

PREMESSO CHE

1. Il Consiglio Comunale di Fiumicino ha adottato con propria deliberazione n. 137 del 30.07.1999 e n. 159 del 07.10.1999, il Nuovo Piano Regolatore;

2. per quanto riguarda la zona denominata “ISOLA SACRA”, il nuovo PRG ha previsto la quasi totalità degli interventi di trasformazione con attuazione indiretta delle previsioni edificatorie, mediante l'adozione/approvazione di strumenti urbanistici attuativi. In particolare fino al quel momento i terreni insistenti sulla zona indicata era esclusivamente a vocazione agricola;

3. con Deliberazione n. 162 del 31.03.2006 (BURL n. 14 del 20.05.2006) la Giunta Regionale del Lazio ha definitivamente approvato il nuovo PRG;

4. a seguito della modificata destinazione urbanistica dei terreni, ormai rientranti nel novero dei terreni “edificabili”, gli stessi sono stati oggetto della imposizione ICI, prima e IMU oggi.

5. con Delibera di Giunta n. 7 del 4/02/2009, il Comune di Fiumicino ha approvato la *Determinazione dei valori per le aree edificabili per le annualità 2006, 2007, 2008 e 2009*, ai fini dell'applicazione dell'imposta ICI. In particolare, la Delibera n. 7 ha previsto un complesso procedimento per la determinazione del valore delle aree edificabili, prevedendo tuttavia l'applicazione di *Coefficienti di riduzione per situazioni particolari*.

6. con delibera di giunta n. 31/2009, il Comune di Fiumicino ha fornito interpretazione autentica della stessa delibera n. 7 evidenziando come per *vincolo di inedificabilità* debba intendersi *riferito a qualsiasi tipo di vincolo, precedente o successivo all'approvazione del PRG che impedisca l'ottenimento di licenza di costruire*, evidenziando come *il punto 6.3.1. [ndr della Delibera di Giunta n. 7/2009] dispone che nel caso in cui le aree con presenza di vincolo di totale inedificabilità “..non siano affatto edificate, il valore venale dell'area edificabile viene fissato nella misura del 20% (venti per cento) del valore lordo...[...]”*

7. nel corso degli anni, le aree del Comune di Fiumicino – Isola Sacra, sono state soggette ad ulteriori vincoli di inedificabilità a causa della presenza di rischi idrogeologici e gas.

8. In particolare i terreni risultano vincolati, solo per richiamare gli atti degli ultimi anni

- Vincolo da esondazione di cui ai Decreto n. 9/2015 e Decreto n. 31/2015 dell'Autorità di Bacino;
- Vincolo alluvione di cui al Decreto n. 42 del 2015 e Decreto n. 58 del 2016 dell'Autorità di Bacino, che coinvolge la quasi totalità della zona classificandola con il massimo rischio;
- presenza di CO2 e Gas Endogeni (Zone B e C): di cui alla Determinazione n. 10802 del 29/09/2016 della Regione Lazio

CONSIDERATO CHE

L'imposizione fiscale, prima ICI e ora IMU, nonché le ulteriori imposizioni (TASI) connesse e collegate con i valori venali degli immobili, **hanno come base imponibile l'elemento della "edificabilità" dei terreni** che, tra gli altri, insistono nella zona denominata "Isola Sacra" in Fiumicino; tale sistema nel corso degli anni si è trasformato in una imposizione a carico dei cittadini, ben oltre le stesse possibilità e capacità contributive, schiacciando i cittadini stessi in un sistema dove ai fini fiscali i terreni sono considerati edificabili, mentre a causa di vincoli e ritardi burocratici, dal oltre 15 anni non è consentito di fatto edificare.

La situazione di fatto, quindi comporta elevati oneri di contribuzione e tassazione a cui non è corrisposto un adeguato ritorno in termini economici e reddituali tale che il sistema di tassazione ICI impostato dal 2009 (retroagito al 2005) viola ogni più elementare precetto Costituzionale in tema di tassazione, con particolare riferimento agli artt. 53, 2 e 3 della Costituzione stessa.

I cittadini, infatti, si ritrovano letteralmente stritolati in un sistema di tassazione fallato prima di tutto nei presupposti (concetto di aree "edificabili") e nelle modalità di esecuzione, oltre che totalmente sproporzionato rispetto alle effettive capacità contributive.

La situazione non solo ha svilito la natura stessa dei terreni, ma sta creando una vera e propria catastrofe economica e sociale.

L'imposizione fiscale, infatti, prescinde dalla effettiva capacità economica e reddituale, basata soprattutto sulla falsato presupposto che i contribuenti abbiano in proprietà terreni edificabili, che in realtà tali non sono, con la conseguenza che i teorici redditi non esistono nella realtà, tanto che gli stessi terreni non sono sfruttabili economicamente (né per venderli a fini di consentire ai costruttori di edificare, né per affittarli, né tanto meno per costruire in proprio).

CONSIDERATO INFATTI CHE

A seguito dell'approvazione del PRG e della introduzione della tassazione ICI (ora dell'IMU), non è corrisposta in favore degli utenti la sostanziale possibilità di edificare, ovvero di sfruttare anche economicamente il cambio di destinazione d'uso.

I terreni che insistono sulla zona "Isola Sacra" in Fiumicino, oltre che mancanti di approvazione/autorizzazione del Piano Particolareggiato, ovvero dei Piani Attuativi, ovvero ancora dei Piani di Lottizzazione (anche laddove esistenti sulla carta), **di fatto non sono edificabili, né, con ragionevole previsione, lo saranno per tempo futuro indeterminato e incerto.**

La presenza dei vincoli, inoltre non ha consentito uno sviluppo coerente e coeso dell'urbanizzazione del territorio secondo la pianificazione prevista

CONSIDERATO QUINDI CHE

La non-edificabilità dei terreni di fatto non deriva solo dalla *perdurante mancanza degli strumenti urbanistici attuativi*, bensì deriva dai VINCOLI IMPOSTI DALLA NORMATIVA PER LA TUTELA DAL RISCHIO IDROGEOLOGICO e presenza di Gas Endogeni, che non possono essere ricondotti al novero degli strumenti urbanistici generali o attuativi.

Dal punto di vista idrogeologico, infatti, la competenza per l'eliminazione dei vincoli (se e quando mai sarà possibile), dipende dall'Autorità di Bacino del Fiume Tevere, ovvero, per quanto riguarda la presenza di Gas Endogeni, dalla Regione Lazio, attraverso provvedimenti di pianificazione assolutamente differenti dal novero degli *strumenti urbanistici generali, particolareggiati o attuativi*, da cui se ne deve dedurre che nel caso di specie non è applicabile la normativa di cui all'art. 2, comma 1, lett. b) del D. Lgs. 504 del 1992, quale interpretato dall'art. 36 della legge 248 del 2006.

Se ne deve dedurre che sussistono ragioni di fatto ed fondati elementi di diritto per consentire di disapplicare ai casi concreti l'art. 2, comma 1 lett. b) del D.Lgs 504/92 e per l'effetto applicare **l'imposizione IMU equiparata ai criteri della destinazione agricola dei terreni anche in tutti i casi in cui la presenza dei vincoli abbia reso e stia rendendo, sine die, del tutto incerta la possibilità di effettiva edificazione.**

CONSIDERATO INOLTRE CHE

L'Amministrazione Comunale, negli ultimi anni, ha effettuato molti sforzi per venire incontro alla reale situazione dei terreni e alle istanze dei cittadini, prevedendo, ogni anno, alcuni sconti sulla imposizione fiscale ICI/IMU.

Tuttavia, tali scontistiche non risultano fornire una risposta adeguata e proporzionata alla effettiva situazione.

Invero, il criterio dettato dalla Delibera di Giunta n. 31/2009, di interpretazione autentica della Delibera di Giunta n. 7/2009 di incidere sul valore venale del bene con la riduzione al 20% della base imponibile per applicare le successive scontistiche, appare più consono e coerente alla effettiva situazione.

Tuttavia, non risulta che la Delibera n. 31/2009 abbia trovato compiuta e concreta attuazione soprattutto dall'anno 2012 in poi (da cui si sono susseguiti il vincolo da presenza di Gas endogeni, la previsione di R4 da rischio esondazione e il rischio da alluvione).

Comunque, il **criterio della riduzione della base imponibile** sta trovando conforto anche nella giurisprudenza tributaria (da ultimo cfr. Sentenza n. 6517/2017 del 13/03/2017 della Commissione Tributaria Provinciale di Roma, la quale, considerata l'effettiva situazione

del bene, ha ritenuto secondo Equità e Giustizia ridurre la base imponibile del valore di mercato del bene del 50%)

CONSIDERATO A TAL FINE CHE

La Delibera di Giunta n. 7/2009 pone, quale parametro per la determinazione del valore di mercato dei beni e terreni, gli edifici adibiti ad edilizia residenziale situati in zona 1° fascia – Fiumicino Centro.

Tale parametro appare assolutamente irragionevole, incoerente, illogico e comunque, totalmente disarticolato con l'effettiva situazione dei terreni di Isola Sacra.

La stessa Amministrazione Comunale ha più volte ribadito, seppur in via informale, la necessità di rivedere i meccanismi di calcolo dettati dalla Delibera n. 7/2009, a cominciare dal parametro base di riferimento, come su indicato

SI CHIEDE

Agli uffici tecnici preposti di riscontrare

A) l'effettiva possibilità di disapplicare la normativa di cui all'art. 2, comma 1, lett. b) del D. Lgs. 504 del 1992, quale interpretato dall'art. 36 della legge 248 del 2006, in tutti i casi concreti di presenza di vincoli o restrizioni alla edificabilità non previsti dal PRG differenti dai *piani attuativi* o dai *piani particolareggiati*, che hanno determinato l'impossibilità di sfruttare economicamente i terreni e per i quali non sia ragionevolmente prevedibile l'iter per l'eliminazione dei rischi e dei relativi vincoli e quindi per il rilascio dei titoli edificatori e per l'effetto equiparare l'imposizione ICI/IMU sulla base del criterio della destinazione agricola dei terreni stessi;

B) comunque, se la Delibera di Giunta n. 31/2009 di interpretazione autentica della Delibera di Giunta n. 7/2009 abbia effettivamente trovato compiuta attuazione e applicazione almeno a far data dall'anno 2012, in tutti i casi concreti di presenza di vincoli o restrizioni alla edificabilità non previsti dal PRG *differenti dai piani attuativi o dai piani particolareggiati*, che hanno determinato l'impossibilità di sfruttare economicamente i terreni e per i quali non sia ragionevolmente prevedibile l'iter per l'eliminazione dei rischi e dei relativi vincoli e quindi per il rilascio dei titoli edificatori; per l'effetto, in caso di mancata applicazione (anche dalla Fiumicino Tributi Spa), chiarirne le cause e le motivazioni e le ragioni;

C) comunque, riscontrare l'effettiva possibilità di applicare il criterio della riduzione della base imponibile del valore di mercato dei terreni, così come calcolato in base alla Delibera di Giunta n. 7/2009 e successive modifiche, **al 20%**.

D) comunque, riscontrare l'effettiva possibilità di revisione dei criteri di calcolo del valore di mercato dei beni, come dettati dalla Delibera di Giunta n. 7/2009, ad incominciare

dalla differenziazione dei parametri di base, disancorandoli dall'attuale parametro di base
(edifici adibiti ad edilizia residenziale situati in zona 1° fascia – Fiumicino Centro)

Per l'effetto di tutto questo, comunque

E) valutare e relazione, almeno per gli ultimi 5 anni di imposizione, la possibilità di rivedere e ricalcolare le somme incassate per terreni caratterizzati dalla presenza di vincoli o restrizioni alla edificabilità non previsti dal PRG differenti dai piani attuativi o dai piani particolareggiati, che hanno determinato l'impossibilità di sfruttamento economico e per i quali non sia ragionevolmente prevedibile l'iter per l'eliminazione dei rischi e dei relativi vincoli e quindi per il rilascio dei titoli edificatori, in applicazione ed equiparazione al criterio relativo ai terreni a destinazione agricola, ovvero in applicazione della decurtazione e riduzione dell'80% della base imponibile e per l'effetto valutare e indicare forme di ristoro/indennizzo/compensazione in favore dei cittadini contribuenti;