

**COMUNE DI GUIDONIA MONTECELIO**  
(Provincia di Roma)

|  |        |            |
|--|--------|------------|
| <b>Deliberazione del Consiglio Comunale</b>  | Numero | Data       |
|  | 23     | 16.05.2007 |
| <p>Oggetto: Approvazione relazione per la determinazione del valore venale medio aree edificabili per accertamento dell'imposta comunale sugli immobili. Integrazione regolamento.</p> |        |            |

### COPIA DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

L'anno duemilasette, il giorno SEDICI, del mese di MAGGIO, alle ore 18.00, nella solita sala delle adunanze, alla prima convocazione di oggi, partecipata ai signori Consiglieri a norma di Regolamento, si è riunito il Consiglio Comunale in sessione straordinaria/d'urgenza.

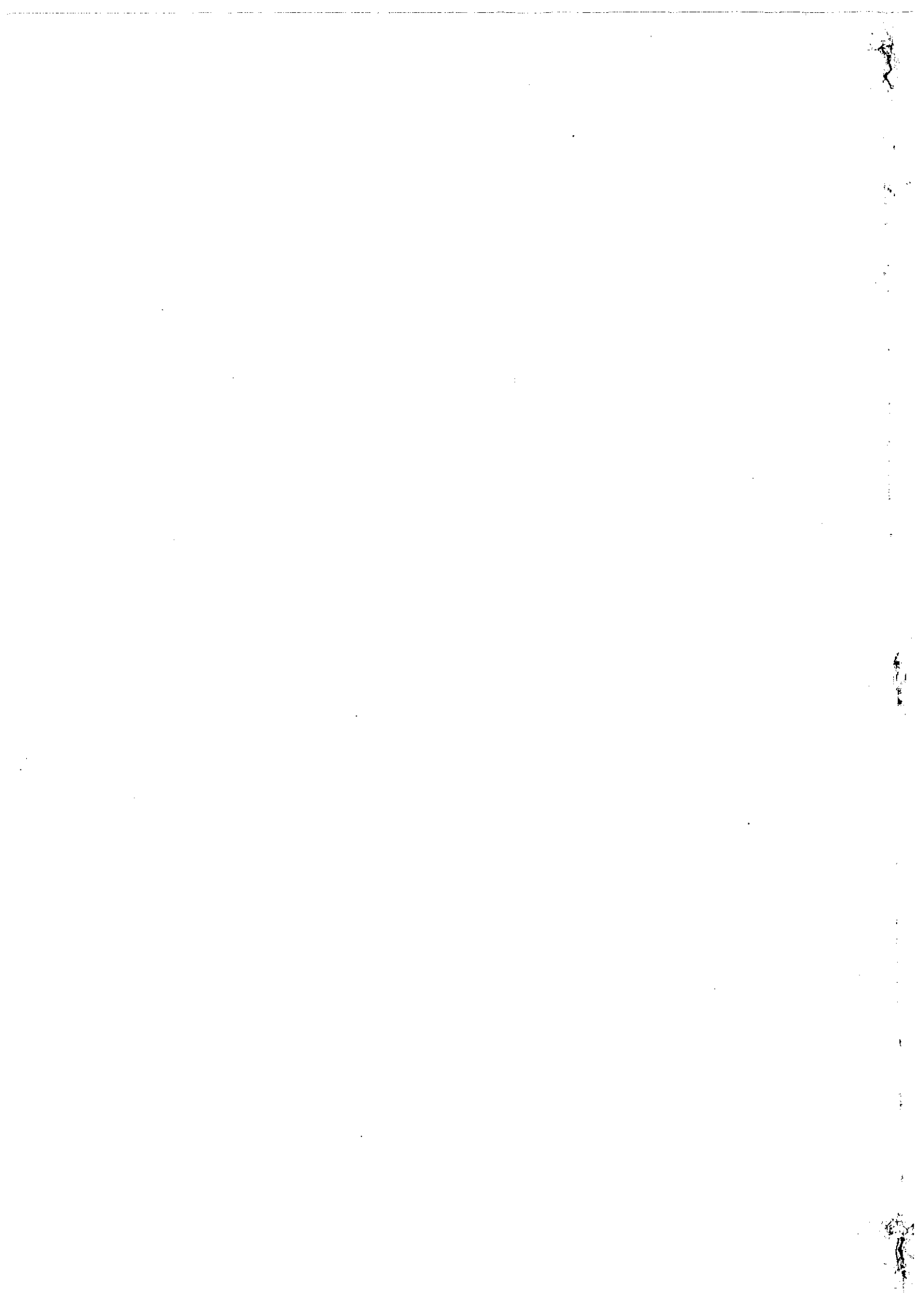
Resultano all'appello nominale:

|  | presenti | Assenti |   | presenti | Assenti |
|--|----------|---------|---|----------|---------|
| 1) LIPPIELLO Filippo                       | X        |         | 17) MURATORE Antonio                    | X        |         |
| 2) TURILLI Beniamino                       | X        |         | 18) LANCIANI Bernardino                 | X        |         |
| 3) LA BIANCA Giorgio                       |          | X       | 19) BENEDETTI Attilio                   |          | X       |
| 4) RUGGERI Paolo                           | X        |         | 20) MORELLI Alberto                     | X        |         |
| 5) GIAMMARIA Paolo                         | X        |         | 21) MESSA Vittorio F.M.                 |          | X       |
| 6) CICCOTTI Angelo                         |          | X       | 22) BERTUCCI Marco                      | X        |         |
| 7) CAVALLO Anna Rosa                       | X        |         | 23) DI PIETRO Umberto                   | X        |         |
| 8) MARZANO Alessandro                      | X        |         | 24) SPERANDIO Osvaldo                   | X        |         |
| 9) DE VINCENZI Domenico                    | X        |         | 25) MARINI Gianluigi                    | X        |         |
| 10) DE SANTIS Mauro                        | X        |         | 26) CERRONI Laura                       | X        |         |
| 11) CERRONI Aldo                           | X        |         | 27) MAZZA Adriano                       |          | X       |
| 12) GUGLIELMO Simone                       |          | X       | 28) VALERI Mario                        | X        |         |
| 13) DI LEO Orazio                          |          | X       | 29) RUBEIS Eligio                       |          | X       |
| 14) NICOLO' Claudio                        | X        |         | 30) SASSANO Stefano                     |          | X       |
| 15) PIRRO Fabrizio                         | X        |         | 31) PAGANO Michele                      |          | X       |
| 16) LEONIO Massimo                         | X        |         |   |          |         |
| <p>Assegnati n. 31<br/>In carica n. 31</p> |          |         | <p>Presenti n. 21<br/>Assenti n. 10</p> |          |         |

Partecipa alla seduta il Segretario Comunale Dott.ssa Rosa MARIANI, la quale provvede alla redazione del presente verbale.

Assume la Presidenza il Consigliere Comunale Dott. Antonio MURATORE nella sua qualità di Presidente.

La seduta è valida.



Oggetto: Approvazione relazione per la determinazione del valore venale medio aree edificabili per accertamento dell'imposta comunale sugli immobili. Integrazione regolamento.

#### IL CONSIGLIO COMUNALE

- Dato atto che entra in aula il Consigliere Comunale Rubeis.....Presenti 2;
- Udito l'intervento del Consigliere Comunale Sperandio, il quale dopo aver reso noto di aver inoltrato denuncia alla Procura della Repubblica di Tivoli per i fatti afferenti il Cimitero Comunale, annuncia la presentazione di un Ordine del Giorno, al fine di rendere maggiormente sicura la strada Provinciale 28 bis;
- Dato atto che risultano essere entrati in aula i Consiglieri Comunali: Ciccotti, Mazza Guglielmo..... Presenti 25;
- Udito l'intervento del Presidente, il quale a questo punto introduce l'argomento avente per oggetto: approvazione relazione per la determinazione del valore venale medio aree edificabili per accertamento dell'imposta comunale sugli immobili. Integrazione regolamento appresso descritto:

#### IL CONSIGLIO COMUNALE

- Premesso:
- che il D.Lgs. 15 dicembre 1997, n. 446, all'art. 59 lettera g) ha previsto 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 di 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 del contenzioso;
- che il Comune di Guidonia Montecelio si è dotato di apposito Regolamento comunale per la gestione dell'imposta comunale sugli immobili approvato con atto del C.C. n. 25 del 26/03/1999 che, all'art. 5 stabilisce che: "ai fini dell'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili, il valore delle aree fabbricabili come stabilite nel comma 5 art. 5 D.Lgs. 504/92, è costituito da quello venale in comune commercio al 1 gennaio dell'anno di imposizione";
- l'art. 5 comma 5 che definisce la base imponibile delle aree fabbricabili nel valore venale in comune commercio al 1 gennaio dell'anno di imposizione 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 e ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche;
- che in data 5/3/2007 prot.17390 l'Amministrazione ha conferito incarico, a tecnici interni, per l'elaborazione di una valutazione sui valori medi omogenei di mercato dei terreni edificabili per l'anno 2007;
- che in data 30/3/2007 prot.25880 i predetti tecnici hanno ultimato i lavori, predisponendo l'allegata relazione tecnica, che forma parte integrante della presente deliberazione,;
- Visto l'atto con il quale la Giunta, sulla base delle indicazioni fornite dalle Commissioni riunite Bilancio e Urbanistica, a cui lo stesso organo aveva, in data 24/4/2007, rinviato per approfondimenti, in data 2 maggio c.a., ha espresso l'indirizzo di apportare degli abbattimenti al valore venale base integrando quindi l'art. 5 del Regolamento comunale I.C.I., approvato con atto del Consiglio comunale n. 25 del 26/3/1999,

- richiamati:

- il D.Lgs. 30 dicembre 1992, n. 504 e successive modificazioni, istitutivo dell'imposta comunale sugli immobili,

- l'art. 1 comma 2 che tra i presupposti dell'imposta prevede il possesso di aree fabbricabili;

- Visto l'art. 42 lett. F) del T.U. E.L. di cui al D.lgs n. 267/2000;

- Ritenuto opportuno valutare, al fine di redimere un possibile ed eventuale contenzioso in materia, come correttamente denunciate le aree che presentano, rispetto al valore deliberato, uno scostamento comunque non superiore al 10%;

- Visti i pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica espressi ai sensi dell'art. 49 del D.lgs. 267/2000 dal Dirigente area IV Urbanistica e dal Dirigente area II Finanze;

- Udito l'intervento dell'Assessore alle Finanze Leonetti, il quale illustra la proposta, annunciando la presentazione di un emendamento che risulta essere stato approvato dalla Giunta Municipale con atto n.106 del 15.05.2007;

- Udito l'intervento del Consigliere Comunale Ciccotti, il quale ricorda il lavoro svolto dalla Commissione, annunciando la presentazione di un Ordine del Giorno;

- Udito l'intervento del Consigliere Morelli il quale esprime perplessità sul tributo in relazione alle aree sature;

- Dato atto che risulta essere entrato in aula il Consigliere Di Leo .....Presenti 26;

- Udito l'intervento del Consigliere Rubeis, il quale esprime critiche alla relazione di cui alla proposta. Esprime altresì forti perplessità sul costo del tributo che reputa esagerato. Afferma altresì di ritenere come le zone interessate alle subsidenze siano quelle veramente edificabili in quanto incidenti su una area che poggia sul travertino ritenendo pertanto vadano incluse tra quelle soggette a tributo, mentre nelle aree interessate ai fenomeni del sink ole, debbano senz'altro essere previsti sgravi data la instabilità del terreno. Conclude chiedendo di modificare la proposta secondo le indicazioni sopra citate;

- Dato atto che durante l'intervento sopra descritto risulta essere entrato il Consigliere Messa.....Presenti 27;

- Udito l'intervento del Consigliere De Vincenzi, il quale afferma di ritenere come per la prima volta si discute di una deliberazione di siffatta natura, che in precedenza veniva approvata senza operare discussioni, affermando altresì di ritenere come occorrerebbe esprimere valutazioni anche per il passato circa il valore delle aree edificabili. Conclude reputando iniqua l'imposta di che trattasi anche in relazione a quanto prodotto dalle varie amministrazioni susseguite in ordine alle urbanizzazioni realizzate. Ritiene pertanto ingiusta detta imposta che rappresenta, secondo quanto egli afferma, una forzatura anche da parte della Maggioranza. Annuncia il voto a favore pur rivedendo un impegno da parte dell'Amministrazione,

- Dato atto che durante l'intervento del Consigliere De Vincenzi risulta essere entrato in aula il Consigliere Pagano.....Presenti 28;

- Udito l'intervento del presidente, il quale nomina scrutatori della seduta i Consiglieri Leonio Ruggeri e Di Pietro,

- Udito altresì l'intervento del Presidente, il quale non registrando altre richieste di intervento sottopone a votazione l'Emendamento già approvato con Deliberazione di G.M. n.106 del 15.05.2007;

- A maggioranza di voti con 18 voti a favore, 10 contrari (Messa, Bertucci, Di Pietro, Sperandio, Marini, Cerroni Laura, Mazza, Valeri, Rubeis e Pagano);

DELIBERA

- DI APPROVARE l'Emendamento di cui alla Deliberazione di G.M. n. 106 del 15.05.2007, che risulta essere allegata alla presente deliberazione, unitamente al relativo parere del Collegio dei Revisori dei Conti;

- Udito l'intervento del Consigliere Valeri che dichiara il voto contrario di F.I. alla presente proposta;

- Udito l'intervento del Presidente, il quale a questo punto sottopone a votazione la proposta di deliberazione così come emendata;

- A maggioranza di voti con 18 voti a favore, 10 contrari (Messa, Bertucci, Di Pietro, Sperandio, Marini, Cerroni Laura, Mazza, Valeri, Rubeis e Pagano) espressi per alzata di mano dai Consiglieri presenti e votanti;

DELIBERA

- Approvare l'allegata relazione di "Determinazione del valore venale medio delle aree edificabili per l'anno 2007", che è parte integrante della presente deliberazione, nella quale sono riportati i valori venali a mq. delle aree sia ricomprese nel piano attuativo sia prive di piano attuativo;

- 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 Guidonia Montecelio, così come risultanti dall'allegata relazione tecnica, apportando alla stessa gli abbattimenti deliberati con atto di indirizzo della Giunta in data 7/5/2007 n. 92, in corso di pubblicazione, di seguito riportati, integrando nel contempo l'art. 5 del Regolamento comunale I.C.I. approvato con atto C.C. n. 25 del 26/3/1999;

|   |                      |
|---|----------------------|
| a) aree sature                            | abbattimento del 60% |
| b) aree a vincolo decaduto, non reiterato | abbattimento del 70% |
| c) aree incluse nell'area di subsidenza   | abbattimento del 30% |
| d) aree inferiori al lotto minimo         | abbattimento del 25% |

Dare atto che:

- Qualora il contribuente abbia dichiarato il 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;

- Considerare corrette le valutazioni effettuate dai contribuenti che presentino, rispetto ai valori come sopra individuati, una percentuale di scostamento non superiore al 10%

I valori determinati ai sensi della presente deliberazione, valgono anche per l'anno d'imposta successivo, qualora nel termine per l'approvazione del bilancio di previsione, gli stessi non vengano aggiornati;

- Con separata votazione, a maggioranza di voti con 18 voti a favore, 10 contrari (Messa, Bertucci, Di Pietro, Sperandio, Marini, Cerroni Laura, Mazza, Valeri, Rubeis e Pagano) espressi per alzata di mano dai Consiglieri presenti e votanti; la presente Deliberazione viene dichiarata immediatamente esecutiva in relazione alla urgenza, ai sensi dell'art. 134, comma 4 del D.Lgs. 18/8/2000 n.267.

- Si da atto che a questo punto il Presidente introduce l'O.d.G. enunciato dal Consigliere Ciccotti;

- Il Consigliere Messa ritiene necessario che l'opposizione possa esaminare 'tale O.d.G. disconoscendone i contenuti;

- La Consigliera Cavallo afferma di ritenere come l'O.d.G. stesso possa essere sottoposto a votazione dopo la discussione del Bilancio di previsione, ottenendo l'adesione del consesso.

**Deliberazione della Giunta n. 106 del 15/05/2007**

OGGETTO: Emendamento proposta di delibera C.C. avente per oggetto: "Approvazione relazione per la determinazione del valore venale medio aree edificabili per accertamento imposta comunale sugli immobili. Integrazione Regolamento

**COMUNE DI GUIDONIA MONTECELIO**

**DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE**

L'anno duemilasette, il giorno quindici del mese di maggio alle ore 16,00 nella sala delle adunanze, ai sensi dell'art. 50, comma 2, del T.U.E.L. - D. Lgs. 18.08.2000 n° 267 e dell'art. 34 dello Statuto sono convocati a seduta i componenti la Giunta.

All'appello risultano:

|                   |               | Presenti | Assenti  |
|-------------------|---------------|----------|----------|
| LIPPIELLO Filippo | Sindaco       | X        |          |
| LEONETTI Sabatino | Vice- Sindaco | X        |          |
| ROSSI Pasqualino  | Assessore     | X        |          |
| GIURA Arturo      | Assessore     | X        |          |
| LO RUSSO Gerardo  | Assessore     | X        |          |
| POLUCCI Giovanni  | Assessore     | X        |          |
| RINALDI Umberto   | Assessore     | X        |          |
| SALVATORI Rinaldo | Assessore     | X        |          |
| SILVI Filippo     | Assessore     | X        |          |
| <b>TOTALI</b>     |               | <b>9</b> | <b>0</b> |

Partecipa alla seduta il Segretario Comunale Dott.ssa Rosa Mariani il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Risultato legale il numero degli intervenuti, il Dott. Filippo Lippiello, nella sua qualità di Sindaco, assume la presidenza e dichiara aperti i lavori.





OGGETTO: Emendamento proposta di delibera C.C. avente per oggetto: "Approvazione relazione per la determinazione del valore venale medio aree edificabili per accertamento imposta comunale sugli immobili. Integrazione Regolamento".

## LA GIUNTA

-Premesso che risulta depositata per l'approvazione da parte del Consiglio Comunale, inserita all'O. d. G, del 16 c.m., la proposta di delibera di cui in oggetto,:

-che ai fini della determinazione del valore venale medio in comune commercio delle aree edificabili site nel territorio di Guidonia Montecelio, così come risultanti dalla relazione tecnica in data 30/03/2007 prot. 25880/07, questo stesso Organo già in data 07/05/2007 con delibera n. 92 aveva adottato atto di indirizzo per introdurre abbattimenti al valore venale medio indicato nella relazione in precedenza cennata, disponendo l'integrazione all'art. 5 del Regolamento comunale I.C.I. approvato con atto C.C. n. 25/99;

- che si ritiene di dover ulteriormente ridurre gli abbattimenti indicati al punto

**"b- aree a vincolo decaduto, non reiterato - F4"**  
portando la misura dell'abbattimento dal 20% al 70%,

per uniformare il trattamento tributario ai fini dell'applicazione I.C.I. di dette aree a quelle sature in quanto tutte e due non sono suscettibili di edificazione;

-Acquisiti su detto emendamento i pareri di seguito riportati, espressi ai sensi dell'art. 49 del D.lgs. 267/2000:

-Tecnico da parte dal dirigente Area V Urbanistica in data 15/5/2007, che recita:

-Relativamente alla tabella che definisce il valore venale delle aree edificabili:

-Contabile da parte del Dirigente Area II Finanze in data 15/5/2007, che espressamente recita:

" Evidenziando che è ulteriormente necessario monitorare le entrate, da parte dei Dirigenti di Area competenti, ai fini della verifica degli equilibri di bilancio durante la gestione, considerato che in fase di prima applicazione è difficilmente stimabile sia l'entrata sia la riduzione"

A voti unanimi:

## DELIBERA


-Sottoporre all'approvazione del Consiglio Comunale il presente emendamento, previo parere del Collegio dei Revisori dei Conti, che comporta l'integrazione dell'art. 5 del Regolamento comunale I.C.I. approvato con atto n. 25/99:

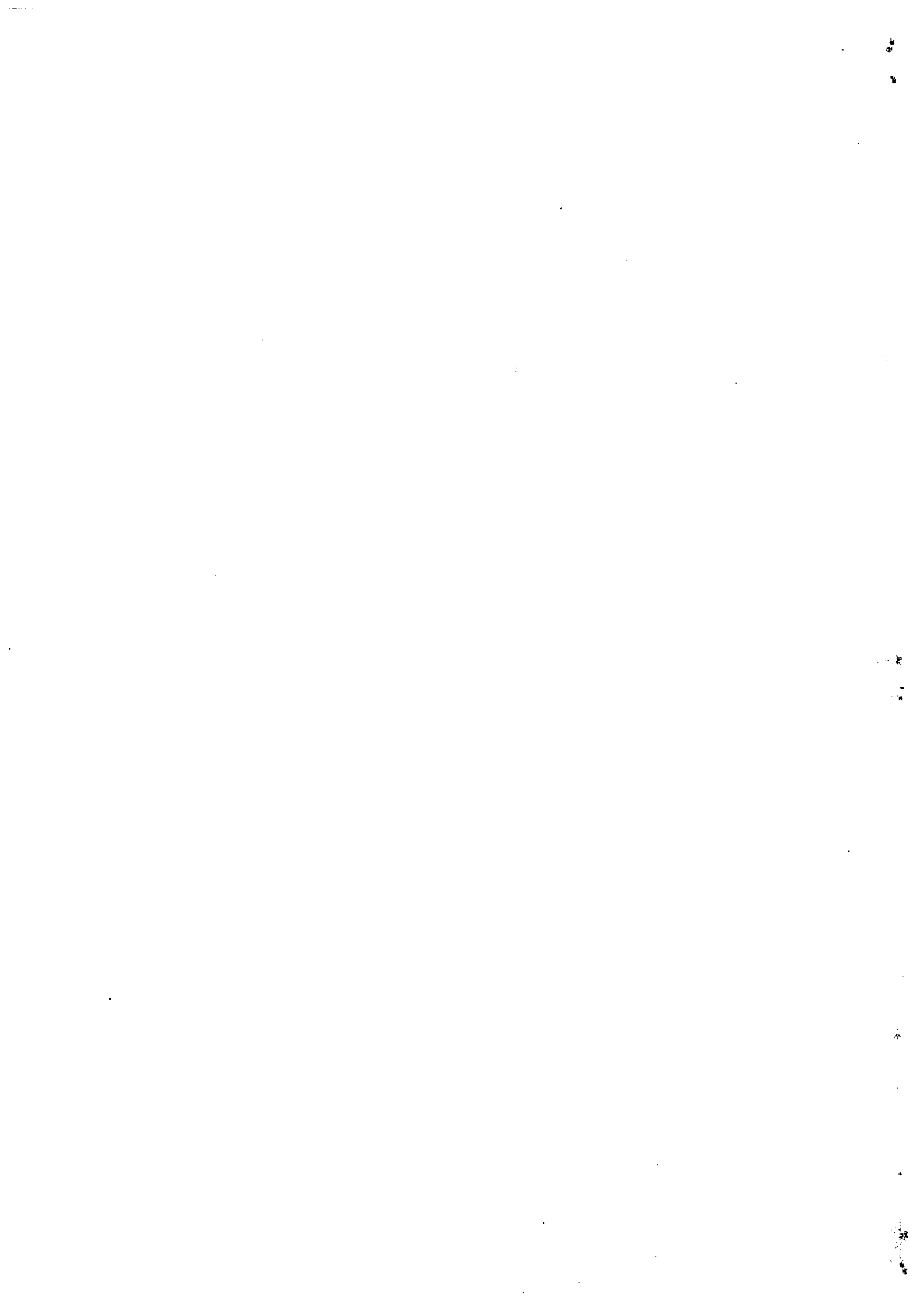
"Aree di P.R.G. a vincolo decaduto, e non reiterato -- Abbattimento dal 20% al 70% per i motivi di cui in narrativa.

Dichiarare la presente deliberazione immediatamente esecutiva ai sensi del comma 4 dell'art. 134 del TUEL.

Am/smt

Proposta emendamento  
valore venale medio aree edificabili

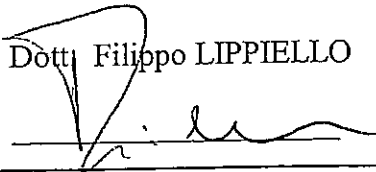
Auto  




Approvato e sottoscritto:

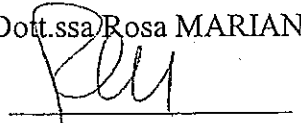
Il Presidente

Dott. Filippo LIPPIELLO



Il Segretario Comunale

Dott.ssa Rosa MARIANI



### PUBBLICAZIONE E COMUNICAZIONE AI CAPIGRUPPO

Del presente atto deliberativo viene iniziata oggi la pubblicazione all'Albo Pretorio per quindici giorni consecutivi con contestuale comunicazione ai Capigruppo consiliari ai sensi degli artt.124 e 125 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n° 267 .

Viene altresì contestualmente comunicato al Prefetto.

Li, 16 MAG, 2007



Il Segretario Comunale

(Dott.ssa ROSA MARIANI)

### CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

Si certifica che la presente deliberazione è divenuta esecutiva ai sensi dell'art. 134, comma 3, del T.U.E.L.

Li, \_\_\_\_\_

Il Segretario Comunale

\_\_\_\_\_



# COMUNE DI GUIDONIA MONTECELIO

(Provincia di Roma)

## COLLEGIO DEI REVISORI DEI CONTI

**OGGETTO:** Parere su emendamento alla proposta di deliberazione del Consiglio comunale avente per oggetto: "Approvazione relazione per la determinazione del valore venale medio aree edificabili per accertamento imposta comunale sugli immobili. Integrazione Regolamento."

Rif. Deliberazione Giunta comunale n. 106 del 15/05/2007

Il Collegio dei Revisori dei Conti, nominato con delibera consiliare n. 44 del 21/09/2006, al fine di rendere concreta la collaborazione con il Consiglio comunale nella sua funzione di controllo e di indirizzo così come previsto dall'art. 239 del Decreto legislativo n. 267/2000;

visto il contenuto del Regolamento di contabilità e dello Statuto comunale;

visto il Decreto Legislativo 267 del 18 agosto 2000;

esaminato il contenuto dell'emendamento alla proposta di deliberazione del Consiglio comunale avente per oggetto: "Approvazione relazione per la determinazione del valore venale medio aree edificabili per accertamento imposta comunale sugli immobili. Integrazione Regolamento." Tale emendamento è stato adottato con deliberazione Giunta comunale n. 106 del 15/05/2007

considerato che il regolamento di contabilità dell'ente, adottato con atto del Commissario prefettizio n. 93 del 31 marzo 2005, dispone all'articolo 84, comma 5, che

il Collegio dei revisori "formula pareri sulla proposta di bilancio di previsione e documenti allegati, sulle variazioni di bilancio nonché sugli atti e documenti previsti dallo statuto e dal presente regolamento...";

considerato altresì che sulle proposte di emendamento deve essere espresso ulteriore parere da parte del Collegio dei revisori, così come recita l'articolo 85 comma 1 del

chiamato regolamento di contabilità;



tenuto conto che il compito dei Revisori è per legge limitato al riscontro della regolarità contabile in materia di congruità, coerenza e attendibilità dei valori oggetto di verifica e dell'inerenza degli atti e documenti predisposti dall'Ufficio Ragioneria all'ordinamento finanziario e contabile degli Enti Locali;

#### RIFERISCE QUANTO SEGUE

Il Collegio ha provveduto all'esame del contenuto dell'emendamento alla proposta di deliberazione del Consiglio comunale avente per oggetto: "Approvazione relazione per la determinazione del valore venale medio aree edificabili per accertamento imposta comunale sugli immobili. Integrazione Regolamento.", allo scopo di verificare la necessaria permanenza degli equilibri di bilancio. Il Collegio rileva l'ulteriore riduzione degli abbattimenti dal 20 al 70% alle aree a vincolo decaduto, non reiterato - F4, disciplinate all'art. 5 del Regolamento comunale ICI approvato con atto n. 25/99 del Consiglio comunale.


#### TENUTO CONTO

Dei pareri di regolarità tecnica e contabile espressi dai responsabili dei servizi interessati e richiamati nel testo della deliberazione in oggetto. Con particolare riguardo al parere di regolarità contabile, il Collegio rileva e fa propria la dichiarazione del Dirigente Area II, con la quale si evidenzia "che è ulteriormente necessario monitorare le entrate, da parte dei dirigenti di area competenti, ai fini della verifica degli equilibri di bilancio durante la gestione, considerato che in fase di prima applicazione è difficilmente stimabile sia l'entrata sia la riduzione".

#### RITENUTO

Che risultano essere soddisfatti i requisiti della congruità, coerenza e attendibilità contabile.

Il Collegio dei Revisori



ESPRIME

Il proprio parere favorevole in merito all'emendamento alla proposta di deliberazione di Consiglio comunale avente per oggetto: "Approvazione relazione per la determinazione del valore venale medio aree edificabili per accertamento imposta comunale sugli immobili. Integrazione regolamento".

Guidonia Montecelio, 16 maggio 2007

**L'ORGANO DI REVISIONE**

Dott. Stefano Ferrante - Presidente

Rag. Gemma Stampatore - Revisore

Dott. Giorgio Petrucci - Revisore







## MUNICIPALITÀ DI GUIDONIA MONTECELIO

(Provincia di Roma)  
P.zza Matteotti, 2 - 00012 GUIDONIA MONTECELIO  
Tel. (0774)301243

25880 del 30/3/2007

All'Assessore alle Finanze, Tributi e Patrimonio  
Al Direttore Generale – Segretario Comunale  
Al Dirigente Area II

LORO SEDI

Oggetto: Relazione tecnica valutazione ai fini ICI delle aree comunali.

In riscontro alle note n.17390 del 5.3.2007 e prot. 20463 del 14.3.2007, si trasmette, in allegato, copia della relazione tecnica di valutazione del valore medio delle aree edificabili del Comune di Guidonia Montecelio per l'anno 2007.

Il Funzionario Attività Produttive  
*Arch. Antonio Tuzia*



## **DETERMINAZIONE DEL VALORE MEDIO DELLE AREE EDIFICABILI PER L'ANNO 2007 – COMUNE DI GUIDONIA MONTECELIO**

A seguito della nota prot. n. 17390 del 5.3.2007 con la quale l'Amministrazione Comunale di Guidonia Montecelio ha conferito incarico di elaborare una valutazione sui valori medi omogenei di mercato dei terreni edificabili per l'anno 2007, si è proceduto alla determinazione dei valori medi venali in comune commercio delle aree fabbricabili site nel territorio del Comune.

### **QUADRO SINTETICO DELLE AREE DA RITENERSI EDIFICABILI.**

- Aree edificabili in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi;
- Aree edificabili secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione;
- Aree edificabili per interventi edilizi di cui alle lettere c, d, e dell'art. 31 della legge n. 457 del 1978 (in tal caso va sommata la superficie su cui insiste l'edificio con l'area pertinenziale);
- Aree che durante il periodo della effettiva utilizzazione edificatoria (per costruzione; per demolizione e ricostruzione; per esecuzione di lavoro di recupero edilizio; cambio di destinazione d'uso), il suolo interessato è considerato area fabbricabile, indipendentemente dal fatto che sia tale o meno in base agli strumenti urbanistici.

### **DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE AREE EDIFICABILI.**

L'art. 5, comma 5, del D.Lgs.n.504 del 1992 disciplina le modalità di determinazione del valore delle aree edificabili. Pertanto il valore è costituito da quello *venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno d'imposizione* e, al fine di delineare un percorso amministrativo razionale di rilevazione oggettiva dei valori delle aree edificabili delle varie zone omogenee, si è proceduto ad analizzare :

- a) atti di cessione delle aree edificabili;
- b) rilevazione, nel caso di espropri, del valore venale utilizzato dal Comune per il calcolo dell'indennità;
- c) rilevazione dei prezzi delle aree edificabili e degli immobili sul libero mercato;
- d) rilevazione dei prezzi da parte dell'Osservatorio immobiliare (valori immobiliari min-max) dell'Agenzia del Territorio di Roma 1° semestre 2006

AGENZIA DEL TERRITORIO (1° Semestre 2006)

| ZONA                 | Microzona catastale | Codice zona | Destinazione | Val. Min. mq Costruzione | Val. Max mq. Costruzione | Val. Medio mq. Costruzione | Valore medio mq. Area |
|----------------------|---------------------|-------------|--------------|--------------------------|--------------------------|----------------------------|-----------------------|
| Centro storico       |                     |             |              |                          |                          |                            |                       |
| Montecelio           | 1                   | B1          | Residenziale | € 1.500,00               | € 2.000,00               | € 1.750,00                 | € 175,00              |
| Centro urbano        |                     |             |              |                          |                          |                            |                       |
| Guidonia             | 2                   | B2          | Residenziale | € 1.450,00               | € 2.000,00               | € 1.725,00                 | € 172,50              |
| Centro urbano        |                     |             |              |                          |                          |                            |                       |
| Guidonia             | 2                   | B2          | Commerciale  | € 1.600,00               | € 2.300,00               | € 1.950,00                 | € 195,00              |
| Colle Fiorito        | 3                   | E1          | Residenziale | € 1.500,00               | € 2.100,00               | € 1.800,00                 | € 180,00              |
| Colle Fiorito        | 3                   | E1          | Commerciale  | € 1.500,00               | € 2.150,00               | € 1.825,00                 | € 182,50              |
| Albuccione-Bivio     |                     |             |              |                          |                          |                            |                       |
| Guidonia             | 4                   | E8          | Residenziale | € 1.700,00               | € 2.100,00               | € 1.900,00                 | € 190,00              |
| Villalba-Villanova   | 5                   | E3          | Residenziale | € 1.400,00               | € 1.900,00               | € 1.650,00                 | € 165,00              |
| Villalba-Villanova   | 5                   | E3          | Commerciale  | € 1.600,00               | € 2.100,00               | € 1.850,00                 | € 185,00              |
| La Botte             | 6                   | E9          | Residenziale | € 1.550,00               | € 2.000,00               | € 1.775,00                 | € 177,50              |
| Pichini              | 7                   | E10         | Residenziale | € 2.100,00               | € 2.400,00               | € 2.250,00                 | € 225,00              |
| Marco S.-Torlupara-  |                     |             |              |                          |                          |                            |                       |
| Setteville N.        | 8                   | E6          | Residenziale | € 1.500,00               | € 2.000,00               | € 1.750,00                 | € 175,00              |
| Marco S.-Torlupara-  |                     |             |              |                          |                          |                            |                       |
| Setteville N.        | 8                   | E6          | Commerciale  | € 1.600,00               | € 2.200,00               | € 1.900,00                 | € 190,00              |
| Setteville           | 9                   | E7          | Residenziale | € 1.600,00               | € 2.200,00               | € 1.900,00                 | € 190,00              |
| Setteville           | 9                   | E7          | Commerciale  | € 1.600,00               | € 2.100,00               | € 1.850,00                 | € 185,00              |
| Zona Industriale-CAR | 10                  | E11         | Residenziale | € 1.350,00               | € 1.700,00               | € 1.525,00                 | € 152,50              |
| Aggregati minori e   |                     |             |              |                          |                          |                            |                       |
| Zona Rurale          | 11                  | E12         | Residenziale | € 1.650,00               | € 2.200,00               | € 1.925,00                 | € 192,50              |

## DETERMINAZIONE DELLE AREE OMOGENEE PER VALORE DELLE AREE FABBRICABILI PRESENTI NEL COMUNE DI GUIDONIA MONTECELIO

Il Comune di Guidonia Montecelio è dotato di PRG, approvato con Deliberazione della Giunta Regionale Lazio n. 430 del 10.2.1976, nonché di numerosi Piani Attuativi sia in esecuzione che in variante alle previsioni dello strumento urbanistico generale.

Da tali strumenti vengono desunte le zone omogenee per il calcolo dei valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, suddivise come segue:

- A) Le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi;
- B) Le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, suddivise in zona BS, B1, B2, B3, B4, B5, B6, BM;
- C) Le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, suddivise in zona C1, C2, C3, C4, CM;
- D) Le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilati, cave ed attività estrattive;
- E) Le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse sia pubblico che privato.

Pertanto, le zone F vengono divise in 2 categorie di valutazione:

**F4 - Opere ed impianti di interesse collettivo o sociale** - Scuole Centri sociali-Attrezzature sanitarie- Aree di interesse comune (edifici pubblici o di uso pubblico);

**F5/F6 - Servizi privati in generale** - Attività Turistiche ricettive - Alberghiere - Commerciali - Direzionali

## SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE PER CIRCOSCRIZIONI E VALUTAZIONI QUALI-QUANTITATIVE DELLE STESSE.

Il Comune di Guidonia Montecelio è suddiviso in n. 9 circoscrizioni:

1. Guidonia
2. Villalba
3. Villanova - La Botte
4. Montecelio
5. Albuccione - Bivio di Guidonia - Castel Arcione

6. Colle Verde
7. Setteville
8. Marco Simone
9. Colle Fiorito

In ognuna delle circoscrizioni sopraindicate sono presenti nuclei abitati minori, per i quali, ove esistenti, sono stati presi gli specifici indici rilevati. In mancanza, sono state prese le rilevazioni della zona principale.

#### **DETERMINAZIONE DEI COEFFICIENTI CORRETTIVI PER IL CALCOLO DEL VALORE VENALE IMPONIBILE AI FINI ICI**

Poiché possono esistere gradi, più o meno ampi di valutazione sulla effettiva possibilità di utilizzare il suolo a scopo edificatorio nel futuro (allorquando, ad esempio, la zona possa rientrare o meno in un piano particolareggiato, PdL o altro strumento esecutivo), anche se tale situazione non influisce sulla qualificazione dell'area, non potrà essere, però, priva di effetto in quanto essa influenzerà la quantificazione della base imponibile la quale, com'è noto, è rappresentata dal valore venale in comune commercio.

E' evidente che, normalmente, sul mercato il valore dell'area è man mano decrescente a seconda che si tratti di area per la quale è stata rilasciata la concessione edilizia, di area privata di concessione ma compresa in un piano particolareggiato, oppure area compresa soltanto in un piano regolatore generale.

Nel caso di un' area soggetta a concessione edilizia diretta, il **valore di mercato dell'area sarà considerato pieno (coeff. = 1,00).**

Nel caso di un' area soggetta a Piano particolareggiato, sia di iniziativa pubblica che privata, il **valore di stima dell'area sarà, di conseguenza, inferiore al valore di mercato pieno dell'area, del 30% (coeff. = 0,70).**

Il valore delle aree fabbricabili e' costituito dal valore venale in comune commercio determinato avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche. Poiché il valore medio è determinato con riferimento all'indice di edificabilità pari a 1 mc./mq., è stato tenuto conto dei diversi indici assegnati alle varie zone omogenee con l'applicazione di un coefficiente

correttivo, in aumento o diminuzione, in relazione alla specifica zona, alla peculiarità della stessa, alla tipologia delle costruzioni realizzabili, alla tipologia della domanda e dell'offerta.

Parimenti, le zone F4 di PRG, destinate a Servizi Pubblici con indice 2,00 mc/mq, pur essendo soggette ad esproprio da parte della Pubblica Amministrazione sono tenute al pagamento dell'ICI, calcolato sulla base del probabile valore di esproprio ai sensi del D.P.R. n. 327/2001.

#### DETERMINAZIONE DEL VALORE MEDIO DI MERCATO DELLE AREE FABBRICABILI PRESENTI NEL COMUNE DI GUIDONIA MONTECELIO PER L'ANNO 2007

- *Valori commerciali delle diverse aree edificabili del territorio comunale desunti dagli atti di vendita per gli anni dal 2000 al 2006:*

| ZONA                      | Val. Medio<br>x mq. (anni<br>2000-2006) |
|---------------------------|---|
| Centro storico Montecelio | € 131,25                                |
| Centro urbano Guidonia    | € 253,19                                |
| Colle Fiorito             | € 209,94                                |
| Albuccione                | € 84,79                                 |
| Villaalba                 | € 82,87                                 |
| Villanova                 | € 208,32                                |
| La Botte                  | € 121,24                                |
| Pichini                   | € 157,48                                |
| Marco Simone              | € 123,84                                |
| Setteville Nord           | € 190,26                                |
| Setteville                | -----                                   |
| Zona Industriale-CAR      | € 78,21                                 |
| Bivio di Guidonia         | € 84,79                                 |
| Martellona F5             | € 72,85                                 |

- *Area soggetta a concessione edilizia diretta*                      *coeff. 1,00*
- *Area soggetta a Piano particolareggiato  
di iniziativa pubblica e/o privata*                      *coeff. 0.70*

COMUNE DI GUIDONIA MONTECELIO

| INDIVIDUAZIONE DELLE ZONE URBANISTICHE OMOGENEE E DEFINIZIONE DEI VALORI DELLE AREE AI FINI DI anno 2007 |            |                          |        |                      |                       |   |                                  |   |                   |  |  |
|--|------------|--------------------------|--------|----------------------|-----------------------|---|----------------------------------|---|-------------------|--|--|
| 1  | 2          | 3                        | 4      | 5                    | 6                     | 7   | 8                                | 9   | 10                | 11   | 12   |
| ZONA   | Desim. PRG | Tipologia (Resid./Comm.) | Indici | Con. Piano attuativo | Senza Piano attuativo | Val. medio x mq. Stim. / Agenzia territorio | Valore medio x mq. Attività area | Mediatra valori di colonna 7 e 8 (col. 9) | Coef. Contrattivo | Valore dell'area x mq. con Piano attuativo (col. 10 x col. 11) | Valore dell'area x mq. senza Piano attuativo (col. 10 x col. 12) |
| Montecelio   | A          | Resid.                   | 1,00   | 1                    | 0,7                   |   |                                  | € 153,13                                  | 1,00              | € 153,13   | € 107,19   |
|  | C3         | Resid.                   | 0,50   | 1                    | 0,7                   |   |                                  | € 153,13                                  | 1,30              | € 99,53  | € 69,67  |
|  | F4         | Serv. Pubbl.             | 2,00   | 0,5                  | 0,5                   | € 175,00                                    | € 131,25                         | € 153,13                                  | 0,80              | € 122,50   | € 122,50   |
|  | F5         | Serv. Priv.              | 2,00   | 1                    | 0,7                   |   |                                  | € 153,13                                  | 1,00              | € 306,25   | € 214,38   |
|  | C4         | Resid.                   | 0,25   | 1                    | 0,7                   |   |                                  | € 153,13                                  | 2,00              | € 76,56  | € 53,59  |
| Guidonia   | B1         | Resid.                   | 2,00   | 1                    | 0,7                   |   |                                  | € 212,84                                  | 0,80              | € 340,55   | € 238,38   |
|  | B2         | Resid.                   | 1,50   | 1                    | 0,7                   |   |                                  | € 212,84                                  | 0,90              | € 287,34   | € 201,14   |
|  | B3         | Resid.                   | 1,00   | 1                    | 0,7                   |   |                                  | € 212,84                                  | 1,00              | € 212,84   | € 148,99   |
|  | BM         | Res./Comm.               | 2,00   | 1                    | 0,7                   |   |                                  | € 212,84                                  | 0,80              | € 340,55   | € 238,38   |
|  | BS         | Resid.                   | 1,00   | 1                    | 0,7                   | € 172,50                                    | € 253,19                         | € 212,84                                  | 1,00              | € 148,99   | € 148,99   |
|  | C1         | Resid.                   | 1,50   | 1                    | 0,7                   |   |                                  | € 212,84                                  | 0,90              | € 287,34   | € 201,14   |
|  | C2         | Resid.                   | 1,00   | 1                    | 0,7                   |   |                                  | € 212,84                                  | 1,00              | € 212,84   | € 148,99   |
|  | C3         | Resid.                   | 0,50   | 1                    | 0,7                   |   |                                  | € 212,84                                  | 1,30              | € 138,35   | € 96,84  |
| CM   | Res./Comm. | 2,00                     | 1      | 0,7                  |                       |   | € 212,84                         | 0,90                                      | € 383,12          | € 268,18   |  |
|  | F4         | Serv. Pubbl.             | 2,00   | 0,5                  | 0,5                   |   |                                  | € 212,84                                  | 0,80              | € 170,27   | € 170,27   |
| Colle Fiorito  | C2         | Resid.                   | 1,00   | 1                    | 0,7                   |   |                                  | € 194,97                                  | 1,00              | € 194,97   | € 136,48   |
|  | B3         | Resid.                   | 1,00   | 1                    | 0,7                   |   |                                  | € 194,97                                  | 1,00              | € 194,97   | € 136,48   |
|  | BM         | Res./Comm.               | 2,00   | 1                    | 0,7                   | € 180,00                                    | € 209,94                         | € 194,97                                  | 0,90              | € 350,95   | € 245,66   |
|  | F4         | Serv. Pubbl.             | 2,00   | 0,5                  | 0,5                   |   |                                  | € 194,97                                  | 0,80              | € 155,98   | € 155,98   |
| Albuccione-Bivio<br>Guidonia-Castel<br>Arcione   | B2         | Resid.                   | 1,50   | 1                    | 0,7                   |   |                                  | € 137,40                                  | 0,90              | € 185,48   | € 129,84   |
|  | F4         | Serv. Pubbl.             | 2,00   | 0,5                  | 0,5                   |   |                                  | € 137,40                                  | 0,80              | € 109,92   | € 109,92   |
|  | F5         | Serv. Priv.              | 2,00   | 1                    | 0,7                   | € 190,00                                    | € 84,79                          | € 137,40                                  | 1,00              | € 274,79   | € 192,35   |
|  | F6         | Serv. Pubbl.             | 0,15   | 1                    | 0,7                   |   |                                  | € 137,40                                  | 2,00              | € 41,22  | € 28,85  |
|  | B2         | Resid.                   | 1,50   | 1                    | 0,7                   |   |                                  | € 192,50                                  | 0,90              | € 259,88   | € 181,91   |
|  | B3         | Resid.                   | 1,00   | 1                    | 0,7                   |   |                                  | € 192,50                                  | 1,00              | € 192,50   | € 134,75   |
| Colleverde - Poggio<br>Fiorito - Parco<br>Azzurro - Pdl<br>Rughetti                                      | B4         | Resid.                   | 0,55   | 1                    | 0,7                   |   |                                  | € 192,50                                  | 1,30              | € 137,64   | € 96,35  |
|  | BM         | Res./Comm.               | 2,00   | 1                    | 0,7                   |   |                                  | € 192,50                                  | 0,90              | € 346,50   | € 242,55   |
|  | C4         | Resid.                   | 0,35   | 1                    | 0,7                   |   |                                  | € 192,50                                  | 2,00              | € 134,75   | € 94,33  |
|  | F4         | Serv. Pubbl.             | 2,00   | 0,5                  | 0,5                   |   |                                  | € 192,50                                  | 0,80              | € 154,00   | € 154,00   |
| Villalba   | B2         | Resid.                   | 1,50   | 1                    | 0,7                   |   |                                  | € 123,94                                  | 0,90              | € 167,31   | € 117,12   |
|  | B3         | Resid.                   | 1,00   | 1                    | 0,7                   |   |                                  | € 123,94                                  | 1,00              | € 123,94   | € 86,75  |
|  | BM         | Res./Comm.               | 0,00   |                      |                       | € 165,00                                    | € 82,87                          | € 123,94                                  | 1,00              | € 123,94   | € 86,75  |
|  | C2         | Resid.                   | 1,00   | 1                    | 0,7                   |   |                                  | € 123,94                                  | 1,00              | € 123,94   | € 86,75  |
|  | C3         | Resid.                   | 0,50   | 1                    | 0,7                   |   |                                  | € 123,94                                  | 1,30              | € 80,56  | € 56,39  |
|  | F4         | Serv. Pubbl.             | 2,00   | 0,5                  | 0,5                   |   |                                  | € 123,94                                  | 0,80              | € 99,15  | € 99,15  |



COMUNE DI GUIDONIA MONTECELIO

| INDIVIDUAZIONE DELLE ZONE URBANISTICHE E DEFINIZIONE DEI VALORI DEI PARAMETRI |              |                            |                     |                      |                       |                                      |                                       |   |   |  |  |
|---|--------------|----------------------------|---------------------|----------------------|-----------------------|--------------------------------------|---------------------------------------|---|---|--|--|
| 1   | 2            | 3                          | 4                   | 5                    | 6                     | 7                                    | 8                                     | 9   | 10  | 11   | 12   |
| ZONA  | Destin. PRG  | Tipologia (Resid./Com. m.) | Ind. m <sup>2</sup> | Cap. Piano attuativo | Senza Piano attuativo | Val. medio campo SUMP/Ag. Territorio | Valore medio campo Attiv. della terra | Indice di valorizzazione secondo art. 7, c. 2 (Cap. 10/3) | Cap. Piano attuativo (Cap. 5/col. 19/col. 10) | Valore dell'area x mq con Piano attuativo (Cap. 5/col. 19/col. 10) | Valore dell'area x mq senza Piano attuativo (Cap. 5/col. 19/col. 10) |
| Villanova   | B2           | Resid.                     | 1,50                | 1                    | 0,7                   |                                      |                                       | 186,66  | 0,90  | € 251,99   | € 176,39   |
|   | B3           | Resid.                     | 1,00                | 1                    | 0,7                   |                                      |                                       | 186,66  | 1,00  | € 186,66   | € 130,66   |
|   | BM           | Res./Comm.                 | 2,00                | 1                    | 0,7                   |                                      |                                       | 186,66  | 0,90  | € 335,99   | € 235,19   |
|   | C2           | Resid.                     | 1,00                | 1                    | 0,7                   | € 165,00                             | 208,32                                | 186,66  | 1,00  | € 186,66   | € 130,66   |
|   | CM           | Res./Comm.                 | 2,00                | 1                    | 0,7                   |                                      |                                       | 186,66  | 0,90  | € 335,99   | € 235,19   |
| La Botte  | F4           | Resid.                     | 1,00                | 1                    | 0,7                   | € 177,50                             | 121,24                                | 149,37  | 0,80  | € 149,37   | € 104,56   |
|   | F4           | Serv. Pubbl.               | 2,00                | 0,5                  | 0,5                   |                                      |                                       | 149,37  | 0,80  | € 119,50   | € 119,50   |
| Pichini   | B5           | Resid.                     | 0,65                | 1                    | 0,7                   |                                      |                                       | 181,24  | 0,80  | € 191,24   | € 133,87   |
|   | F4           | Serv. Pubbl.               | 2,00                | 0,5                  | 0,5                   | € 225,00                             | 157,48                                | 191,24  | 0,80  | € 152,99   | € 152,99   |
| Marco Simone  | B4           | Resid.                     | 0,55                | 1                    | 0,7                   | € 175,00                             | 123,84                                | 149,42  | 0,80  | € 149,42   | € 104,59   |
|   | F4           | Serv. Pubbl.               | 2,00                | 0,5                  | 0,5                   |                                      |                                       | 149,42  | 0,80  | € 119,54   | € 119,54   |
| Setteville Nord   | B4           | Resid.                     | 0,55                | 1                    | 0,7                   | € 175,00                             | 190,26                                | 182,63  | 0,80  | € 182,63   | € 127,84   |
|   | F4           | Serv. Pubbl.               | 2,00                | 0,5                  | 0,5                   |                                      |                                       | 182,63  | 0,80  | € 146,10   | € 146,10   |
| Setteville  | B2           | Resid.                     | 1,50                | 1                    | 0,7                   |                                      |                                       | 190,00  | 0,90  | € 256,50   | € 179,55   |
|   | F4           | Serv. Pubbl.               | 2,00                | 0,5                  | 0,5                   | € 190,00                             |                                       | 190,00  | 0,80  | € 152,00   | € 152,00   |
|   | D            | Industriale                |                     | 1                    | 0,7                   |                                      | € 78,21                               | 78,21   |   | € 78,21  | € 54,75  |
| Zona Industriale-CAR  | D1 - D2 - D3 | Industriale                |                     | 1                    | 0,7                   |                                      | € 78,21                               | 78,21   |   | € 78,21  | € 54,75  |

Guidonia, 30-03-2007

Arch. Stefania Mastrolongo

Arch. Antonio Tuzza

Geom. Maurizio Rocchi

182,63

Approvato e sottoscritto:

IL PRESIDENTE  
f.to Dott. Antonio MURATORE

IL SEGRETARIO COMUNALE  
f.to Dott.ssa Rosa MARIANI

**PUBBLICAZIONE**

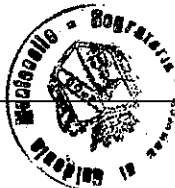
Del presente atto deliberativo viene iniziata oggi la pubblicazione all'Albo Pretorio per quindici giorni consecutivi, con contestuale comunicazione ai Capi Gruppo Consiliari, ai sensi degli artt.124 e 125 del D.Lgs 18.8.2000, n.267.

li, 22 MAG. 2007

IL SEGRETARIO COMUNALE  
F.to

**Copia conforme all'originale per uso amministrativo**

Dalla Residenza Municipale li, 22 MAG. 2007



IL SEGRETARIO COMUNALE  
IL SEGRETARIO COMUNALE  
Rosa Mariani