

**COMUNE DI ROSORA**  
(Provincia Ancona)

**COPIA**  
**DELIBERAZIONE ORIGINALE DELLA GIUNTA COMUNALE**

**N. 26 del Reg. Data 12-05-2021**

**Oggetto: IMPOSTA MUNICIPALE UNICA - AGGIORNAMENTO VALORI  
MEDI DI MERCATO DELLE AREE EDIFICABILI**

L'anno duemilaventuno, il giorno dodici del mese di maggio alle ore 11:30, nella sala delle adunanze del Comune suddetto, convocata con appositi avvisi, la Giunta Comunale si è riunita con la presenza dei signori:

<b>SASSI FAUSTO</b>	<b>SINDACO</b>	<b>P</b>
<b>BERNARDINI PAOLO</b>	<b>ASSESSORE</b>	<b>P</b>
<b>DIDU CLAUDIA</b>	<b>ASSESSORE</b>	<b>A</b>

Partecipa il Segretario comunale signor MAZZANTI GIANLUCA.

Il Sindaco, constatato che gli intervenuti sono in numero legale, dichiara aperta la seduta ed invita i convocati a deliberare sull'oggetto sopraindicato.

## LA GIUNTA COMUNALE

VISTI:

- il D.Lgs. 30.12.1992 n. 504, Titolo I°, Capo I° "Imposta Comunale sugli Immobili";
- l'art.42, comma 2, lettere a) e f) del D.Lgs 267/2000;
- l'art. 13 del D.L. n. 201 del 06.12.2011, convertito dalla Legge n. 22.12.2011 n. 214, che ha anticipato la istituzione della Imposta IMU di cui all'art. 8 del D.Lgs. 14.03.2011 n. 23;
- l'art.13, comma 2, del D.L. n. 201 del 06.12.2011 che tra i presupposti dell'imposta prevede il possesso di aree fabbricabili;

DATO ATTO che l'IMU sostituisce a tutti gli effetti l'imposta ICI e che è entrata in vigore dal 1° Gennaio 2012;

RICHIAMATA la delibera di C.C. n.15 del 28.04.2016, "Approvazione modifiche regolamento per la disciplina dell'imposta unica comunale (I.U.C.)";

VISTA la deliberazione di C.C. n.17 del 29.07.2020 "Regolamento per l'applicazione dell'imposta municipale propria (I.M.U.)";

DATO ATTO che il sopraccitato Regolamento all'art. 3 del Capitolo II prevede che:

1. *"La base imponibile delle aree fabbricabili è il valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di riferimento, 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.*
2. *Al fine di orientare l'attività di controllo dell'ufficio, con propria delibera la Giunta comunale determina periodicamente, per zone omogenee, i valori medi venali in comune commercio delle aree fabbricabili site nel territorio del Comune.*

VISTA la deliberazione di G.C. n.25 del 31.03.2016 con cui, tra l'altro, sono stati approvati i "valori medi di mercato delle aree edificabili nel territorio del Comune di Rosora al 1° Gennaio 2016" ai fini dell'imposta municipale unica I.M.U. sugli immobili, nei termini e nelle articolazioni della seguente tabella:

Zone		Rosora Capoluogo <sup>(*)</sup> (€/mq)	Frazione Angeli (€/mq)	Comprensorio Stazione (€/mq)
<b>B</b>		42,31	68,76	78,28
<b>C</b>	Urbanizzate	52,89	84,62	95,20
C	Convenzione stipulata – opere di urbanizzazione non collaudate	34,38	61,88	71,40
C	non urbanizzate (non è stata stipulata la convenzione di lottizzazione) e turistico-ricettive (T2-T3-T4)	15,87	39,14	47,60
<b>D</b>	Urbanizzate	47,60	47,60	47,60
D	Convenzione stipulata – opere di urbanizzazione non collaudate	34,37	34,37	34,37
D	non urbanizzate (non è stata stipulata la convenzione di lottizzazione)	21,15	21,15	21,15
<b>T1</b>		47,60		
<b>E</b>		10,58	10,58	10,58

Legenda:

B: zone residenziali di completamento,

C: zone residenziali di espansione,  
D: zone produttive miste,  
T1: zona turistico-ricettiva - casa di riposo "Villa Celeste" in Via Fondiglie,  
E: zona agricola,  
con riferimento alla "variante al Piano Regolatore Generale Comunale" definitivamente approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n.43 del 21.12.2011

(\*) le aree edificabili limitrofe alla località Tassanare rientrano nella categoria "Rosora Capoluogo"

RAVVISATA la necessità di determinare, sia per le zone residenziali di completamento "B" e di espansione "C", che per le zone produttive miste "D" una riduzione dei valori medi di mercato per le porzioni dei terreni che ricadono nella fascia di rispetto delle strade comunali, provinciali e statali, o della linea ferroviaria, ovvero che sono assoggettate a servitù istituite a tutela di infrastrutture di pubblico interesse (impianti di rilevazione, linee fognarie, elettrodotti, ...) che ne riducono la capacità edificatoria, come di seguito specificato:

- riduzione del **30%** per le porzioni dei terreni edificabili che rientrano nella fascia di rispetto delle strade comunali, provinciali e statali di cui agli artt.16÷18 del D.Lgs. 30.04.1992, n.285, "Nuovo codice della strada", e agli artt.26÷28 del D.P.R. 16.12.1992, n.495 "Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada", eccedenti rispetto al distacco minimo dai confini privati richiesto dalle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) del vigente Piano Regolatore Generale (P.R.G.);
- riduzione del **50%** per le porzioni dei terreni edificabili che rientrano nella fascia di rispetto della linea ferroviaria "Falconara M.mma - Orte", di cui all'art.49 del DPR 11.07.1980, n.753, eccedenti rispetto al distacco minimo dai confini privati richiesto dalle N.T.A. del vigente P.R.G.;
- riduzione del **50%** per le porzioni dei terreni edificabili che sono assoggettate a servitù istituite a tutela di infrastrutture di pubblico interesse che ne riducono la capacità edificatoria;
- nel caso in cui si verificano due o più di due delle circostanze sopra indicate si applica il valore più elevato della riduzione con esclusione della possibilità di cumulo;

PRESO ATTO che l'Ufficio Tecnico Comunale ha aggiornato la tabella con i valori di mercato delle aree edificabili distribuite nel territorio comunale al 1° gennaio 2021, suddivise per ubicazione (Rosora Capoluogo, fraz.ne Angeli, comprensorio Stazione), tipologia (zone "B" residenziali di completamento, zone "C" residenziali di espansione, zone "D" produttive miste e zone "T" turistico-ricettive) e, limitatamente alle zone "C" e "D", in base all'avvenuta stipula della convenzione di lottizzazione e collaudo delle opere di urbanizzazione primaria (strade, fognature, impianti a rete, ...), allegata al presente Atto sotto la lettera "A";

VISTO il D.lgs. 504/1992 e successive modificazioni ed integrazioni;

ACQUISITI i seguenti pareri, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. n.267/2000 e successive modificazioni:

PARERE FAVOREVOLE DI REGOLARITÀ TECNICA  
Il Responsabile della III U.O. – Ing. Alessandro Vitali

PARERE FAVOREVOLE DI REGOLARITÀ CONTABILE  
Il Responsabile della II U.O. – Rag. Cinzia Pastori

Con voti unanimi favorevoli palesemente espressi per alzata di mano.

## **DELIBERA**

1) di recepire quale parte integrante e sostanziale del presente dispositivo, la narrativa che precede;

DELIBERA DI GIUNTA n. 26 del 12-05-2021 - COMUNE DI ROSORA

2) di approvare i valori medi di mercato delle aree fabbricabili, ai fini dell'imposta municipale unica I.M.U. sugli immobili, nei termini e nelle articolazioni della tabella di cui all'allegato A) che costituisce parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;

3) di dare pubblicità mediante affissione all'Albo Pretorio, pubblicazione sul sito Web del Comune e affissione presso i luoghi pubblici preposti, dell'aggiornamento dei valori medi di mercato delle aree edificabili precedentemente approvati con deliberazione di G.C. n.25 del 31.03.2016;

4) di trasmettere copia del presente atto all'Ufficio Tributi.

Dopodiché, con separata unanime votazione palesemente espressa per alzata di mano

### **DELIBERA**

di rendere il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'articolo 134 del D.Lgs n. 267 / 2000 stante l'urgenza.

## Allegato "A"

Valori medi di mercato delle aree edificabili nel territorio del Comune di Rosora al 1° Gennaio 2021

Zone		Rosora Capoluogo <sup>(*)</sup> (€/mq)	Frazione Angeli (€/mq)	Comprensorio Stazione (€/mq)
<b>B</b>		42,31	68,76	78,28
<b>C</b>	Urbanizzate	52,89	84,62	95,20
C	Convenzione stipulata – opere di urbanizzazione non collaudate	34,38	61,88	71,40
C	non urbanizzate (non è stata stipulata la convenzione di lottizzazione) e turistico-ricettive (T2-T3-T4)	15,87	39,14	47,60
<b>D</b>	Urbanizzate	47,60	47,60	47,60
D	Convenzione stipulata – opere di urbanizzazione non collaudate	34,37	34,37	34,37
D	non urbanizzate (non è stata stipulata la convenzione di lottizzazione)	21,15	21,15	21,15
<b>T1</b>		47,60		
<b>E</b>		10,58	10,58	10,58

Legenda:

B: zone residenziali di completamento,

C: zone residenziali di espansione,

D: zone produttive miste,

T1: zona turistico-ricettiva - casa di riposo "Villa Celeste" in Via Fondiglie,

E: zona agricola,

con riferimento alla "variante al Piano Regolatore Generale Comunale" definitivamente approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n.43 del 21.12.2011

<sup>(\*)</sup> le aree edificabili limitrofe alla località Tassanare rientrano nella categoria "Rosora Capoluogo"

Esclusivamente per le zone residenziali di completamento "B" e di espansione "C", e per le zone produttive miste "D" si applica una riduzione dei valori medi di mercato per le porzioni dei terreni che ricadono nella fascia di rispetto delle strade comunali, provinciali e statali, o della linea ferroviaria, ovvero che sono assoggettate a servitù istituite a tutela di infrastrutture di pubblico interesse (impianti di rilevazione, linee fognarie, elettrodotti, ...) che ne riducono la capacità edificatoria, come di seguito specificato:

- riduzione del **30%** per le porzioni dei terreni edificabili che rientrano nella fascia di rispetto delle strade comunali, provinciali e statali di cui agli artt.16÷18 del D.Lgs. 30.04.1992, n.285, "Nuovo codice della strada", e agli artt.26÷28 del D.P.R. 16.12.1992, n.495 "Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada", eccedenti rispetto al distacco minimo dai confini privati richiesto dalle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) del vigente Piano Regolatore Generale (P.R.G.);
- riduzione del **50%** per le porzioni dei terreni edificabili che rientrano nella fascia di rispetto della linea ferroviaria "Falconara M.mma - Orte", di cui all'art.49 del DPR 11.07.1980, n.753, eccedenti rispetto al distacco minimo dai confini privati richiesto dalle N.T.A. del vigente P.R.G.;
- riduzione del **50%** per le porzioni dei terreni edificabili che sono assoggettate a servitù istituite a tutela di infrastrutture di pubblico interesse che ne riducono la capacità edificatoria;
- nel caso in cui si verificano due o più di due delle circostanze sopra indicate si applica il valore più elevato della riduzione con esclusione della possibilità di cumulo.

IL PRESIDENTE

IL SEGRETARIO COMUNALE

F.to SASSI FAUSTO

F.to MAZZANTI GIANLUCA

---

E' copia conforme all'originale

IL SEGRETARIO COMUNALE

Rosora li 19-05-2021

MAZZANTI GIANLUCA

---

### **ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE**

Si attesta che copia della presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio di questo Comune per 15 giorni consecutivi a partire dal 19-05-2021

[ ] Viene comunicata, con lettera n. in data ai signori Capigruppo Consiliari così come prescritto dall'art. 125, D.Lgs. 267/2000)

IL SEGRETARIO COMUNALE

Rosora li 19-05-2021

F.toMAZZANTI GIANLUCA

---

### **ESECUTIVITA'**

Il sottoscritto Segretario Comunale, visti gli atti d'Ufficio, attesta che la presente deliberazione:

( ) e' stata dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4 del D.Lgs. n. 267/2000;

( ) è divenuta esecutiva in data , decorsi dieci giorni dalla pubblicazione (art. 134, comma 3, D.Lgs. n. 267/2000)

IL SEGRETARIO COMUNALE

Rosora li 19-05-2021

F.toMAZZANTI GIANLUCA

---