



CITTA' DI GUIDONIA MONTECELIO

Area Metropolitana di Roma Capitale

Deliberazione della Giunta		Numero	Data
		172	11-12-2025
OGGETTO:	Individuazione del valore venale in comune commercio delle aree a utilizzazione estrattiva, in zone classificate a destinazione produttiva e/o agricola, diverse da quelle interessate dall'estrazione del travertino, ai fini dell'Imposta Municipale Propria		

COPIA ANALOGICA DI DOCUMENTO INFORMATICO AI SENSI DELL'ART. 23 DEL C.A.D.

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

L'anno duemilaventicinque, addì undici del mese di dicembre, alle ore 0:00, nella Sala Giunta previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dal T.U. delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali – D.Lgs. 18.8.2000 n° 267 e dallo Statuto sono convocati a seduta i componenti la Giunta.

All'appello risultano:

		presente	assente
LOMBARDO Mauro	SINDACO	Presente	
DE DOMINICIS Paola	Vice Sindaco	Assente	
RUGGERI Paolo	Assessore	Presente	
PROIETTI Mario	Assessore	Presente	
MAZZA Andrea	Assessore	Assente	
ROSSI Cristina	Assessore	Presente	
TORRESI Valentina	Assessore	Presente	
VENTURIELLO Michele	Assessore	Presente	
		TOTALE	6 2

Assume la Presidenza Avv. Mauro LOMBARDO nella sua qualità di SINDACO.

Partecipa alla seduta il Segretario Generale Dott.ssa Gloria DI RINI il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Il Presidente, verificata la legalità dell'adunanza, dichiara aperta la seduta ed invita la Giunta a deliberare sugli oggetti iscritti all'ordine del giorno.

Il presente atto è comunicato ai Capigruppo Consiliari contestualmente all'affissione all'Albo Pretorio online ai sensi dell'art. 125 del D.Lgs. n. 267/2000.

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE IL DIRIGENTE AREA IV

Visto l'art. 1 della Legge 27 dicembre 2019, n. 160, ed in particolare:

- ❖ Il comma 738, a mente del quale “...*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 ...*”;
- ❖ Il comma 741, lett. d) a mente del quale “...*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 ...*”;
- ❖ Il comma 746, a mente del quale “...*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. In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'articolo 3, comma 1, lettere c), d) e f), del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato ...*”

Constatato che per le aree fabbricabili, a differenza dei fabbricati, non esistono valori ufficiali predeterminati che costituiscono la base di riferimento per la quantificazione dell'imposta, ma solo dei criteri e delle indicazioni da tenere in considerazione nella individuazione del valore imponibile, il quale deve essere di volta in volta determinato in relazione alle specifiche caratteristiche dell'area;

Atteso che la mancanza di valori di riferimento per la determinazione della base imponibile delle aree fabbricabili:

- è in contrasto con le esigenze di semplificazione degli obblighi dei contribuenti, i quali in assenza di parametri forniti dal comune sarebbero costretti ad acquisire perizie di stima specifiche finalizzate ad individuare il valore venale del terreno;
- favorisce l'elusione della base imponibile, lasciando all'iniziativa del contribuente la individuazione del valore su cui corrispondere l'imposta, con conseguente perdita di gettito il cui recupero è affidato ad una attività di accertamento esposta ad elevato rischio di contenzioso;

Visti gli articoli 3, 23 e 97 della Costituzione nonché la legge 27 luglio 2000, n. 212 (Statuto dei diritti del contribuente), che impongono alla pubblica amministrazione di improntare il rapporto con il contribuente ai principi di collaborazione, correttezza, buona fede, semplificazione e trasparenza;

Dato atto che i suddetti valori hanno la semplice funzione di orientare il contribuente nella determinazione della base imponibile senza alcuna limitazione del potere di accertamento da parte del comune

Richiamato l'art. 2 del Regolamento per l'applicazione dell'Imposta Municipale Propria, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 53 in data 29/10/2020, esecutiva ai sensi di legge, il quale attribuisce alla Giunta Comunale la facoltà di determinare, per zone omogenee, i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili site nel territorio comunale;

Vista la nota avanzata dall'Area II Finanze, Entrate Tributarie prot. N. 124670 del 01/12/2025 (in allegato);

Ritenuto pertanto opportuno procedere in merito;

Vista l'allegata nota predisposta dall'Area IV Urbanistica, con la quale è stato aggiornato il valore di mercato delle aree a utilizzazione estrattiva, in zone classificate a destinazione produttiva e/o agricola, diverse da quelle interessate dall'estrazione del travertino, il quale ha validità a partire dal 01 gennaio 2026;

Acquisiti i pareri di regolarità tecnica e contabile ai sensi dell'art.49, I comma, del D.lgs. n. 267/2000, i quali sono allegati alla presente per farne parte integrante, formale e sostanziale;

Visto il Decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267;

Visto il D. Lgs. n. 118/2011;

Visti inoltre:

- il Regolamento generale delle entrate comunali;
- il vigente Regolamento per l'applicazione dell'Imposta municipale propria;
- Lo Statuto comunale;
- i commi da 739 a 783 dell'art. 1, della Legge n. 160/2019, aventi ad oggetto la disciplina dell'IMU;

DELIBERA

1. di approvare, per le motivazioni esposte in premessa ed ai fini dell'applicazione dell'imposta municipale propria di cui all'articolo 1, comma 738 e ss., della Legge 27 dicembre 2019, n. 160 il valore venale in comune commercio delle aree a utilizzazione estrattiva, in zone classificate a destinazione produttiva e/o agricola, diverse da quelle interessate dall'estrazione del travertino, così come determinato dall'allegata nota predisposta dall'Area IV Urbanistica che costituisce parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
2. Di attribuire al suddetto valore validità, ai fini IMU, dal 01 gennaio 2026 nonché per le annualità successive, fino a che l'Ufficio competente ravvisi elementi che ne richiedano la revisione o l'aggiornamento;
3. di dare atto che i valori di cui al precedente punto 1):
 - hanno la sola funzione di orientare il contribuente, facilitando l'individuazione del valore in comune commercio dei terreni edificabili e, di conseguenza, la determinazione della base imponibile dell'imposta;
 - non costituiscono in alcun modo un limite al potere di accertamento del comune, il quale potrà in ogni momento accertare l'imposta sulla base di un valore diverso da quello indicato nell'allegata relazione, qualora emergano fatti o elementi che conducano alla determinazione di una base imponibile superiore;
4. di assicurare, attraverso idonee forme di pubblicità, la conoscenza dei valori delle aree fabbricabili ai fini del pagamento dell'imposta municipale propria.

e inoltre, stante l'urgenza di procedere,

DELIBERA

di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.lgs 18/08/00, n. 267.

LA GIUNTA COMUNALE

VISTO l'art. 48 del T.U.E.L. n. 267/2000;

RITENUTA la proposta meritevole di approvazione senza alcuna prescrizione;

DATO ATTO che, in ordine alla proposta deliberativa di cui sopra, sono stati resi i prescritti pareri ex art. 49 del D.Lgs n. 267/2000;

DATO ATTO che la presente proposta deliberativa riveste carattere d'urgenza, per cui si rende necessario l'imprimatur dell'immediata esecutività, ai sensi dell'ex art. 134 - comma 4 del D. Lgs. n. 267/2000;

Con votazione unanime e favorevole espressa nei modi e nelle forme di legge

DELIBERA

DI approvare la proposta di deliberazione innanzi trascritta, il cui testo si intende qui integralmente riportato;

DI dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134 - comma 4 del D.Lgs n. 267/2000.

OGGETTO:	Individuazione del valore venale in comune commercio delle aree a utilizzazione estrattiva, in zone classificate a destinazione produttiva e/o agricola, diverse da quelle interessate dall'estrazione del travertino, ai fini dell'Imposta Municipale Propria
----------	--

*"Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D. Lgs. n. 82/2005 modificato ed integrato dal D.Lgs. n. 235/2000, del D.P.R. n. 445/2000 e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.
Il documento informatico è memorizzato digitalmente e conservato presso l'Ente"*

Il SINDACO
F.to Avv. Mauro LOMBARDO

Il Segretario Generale
F.to Dott.ssa Gloria DI RINI

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Certificasi che copia della presente delibera è stata pubblicata all'Albo Pretorio il 11-12-2025 per la prescritta pubblicazione di quindici giorni consecutivi e vi rimarrà fino al .

Il Segretario Generale
Dott.ssa Gloria DI RINI

ESECUTIVITÀ

Il sottoscritto Segretario Generale, sulla scorta degli atti d'ufficio, ai sensi dell'art. 134 del T.U.E.L. 18.08.2000 n. 267, certifica che la presente deliberazione è divenuta esecutiva il giorno 11-12-2025.

- [X] Perché dichiarata immediatamente eseguibile; (art.134 - comma 4°)
[] Perché decorsi 10 giorni dalla sua pubblicazione; (art. 134 - comma 3°)

Lì,

Il Segretario Generale
Dott.ssa Gloria DI RINI