubatura realizzabile privatamente.

In caso di mancata cessione, qualora il comune decidesse di espropriare l'area relativa ai piani di zona, il valore di riferimento sarà dato dal valore dell'indennità di esproprio.

N.B. nella zona C22 con delibera di C.C. n°100 del 7/6/2010 è stata incrementata la volumetria assegnabile ai terreni destinati alla edificazione privata, per tale motivo dal secondo semestre dell'anno 2010 il Valore Medio di tali aree è stato aumentato.

Stimato il valore commerciale per mc di edificio realizzabile privatamente in un comparto "C" pari ad € 330,00 si sono potute stilare le seguenti tabelle:

"C/22"
(Annualità 2008-2009 e 1° semestre 2010)

A	B	C	D	E	F	G	H
	(G/A)	(G/H)				(ExF)	
SUPERFICIE DI PROPRIETA' zona "C" (mq)	VALORE UNITARIO (€/mq) Ante cessione	VALORE UNITARIO (€/mq) Post cessione	SUPERFICIE CEDUTA nel P.d.Z. (mq)	VOLUMETRIA SPETTANTE AI PROPRIETARI DEI TERRENI (mc)	VALORE UNITARIO ASSEGNATO (€/mc)	VALORE POTENZIALE (€)	SUPERFICIE A RISTORO (mq)
44.762	52,7047	223,8514	34.223	7.149	330	2.359.170	10.539
29.783	54,6473	263,7860	23.613	4.932	330	1.627.560	6.170
32.557	49,6059	177,0855	23.437	4.894	330	1.615.020	9.120
107.102			81.273	16.975	330	5.601.750	25.829

"C/22"
(2° semestre 2010 e annualità 2011)

A	B	C	D	E	F	G	H
	(G/A)	(G/H)				(ExF)	
SUPERFICIE DI PROPRIETA' zona "C" (mq)	VALORE UNITARIO (€/mq) Ante cessione	VALORE UNITARIO (€/mq) Post cessione	SUPERFICIE CEDUTA nel P.d.Z. (mq)	VOLUMETRIA SPETTANTE AI PROPRIETARI DEI TERRENI (mc)	VALORE UNITARIO ASSEGNATO (€/mc)	VALORE POTENZIALE (€)	SUPERFICIE A RISTORO (mq)
44.762	75,29	319,0855	34.223	10.212	330	3.369.960	10.539
29.783	78,04	376,6920	23.613	7.043	330	2.324.190	6.170
32.557	70,86	252,9638	23.437	6.991	330	2.307.030	9.120
107.102			81.273	24.246	330	5.601.750	25.829

“C/23 – C/24”
(Annualità 2008-2009-2010-2011)

A	B	C	D	E	F	G	H
	(G/A)	(G/H)				(ExF)	
SUPERFICIE DI PROPRIETA' zona “C” (mq)	VALORE UNITARIO (€/mq) Ante cessione	VALORE UNITARIO (€/mq) Post cessione	SUPERFICIE CEDUTA nel P.d.Z. (mq)	VOLUMETRIA SPETTANTE AI PROPRIETARI DEI TERRENI(mc)	VALORE UNITARIO ASSEGNATO (€/mc)	VALORE POTENZIALE (€)	SUPERFICIE A RISTORO (mq)
(C/23) 55.775	32,8077	287,7575	49.416	5.545	330	1.829.850	6.359
(C/24) 5.111	251,4224	251,4224	0	3.894	330	1.285.020	5.111
60.886			49.416	9.439	330	3.114.870	11.470

“C/23A”
(Annualità 2008-2009-2010-2011)

A	B	C	D	E	F	G	H
	(G/A)	(G/H)				(ExF)	
SUPERFICIE DI PROPRIETA' zona “C” (mq)	VALORE UNITARIO (€/mq) Ante cessione	VALORE UNITARIO (€/mq) Post cessione	SUPERFICIE CEDUTA nel P.d.Z. (mq)	VOLUMETRIA SPETTANTE AI PROPRIETARI DEI TERRENI (mc)	VALORE UNITARIO ASSEGNATO (€/mc)	VALORE POTENZIALE (€)	SUPERFICIE A RISTORO (mq)
20.368	57,5652	191,1211	14.233,20	3.553	330	1.172.490	6.134,80
4.008	57,4700	195,5348	2.830.00	698	330	230.340	1.178,00
24.376			17.063,20	4.251	330	1.402.830	7312,80

**DETERMINAZIONE DEI VALORI MEDI DELLE AREE ESIFICABILI PER
GLI ANNI 2006 E 2007**

Per la determinazione dei valori medi delle aree edificabili per l'anno 2006 si è proceduto con la diminuzione del valore medio del 10% rispetto l'anno 2008; per la determinazione degli stessi per l'anno 2007 si è proceduto con la diminuzione del valore medio del 5% rispetto all'anno 2008.

Nelle tabelle sotto riportate si riepilogano i valori come sopra calcolati.

N.B. La zona "C/23A" è stata inserita come variante con atto deliberativo n 70 adottato dal C.C. il 26/6/2007, per tale zona non è stato determinato il valore medio per l'anno 2006.

ZONA "C/22"
(Annualità 2006)

A	B	C	D	E
	(Valore anno 2008/1,10)			
SUPERFICIE DI PROPRIETA' zona "C" (mq)	VALORE Anno 2006 (€/mq)	SUPERFICIE CEDUTA nel P.d.Z. (mq)	VALORE POTENZIALE (€)	VOLUMETRIA SPETTANTE AI PROPRIETARI DEI TERRENI (mc)
44.762	47,8047	34.223	2.139.834	7.149
29.783	49,5666	23.613	1.476.242	4.932
32.557	44,9940	23.437	1.464.870	4.894
107.102		81.273	5.080.946	16.975



ZONA "C/23 - C/24"

(Annualità 2006)

A	B	C	D	E
	(Valore anno 2008/1,10)		(ExF)	
SUPERFICIE DI PROPRIETA' zona "C" (mq)	VALORE Anno 2006 (€/mq)	SUPERFICIE CEDUTA nel P.d.Z. (mq)	VALORE POTENZIALE (€)	VOLUMETRIA SPETTANTE AI PROPRIETARI DEI TERRENI (mc)
(C/23) 55.775	29,851	49.416	1.664.940	6.359
(C/24) 5.111	228,5658	0	1.168.200	3.894
60.886		49.416	2.833,140	11.470

ZONA "C/22"

(Annualità 2007)

A	B	C	D	E
	(Valore anno 2008/1,05)			
SUPERFICIE DI PROPRIETA' zona "C" (mq)	VALORE (€/mq)	SUPERFICIE CEDUTA nel P.d.Z. (mq)	VALORE POTENZIALE (€)	VOLUMETRIA SPETTANTE AI PROPRIETARI DEI TERRENI (mc)
44.762	50,1949	34.223	2.246.824	7.149
29.783	52,0450	23.613	1.550.056	4.932
32.557	47,2437	23.437	1.538.113	4.894
107.102		81.273	5.334.993	16.975

ZONA "C/23 - C/24"

(Annualità 2007)

A	B	C	D	E
	(Valore anno 2008/1,05)			
SUPERFICIE DI PROPRIETA' zona "C" (mq)	VALORE (€/mq)	SUPERFICIE CEDUTA nel P.d.Z. (mq)	VALORE POTENZIALE (€)	VOLUMETRIA SPETTANTE AI PROPRIETARI DEI TERRENI (mc)
(C/23) 55.775	31,2454	49.416	1.742.712	6.359
(C/24) 5111	239,4499	0	1.223.828	3894
60.886		49.416	2.966,540	11.470

ZONA "C/23A"

(Annualità 2007)

A	B	C	D	E
	(Valore anno 2008/1,05)			
SUPERFICIE DI PROPRIETA' zona "C" (mq)	VALORE (€/mq)	SUPERFICIE CEDUTA nel P.d.Z. (mq)	VALORE POTENZIALE (€)	VOLUMETRIA SPETTANTE AI PROPRIETARI DEI TERRENI (mc)
20.368	54,8240	14.233,20	1.116.657	6.134,80
4.008	54,7332	2.830,00	219.371	1.178,00
24.376		17.063,20		7312,80

IMPORTANTE !

Si ribadisce quanto riportato nella delibera di G.C. n° 110/08 che i valori di cui alle tabelle sopra riportate, sono di riferimento per aree la cui edificazione è immediata, cioè soggetta al solo rilascio del permesso di costruire previa adempimenti di routine.

Tali valori sono ridotti se la edificazione è condizionata all'adempimento di procedure preventive imposte dalle N.T.A. della Variante Generale al P.R.G., quali, cessioni di aree, predisposizione di piani particolareggiati di varia natura che impongono la realizzazione e cessione di opere, o entrambi i casi, pertanto il valore medio di cui alle tabelle sopra riportate si intende diminuito del **30%** quando la edificazione del terreno è subordinata alla sola **cessione di aree** ed il valore sarà calcolato per la superficie che determina la cubatura realizzabile, in caso di edificazione condizionata alla preventiva **approvazione di P.U.A.** tale valore si intende diminuito del **60%** e sarà calcolato per la superficie che determina la cubatura realizzabile.

N.B. effettuata la cessione delle aree, le aree residue "Superfici a ristoro" conservano la capacità edificatoria spettante ai proprietari "Volumetria spettante" prevista dalle tabelle, nelle stesse è conteggiato il "Valore Unitario - post cessione", rimane invariato il "Valore potenziale".

le microzone di cui al D.P.R. 138/98 restano invariate.

Ciampino li _____,

IL SINDACO - PRESIDENTE

PERANDINI WALTER ENRICO



IL SEGRETARIO GENERALE

RITA FABRIZIO

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE E COMUNICAZIONE AI CAPI GRUPPO

16 NOV. 2010 Certifico che copia di questa deliberazione della Giunta Comunale è stata affissa all'albo pretorio del Comune oggi e vi rimarrà pubblicata per quindici giorni consecutivi ai sensi dell'art. 124, primo comma, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.

4 5 8 3 Contestualmente all'affissione all'albo gli estremi di questa deliberazione sono stati inclusi nell'elenco n. trasmesso ai consiglieri Capo Gruppo in conformità all'art. 125 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.

16 NOV. 2010

Addi



IL DIRIGENTE

Avv. GIOVANNI GIAQUINTO

CERTIFICATO DI ESECUTIVITÀ

- ☐ Certifico che questa deliberazione è divenuta esecutiva ad ogni effetto, decorsi 10 giorni dalla pubblicazione ai sensi Art. 134, comma terzo, del D.Lgs 18 agosto 2000, n. 267;
- ☐ Certifico che questa deliberazione è divenuta esecutiva il giorno perché dichiarata immediatamente eseguibile (art. 134, comma quarto, del D.Lgs 18 agosto 2000, n. 267);

16 NOV. 2010

Addi



IL SEGRETARIO GENERALE

Dott. FABRIZIO RITA

☐ ORIGINALE della Deliberazione

☒ COPIA CONFORME della Deliberazione, per uso amministrativo

Data **17.11.10**



Il Funzionario/Responsabile

.....