



**COMUNE DI POMEZIA**

*Città metropolitana di Roma Capitale*

---

**REGOLAMENTO COMUNALE SULLA  
DETERMINAZIONE DEI VALORI VENALI  
IN COMUNE COMMERCIO DELLE AREE  
FABBRICABILI AI FINI  
DELL'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA  
MUNICIPALE PROPRIA.**

Approvato con D.C.C. n. 3 Del 7/5/2020



# COMUNE DI POMEZIA

Città metropolitana di Roma Capitale

---

## **ART. 1 – OGGETTO E FINALITA' DEL REGOLAMENTO**

Il presente Regolamento è adottato, ai sensi dell'art. 52 del D.Lgs. n. 446/1997, nell'esercizio della potestà regolamentare dei Comuni sulla disciplina delle entrate tributarie ed ha quale oggetto la determinazione periodica e per zone omogenee dei valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, al fine della limitazione del potere di accertamento del comune qualora l'Imposta Municipale Propria (IMU) sia versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato, secondo criteri improntati all'obiettivo di ridurre al massimo l'insorgenza del contenzioso.

## **ART. 2 – DEFINIZIONE DI AREA FABBRICABILE AI FINI IMU**

Ai fini dell'Imposta Municipale Propria (IMU), 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, con esclusione dei terreni posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali iscritti nella previdenza agricola, comprese le società agricole, sui quali persiste l'utilizzazione agro – silvopastorale mediante l'esercizio delle attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura ed all'allevamento di animali.

A norma dell'art. 36 comma 2 del D.L. n. 223/2006, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 agosto 2006 n. 248, un'area è da considerare fabbricabile se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal Comune, indipendentemente dall'approvazione della regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo.

## **ART. 3 – DETERMINAZIONE DEL VALORE QUALE BASE IMPONIBILE IMU**

Per le aree fabbricabili il valore è costituito da quello venale in comune commercio al primo 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 edifi-



# COMUNE DI POMEZIA

Città metropolitana di Roma Capitale

---

catoria dell'area, di demolizione del fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'art. 3 del testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al D.P.R. 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.

## **ART. 4 – AGGIORNAMENTO ED APPLICAZIONE DEI VALORI**

I valori vengono aggiornati periodicamente sulla base di valutazioni tecniche effettuate, nel rispetto dei criteri sopra descritti, dai competenti uffici comunali o da professionisti specializzati e si applicano sino a nuova revisione.

Al solo fine di prevenire o definire il contenzioso, e' fatta salva ogni altra valutazione degli uffici in relazione alla effettiva capacità e potenzialità edificatoria delle singole aree fabbricabili, supportata da idonea perizia di stima.

## **ART. 5 – ATTESTAZIONE DEL COMUNE SULLA FABBRICABILITA' DELL'AREA**

A norma dell'art. 1 comma 741 lettera d) della Legge 160 del 27/12/2019 l'Ufficio Urbanistica, su richiesta del contribuente, attesta se un'area sita nel proprio territorio è fabbricabile in base ai criteri previsti dall'art. 2 del presente provvedimento..

## **ART. 6 – TERRENI AGRICOLI**

Per terreno agricolo si intende il terreno iscritto in catasto, a qualsiasi uso destinato, compreso quello non coltivato. Per i terreni agricoli, nonché per quelli non coltivati, il valore è costituito da quello ottenuto applicando all'ammontare del reddito dominicale risultante in catasto, vigente al 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutato del 25 per cento, un moltiplicatore pari a 135.