



# Città di Benevento

Originale di Deliberazione del Consiglio Comunale di Benevento

ORIGINALE

N. 11

Del 01/04/2019

Oggetto: Approvazione valutazione aree fabbricabili **si** fini dell'applicazione dell'imposta municipale propria " IMU" per l'anno 2019.

L'anno duemiladiciannove il giorno 01 del mese di aprile alle ore 13,45 in Benevento, nella Sala adunanze consiliari di Palazzo Mosti, il Consiglio comunale si è riunito in seduta pubblica.

Presiede il Presidente del Consiglio comunale Dr. Luigi De Minico

Risultano presenti, come dal seguente prospetto, n. 29 Consiglieri, assenti n. 4 -

	P	A			P	A
<b>MASTELLA M.CLEMENTE</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<b>MOLLICA</b>	Anna Maria	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>AVERSANO Marcellino</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<b>PAGLIA</b>	Luca	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>CALLARO Patrizia</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<b>PARENTE</b>	Renato	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>CAPUANO Antonio</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<b>PEDA'</b>	Giuseppa	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>CHIUSOLO M. Grazia</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<b>PUZIO</b>	Antonio	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>DE MINICO Luigi</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<b>QUARANTIELLO</b>	Giovanni	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>DE PIERRO Francesco</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<b>REALE</b>	Adriano	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>DEL VECCHIO Raffaele</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<b>RUSSO</b>	Angela	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>DELLI CARRI Delia</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<b>RUSSO</b>	Anna Rita	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>DI DIO Italo</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<b>RUSSO</b>	Giovanni	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>FARESE Marianna</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<b>SAGINARIO</b>	Giuliana	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>FELEPPA Angelo</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<b>SCARINZI</b>	Luigi	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>FIORETTI Floriana</b>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<b>SGUERA</b>	Vincenzo	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>FRANZESE Domenico</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<b>TOMACIELLO</b>	Annalisa	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>LAURO Vincenzo</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<b>VARRICCHIO</b>	Marialetizia	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>LEPORE Cosimo</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<b>ZANONE</b>	Giovanni	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>LOMBARDI Romilda</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				

Partecipa il Segretario Generale D.ssa Maria Carmina Cotugno con funzioni consultive, referenti, di assistenza e verbalizzazione (art. 97 T.U. 267/2000).

Sono altresì presenti gli Assessori: Ambrosone, Delcogliano, De Nigris, Del-Prete, Orlando, Pasquariello, Piuzei, Reale, Serluca.

Il Consiglio Comunale ha approvato il provvedimento entro riportato.

Letto, approvato e sottoscritto.

Il Segretario Generale  
D.ssa Maria Carmina Cotugno

Il Presidente del Consiglio  
Dr. Luigi De Minico



## L'Assessore ALL'URBANISTICA

**VISTO** l'art. 13, comma 3° del D.L. 06/12/2011, n. 201, così come convertito con modifiche, dalla Legge 214/2011 che ha anticipato in via sperimentale l'introduzione dell'Imposta Municipale Propria (IMU) a decorrere dall'anno 2012;

**RILEVATO** che il nuovo tributo ha sostituito l'Imposta Comunale sugli Immobili (ICI) disciplinata dal D. Lgs. 504/92;

**RICHIAMATO** l'art. 5, comma 5, del D.Lgs 30 dicembre 1992 n. 504, valido anche per la determinazione della base imponibile ai fini IMU, che definisce i criteri per la determinazione del valore medio di mercato da utilizzare, per determinare l'imposta relativa alle aree fabbricabili;

**VISTO** altresì il D.L. n. 223 del 30.06.2006 convertito con modificazioni nella L. n.248 del 04.08.2006 ed in particolare l'art. 36 comma 2° che ha fornito interpretazione autentica dell'art. 2 comma 1° lett. B) del D.Lgs. n.504/92 relativamente alla definizione di area edificabile ai fini fiscali;

### **DATO ATTO che:**

- con deliberazione consiliare n. 48 del 29 settembre 2014 "**Componente IMU della IUC imposta municipale unica approvazione Regolamento**" i cui art. 5 e segg. sono dedicati alla determinazione dei valori venali per le aree fabbricabili;

- Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 35 del 25.06.2016 il Comune di Benevento ha approvato la classificazione delle aree fabbricabili per l'applicazione dell'IMU e la relazione tecnica elaborata del Settore Urbanistica ad oggetto "*la valutazione delle aree fabbricabili ai fini dell'applicazione dell'imposta municipale propria*".

**DATO ATTO** che dall'anno 2016 in assenza di specifiche delibere modificative, sono stati presi a riferimento gli ultimi valori deliberati con la sopra citata Delibera di C.C. n. 35/2016;

**ATTESA** la necessità di adeguare i valori fissati con la citata Delibera 35/2016 per riportare la quotazione delle aree fabbricabili agli attuali valori di mercato e quindi aggiornare la precedente determinazione il Settore Urbanistica ed attività produttive ha predisposto il documento denominato "La valutazione delle aree fabbricabili ai fini dell'applicazione dell'imposta municipale propria IMU";

- nel documento vengono rideterminati i valori delle aree fabbricabili partendo dalla formula di calcolo considerata nella relazione tecnica approvata con Delibera C.C. n.35/2013 e ne integra i contenuti rilevando che nella stima del valore di trasformazione è determinante conoscere il tempo necessario alla trasformazione;

**RITENUTO** pertanto di dover procedere alla revisione dei valori delle aree fabbricabili per l'anno 2019, per tener conto degli effetti sul mercato immobiliare della crisi economica che investe il Paese e che ha portato ad un abbassamento dei prezzi di vendita degli immobili e quindi anche del valore venale delle aree stesse;

**VISTO** il D.M. 25 gennaio 2019 (G.U. 2 febbraio 2019, n. 28) che differisce al 31 marzo 2019 il termine per l'approvazione del bilancio di previsione 2019/2021 per gli Enti locali ed autorizza, fino a tale data, l'esercizio provvisorio del bilancio;

**DATO ATTO** che la presente deliberazione è considerata propedeutica all'approvazione del bilancio di previsione 2019/2021 il cui termine ultimo di approvazione è prorogato al 31.03.2019;

**RILEVATO** che il Dirigente del Settore Urbanistica e Attività Produttive in ordine alla regolarità tecnica, ai sensi dell'art. 49 1° comma, del T.U. D.Lgs.vo n.267/2000 e s.m.i., ha espresso parere favorevole;

**RILEVATO** che il Dirigente del Settore Finanziario, in ordine alla regolarità contabile, ai sensi dell'art. 49, 1° comma, art. 147 bis 1° comma, del T.U. D.Lgs. 267/2000 e s.m.i. ha espresso parere favorevole;

**VISTO** il parere della Commissione Consiliare Urbanistica e Finanze del 28/03/2019

## PARERI SULLA PROPOSTA

Art.49, comma 1, art. 97 comma 2, art. 151, comma 4, T.U. 267/2000

Il sottoscritto Dirigente del Settore Urbanistica ed Attività Produttive esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica.

Il Dirigente  
**Arch. Antonio Iadicicco**

Il sottoscritto Dirigente del Settore Finanze esprime parere favorevole in ordine alla regolarità contabile.

Il Dirigente  
**Dott. Raffaele Ambrosio**

## PROPONE AL CONSIGLIO COMUNALE

per tutto quanto esposto in premessa narrativa ed in riferimento alla normativa di cui all'art. 13, comma 3°, del D.L. n. 201/2011 convertito con la Legge n. 214/2011,

- 1) **DI APPROVARE** il Documento denominato "La valutazione delle aree fabbricabili ai fini dell'applicazione dell'imposta municipale propria IMU" redatto dal Settore Urbanistica ed Attività Produttive che allegato alla presente Deliberazione ne forma parte integrante e sostanziale;
- 2) **APPROVARE**, per gli effetti, i valori orientativi medi di mercato delle aree fabbricabili, come determinati nell'allegato 3 del Documento di cui innanzi, che vanno ad integrare e/o modificare i valori stabiliti con la precedente delibera di C.C. n.35/2016 e tenuti come riferimento negli anni successivi;
- 3) **DI DARE ATTO** che i valori suddetti sono da ritenersi orientativi, trattandosi di valori venali medi delle aree fabbricabili e non come valori assoluti di stima di ogni singolo lotto;
- 4) **DI DARE** massima divulgazione di quanto sopra stabilito, oltre che ai cittadini, anche agli Ordini professionali ed ai CAFF, utilizzando i mezzi ritenuti più idonei nonché di effettuare la pubblicazione sul sito istituzionale dell'Ente;
- 5) **DI CONSIDERARE** il presente atto propedeutico all'approvazione del bilancio di previsione 2019/2021;
- 6) **DI PRENDERE ATTO** che sulla proposta della presente deliberazione sono stati acquisiti i pareri prescritti dall'art. 49, comma 1, art. 147 bis, 1° comma, del T.U. D.Lgs. 267/2000 e ss.mm.ii.;
- 7) **DI INCARICARE** il Segretario Comunale della comunicazione in elenco della presente deliberazione ai Capigruppo Consiliari, ai sensi dell'art. 125 del D.Lgs.vo n. 267/2000 e s. m.i.;
- 8) **DICHIARARE** il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134.4 del D.Lgs.vo n. 267/2000 e s.m.i., ravvisata l'urgenza di provvedere in merito,

L'Assessore All'Urbanistica  
**Rag. Antonio Reale**



PRESENTI 29

Il Presidente informa che è stato depositato un emendamento sottoscritto dal Consigliere Di Dio, primo firmatario e dai Consiglieri Farese, Lepore, Varricchio, De Pierro ( Allegato 1).

Relaziona sull'argomento l'Assessore Reale.

Intervengono i Consiglieri Lepore, Capuano, Farese Quarntiello, Chiusolo.

Il Consigliere Di Dio, primo firmatario, illustra il suddetto emendamento, corredato del parere favorevole del Segretario Generale Cotugno.

Escono dall'aula i Consiglieri Del Vecchio e Delli Carri. PRESENTI 27

Il Presidente pone in votazione il suddetto emendamento che viene approvato con Voti Unanimi ( n. 27 Voti Favorevoli ), resi per appello nominale

Chiude il dibattito il Sindaco.

Si passa alla votazione dell'argomento: "Approvazione valutazione aree fabbricabili ai fini dell'applicazione dell'imposta municipale propria IMU per l'anno 2019", così come emendato

PRESENTI 27

#### Il Consiglio comunale

Sentito la relazione dell'Assessore Reale e gli interventi del Sindaco Mastella e dei Consiglieri di cui sopra;

Visto la relazione riportata nelle premesse;

Visti i pareri favorevoli ex. art. 49 del T.U.E.L. n.267/2000, in ordine alla regolarità tecnica e contabile, espressi dai Dirigenti competente;

Vista la nota prot. 28997/2019 a firma del Dirigente Iadicicco ( Allegato 2);

Visto il parere del Collegio dei Revisori dei Conti prot. 29214/ 2019 ( Allegato 4);

Visto il parere del Segretario Generale D.ssa Cotugno (Allegato 5);

Visto l'emendamento primo firmatario Consigliere Di Dio testè approvato;

Con N. 25 Voti Favorevoli, N. 1 Voto Contrario ( Farese), n. 1 Astenuto ( Lepore ), resi per appello nominale

#### delibera

per quanto esposto in narrativa ed in riferimento alla normativa di cui all'art.13, comma 3°, D.L. n.201/2011 convertito con la Legge n.214/2011;

1. di approvare il Documento denominato "La valutazione delle aree fabbricabili ai fini dell'applicazione dell'imposta municipale propria IMU redatto dal Settore Urbanistica ed Attività Produttive che allegato alla presente deliberazione ne forma parte integrante e sostanziale ( allegato 3A);
2. di approvare per gli effetti, i valori orientativi medi di mercato delle aree fabbricabili come determinati nell'allegato 3 del Documento di cui innanzi, che vanno ad integrare e/o modificare i valori stabiliti con la precedente delibera di C.C. n.35/2016 e tenuti come riferimento negli anni successivi;
3. di dare atto che i valori suddetti sono da ritenersi orientativi, trattandosi di valori venali medi delle aree fabbricabili e non come valori assoluti di stima di ogni singolo lotto;



4. **di prendere atto che è sempre consentito al contribuente poter dimostrare un minor valore venale rispetto a quelli indicati nelle tabelle, sulla base di prove oggettive.**
5. di dare massima divulgazione di quanto sopra stabilito, oltre che ai cittadini, anche agli Ordini professionali ed ai CAFF, utilizzando i mezzi ritenuti più idonei nonché di effettuare la pubblicazione sul sito istituzionale dell'Ente;
6. di considerare il presente atto propedeutico all'approvazione del Bilancio di Previsione 2019/2021;
7. di prendere atto che sulla proposta della presente deliberazione sono stati acquisiti i pareri prescritti dall'art. 49, comma 1, art.147 bis, 1° comma, del T.U. D.Lgs.vo n. 267/2000 e s.m.i.-

Il tutto, come da fonoregistrazione allegata.

Il Presidente chiude la seduta alle ore 14,30

Allegato 1

AL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO COMUNALE

AL SIGNOR SINDACO

**Oggetto: Emendamento alla proposta di deliberazione avente per oggetto: "Approvazione valutazione aree fabbricabili ai fini dell'applicazione dell'imposta municipale propria "IMU" per l'anno 2019"**

Vista la proposta di deliberazione relativa all'approvazione della valutazione aree fabbricabili ai fini dell'applicazione dell'imposta municipale propria "IMU" per l'anno 2019"

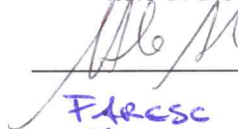
il sottoscritto consigliere comunale ,


propone di inserire il seguente emendamento alla proposta di deliberazione in oggetto dopo il punto n. 3 e prima del punto n. 4:

4) "DI PRENDERE ATTO che è sempre consentito al contribuente poter dimostrare un minor valore venale rispetto a quelli indicati nelle tabelle, sulla base di prove oggettive"

Benevento, 01/04/2019

Italo Di Djo

  
-----  
Francesco De Lorenzo  
Matteo Campese  
Cesare Furlan  
Maurizio Venet  
F F R

Prese  


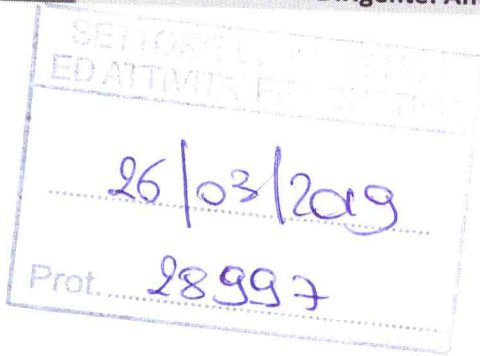


Allegato 2



# Città di Benevento

**SETTORE URBANISTICA-ATTIVITA' PRODUTTIVE**  
Via del Pomerio (Piazzale A. Iannelli) - 82100 Benevento  
Tel. 0824 772470  
e-mail: [antonio.iadicicco@comunebn.it](mailto:antonio.iadicicco@comunebn.it) Pec: [urbanistica@pec.comunebn.it](mailto:urbanistica@pec.comunebn.it)  
**Dirigente: Antonio Iadicicco - Architetto**



Al Segretario Generale  
Dott.ssa Maria Carmina Cotugno

p.c. Al Dirigente Gestione Economica  
Dott. Raffaele Ambrosio

L O R O S E D I

Oggetto: Proposta di Delibera: La valutazione delle aree fabbricabili ai fini dell'applicazione dell'imposta municipale propria IMU – aggiornamento Marzo 2019.  
Relazione di equivalenza rispetto al tributo IMU dell'annualità precedente.

In relazione a quanto in oggetto, visto l'allegato tecnico alla delibera come specificato al paragrafo "la proposta di rideterminazione del valore delle aree fabbricabili ai fini IMU 2019", si specifica quanto segue.

Il tributo IMU per le considerazioni già espresse e a riprova di quanto asserito registra una notevole differenza tra le somme realmente versate dal contribuente e quelle che, in ragione della estensione delle aree fabbricabili e dei valori ad esse attribuiti, sono ipotizzabili.

Tale differenza è notevole e varia dal 10% al 15% di quanto dovuto; infatti, a fronte di circa €4.000.000,00 di gettito previsto, il tributo in questione genera, secondo gli ultimi dati disponibili, circa €500.000,00 di entrate per l'Ente.

Tale valore corrisponde in gran parte al tributo IMU versato dai contribuenti proprietari di seconde case, non esenti dal pagamento IMU, mentre nella maggioranza dei casi il tributo IMU relativo alle aree fabbricabili o non viene corrisposto, o, in caso di accertamento, genera contenzioso tributario in cui il Comune è risultato soccombente a causa della mancata corrispondenza di detti valori al valore venale che in quella sede si accertava.

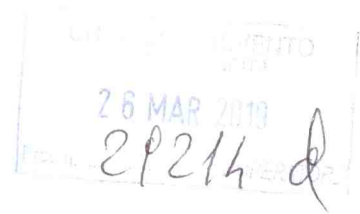
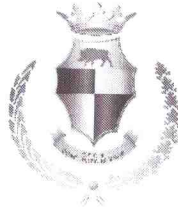
In conclusione, pur considerando che il valore di dette aree, secondo la proposta in oggetto, risulta diminuito rispetto ai valori precedenti per un valore medio di circa il 35%, per le considerazioni espresse, non si prevede una diminuzione del gettito del tributo IMU rispetto all'anno precedente, ma un possibile incremento stimato in € 1.500.000,00.

Benevento, 20.03.2019



IL DIRIGENTE  
Arch. Antonio Iadicicco

# CITTA' DI BENEVENTO



## Verbale n. 7

Oggetto: Art. 239, comma 1 lettera b) punto 1), D.lgs. 267/2000 - Parere dell'Organo di Revisione sulla valutazione aree fabbricabili ai fini dell'applicazione per l'anno 2019.

Il giorno 26 Marzo 2019, il Collegio dei Revisori, nominato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 2 del 05.03.2019, si è riunito per esprimere il proprio parere su quanto in oggetto.

Vista la proposta di deliberazione di Consiglio Comunale, relativa alla valutazione aree fabbricabili ai fini dell'applicazione per l'anno 2019;

Tenuto conto che:

- a) l'art. 13 comma 3 DL 201/2011 anticipa in via sperimentale l'introduzione dell'IMU a decorrere dall'anno 2012;
- b) del D .LGS. 504/92 che ha sostituito l'ICI;
- c) della delibera di C.C.n. 35 del 25.06.2016 ad oggetto la valutazione delle aree fabbricabili ai fini dell'approvazione dell'IMU;

VISTO il parere di regolarità tecnica ai sensi dell'art. 49 comma 1 D.Lgs. 267/2000;

VISTO il parere favorevole di regolarità contabile ai sensi degli artt. 49 e 147 bis comma 1 TUEL;

### Esprime parere favorevole

ai contenuti del predetto Documento

in relazione alle esigenze di cassa dell'Ente invita ad attuare tutte le azioni necessarie per incassare nei tempi consono ed evitare squilibri di cassa anche temporanei

Dott. Graziano Serpico

Il Collegio dei Revisori

Dott. Nicola Alfieri

Dott. Carmine Cicala



App. 5



La proposta di deliberazione ha per oggetto la valutazione delle aree fabbricabili ai fini dell'applicazione della imposta comunale propria (IMU).

Il valore delle aree edificabili da considerare ai fini IMU è il valore di mercato stabilito dall'esplicito richiamo dell'art. 13 del D.L. n. 201/2011 e dell'art. 5 del Dlgs 504/92.

Il vigente Regolamento comunale sull'IMU approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 48 del 29.9. 2014, all'art. 5 comma 3, per la determinazione del valore delle aree fabbricabili a fini IMU richiama, esplicitamente, la delibera di Consiglio Comunale n. 35 del 25.6.2013, avente ad oggetto "Approvazione classificazione aree fabbricabili per l'applicazione dell'imposta municipale propria IMU per l'anno 2013".

Le determinazioni delle basi imponibili delle aree fabbricabili, ai sensi dell'art. 5, comma 5, Dlgs 504/92, richiede come visto, il riferimento al valore venale che, ovviamente, può essere ancorata a vari riferimenti, anche soggettivi, che possono essere non condivisi dall'Amministrazione

Allo scopo di fornire garanzie al contribuente, i Comuni determinano preventivamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, al fine di limitare il loro stesso potere di accertamento qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato.

Lo scopo è, chiaramente, quello di limitare il contenzioso.

Le norme, originariamente previste per l'ICI (art. 59, comma 1, D.lgs 446/1997) direttamente dalla legge, oggi è interamente demandata alla potestà regolamentare del Comune che introduce, così,

anche “una autolimitazione ” al proprio potere di accertamento e il contribuente può adeguarsi al valore deliberato, beneficiando dell’effetto definitivo.

La delibera dovrebbe avere natura vincolante per il Comune anche se ciò è stato posto in dubbio dalla recente ordinanza della Cassazione n. 4969 del 2/3/2018 di segno contrario.

In ogni caso, nessun dubbio nella situazione contraria : se il contribuente ritiene che il valore dell’area sia inferiore a quella deliberato, può dichiarare il valore effettivo preconstituendo le giustificazioni del diverso valore da far valer in sede di ricorso contro l’”accertamento.

Considerando la natura regolamentare ed autolimitante del potere di accertamento è necessario che si esprima il Consiglio Comunale, come peraltro per espresso richiamo del vigente Regolamento.

Se, invece, ad esprimersi è soggetto diverso (Giunta o dirigente) l’atto non potrebbe limitare il potere di accertamento del Comune, ma avere un valore esclusivamente orientativo, come affermato da orientamenti ministeriali.

Su richiesta della competente Commissione circa la competenza all’adozione dell’atto proposto, ritengo, pertanto, che la competenza sia da ascrivere al Consiglio Comunale sia per la natura regolamentare dello stesso che per l’esplicito rinvio ad una delibera di Consiglio Comunale effettuato dal citato regolamento.

IL SEGRETARIO GENERALE  
- D.ssa Maria Carmina Cotugno -





La Valutazione delle aree fabbricabili ai fini dell'applicazione dell'Imposta Municipale Propria  
Comune Benevento  
Proposta IMU 2019

---

**- COMUNE DI BENEVENTO -**



---

**La valutazione delle aree fabbricabili ai fini  
dell'applicazione dell'imposta municipale  
propria IMU**

---

Aggiornamento marzo 2019

Il Dirigente Settore Urbanistica  
Attività Produttive  
Arch. Antonio IADICICCO



## La Valutazione delle aree fabbricabili ai fini dell'applicazione dell'Imposta Municipale Propria

Comune Benevento

Proposta IMU 2019



### SINTESI DELLA NORMATIVA

L'Imposta Comunale sugli Immobili, ai sensi dell'articolo 1 del D.Lgs. 504/92, è dovuta per il possesso di fabbricati, aree fabbricabili e di terreni agricoli, siti nel territorio dello Stato, a qualsiasi uso destinati, ivi compresi quelli strumentali o alla cui produzione o scambio è diretta l'attività dell'impresa.

L'art. 2 del citato decreto stabilisce che 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 (D.P.R. n. 327 del 8.06.2001).

In riferimento a tale ultimo aspetto si ritiene non debbano considerarsi edificabili le aree passibili di espropriazione in quanto destinate a verde pubblico o alla realizzazione di strade, mentre si ritiene siano edificabili le aree destinate all'espropriazione per la realizzazione di strutture pubbliche o di edilizia residenziale.

Il valore delle aree edificabili da considerare ai fini IMU (Imposta Municipale Unica) è il valore di mercato o valore venale stabilito dell'esplicito richiamo dell'art. 13 del D.L. n. 201/2011 all'art. 5 del D.Lgs. 504/92.

In base all'articolo 5 del D.Lgs. 504/92 la base imponibile per le aree fabbricabili è il valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno d'imposizione, avendo riguardo alla zona 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.

Il comma n. 6 del succitato articolo prevede in caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'art. 31, comma 1, lettere c, d, e, della L. n. 457 del 05.08.1978, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile anche in deroga a quanto stabilito nell'art. 2, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione.

Il Dirigente Settore Urbanistica  
Attività Produttive  
Arch. Antonio IADICIGGO





La Valutazione delle aree fabbricabili ai fini dell'applicazione dell'Imposta Municipale Propria  
 Comune Benevento  
 Proposta IMU 2019

## PREMESSA<sup>1</sup>

La relazione tra politica fiscale e crescita economica è stata ed è oggetto di un ampio dibattito, a livello internazionale. In conseguenza della crisi e della successiva e persistente stagnazione economica, diversi paesi hanno adottato politiche economiche finalizzate a conciliare l'obiettivo di consolidamento delle finanze pubbliche con quello di stimolo alla crescita economica.

In questo contesto, le principali organizzazioni internazionali (OCSE, Commissione Europea e Fondo Monetario Internazionale) hanno elaborato una serie di raccomandazioni di politica fiscale basate su un ridisegno della composizione del prelievo, a invarianza di gettito complessivo, in modo da salvaguardare gli equilibri di bilancio. Il **tax shift** più favorevole alla crescita si sostanzierebbe nella sostituzione graduale delle imposte sul capitale e sul lavoro con imposte indirette sui consumi e sul patrimonio. Tali raccomandazioni sono state profondamente influenzate da alcuni lavori dell'OCSE (si veda ad esempio Arnold et al., 2011) che hanno classificato le imposte in base al maggiore o minore effetto distorsivo sulla crescita. Le imposte ricorrenti sulla proprietà immobiliare, in particolare, sono quelle meno distorsive e meno recessive, seguite dalle imposte sul consumo. Le imposte con effetto più distorsivo sull'allocazione delle risorse sono invece quelle sul reddito delle imprese e delle persone fisiche. Oltre a considerazioni di natura macroeconomica, esistono altri argomenti tradizionalmente a sostegno dell'introduzione delle imposte immobiliari, basati sui concetti di efficienza e di equità del prelievo (Norregaard, 2013). In base al criterio di efficienza, imposte applicate a basi imponibili rigide, come quelle immobiliari, sono meno distorsive sull'allocazione delle risorse e, di conseguenza, maggiormente neutrali rispetto alle scelte d'investimento. Le imposte immobiliari sono, inoltre, ritenute le fonti più adatte al finanziamento degli enti locali, in base al **principio del beneficio** (chi paga l'imposta può mettere in relazione l'entità del prelievo con i servizi forniti dal governo locale); infine, presentano rischi relativamente modesti di concorrenza fiscale e forniscono un gettito relativamente poco volatile rispetto al ciclo economico. In base a considerazioni di equità, il prelievo immobiliare incide maggiormente sui decili più ricchi della popolazione che detengono la maggior quota di ricchezza immobiliare. Vi è tuttavia un ampio dibattito su questo tema, soprattutto in considerazione della circostanza che le imposte sull'abitazione principale in alcuni paesi, tra cui l'Italia, incidono invece maggiormente sulle classi di reddito medio-basse. Alcuni studi mostrano infine come il prelievo sulla proprietà immobiliare possa limitare le speculazioni e quindi la volatilità dei prezzi degli immobili e conseguentemente favorire la stabilità economica (Blöchliger et al., 2015).

Il Dirigente Settore Urbanistica  
 Attività Produttive  
 Arch. Antonio IADICICCO

1

Fonte: 2017, MEF Dipartimento delle Finanze e Agenzia delle Entrate, "Gli Immobili in Italia 2017. ricchezza, reddito e fiscalità immobiliare"



## La Valutazione delle aree fabbricabili ai fini dell'applicazione dell'Imposta Municipale Propria

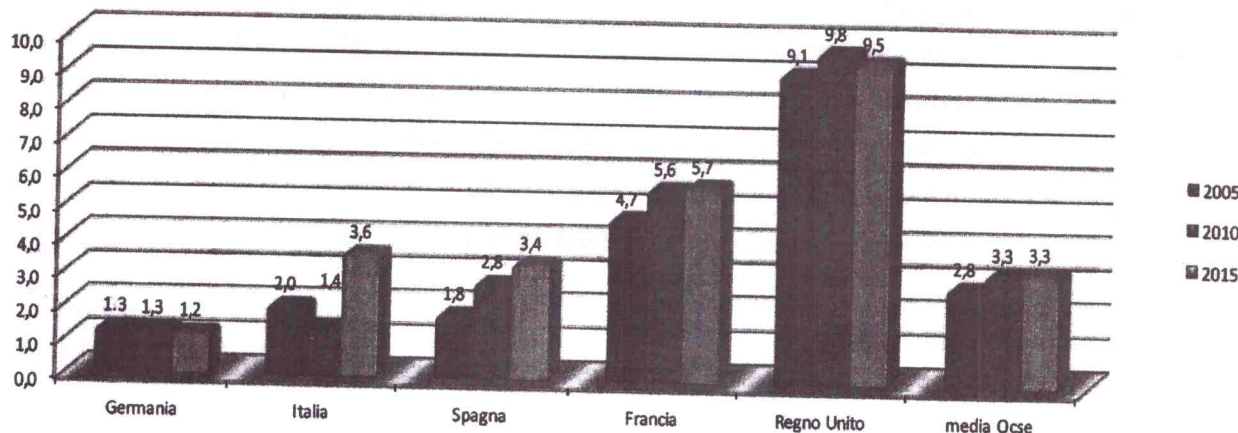
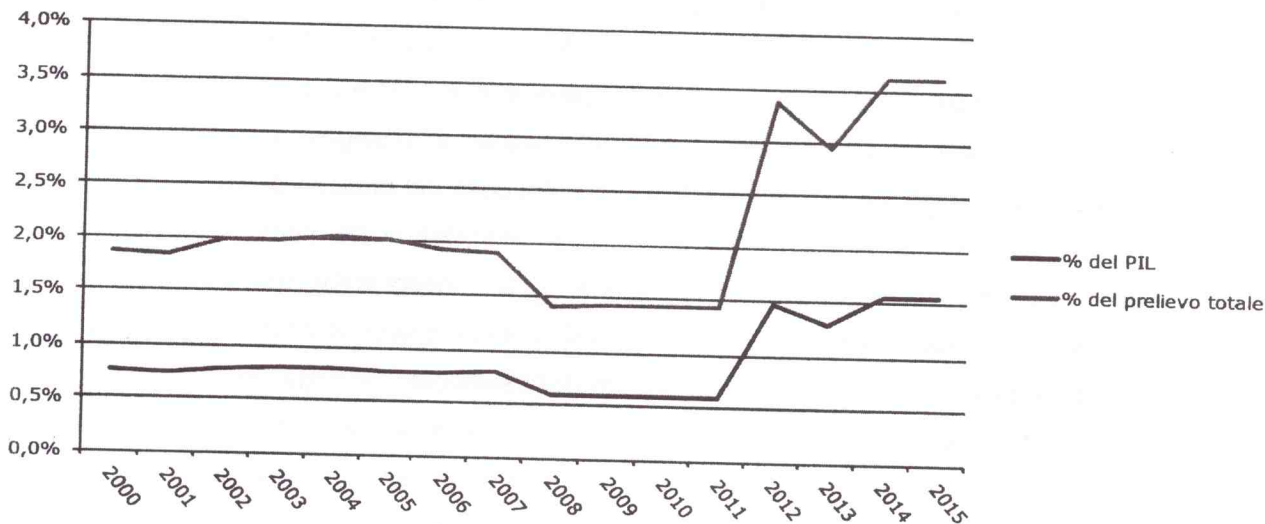
Comune Benevento

Proposta IMU 2019

La questione è tuttavia controversa in letteratura e non mancano studi che sostengono l'inefficacia delle imposte sulla proprietà nel prevenire variazioni dei prezzi immobiliari.

### La dinamica del prelievo sulla proprietà immobiliare

Il prelievo sulla proprietà immobiliare, in percentuale del PIL e delle entrate totali, è stato sostanzialmente stabile in Italia prima del 2007. Successivamente, a seguito di due importanti interventi normativi riguardanti l'imposta immobiliare gravante sulle abitazioni principali, nel 2007 e nel 2008 (il primo aumentava la detrazione e il secondo esentava l'abitazione principale dal pagamento dell'ICI), il prelievo è sceso a un valore inferiore all'1,5% del prelievo totale. Nel 2012, con le modifiche introdotte dal D. L. n. 201/2011, la quota del prelievo immobiliare sul gettito totale è più che raddoppiata, passando dall'1,4% del 2011 al 3,4% del 2012, riportando il prelievo in Italia in linea con la media OCSE. In particolare, emerge che, nel 2015, la quota di gettito da imposte immobiliari sulle entrate totali è pari, in Italia, al 3,6%, inferiore al Regno Unito (9,5%) e alla Francia (5,7%) ma, superiore alla Germania (1,2%) e sostanzialmente in linea con la Spagna (3,4%) e con la media dei paesi OCSE (3,3%).







## La Valutazione delle aree fabbricabili ai fini dell'applicazione dell'Imposta Municipale Propria

Comune Benevento

Proposta IMU 2019

### La fiscalità immobiliare in Italia<sup>2</sup>

Il prelievo sugli immobili, in Italia, presenta una componente di imposizione diretta, che incide sul reddito effettivo e figurativo e sul valore patrimoniale derivato dalle rendite catastali, e una componente di imposizione indiretta che ha come presupposto una transazione economica, intesa sia come trasferimento dei diritti reali a titolo oneroso o gratuito, sia come registrazione di un contratto di locazione. Il livello di imposizione è diversificato sia in funzione della natura degli immobili (terreni, fabbricati a uso abitativo, industriale o commerciale) sia dei soggetti passivi (da un lato, imprese e professionisti; dall'altro, soggetti che non esercitano attività di impresa e di lavoro autonomo). Nel sistema tributario italiano esiste, inoltre, un'importante distinzione tra l'abitazione principale, destinata a soddisfare l'esigenza abitativa e le altre unità immobiliari possedute a scopo produttivo, d'investimento o tenute a disposizione. L'abitazione principale non concorre alla formazione del reddito ai fini IRPEF e gode di importanti agevolazioni fiscali tra cui l'esenzione dall'IMU, dal 2014, ad eccezione delle cosiddette abitazioni di lusso, vale a dire le unità immobiliari classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9. Il trattamento fiscale degli immobili non adibiti ad abitazione principale prevede al contrario l'assoggettamento all'IMU.

Nel complesso, la tassazione degli immobili in Italia si articola nei seguenti principali tributi:

- le imposte di natura reddituale, l'IRPEF e l'IRES, con le relative addizionali;
- un'imposta di natura patrimoniale: l'IMU, introdotta dagli artt. 8 e 9 del D. Lgs. n. 23 del 2011 e la cui applicazione è stata successivamente anticipata a decorrere dal 2012 dall'art. 13 del D.L. n. 201 del 2011 («Decreto Salva-Italia»);
- un tributo sui servizi indivisibili: la TASI, introdotta dall'art. 1, commi 639 e seguenti, della legge n. 147 del 2013;
- le imposte sul trasferimento degli immobili a titolo oneroso;
- le imposte sul trasferimento degli immobili a titolo gratuito, ovvero su successioni e donazioni

In particolare, la disciplina dell'IMU prevede l'incremento della base imponibile realizzato applicando alle rendite catastali coefficienti moltiplicativi più elevati rispetto a quelli dell'ICI. In origine, l'applicazione dell'IMU, per l'anno 2012, è stata caratterizzata anche dall'attribuzione di una quota del gettito allo Stato, pari alla metà dell'importo calcolato applicando l'aliquota standard dello 0,76% alla base imponibile di tutti gli immobili, ad eccezione, in particolare, dell'abitazione principale e delle relative pertinenze, nonché dei fabbricati rurali a uso strumentale. Dal 2013 è stata soppressa la quota di imposta riservata allo Stato ed è stato attribuito all'erario il gettito dell'IMU, derivante dagli immobili a uso produttivo classificati nel gruppo catastale D, calcolato ad aliquota standard dello 0,76%. In relazione a questi fabbricati, i Comuni conservano solo la potestà

<sup>2</sup>

Fonte: 2017, MEF Dipartimento delle Finanze e Agenzia delle Entrate, "Gli Immobili in Italia 2017, ricchezza, reddito e fiscalità immobiliare"

**La Valutazione delle aree fabbricabili ai fini dell'applicazione dell'Imposta Municipale Propria**  
*Comune Benevento*  
*Proposta IMU 2019*

---

di aumentare sino a 0,3 punti percentuali l'aliquota standard dello 0,76% e di disporre del gettito addizionale. Dal 2014, non sono più assoggettate all'IMU le abitazioni principali, ad eccezione di quelle di lusso, vale a dire le unità immobiliari classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9.

Il Dirigente Settore Urbanistica  
Attività Produttive  
Arch. Antonio IADICICCO





**La Valutazione delle aree fabbricabili ai fini dell'applicazione dell'Imposta Municipale Propria**  
*Comune Benevento*  
**Proposta IMU 2019**

**Analisi del settore immobiliare e del contesto congiunturale<sup>3</sup>**

Il MEF - Dipartimento delle Finanze e l'Agenzia delle Entrate, nell'ambito delle attività periodiche di studio e monitoraggio del settore immobiliare e, in particolare, nel dossier "Gli immobili in Italia Edizione 2017", stimano il valore totale del patrimonio abitativo italiano, al 2014, in complessivi 6.227,5 miliardi di euro, con una perdita di valore, in termini assoluti, rispetto al 2013, di 117,9 miliardi di euro. Si omette di estendere l'analisi al decennio precedente in quanto i dati relativi non sono più rappresentativi in relazione alla crisi immobiliare e conseguente perdita di valore a carattere straordinario.

Ritornando all'attualità, in termini assoluti, la distribuzione territoriale del valore complessivo del patrimonio residenziale, individua nella Lombardia e nel Lazio, con rispettivamente 1.010,9 e 820,8 miliardi di euro, le Regioni più "ricche". La Campania si attesta su un valore complessivo del patrimonio residenziale pari a 482,6 miliardi di euro.

anno 2014		VSM abitazioni (mld €)		VSM abitazioni (mld €)		VSM pertinenze (mld €)		VSM pertinenze (mld €)	
Area territoriale	Regione	PF	Quota % PF	PNF	Quota % PNF	PF	Quota % PF	PNF	Quota % PNF
Nord Ovest	Liguria	252,7	93,4%	17,7	6,6%	14,2	87,1%	2,1	12,9%
	Lombardia	826,7	88,8%	104,7	11,2%	68,0	85,5%	11,6	14,5%
	Piemonte	362,2	92,0%	31,6	8,0%	26,5	89,7%	3,0	10,3%
	Valle d'Aosta	24,1	92,0%	2,1	8,0%	2,1	87,5%	0,3	12,5%
<b>Nord Ovest Totale</b>		<b>1.465,7</b>	<b>90,4%</b>	<b>156,1</b>	<b>9,6%</b>	<b>110,9</b>	<b>86,7%</b>	<b>17,0</b>	<b>13,3%</b>
Nord Est	Emilia-Romagna	409,9	93,0%	30,7	7,0%	34,1	90,9%	3,4	9,1%
	Friuli-Venezia Giulia	97,2	92,6%	7,8	7,4%	6,1	89,4%	0,7	10,6%
	Trentino-Alto Adige	168,0	90,3%	18,1	9,7%	10,5	83,5%	2,1	16,5%
	Veneto	469,4	93,0%	35,1	7,0%	36,6	90,2%	4,0	9,8%
<b>Nord Est Totale</b>		<b>1.144,5</b>	<b>92,6%</b>	<b>91,7</b>	<b>7,4%</b>	<b>87,4</b>	<b>89,5%</b>	<b>10,2</b>	<b>10,5%</b>
Centro	Lazio	689,4	88,4%	90,3	11,6%	33,7	82,0%	7,4	18,0%
	Marche	135,0	95,1%	7,0	4,9%	8,5	92,5%	0,7	7,5%
	Toscana	461,5	92,4%	37,9	7,6%	24,2	91,2%	2,3	8,8%
	Umbria	65,2	93,8%	4,3	6,2%	4,7	91,8%	0,4	8,2%
<b>Centro Totale</b>		<b>1.351,1</b>	<b>90,6%</b>	<b>139,5</b>	<b>9,4%</b>	<b>71,0</b>	<b>86,8%</b>	<b>10,8</b>	<b>13,2%</b>
Sud	Abruzzo	100,4	94,2%	6,2	5,8%	5,6	91,1%	0,5	8,9%
	Basilicata	28,4	93,8%	1,9	6,2%	1,5	91,5%	0,1	8,5%
	Calabria	106,7	94,2%	6,6	5,8%	2,5	91,0%	0,3	9,0%
	Campania	431,8	92,3%	36,0	7,7%	12,8	86,7%	2,0	13,3%
	Molise	17,9	95,0%	0,9	5,0%	1,1	92,9%	0,1	7,1%
	Puglia	259,1	94,5%	15,2	5,5%	12,1	90,9%	1,2	9,1%
<b>Sud Totale</b>		<b>944,2</b>	<b>93,4%</b>	<b>66,8</b>	<b>6,6%</b>	<b>35,6</b>	<b>89,4%</b>	<b>4,2</b>	<b>10,6%</b>
Isole	Sardegna	148,1	92,1%	12,8	7,9%	3,8	82,4%	0,8	17,6%
	Sicilia	326,4	95,1%	17,0	4,9%	10,9	93,2%	0,8	6,8%
<b>Isole Totale</b>		<b>474,5</b>	<b>94,1%</b>	<b>29,7</b>	<b>5,9%</b>	<b>14,7</b>	<b>90,2%</b>	<b>1,6</b>	<b>9,8%</b>
<b>Italia</b>		<b>5.380,0</b>	<b>91,7%</b>	<b>483,9</b>	<b>8,3%</b>	<b>319,7</b>	<b>87,9%</b>	<b>43,9</b>	<b>12,1%</b>

Rapportando il valore del patrimonio residenziale al PIL regionale, relativo al 2014, si ottiene una misura standard che consente di osservare la variabilità del rapporto tra le diverse Regioni. A fronte di un livello medio nazionale del valore patrimoniale residenziale di circa 3,8 volte il PIL nazionale, si registrano valori notevolmente superiori in Valle d'Aosta (il valore del patrimonio abitativo, comprensivo delle unità pertinenti, è pari a 6,5 volte il PIL regionale), in Liguria (6

<sup>3</sup> Elaborazione su dati: 2017, MEF Dipartimento delle Finanze e Agenzia delle Entrate, "Gli Immobili in Italia 2017, ricchezza, reddito e fiscalità immobiliare"

**La Valutazione delle aree fabbricabili ai fini dell'applicazione dell'Imposta Municipale Propria**  
**Comune Benevento**  
**Proposta IMU 2019**

volte) ed in Sardegna (5,2 volte). Valori inferiori alla media nazionale si registrano in Lombardia e Basilicata (2,9 volte), in Friuli Venezia Giulia (3,2 volte), in Emilia-Romagna (3,3 volte). In Campania si registra un valore del patrimonio abitativo pari a 4.8 volte il PIL regionale.

anno 2014		VSM complessivo abitazioni		VSM complessivo pertinenze		VSM complessivo residenziale		PIL 2014	VSM res. / PIL
Area territoriale	Regione	(mld €)	Quota territoriale %	(mld €)	Quota territoriale %	(mld €)	Quota territoriale %	(mld €)	
Nord Ovest	Liguria	270,5	4,6%	16,4	4,5%	286,8	4,6%	47,6	6,0
	Lombardia	931,3	15,9%	79,6	21,9%	1.010,9	16,2%	354,0	2,9
	Piemonte	393,9	6,7%	29,6	8,1%	423,5	6,8%	125,6	3,4
	Valle d'Aosta	26,2	0,4%	2,4	0,7%	28,6	0,5%	4,4	6,5
<b>Nord Ovest Totale</b>		<b>1.621,9</b>	<b>27,7%</b>	<b>128,0</b>	<b>35,2%</b>	<b>1.749,8</b>	<b>28,1%</b>	<b>531,5</b>	<b>3,3</b>
Nord Est	Emilia-Romagna	440,6	7,5%	37,5	10,3%	478,2	7,7%	146,8	3,3
	Friuli- Venezia Giulia	105,0	1,8%	6,8	1,9%	111,8	1,8%	35,5	3,2
	Trentino-Alto Adige	186,1	3,2%	12,6	3,5%	198,8	3,2%	39,5	5,0
	Veneto	504,5	8,6%	40,6	11,2%	545,1	8,8%	149,9	3,6
<b>Nord Est Totale</b>		<b>1.236,3</b>	<b>21,1%</b>	<b>97,6</b>	<b>26,9%</b>	<b>1.333,9</b>	<b>21,4%</b>	<b>371,6</b>	<b>3,6</b>
Centro	Lazio	779,7	13,3%	41,1	11,3%	820,8	13,2%	181,8	4,5
	Marche	142,0	2,4%	9,1	2,5%	151,1	2,4%	39,9	3,8
	Toscana	499,4	8,5%	26,5	7,3%	526,0	8,4%	108,7	4,8
	Umbria	69,5	1,2%	5,1	1,4%	74,6	1,2%	20,7	3,6
<b>Centro Totale</b>		<b>1.490,6</b>	<b>25,4%</b>	<b>81,9</b>	<b>22,5%</b>	<b>1.572,5</b>	<b>25,3%</b>	<b>351,0</b>	<b>4,5</b>
Sud	Abruzzo	106,5	1,8%	6,1	1,7%	112,7	1,8%	31,0	3,6
	Basilicata	30,3	0,5%	1,6	0,4%	31,9	0,5%	10,8	2,9
	Calabria	113,2	1,9%	2,8	0,8%	116,0	1,9%	31,9	3,6
	Campania	467,8	8,0%	14,8	4,1%	482,6	7,7%	100,0	4,8
	Molise	18,8	0,3%	1,2	0,3%	20,0	0,3%	5,8	3,4
	Puglia	274,3	4,7%	13,4	3,7%	287,6	4,6%	68,8	4,2
<b>Sud Totale</b>		<b>1.010,9</b>	<b>17,2%</b>	<b>39,8</b>	<b>10,9%</b>	<b>1.050,8</b>	<b>16,9%</b>	<b>248,3</b>	<b>4,2</b>
Isole	Sardegna	160,9	2,7%	4,6	1,3%	165,4	2,7%	32,1	5,2
	Sicilia	343,4	5,9%	11,7	3,2%	355,1	5,7%	84,4	4,2
<b>Isole Totale</b>		<b>504,3</b>	<b>8,6%</b>	<b>16,3</b>	<b>4,5%</b>	<b>520,6</b>	<b>8,4%</b>	<b>116,5</b>	<b>4,5</b>
<b>Italia</b>		<b>5.863,9</b>	<b>100%</b>	<b>363,6</b>	<b>100%</b>	<b>6.227,5</b>	<b>100%</b>	<b>1.620,4</b>	<b>3,8</b>

\* PIL nazionale 2014 fonte ISTAT

A livello nazionale un'abitazione valeva mediamente, in Italia, nel 2014, circa 170 mila euro, con un valore unitario di 1.450 €/m<sup>2</sup>. Rispetto al 2013 si registra la diminuzione pari al 2,2% del valore patrimoniale, la diminuzione del valore medio complessivo delle abitazioni pari al 2,4% ed un lieve aumento della superficie media dell'abitazione (+0,2%).

A livello di singola Regione i valori medi delle abitazioni mostrano una discreta variabilità. Il range di oscillazione va da circa 285 mila euro in Trentino Alto Adige a circa 82 mila euro nel Molise.

Nel 2014, il valore medio dell'abitazione è diminuito, a livello nazionale. Tra le Regioni che hanno invece registrato variazioni positive c'è la Lombardia, +2,3%, grazie anche alla città di Milano dove nel 2014 è presente un nuovo stock immobiliare di elevato valore. Seppur in modo lieve, sono positive anche le variazioni in Basilicata, Calabria, Molise e Sardegna. Le rimanenti Regioni mostrano invece diminuzioni di varia entità: quelle più significative si osservano in Emilia-Romagna (-5,7%), Piemonte (-4,7%), Toscana (-4,2%) e infine Lazio e Campania (rispettivamente -4,0% e -3,9%).

Il Dirigente Settore Urbanistica  
 Attività Produttive  
 Arch. Antonio IADICICCO



La Valutazione delle aree fabbricabili ai fini dell'applicazione dell'Imposta Municipale Propria  
Comune Benevento  
Proposta IMU 2019

anno 2014		VSM medio unitario abitazioni (€/m <sup>2</sup> )	Coefficiente di variazione	VSM medio abitazioni (€)	Coefficiente di variazione	Δ VSM medio unitario abitazioni 2013/2014	Δ superficie media 2013/2014	Δ VSM medio abitazioni 2013/2014
Area territoriale	Regione							
Nord Ovest	Liguria	2.423	0,76	232.413	0,74	-2,1%	0,0%	-2,1%
	Lombardia	1.526	0,35	168.958	0,29	2,2%	0,2%	2,3%
	Piemonte	1.208	0,38	142.282	0,32	-4,9%	0,2%	-4,7%
	Valle d'Aosta	2.134	0,42	198.911	0,36	-3,9%	0,2%	-3,7%
<b>Nord Ovest Totale</b>		<b>1.530</b>	<b>0,53</b>	<b>169.370</b>	<b>0,40</b>	<b>-0,5%</b>	<b>0,1%</b>	<b>-0,3%</b>
Nord Est	Emilia-Romagna	1.498	0,43	176.049	0,37	-5,8%	0,1%	-5,7%
	Friuli- Venezia Giulia	1.101	0,35	145.951	0,29	-1,4%	0,2%	-1,2%
	Trentino-Alto Adige	2.325	0,37	285.336	0,33	-1,0%	0,6%	-0,4%
	Veneto	1.465	0,40	193.485	0,32	-1,4%	0,1%	-1,3%
<b>Nord Est Totale</b>		<b>1.519</b>	<b>0,50</b>	<b>190.722</b>	<b>0,42</b>	<b>-2,9%</b>	<b>0,2%</b>	<b>-2,7%</b>
Centro	Lazio	2.263	0,46	251.338	0,46	-4,1%	0,0%	-4,0%
	Marche	1.291	0,35	163.181	0,30	-3,6%	0,1%	-3,6%
	Toscana	1.987	0,50	237.765	0,51	-4,3%	0,1%	-4,2%
	Umbria	1.053	0,18	140.672	0,21	-2,8%	0,2%	-2,6%
<b>Centro Totale</b>		<b>1.931</b>	<b>0,52</b>	<b>226.992</b>	<b>0,51</b>	<b>-4,0%</b>	<b>0,1%</b>	<b>-4,0%</b>
Sud	Abruzzo	1.026	0,43	122.543	0,38	-3,1%	0,1%	-3,0%
	Basilicata	794	0,34	84.272	0,43	-0,5%	0,8%	0,3%
	Calabria	746	0,33	83.295	0,39	0,3%	0,3%	0,6%
	Campania	1.381	0,72	165.436	0,64	-4,2%	0,3%	-3,9%
	Molise	694	0,39	81.868	0,49	0,0%	0,4%	0,4%
	Puglia	1.057	0,40	120.248	0,37	-3,1%	0,4%	-2,7%
<b>Sud Totale</b>		<b>1.100</b>	<b>0,63</b>	<b>127.537</b>	<b>0,62</b>	<b>-3,1%</b>	<b>0,3%</b>	<b>-2,8%</b>
Isole	Sardegna	1.265	0,62	159.659	0,45	0,5%	0,1%	0,6%
	Sicilia	969	0,46	108.911	0,48	-1,3%	0,3%	-1,0%
<b>Isole Totale</b>		<b>1.047</b>	<b>0,55</b>	<b>121.203</b>	<b>0,48</b>	<b>-0,7%</b>	<b>0,2%</b>	<b>-0,5%</b>
<b>Italia</b>		<b>1.449</b>	<b>0,58</b>	<b>168.932</b>	<b>0,52</b>	<b>-2,4%</b>	<b>0,2%</b>	<b>-2,2%</b>





**La Valutazione delle aree fabbricabili ai fini dell'applicazione dell'Imposta Municipale Propria**  
*Comune Benevento*  
**Proposta IMU 2019**

## **Le quotazioni immobiliari nel territorio comunale di Benevento**

La banca dati OMI – Agenzia delle Entrate, suddivide il territorio comunale in cinque microzone e, per ognuna di esse, fornisce un intervallo di valori di mercato per unità di superficie. In particolare si distinguono le seguenti microzone:

<b>microzona</b>	<b>codice</b>	<b>descrizione zona</b>
1	B1	centro storico
2	C1	semicentrale / zona urbana semicentrale, Viale Principe di Napoli, via dei Rettori, via delle Puglie
3	B2	Centrale / zona urbana centrale – via A. Moro, Viale degli Atlantici, Viale Mellusi, Pacevecchia
4	C2	Semicentrale / Rione Libertà – Via Napoli
5	D1	Periferica / zona agricola, c.da Capodimonte, c.da S. Colomba, c.da Ponte delle Tavole

Nell'allegato 1 si riportano le quotazioni di mercato OMI per le cinque microzone, per l'ultimo dato disponibile (anno 2018, primo semestre).

I valori per unità di superficie sono differenziati per destinazione d'uso dell'immobile (residenziale, commerciale, terziaria, produttiva).

Per la microzona 5, destinazione "terziario", non risultano disponibili quotazioni dalla banca dati OMI pertanto sono stati utilizzati i valori disponibili presso gli uffici comunali.



Il Dirigente Settore Urbanistica  
 Attività Produttive  
 Arch. Antonio IADICICCO

La Valutazione delle aree fabbricabili ai fini dell'applicazione dell'Imposta Municipale Propria  
Comune Benevento  
Proposta IMU 2019

## L'assetto urbano di Benevento dopo l'approvazione del PUC

Il Piano Urbanistico Comunale – PUC ex L.R. n.16/2004 è stato approvato con Delibera di Giunta Provinciale n.315 del 23.11.2012 e successiva pubblicazione sul BURC n.748 del 24.12.2012.

Lo strumento urbanistico generale individua le seguenti zone territoriali omogenee:

- ZTO tipo A: ulteriormente suddivisa in zto tipo A1 e A2;
- ZTO tipo B: ulteriormente suddivisa in zto tipo B1 e B2;
- ZTO tipo C: ulteriormente suddivisa in zto tipo C1, C2, C3, C4, CP, CP1;
- ZTO tipo D: ulteriormente suddivisa in zto tipo D1, D2, D3, D4, D5, D6;
- ZTO tipo F: ulteriormente suddivisa in zto tipo F1z, F2z, F1t, F2t, F3, F4, F5, F6;
- ZTO tipo E: ulteriormente suddivisa in zto tipo E1, E2, E3, E4, E5, E6.

Le modalità di attuazione delle previsioni di piano sono:

- con **intervento diretto**: costituisce la modalità di attuazione ordinaria nelle zone di conservazione A, nelle zone di completamento B, nelle zone agricole E, nelle zone a servizi F;
- con **intervento indiretto**: costituisce la modalità di attuazione ordinaria nelle aree di recupero, nelle aree TU e MU del tipo B, C, D, F; per interventi indiretti si intendono quelli subordinati all'approvazione di Piani Urbanistici Attuativi (PUA) ex LR n.16/04 e s.m.i. di iniziativa pubblica o privata o subordinati all'approvazione di un Progetto Urbano.

Inoltre, il PUC distingue tra:

- comparti edificatori di trasformazione urbanistica (TU)
- comparti edificatori di modificazione Urbanistica (MU)

I primi producono superficie integrata del tipo C, D, F e superficie compensativa del tipo F e CP;

i secondi producono superficie integrata del tipo B e superficie compensativa del tipo F e CP;

Il comparto si attua attraverso PUA



Il Dirigente Settore Urbanistica  
Attività Produttive  
Arch. Antonio IACICICOR

**La Valutazione delle aree fabbricabili ai fini dell'applicazione dell'Imposta Municipale Propria**  
Comune Benevento  
Proposta IMU 2019

**La determinazione del valore delle aree fabbricabili ai fini IMU approvata con atto di Consiglio n.35/2013**

Con deliberazione del Consiglio Comunale n.35 del 25.06.2013 il Comune di Benevento approvava la classificazione delle aree fabbricabili per l'applicazione dell'IMU e la relazione tecnica elaborata del settore urbanistica ad oggetto "la valutazione delle aree fabbricabili ai fini dell'applicazione dell'imposta municipale propria".

Si procedeva quindi alla determinazione del valore venale dei suoli edificabili, come ridefiniti secondo la disciplina urbanistica contenuta nel PUC approvato (BURC n.748 del 24.12.2012), mediante il criterio del valore di trasformazione, ritenuto idoneo in quanto incardinato nell'assunto che il trasferimento dei suoli avviene, generalmente, mediante permuta.

Si proponeva la formula di calcolo che segue:

$$Vt = c1 * Vr * n * It \quad (\text{nel caso in cui } It \text{ sia espresso in mq/mq)}$$

$$Vt = c1 * Vr * n * It / h \quad (\text{nel caso in cui } It \text{ sia espresso in mc/mq)}$$

in cui:

Vt = valore di un metro quadrato di terreno;

It = indice di edificabilità territoriale stabilito dallo strumento urbanistico generale vigente;

Vr = valore di mercato di un metro quadrato di edificato (dato OMI / Agenzia delle Entrate)

h = altezza dei piani abitabili che si assume pari a 3 ml, fatta eccezione per le aree industriali dove si assume pari a 10 ml;

c1 = incremento pari a 1,10 (10%) per la possibilità di realizzare autorimesse e/o box per auto oltre la volumetria consentita (tale incremento non si applica per le zone F1z ed F1t perché le autorimesse sono parte integrante delle strutture a servizi);

n = percentuale di permuta pari al 15% (per le zone F1z e F1t si assume pari al 10% in quanto suoli preordinati all'esproprio).

Il valore di mercato Vr dei fabbricati, in ragione delle microzone censite, è desunto dalla banca dati delle quotazioni immobiliari OMI – Agenzia delle entrate.

Per le zone preordinate all'esproprio F1z ed F1t, in quanto destinate alla realizzazione di edifici pubblici, è applicato un abbattimento del 50% dei corrispondenti valori OMI mentre, per le zone F5 con destinazione pubblico / privato, si prevede un abbattimento del 25% rispetto al corrispondente valore OMI. Inoltre, per le zone F1z ed F1t, è previsto un ulteriore abbattimento del 15%, rappresentativo dell'utile dell'operatore economico che, nel caso specifico, è l'ente pubblico.

Il valore di mercato del terreno, quindi, è determinato in base alla suscettività edificatoria delle singole ZTO, cioè in base all'indice di edificabilità territoriale (It) stabilito dal PUC.

Il Dirigente Settore Urbanistica  
Attività Produttive  
Arch. Antonio IADICICCO





La Valutazione delle aree fabbricabili ai fini dell'applicazione dell'Imposta Municipale Propria  
Comune Benevento  
Proposta IMU 2019

Si considerano aggregate le seguenti tipologie immobiliari:

Tipologia immobiliare OMI	Riferimento ZTO di PUC
residenziale	B2, MUB3, CP, TUC1, TUC2, TUC3, TUC4
commerciale	D2, D3
terziario e servizi	F1z, F1t, F3, F4, F5, F6
produttivo	D1, D4, D6

In allegato 2 si riportano i valori delle aree edificabili come approvati con D.C.C. n.35/2013.





## La Valutazione delle aree fabbricabili ai fini dell'applicazione dell'Imposta Municipale Propria

Comune Benevento

Proposta IMU 2019

### La proposta di *rideterminazione del valore* delle aree fabbricabili ai fini IMU 2019

La seguente proposta di rideterminazione del valore delle aree fabbricabili ai fini IMU in ragione della necessità e dei tempi di studio avuti a disposizione, rappresenta un primo tentativo di equilibrare i parametri ai valori di mercato riscontrati e riscontrabili; i valori così determinati sono prossimi a quelli verificati in atti di compravendita e alle sentenze delle Commissioni tributarie provinciali e regionali che si sono pronunciate in sede di contenzioso in cui il Comune risulta essere generalmente soccombente registrando una doppia sconfitta: il mancato trasferimento di risorse con l'aggravio di spese legali ed una diffusa evasione del tributo. Tale proposta di rideterminazione rappresenta un necessario aggiornamento ed attualizzazione della precedente determinazione; un successivo e più dettagliato studio del territorio, da suddividere in microzone omogenee, permetterà di raggiungere risultati più lusinghieri.

La proposta parte dalla formula di calcolo considerata nella relazione tecnica approvata con D.C.C n.35/2013 e ne integra i contenuti rilevando che nella stima del valore di trasformazione è determinante conoscere il tempo necessario alla trasformazione.

Inoltre, in recepimento di quanto emerso durante la fase di concertazione e condivisione del documento preliminare, viene eliminato dal calcolo il parametro c1, rappresentativo dell'incremento pari a 1,10 (10%) per la possibilità di realizzare autorimesse e/o box per auto oltre la volumetria consentita (tale incremento non si applica per le zone F1z ed F1t)

La formula di calcolo considerata diventa

$$Vt = ( Vr * n * It ) / (1+r)^{n'}$$

In cui:

Vt = valore di un metro quadrato di terreno;

It = indice di edificabilità territoriale stabilito dallo strumento urbanistico generale vigente;

Vr = valore di mercato di un metro quadrato di edificato (dato OMI)

n = percentuale di permuta pari al 15% (per le zone F1z e F1t si assume pari al 10% in quanto suoli preordinati all'esproprio);

$(1+r)^{n'}$  =  $q^{n'}$  = fattore di attualizzazione in cui:

n' = tempo necessario al completamento dell'operazione (dall'acquisizione dell'area fino all'ultimazione dell'immobile). Si assumono i seguenti valori:

n' = 4 anni per le attuazioni delle previsioni urbanistiche con intervento diretto

n' = 6 anni per le attuazioni delle previsioni urbanistiche con intervento indiretto tramite PUA di iniziativa pubblica o privata

Il Dirigente Settore Urbanistica  
Attività Produttive  
Arch. Antonio IADICICCO



## La Valutazione delle aree fabbricabili ai fini dell'applicazione dell'Imposta Municipale Propria

Comune Benevento

Proposta IMU 2019

$r$  = saggio di sconto applicato al processo di trasformazione tenuto conto dei rischi dell'operazione. Sono stati utilizzati i seguenti saggi:

$r$  = 5% per l'attuazione di interventi con prevalente destinazione residenziale

$r$  = 8% per l'attuazione di interventi con prevalente destinazione industriale / produttiva

$r$  = 10% per l'attuazione di interventi con prevalente destinazione commerciale

Il valore di mercato  $V_r$  dei fabbricati, in ragione delle microzone censite, è desunto dalla banca dati delle quotazioni immobiliari OMI – Agenzia delle entrate.

Per le zone preordinate all'esproprio F1z ed F1t, in quanto destinate alla realizzazione di edifici pubblici, è applicato un abbattimento del 50% dei corrispondenti valori OMI, oltre che un ulteriore abbattimento del 15% rappresentativo dell'utile dell'operatore economico che, nel caso specifico, è l'ente pubblico, il tutto per un abbattimento complessivo del valore OMI stabilito nella misura del 65%.

Per le zone F5, con destinazione pubblico/privato (art. 118 nota del PUC) si applica un abbattimento del 50% del predetto valore OMI.

Inoltre, nei casi in cui le quotazioni medie OMI al 1° semestre 2018 non risultano variare rispetto ai corrispondenti valori 2016, è stato calcolato un abbattimento del 5% del valore medio per le destinazioni residenziali e un abbattimento del 10% del valore medio per le altre destinazioni, come indicato dall'osservatorio immobiliare FIAP – ANCE Benevento.

Il valore di mercato del terreno, quindi, è determinato in base alla suscettività edificatoria delle singole ZTO, cioè in base all'indice di edificabilità territoriale ( $I_t$ ) stabilito dal PUC oltre che dal tempo impiegato per perfezionare la trasformazione, in ragione delle diverse modalità di attuazione previste dallo strumento urbanistico generale vigente.

Si considerano aggregate le seguenti tipologie immobiliari:

Tipologia immobiliare OMI	Riferimento ZTO di PUC
residenziale	B2, MUB3, CP, TUC1, TUC2, TUC3, TUC4
commerciale	D2, D3
terziario e servizi	F1z, F1t, F3, F4, F5, F6
produttivo	D1, D4, D6

In **allegato 3** si riportano le schede di calcolo con la proposta di rideterminazione del valore delle aree fabbricabili ai fini IMU 2019.

Il Dirigente Settore Urbanistica  
 Attività Produttive  
 Arch. Antonio IADICICCO



**La Valutazione delle aree fabbricabili ai fini dell'applicazione dell'Imposta Municipale Propria**  
*Comune Benevento*  
*Proposta IMU 2019*

---



Il Dirigente Settore Urbanistica  
Attrezzature Produttive  
Arch. **ADICICCO**

La Valutazione delle aree fabbricabili ai fini dell'applicazione dell'Imposta Municipale Propria  
Comune Benevento  
Proposta IMU 2019

---

**ALLEGATO 1:**  
***quotazioni immobiliari – valori OMI anno 2018, semestre 1°***

---



**La Valutazione delle aree fabbricabili ai fini dell'applicazione dell'Imposta Municipale Propria**  
*Comune Benevento*  
*Proposta IMU 2019*

---



**ALLEGATO 2:**  
***i valori delle aree edificabili approvati con dCC n.35/2013***

---



## La Valutazione delle aree fabbricabili ai fini dell'applicazione dell'Imposta Municipale Propria

Comune Benevento

Proposta IMU 2019

## Valori immobiliari e zonizzazione

Microzona n.1			
Centro Storico			
Fogli di mappa associati	41-75		
z.t.o. del PUC	Indice edificatorio da PUC	Valore medio di riferimento dei fabbricati €/mq	Valore dei suoli €/mq
MUB3	0,30 mq/mq	1.950	96,53
F1z	1,133 mq/mq	1.850	104,80
F4	0,57 mq/mq	1.850	173,99

Microzona n.2			
Zona urbana semicentrale			
Fogli di mappa associati	30-32-40-47-48-76-77-78-79-80-81-82-83-100-101-105		
z.t.o. del PUC	Indice edificatorio da PUC	Valore medio di riferimento dei fabbricati €/mq	Valore dei suoli €/mq
B2	0,20 mq/mq	1.700	56,10
MUB3	0,30 mq/mq	1.700	84,15
TUC1	0,316 mq/mq	1.700	88,64
TUC2	0,20 mq/mq	1.700	56,10
TUC3	0,15 mq/mq	1.700	42,08
TUC4	0,083 mq/mq	1.700	23,28
<sup>1</sup> CP01-09	0,51 mq/mq	1.550	130,43
CP	0,20 mq/mq	1.550	51,15
D1	0,30 mq/mq	807,5	39,97
D2	0,25 mq/mq	2.070	85,39
TUD2	0,30 mq/mq	2.070	102,47
F1z	1,133 mq/mq	1.594	90,30
F4	0,57 mq/mq	1.875	176,34
TUF4	0,57 mq/mq	1.875	176,34
F5	0,60 mq/mq	1.875	126,56
F6	0,21 mq/mq	1.875	64,97

Microzona n.3			
Zona urbana centrale			
Fogli di mappa associati	42-49-50-84-85-86-87-88-89-90-91-92-99-104-107		
z.t.o. del PUC	Indice edificatorio da PUC	Valore medio di riferimento dei fabbricati €/mq	Valore dei suoli €/mq
B2	0,20 mq/mq	1.900	62,70



## La Valutazione delle aree fabbricabili ai fini dell'applicazione dell'Imposta Municipale Propria

Comune Benevento

Proposta IMU 2019

MUB3	0,30 mq/mq	1.900	94,05
TUC1	0,316 mq/mq	1.900	99,07
TUC3	0,15 mq/mq	1.900	47,03
TUC4	0,083 mq/mq	1.900	26,02
<sup>2</sup> CP01-09	0,51 mq/mq	1.700	143,06
CP	0,20 mq/mq	1.700	56,10
D2	0,25 mq/mq	2.775	114,47
TUD2	0,30 mq/mq	2.775	137,36
F1z	1,133 mq/mq	1.849	104,78
F1t	1,00 mq/mq	1.849	92,45
F4	0,57 mq/mq	2.175	204,56
TUF4	0,57 mq/mq	2.175	204,56
F6	0,21 mq/mq	2.175	75,36

Microzona n.4			
Rione libertà			
Fogli di mappa associati	57-93-94-95-96-97-98-102-103-106		
z.t.o. del PUC	Indice edificatorio da PUC	Valore medio di riferimento dei fabbricati €/mq	Valore dei suoli €/mq
B2	0,20 mq/mq	1.600	52,80
TUC1	0,316 mq/mq	1.600	83,42
TUC2	0,20 mq/mq	1.600	52,80
TUC3	0,15 mq/mq	1.600	39,60
TUC4	0,083 mq/mq	1.600	21,91
D2	0,25 mq/mq	1.210	49,91
TUD2	0,30 mq/mq	1.210	59,90
F4	0,57 mq/mq	990	93,11
F5	0,60 mq/mq	990	66,83
F6	0,21 mq/mq	990	34,30

Microzona n.5			
Zona periferica-agricola			
Fogli di mappa associati	Restanti fogli		
z.t.o. del PUC	Indice edificatorio da PUC	Valore medio di riferimento dei fabbricati €/mq	Valore dei suoli €/mq
B2	0,20 mq/mq	1.400	46,20
MUB3	0,30 mq/mq	1.400	69,30
TUC1	0,316 mq/mq	1.400	73,00
TUC2	0,20 mq/mq	1.400	46,20
TUC3	0,15 mq/mq	1.400	34,65
TUC4	0,083 mq/mq	1.400	19,17
<sup>3</sup> CP01-09	0,51 mq/mq	1.125	94,67



## La Valutazione delle aree fabbricabili ai fini dell'applicazione dell'Imposta Municipale Propria

Comune Benevento

Proposta IMU 2019

CP	0,20 mq/mq	1.125	37,13
D1	0,30 mq/mq	405	20,05
D2	0,25 mq/mq	1.450	59,81
D3	0,50 mq/mq	1.450	119,63
D4	0,50 mq/mq	405	33,41
D6	0,25 mq/mq	405	16,71
TUD2	0,30 mq/mq	1.450	71,78
TUD3	0,50 mq/mq	1.450	119,63
*F1z	1,133 mq/mq	863	48,90
*F1t	1,00 mq/mq	863	43,15
*F4	0,57 mq/mq	1.015	95,46
*TUF4	0,57 mq/mq	1.015	95,46
F5	0,60 mq/mq	1.015	68,51
F6	0,21 mq/mq	1.015	35,17







**La Valutazione delle aree fabbricabili ai fini dell'applicazione dell'Imposta Municipale Propria**

*Comune Benevento*

*Proposta IMU 2019*

---

**ALLEGATO 3:**

***La proposta di rideterminazione del valore delle aree fabbricabili ai fini IMU 2019***

---

Il Dirigente Settore Urbanistica  
Attività Produttive  
Arch. Antonio IADICICCO



La Valutazione delle aree fabbricabili ai fini dell'applicazione dell'Imposta Municipale Propria  
Comune Benevento  
Proposta IMU 2019

VALORI IMMOBILIARI				MICROZONA		1	
MICROZONA:	<b>BN01</b>	Cod. ZONA OMI	<b>B1</b>				
Zona	CENTRALE / CENTRO STORICO						
Fg Catastali associati:	41-75						
Formula di calcolo:	$Vt = (Vr * n * It) / (1+r)^n$						
Valori OMI aggiornati al:	<b>1° semestre 2018</b>						

TIPOLOGIA	ZTO di PUC	Indice edificatorio da PUC	Valore medio dei fabbricati (quotazioni OMI 1°sem/2018)	Coeff. di permuta	Saggio di interesse	1+r	Numero di anni	Valore dei suoli
		IT [mq/mq]	Vr [€/mq]	n	r		n'	Vt [€/mq]
RESIDENZIALE	MUB3	0.300	€ 1,500.00	0.15	0.05	1.05	6	€ 50.37
Terziario e servizi	F1z (*)	1.133	€ 582.75	0.10	0.05	1.05	4	€ 54.32
	F4 (*)	0.570	€ 1,665.00	0.15	0.05	1.05	4	€ 117.12

VALORI IMMOBILIARI				MICROZONA		2	
MICROZONA:	<b>BN02</b>	Cod. ZONA OMI	<b>C1</b>				
Zona	URBANA SEMICENTRALE						
Fg Catastali associati:	30-32-40-47-48-76-77-78-79-80-81-82-83-100-101-105						
Formula di calcolo:	$Vt = (Vr * n * It) / (1+r)^n$						
Valori OMI aggiornati al:	<b>1° semestre 2018</b>						

TIPOLOGIA	ZTO di PUC	Indice edificatorio da PUC	Valore medio dei fabbricati (quotazioni OMI 1°sem/2018)	Coeff. di permuta	Saggio di interesse	1+r	Numero di anni	Valore dei suoli
		IT [mq/mq]	Vr [€/mq]	n	r		n'	Vt [€/mq]
Residenziale	B2 (**)	0.200	€ 1,610.00	0.15	0.05	1.05	4	€ 39.74
	MUB3 (**)	0.300	€ 1,610.00	0.15	0.05	1.05	6	€ 54.06
	TUC1 (**)	0.316	€ 1,610.00	0.15	0.05	1.05	6	€ 56.95
	TUC2 (**)	0.200	€ 1,610.00	0.15	0.05	1.05	6	€ 36.04
	TUC3 (**)	0.150	€ 1,610.00	0.15	0.05	1.05	6	€ 27.03
	TUC4 (**)	0.083	€ 1,610.00	0.15	0.05	1.05	6	€ 14.96
	CP01-09	0.510	€ 1,300.00	0.15	0.05	1.05	6	€ 74.21
CP	0.200	€ 1,300.00	0.15	0.05	1.05	6	€ 29.10	
Produttivo	D1 (*) (#)	0.300	€ 515.70	0.15	0.08	1.08	6	€ 14.62
Commerciale	D2 (*)	0.250	€ 1,390.50	0.15	0.10	1.10	6	€ 29.43
	TUD2 (*)	0.300	€ 1,390.50	0.15	0.10	1.10	6	€ 35.32
Terziario e servizi	F1z	1.133	€ 455.00	0.10	0.05	1.05	4	€ 42.41
	F4	0.570	€ 1,300.00	0.15	0.05	1.05	4	€ 91.44
	TUF4	0.570	€ 1,300.00	0.15	0.05	1.05	6	€ 82.94
	F5	0.600	€ 650.00	0.15	0.05	1.05	6	€ 43.65
	F6	0.210	€ 1,300.00	0.15	0.10	1.10	6	€ 23.12

VALORI IMMOBILIARI				MICROZONA		3	
MICROZONA:	<b>BN03</b>	Cod. ZONA OMI	<b>B2</b>				
Zona	Urbana Centrale						
Fg Catastali associati:	42-49-50-84-85-86-87-88-89-90-91-92-99-104-107						
Formula di calcolo:	$Vt = (Vr * n * It) / (1+r)^n$						
Valori OMI aggiornati al:	<b>1° semestre 2018</b>						

TIPOLOGIA	ZTO di PUC	Indice edificatorio da PUC	Valore medio dei fabbricati (quotazioni OMI 1°sem/2018)	Coeff. di permuta	Saggio di interesse	1+r	Numero di anni	Valore dei suoli
		IT [mq/mq]	Vr [€/mq]	n	r		n'	Vt [€/mq]

## La Valutazione delle aree fabbricabili ai fini dell'applicazione dell'Imposta Municipale Propria

Comune Benevento

Proposta IMU 2019

Residenziale	B2 (*)(\$)	0.200	€ 1,705.25	0.15	0.05	1.05	4	€ 42.09
	MUB3 (*)(\$)	0.300	€ 1,705.25	0.15	0.05	1.05	6	€ 57.26
	TUC1 (*)(\$)	0.316	€ 1,705.25	0.15	0.05	1.05	6	€ 60.32
	TUC3 (*)(\$)	0.150	€ 1,705.25	0.15	0.05	1.05	6	€ 28.60
	TUC4 (*)(\$)	0.083	€ 1,705.25	0.15	0.05	1.05	6	€ 15.84
	CP01-09 (*)	0.510	€ 1,472.50	0.15	0.05	1.05	6	€ 84.06
	CP (*)	0.200	€ 1,472.50	0.15	0.05	1.05	6	€ 32.96
Commerciale	D2	0.250	€ 1,775.00	0.15	0.10	1.10	6	€ 37.57
	TUD2	0.300	€ 1,775.00	0.15	0.10	1.10	6	€ 45.09
Terziario e servizi	F1z (*)	1.133	€ 456.75	0.10	0.05	1.05	4	€ 42.57
	F1t (*)	1.000	€ 456.75	0.10	0.05	1.05	6	€ 34.08
	F4	0.570	€ 1,850.00	0.15	0.05	1.05	4	€ 130.13
	TUF4	0.570	€ 1,850.00	0.15	0.05	1.05	6	€ 118.03
	F6	0.210	€ 1,850.00	0.15	0.05	1.05	6	€ 43.49

## VALORI IMMOBILIARI

MICROZONA

4

MICROZONA:	BN04	Cod. ZONA OMI	C2
Zona	Rione Libertà		
Fg Catastali associati:	57-93-94-95-96-97-98-102-103-106		
Formula di calcolo:	$Vt = (Vr * n * It) / (1+r)^n$		
Valori OMI aggiornati al:	1° semestre 2018		

TIPOLOGIA	ZTO di PUC	Indice edificatorio da PUC	Valore medio dei fabbricati (quotazioni OMI 1°sem/2018)	Coeff. di permuta	Saggio di interesse	1+r	Numero di anni n'	Valore dei suoli
		IT [mq/mq]	Vr [€/mq]	n	r			Vt [€/mq]
Residenziale	B2	0.200	€ 1,150.00	0.15	0.05	1.05	4	€ 28.38
	TUC1	0.316	€ 1,150.00	0.15	0.05	1.05	6	€ 40.68
	TUC2	0.200	€ 1,150.00	0.15	0.05	1.05	6	€ 25.74
	TUC3	0.150	€ 1,150.00	0.15	0.05	1.05	6	€ 19.31
	TUC4	0.083	€ 1,150.00	0.15	0.05	1.05	6	€ 10.68
Commerciale	D2	0.250	€ 1,010.00	0.15	0.10	1.10	6	€ 21.38
	TUD2	0.300	€ 1,010.00	0.15	0.10	1.10	6	€ 25.66
Terziario e servizi	F4	0.570	€ 900.00	0.15	0.05	1.05	4	€ 63.31
	F5	0.600	€ 450.00	0.15	0.05	1.05	6	€ 30.22
	F6	0.210	€ 900.00	0.15	0.05	1.05	6	€ 21.16

## VALORI IMMOBILIARI

MICROZONA

5

MICROZONA:	BN05	Cod. ZONA OMI	D1
Zona	Periferica - Agricola		
Fg Catastali associati:	Restanti fogli		
Formula di calcolo:	$Vt = (Vr * n * It) / (1+r)^n$		
Valori OMI aggiornati al:	1° semestre 2018		

TIPOLOGIA	ZTO di PUC	Indice edificatorio da PUC	Valore medio dei fabbricati (quotazioni OMI 1°sem/2018)	Coeff. di permuta	Saggio di interesse	1+r	Numero di anni n'	Valore dei suoli
		IT [mq/mq]	Vr [€/mq]	n	r			Vt [€/mq]
Residenziale	B2 (*)	0.200	€ 1,140.00	0.15	0.05	1.05	4	€ 28.14
	MUB3 (*)	0.300	€ 1,140.00	0.15	0.05	1.05	6	€ 38.28
	TUC1 (*)	0.316	€ 1,140.00	0.15	0.05	1.05	6	€ 40.32
	TUC2 (*)	0.200	€ 1,140.00	0.15	0.05	1.05	6	€ 25.52
	TUC3 (*)	0.150	€ 1,140.00	0.15	0.05	1.05	6	€ 19.14
	TUC4 (*)	0.083	€ 1,140.00	0.15	0.05	1.05	6	€ 10.59
	CP01-09	0.510	€ 1,100.00	0.15	0.05	1.05	6	€ 62.79
	CP	0.200	€ 1,100.00	0.15	0.05	1.05	6	€ 24.63



## La Valutazione delle aree fabbricabili ai fini dell'applicazione dell'Imposta Municipale Propria

Comune Benevento

Proposta IMU 2019

Produttivo	D1 (*)	0.300	€ 364.50	0.15	0.08	1.08	6	€ 10.34
	D4 (*)	0.500	€ 364.50	0.15	0.08	1.08	6	€ 17.23
	D6 (*)	0.250	€ 364.50	0.15	0.08	1.08	6	€ 8.61
Commerciale	D2	0.250	€ 1,350.00	0.15	0.10	1.10	6	€ 28.58
	D3 (*)	0.280	€ 1,350.00	0.15	0.10	1.10	6	€ 32.01
	TUD2	0.300	€ 1,350.00	0.15	0.10	1.10	6	€ 34.29
	TUD3	0.500	€ 1,350.00	0.15	0.10	1.10	6	€ 57.15
Terziario e servizi	F1z (*)	1.133	€ 283.50	0.10	0.05	1.05	4	€ 26.43
	F1t (*)	1.000	€ 283.50	0.10	0.05	1.05	6	€ 21.16
	F4 (*)	0.570	€ 810.00	0.15	0.05	1.05	4	€ 56.98
	TUF4 (*)	0.570	€ 810.00	0.15	0.05	1.05	6	€ 51.68
	F5 (*)	0.600	€ 405.00	0.15	0.05	1.05	6	€ 27.20
	F6 (*)	0.210	€ 810.00	0.15	0.05	1.05	6	€ 19.04

$$Vt = (Vr * n * It) / (1+r)^{n'}$$

in cui:

Vt = valore di un metro quadrato di terreno

It = indice di edificabilità territoriale stabilito dallo strumento urbanistico vigente

Vr = valore di mercato di un metro quadrato di edificato

n = percentuale di permuta pari al 15% (per le zone tipo F1z e F1t si assume pari al 10%)

(1+r)<sup>n'</sup> = q<sup>n'</sup> = fattore di attualizzazione in cui:

n' = tempo necessario al completamento dell'operazione (dall'acquisizione dell'area fino all'ultimazione dell'immobile). Si assumono i seguenti valori:

n' = 4 anni per le attuazioni delle previsioni urbanistiche con intervento diretto

n' = 4

n' = 6 anni per le attuazioni delle previsioni urbanistiche con intervento indiretto tramite PUA di iniziativa pubblica o privata

n' = 6

r = saggio di sconto applicato al processo di trasformazione tenuto conto dei rischi dell'operazione. Valori di letteratura propongono saggi compresi tra il 9% e il 13%. Sono stati utilizzati i seguenti saggi:

r = 5% per l'attuazione di interventi con prevalente destinazione residenziale

1+r = 1.05

r = 8% per l'attuazione di interventi con prevalente destinazione industriale / produttiva

1+r = 1.08

r = 10% per l'attuazione di interventi con prevalente destinazione commerciale

1+r = 1.10

coefficienti correttivi:

per le ZTO tipo F1z e F1t: riduzione del 65% del valore OMI

per le ZTO tipo F5, con destinazione pubblico/privato riduzione del 50% del valore OMI

	F1z/F1t	ZTO rimanenti	F5
c1 =	-	-	-
n =	0.1	0.15	0.15
tot	0.1	0.15	0.15

(\*) : le quotazioni medie OMI al 1° semestre 2018 non risultano variare rispetto ai corrispondenti valori 2016 pertanto è stato calcolato un abbattimento del 5% del valore medio per le destinazioni residenziali e un abbattimento del 10% del valore medio per le altre destinazioni, come indicato dall'osservatorio immobiliare FIAP - ANCE Benevento.

(\*\*) : è stata considerata la media pesata per le tipologie "Abitazioni" e "Ville e Villini" attribuendo un peso pari al 90% per la prima tipologia ed un peso pari al 10% per la seconda.

(#) : è stata considerata la media pesata per le tipologie "Capannoni" e "Laboratori" attribuendo un peso pari all'80% per la prima tipologia ed un peso pari al 20% per la seconda.

(§) : è stata considerata la media pesata per le tipologie "Abitazioni" e "Ville e Villini" attribuendo un peso pari all'80% per la prima tipologia ed un peso pari al 20% per la seconda.

(°) : il valore IT è stato ottenuto come media dei tre valori stabiliti per la zona D3 dalle NTA di PUC.

Il Dirigente Settore Urbanistica  
Attività Produttive  
Arch. Antonio IADICICCO

**QUARTO PUNTO ALL'ORDINE DEL GIORNO****OGGETTO: APPROVAZIONE VALUTAZIONE AREE FABBRICABILI AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA "IMU" PER L'ANNO 2019.**

Prego assessore.

**ASSESSORE REALE:** Signor presidente, signor sindaco e signori consiglieri. La delibera che stiamo per approvare, penso sia uno degli atti più importanti a cui stiamo partecipando, da quando è iniziata la consiliatura. Riguarda la determinazione e la valutazione delle aree fabbricabili ai fini dell'IMU. Abbiamo messo mano a questa delibera, ringrazio i componenti della commissione, il presidente della commissione e i consiglieri che hanno dato possibilità di arrivare in consiglio e colgo l'occasione per ringraziare anche tutti gli ordini professionali, associazioni di categoria e le persone dell'Agenzia delle Entrate, che abbiamo importunato e abbiamo fatto venire il dirigente, per il contributo che hanno dato a questa delibera. Quest'ultima è frutto della concertazione, appunto, con il territorio e con le associazioni di categoria. L'ultima volta che si faceva una delibera di variazione dei valori era la 35 del 2013. Da quell'anno non è stata fatta più alcuna cosa. Questa delibera, la 35, ha prodotto delle catastrofi per i nostri cittadini. A seguito di questa delibera sono arrivati degli avvisi di accertamento e ha prodotto un contenzioso molto elevato tra cittadini e amministrazione. Oggi stiamo cercando di riparare e di recuperare a questo gap. Noi stiamo dando delle valutazioni generali, generiche ai terreni, cioè stiamo dando le valutazioni, prendendo atto della crisi che c'è stata dal 2008 in poi. Quindi dal 2008 i valori dei nostri terreni, invece di aumentare, sono diminuiti. C'è stata una contrazione dell'economia. Però quello che dobbiamo saper tutti quanti è che in effetti chi ha un terreno edificabile, un terreno commerciale, un terreno industriale, per fortuna, rispetto al terreno agricolo, questo terreno vale in più. Poi la legge dice che chi è che è agricoltore, che esercita l'attività di imprenditore agricolo, lui o un familiare, e tiene questo terreno, quindi non lo utilizza per fini diversi, che possono essere industriali, commerciali o artigianali, è esentato dal pagamento dell'IMU. Questo non lo diciamo noi ma lo dice la legge. Quello che abbiamo fatto, abbiamo adeguato i valori e abbiamo apportato delle modifiche. Cioè mentre prima si teneva conto, nella tabella che si giunge il calcolo degli estimi dei valori dei terreni, abbiamo introdotto questo elemento nuovo di valutazione, che riguarda il periodo, che va dalla presentazione del progetto alla realizzazione del fabbricato, oppure dell'opificio industriale, che varia da quattro a sei anni. Questa introduzione ha fatto sì che scendesse il valore dei terreni oltre all'adeguamento stesso dei valori delle aree edificabili. Questa cosa avrà una ripercussione in positivo, noi ci immaginiamo, per la città: perché diminuirà sicuramente i contenziosi in essere tra i cittadini, i contribuenti e l'amministrazione. Probabilmente, come ci diceva l'Agenzia delle Entrate, aumenteranno anche gli atti di compravendita. Perché oggi chi è che teneva un proprio terreno, che era valutato 100 e faceva l'atto di compravendita, il valore di mercato era 50, una volta che faceva l'atto, sicuramente dall'agenzia arrivava l'avviso di accertamento. Quindi i costi



della persona che effettuava quest'atto di compravendita, erano maggiori, perché si doveva difendere, doveva dimostrare che il valore non era quello previsto dagli atti ma era effettivamente quello di mercato, che era inferiore. Quindi questa cosa credo che produrrà dei benefici per la nostra economia, per i nostri cittadini e per la nostra amministrazione. Infatti la diminuzione del valore dei terreni non produrrà una contrazione delle entrate, ai fini dell'IMU ma probabilmente produrrà un aumento delle entrate, perché diminuendo l'imposta che uno deve pagare, tutti i cittadini evitano il contenzioso e quindi, evitando il contenzioso, saranno tutti quanti ben predisposti a pagare per il giusto, quelli che sono i valori attuali. Fermo restando appunto, come vi dicevo che un terreno edificabile vale più di un terreno agricolo. Poi che questo momento c'è contrazione, c'è crisi, c'è un momento di recessione, invece di un momento di economia florida, purtroppo questo non è dovuto a noi ma è dovuto alla congiuntura economica che stiamo vivendo. Allora oltre a questi risvolti positivi, quello che stiamo facendo è stato condiviso con tutti, è stato fatto cercando di esaminare tutti gli elementi, anche negativi. Perché alcune volte noi andiamo a ridurre i valori dei terreni in entrata, dice però alcuni terreni sono stati pagati con delle somme maggiori. Questo non risponde al vero perché probabilmente gli atti di vendita sono stati pochi ma gli atti, invece, le contestazioni, che i cittadini hanno fatto, rispetto agli avvisi di accertamenti che sono arrivati, sono stati quasi nella totalità. Quindi diciamo stiamo cercando di mettere una toppa, stiamo cercando di mettere una toppa e stiamo cercando di ripristinare quella che è la normalità, che vale a dire, il valore venale delle aree è dato dal valore di mercato, è dato dai valori che sono effettivi, in questo momento, e che rispondono al valore attuale di questi immobili, che, appunto, ogni anno vanno adeguati ai valori Omi e che dal 2013 questa cosa non veniva fatta. Allora stiamo ripristinando la normalità e la legalità, per quanto riguarda queste aree, nella speranza che ci sia il voto favorevole, anche dell'opposizione, perché probabilmente una cosa è nell'interesse di tutti quanti. Di meglio non si poteva fare, a mio giudizio. Sicuramente la cosa per risolvere il problema per migliorare la risoluzione di questo problema è quella di rivedere il Puc. A questa cosa ci arriveremo a breve. Questo è il primo passo verso questa nostra intenzione. Poi con la rivisitazione del Puc si elimineranno e si ridurranno tutte le altre storture che ci stanno, vale a dire, noi rivedremo un po' tutta quanta quella che è la nostra idea di città. Perché sicuramente la piattaforma logistica non verrà più a Benevento e quindi è inutile avere quell'area destinata. Però per fare questa cosa c'è bisogno di più tempo. Allora quello che voglio dire ai cittadini: in questo lasso di tempo, la cosa che potevamo fare è quella di rivedere i valori e di adeguarli ai dati Omi, di rivedere gli errori che c'erano stati nella redazione per arrivare a questo valore e questo lo abbiamo fatto. Poi successivamente, a breve, subito dopo aver approvato il bilancio preventivo, metteremo mano al Puc, ridaremo quella che è la nostra idea di città, che, come diceva il sindaco prima, stiamo cercando di dare, stiamo cercando di tornare a dare a Benevento il primato, che prima forse era stato perso, quello di una zona centrale. Il sindaco ha recuperato dei finanziamenti, che altrimenti erano andati persi, con l'alta velocità, l'alta capacità e con il raddoppio della Telese-Caianello, che interessano il nostro territorio e che faranno sì che ci stanno ridando la centralità e anche con delle opere compensative, che faranno, che prima non erano state chieste e che oggi, invece, abbiamo chiesto come amministrazione. Stiamo cercando di guardare avanti, cercando di favorire, ecco, l'insediamento industriale con il riconoscimento delle Zes per le nostre zone industriali. Quindi noi stiamo facendo il possibile. Abbiamo chiesto e ottenuto il finanziamento del bando periferie con i pics. Quindi la nostra idea di città ci sta. Con questo chiudo.

**PRESIDENTE DE MINICO:** grazie assessore. Ci sono interventi? Prego.

**CONSIGLIERE LEPORE:** signor sindaco, signori assessori, signori consiglieri. Vengo a intervenire su questo argomento, tema molto spinoso e forse molto anche pericoloso. Perché ora iniziamo un ragionamento su una valutazione in diminuzione su una valutazione, che non è oggettiva e non è per



sempre ma basa un ragionamento su quelli che sono i valori Omi, che in questo momento, lei lo sa meglio di me, non è che sono cristallizzati ma si modificano in base all'andamento del mercato. Questo ce lo dobbiamo dire, perché è una sacrosanta verità. Quindi non abbiamo una certezza di quello che è il futuro. Sappiamo che oggi è così, domani non sappiamo se è così. Faccio soltanto una piccola digressione e poi vengo a quello che ho più volte chiesto. Lei ha detto che ha un'idea città, la zona zes è stata ottenuta ma la zona zes, ricordo a voi e ricordo a me stesso, che è stata ottenuta grazie a una pianificazione della città. Io mi auguro che le zone Zes continuino a esserci, perché quando si andrà a fare la discussione molto più ampia, che non è in questa sede, sarà in sede di redazione della variante, beh bisognerà tenere la capacità di mantenerci questi privilegi, sgravando cittadini da quello che è oggi un onere. Ma facendo un passo indietro, purtroppo noi ci siamo trovati rispetto a una situazione, lo avete scritto correttamente negli atti. Il metodo di calcolo dell'IMU era esatto, però non conforme a quella che era la realtà. Cioè il Tar lo ha detto, questa circostanza l'ha cristallizzata. Le commissioni tributarie hanno cristallizzato questa circostanza, che a me personalmente non fa piacere, però di fatto i metodi erano questi. Ora lei ci porta un ricalcolo, che va detto subito, manca di un fattore essenziale, io non ho fatto estimo, perché ho fatto altre scuole, però quando si va a fare il calcolo, mi sono anche confrontato correttamente con i consiglieri comunali, viene meno un fattore, che è il fattore C1 e viene aumentato il fattore tempo, dalla Pua a interventi diretti. Sono d'accordo con voi, è una scelta, secondo me non troppo bene contestualizzata, perché da un respiro annuale, non è che diamo una certezza ai cittadini, che diminuirà il valore e il pagamento dei terreni per sempre. Di questo mi dovete dare atto, i valori Omi cambiano, come cambiano ogni anno e quindi probabilmente certamente bisognerà, per evitare danni al Comune, andare sempre a vedere quelli che sono i valori Omi. Detto ciò, io l'ho scritto e correttamente sta presente Gianni De Blasio qui, un po' di tempo fa, recentemente me lo pubblico il Mattino, che ringrazio, che per quanto riguarda il discorso, è parziale. Noi stiamo facendo un discorso, oggi, parziale. Io chiedevo, con lei, assessore, ci siamo confrontati più volte, non mi ha detto di no, però i percorsi amministrativi oggi non sono stati intrapresi. Noi dobbiamo dare una variante al Puc, non rinnovare il Puc, perché se dobbiamo dire in questa sede "andiamo a rifare il Puc", ci vogliamo cinque anni, non ce la facciamo. Probabilmente ci sarà un nuovo sindaco, una nuova amministrazione che vorrà fare quello che vorrà fare. Però la variante al Puc va fatta. Una variante al Puc in diminuzione non in aumento, perché l'aumento oggi non ci sta più. Se abbiamo il mercato immobiliare che è fermo, sarà difficile, oggi, mettere sul mercato nuove abitazioni, perché c'è un'offerta superiore alla richiesta. Quindi la logica vuole che dobbiamo andare per forza di diminuzione. Però per andare in diminuzione, lei mi insegna che ci sono degli atti propedeutici, che vanno fatti. Peraltro sono stati fatti anche in alcuni paesi vicino Benevento. Va fatta una richiesta, i cittadini che lo vogliono, di rinuncia del diritto a edificare. Siccome questa rinuncia è propedeutica a una variante in diminuzione, questo credo che vada fatto subito. Cioè la pubblicazione, con chi è interessato a venir meno alla costruzione e di riportarsi il proprio valore [problemi di microfono] è stata avviata, infatti qualcuno ha anche sottoscritto questa procedura. Perché se ci mettiamo a lavorare in commissione, perché sono tutti atti consiliari, che devono essere approvati, probabilmente se vogliamo dire poco poco, ci mettiamo un anno. Quindi certezze, le uniche certezze le diamo con la variante, le altre certezze, rispetto ai valori che possono cambiare, perché siamo sotto al cielo. Non c'è certezza che rimangono questi o quelli di oggi, io ritengo che questa variante vada fatta. Atteso che oggi probabilmente abbiamo risolto un piccolo problema, ma problema principale, rispetto all'esborso dell'IMU che andrà comunque pagata, oggi non è che lo risolviamo. Rispetto a tutto questo, io ritengo che le procedure, oggi, vadano cristallizzate a norma di legge, nel senso che chi ha possibilità di far valere la diminuzione, anche rispetto a questa delibera, del proprio valore, rispetto ai dati di mercato, oggi lo possa fare. Che però immediatamente, da dopodomani, oggi, l'assessore prende impegno con il consiglio comunale e con la città di iniziare a predisporre questa variante, che purtroppo la si sta chiedendo da

parecchio tempo e ancora non sono stati messi e non è stato fatto neppure il primo atto. Grazie assessore.

**PRESIDENTE DE MINICO:** grazie consigliere. Prego Capuano.

**CONSIGLIERE CAPUANO:** faccio questo intervento unicamente e solo per fare qualche chiarimento rispetto alle cose dette dal consigliere, che in questo momento cerca soltanto di trovare spazio mediatico, pur facendo sì che ci possa essere una condivisione delle problematiche dei cittadini, che oggi sono stati taglieggiati. Però va ricordato al consigliere Lepore, perché all'epoca faceva parte della giunta che proprio nell'approvazione del Puc sono stati a essere modificati una serie di terreni, anche e soprattutto quelli con le caratteristiche agricole, facendo pensare ai proprietari di questi suoli di aver fatto loro un grandissimo piacere. Ma la cosa che va detta e questo il consigliere Lepore lo sa bene, è che quel PUC con quel tipo di incitazione e con quel tipo di previsione, altro non era che una previsione di entrata in bilancio, che andava a coprire tutte le magagne che le due amministrazioni Pepe erano state create e modificate. Tant'è che quel tipo di previsione in tutti i bilanci, che loro hanno portato avanti come previsione, ci ha portato inevitabilmente al default, cioè c'è stato il fallimento. Ma il fallimento più grosso è stato quello di aver dato ai cittadini la speranza, che, invece, si è tramutata in una spada di Damocle. Perché nel momento in cui si vanno a fare previsioni di terreni agricoli, che possono essere sfruttati a livello edificatorio, senza aver prima realizzato tutte le strade e tutti quanti i servizi, che dovevano essere fatti, perché le previsioni parlano [intervento esterno] parlo di previsioni, che tu dovresti andare a modificare anche nell'aspetto degli interventi a fare, e in previsione anche del bilancio e delle opere pubbliche che tu dovresti fare. Perché se tu fai una previsione di Puc, di dove devi andare a realizzare una strada, la devi prevedere [...] se non la fai, stai illudendo i cittadini. Allora sicuramente noi oggi, con questa delibera, andiamo a dare un piccolo ristoro a coloro che si sono visti arrivare richieste di IMU sui terreni, adottando questa delibera che in parte va modificata. Ma sicuramente l'impegno, per portare finalmente a giustizia quella che è stata un'ingiustizia, scusate il gioco di parole, di tanti anni fa è quella di andare a modificare una variante seria a questo Puc, dove noi, chiaramente, siamo chiamati, in prima persona, a fare un lavoro di squadra, insieme all'assessore, insieme alla struttura, perché questo Puc o questa variante al Puc, che è necessaria, venga fatta nel più breve tempo possibile. Quindi nel momento in cui si fanno proclami, caro consigliere Lepore, bisogna anche dire e fare un mea culpa rispetto a quelle che sono state le speranze di aver fatto 13 e, viceversa, invece, se si sono persi anche i soldi della schedina che si è giocata. Grazie.

**PRESIDENTE DE MINICO:** grazie consigliere Capuano. Consigliere Farese, prego.

**CONSIGLIERE FARESE:** la delibera che andiamo a votare oggi è una delibera che andava fatta, questo ci tengo a dirlo. Cioè aggiornare i valori Omi era una cosa necessaria e andrebbe fatto ogni anno. Il problema è che non risolve assolutamente una questione che è quella della visione di città. Oggi, ci dice l'assessore Reale, si stanno mettendo in moto appunto per delinearla. Bene, quindi apprendo che vi siete candidati, senza sapere che cosa fare di questa città. D'altra parte è inutile riportare la questione a una contingenza, che è una recessione economica, poiché sono 10 anni che esiste questa recessione economica. Allora molto probabilmente, appena vi siete insediati, siccome in molti vi hanno fatto notare l'incongruenza di ciò che ha accadeva sul nostro territorio, forse una delle prime cose a cui mettere mano era appunto Il Puc. Sappiamo bene che il Puc ha dei tempi abbastanza lunghi, quindi non avete fatto nulla finora e non penso che in questi due anni riuscirete a fare le magie. Altro appunto è che probabilmente, così com'è stato anche ribadito, quella zona industriale non è e zona industriale probabilmente non sarà, se per non una minima parte. Anche perché, notizie, che si apprendono dai



giornali e dichiarazioni ufficiali fatte, quest'amministrazione certamente non sta puntando su quella Zes, ma sta puntando sulla zona di Ponte Valentino. Allora riprogrammare tutto occorre impegno. Io ricordo benissimo che abbiamo fatto un incontro, l'anno scorso, di questi periodi, proprio per parlare di questa questione IMU. A questo punto, dopo un anno, si riesce a fare una delibera che non ha niente di trascendentale, perché si tratta semplicemente di prendere dei valori Omi e di riportarli. Un anno per una delibera? Probabilmente se si fosse fatta l'anno scorso, sarebbe stato meglio o almeno avreste dimostrato di avere seriamente a cuore questa situazione e che vi stavate impegnando per risolverla. Ora volete far credere ai cittadini beneventani che, invece, da domani mattina mettete mano al Puc e risolvete i problemi della città velocissimamente. Allora il problema è proprio questo: non c'è una visione di città. Ancora vi attaccate a situazioni pregresse, ancora vi attaccate alla questione della crisi. Signori, forse ve lo devo dire io, ma la realtà economica è cambiata e la realtà economica di Benevento non fa presagire niente di buono, visto che i giovani, da 28 a 45 anni, se ne stanno andando, visto che le imprese se ne stanno andando e visto che la disoccupazione aumenta. Allora probabilmente dovete rivedere tutto. [Intervento esterno] di tutta Italia ma se vai a vedere a Benevento, Benevento ha l'incidenza maggiore, perché io purtroppo mi guardo anche queste cose. Forse qualcun altro tutto ciò non lo nota. Allora molto probabilmente state mettendo una pezza a colore che non servirà a nulla. Vi manterrà gli equilibri di bilancio, che come sappiamo, nel previsionale sono il doppio del consuntivo e si andrà avanti, così, anche per il prossimo anno, l'anno successivo eccetera. Cosa volete che io vi dica? Che state lavorando bene? Penso proprio che non posso confermarlo.

**PRESIDENTE DE MINICO:** Quarantiello, prego.

**CONSIGLIERE QUARANTIELLO:** Lepore dove sta? [intervento esterno] Non è un fatto personale. Grazie innanzitutto agli assessori, al sindaco e ai consiglieri tutti. Insomma io continuo a dire, l'ho detto in altre circostanze in consiglio comunale, posso accettare eventualmente alcune critiche, alcune lagnanze, alcune lamentele da chi siede per la prima volta, io non faccio discorsi di pedigree, Farese, me ne guarderei bene, in consiglio comunale, quindi non sa il passato di questa città. Non occorre il consigliere Lepore a dare insegnamenti alla maggioranza, in base ai quali noi dobbiamo fare il Puc dobbiamo fare la variante al Puc. Lo sappiamo che dobbiamo fare la variante al Puc. Ma sapete quanto è costato fare un Puc in questa città da parte della maggioranza, della maggioranza di allora? Allora io, per nulla togliere al tecnico al quale era stato dato l'incarico, per definire quel Puc, ma è costato € 4.000,00 al mese per circa otto anni. Fatevi un po' voi [intervento esterno] € 4.000,00 per 12 mesi sono € 48.000,00 per otto anni, e 320.000 00 euro, sono circa € 400.000,00 per fare un Puc. In più, cara consigliera Farese, che lei dice che non abbiamo una visione della città; sì, se noi non abbiamo una visione della città, allora le dico e quindi riprendo ciò che ha detto il consigliere Capuano, che io ricordo, perché io c'ero inizialmente, poi dopo me ne sono andato, tant'è che non ho votato. Si faceva la corsa per farsi mettere i terreni residenziali, commerciali. Probabilmente per far piacere a Tizio, a Caio e a Sempronio, giustamente, perché in quel momento non c'era da pagare l'IMU. Quindi chiaramente quelle persone, compreso che oggi una parte di loro siede in questi banchi dell'opposizione, chiaramente si è fatto l'amichetto di turno, perché con la speranza, senza fare i conti degli standard, i volumi eccetera, perché io c'ero [intervento esterno] mi faccia finire, posso esprimere il mio concetto? Allora, quelle persone che sono andate allora a chiedere il terreno commerciale, il terreno a livello, per fare gli alberghi, il terreno residenziale, per essere chiari, oggi sono la maggior parte di quelli che chiedono la riduzione dell'IMU. Perché chiaramente hanno ragione. Hanno ragione perché allora quel Puc fu fatta in maniera negativa, allora si tenne conto di un incremento della popolazione che dovesse arrivare a 100.000 abitanti in questa città. Ma cosa stiamo dicendo? Allora quando qualcuno viene a criticare e viene a dire



che bisogna fare, scusate ma che cosa bisogna fare, bisogna mettere mano a delle nefandezze fatte precedentemente e con un esborso di € 500.000,00 per fare questo Puc? Che sono stati spesi. Quindi cara consigliera Farese, il problema non è non avere un programma di città, il problema è che purtroppo noi oggi siamo costretti, dopo tre anni, perché chiaramente sapevamo bene di dover mettere mano alla variante dall'inizio, però purtroppo ci siamo trovati in una situazione economica tale, che non ci ha consentito di poter fare determinate cose, perché abbiamo dovuto fare il Zes. Dissesto, poi si dice che si ritorna al passato, sempre prodotto da loro che stavano prima. Per cui noi non possiamo avere [intervento esterno] per cui noi dobbiamo, in questo momento, dopo di questa delibera di oggi, che chiaramente saremo, almeno per quanto riguarda il mio gruppo, favorevoli [intervento esterno] e per cui noi non possiamo avere una visione, perché noi dobbiamo andare a fare soltanto la variante, quindi andare a ridurre ciò che sono gli standard, ciò che sono le volumetrie. Non lo possiamo fare il Puc ma soltanto cercare di rattoppare un vestito che chiaramente è un po' rotto. Quindi accusare noi di quello che hanno fatto gli altri, insomma sicuramente mi sembra abbastanza offensivo. Chiudo, dicendo che chiaramente, per quanto riguarda il mio gruppo, esprimiamo parere favorevole.

**VICEPRESIDENTE:** grazie consigliere, passo la parola al consigliere Chiusolo.

**CONSIGLIERE CHIUSOLO:** grazie vicepresidente. Saluto nuovamente tutti i colleghi consiglieri e gli assessori. Vorrei innanzitutto, per il momento, ringraziare l'assessore Reale, per aver voluto fortemente anche lui questa delibera e il dirigente penso che sia dovuto, Iadecicco, per l'impegno profuso, proprio perché, pur se è giunto qui solo da pochi mesi, si è subito adoperato, per cercare di risolvere immediatamente imminenti problemi della città, tra cui anche questo. Io onestamente quello che posso dire, mi sarei aspettata comunque alcuni interventi un po' differenti, soprattutto da parte di coloro che facevano parte della precedente amministrazione, richiamando anche quello che ha detto il collega consigliere Capuano; soprattutto mi sarei aspettato un intervento di condivisione piena e completa di questa delibera, anche alla luce del fatto che nel 17 maggio 2016, se non ricordo male, c'è una delibera di giunta, la N. 71, approvata quindi dalla precedente amministrazione, che ha dichiarato loro stessi la delibera 35 alquanto discutibile, complessa e controversa. Nel senso che, infatti giusto per qualche passaggio, nella delibera 71 si legge: "premessi che fin dall'approvazione, la classificazione in oggetto si è presentata quantomai discutibile e controversa, visto che negli anni seguenti l'argomento è stato ripetutamente sottoposto a varie forme e attenzioni del consiglio, segno di un mai sopito dissenso sulle decisioni assunte da questo comune, visto che ora al sopraggiungere dei primi avvisi di accertamento da parte di questo comune, si sono incardinate vertenze con i contribuenti, per valutazioni avulse dallo stato dei luoghi e da realistici valori di mercato, visto che il fenomeno riguarda aree comunali di superfici assai ampie e che tenere ferme le decisioni adottate da questo comune, sarebbe un'accurata revisione dei procedimenti di valutazione, a suo tempo eseguite, potrebbe condurre questo comune a sostenere un contenzioso fitto e potenzialmente foriero di temerari accertamenti, non adeguatamente sostenuti da elementi urbanistici, giuridici, tributari, si ravvisa l'opportunità di intervenire". Quindi oggi mi sarei aspettata un intervento completamente di condivisione, anche un plauso per questa maggioranza. Perché stiamo andando ad approvare una delibera di fondamentale importanza per questo ente, perché con questa delibera andiamo a eliminare una parte di quelle che sono delle vere e proprie storture, che c'erano ovviamente con la delibera 35, ma nel rispetto delle normative e adeguando l'operato amministrativo a quelle che sono le realtà territoriali. Mi spiego: nel rispetto dell'Art. N. 5, comma 5 del decreto legislativo 504 del '92 e nel rispetto di quanto statuito dalla sentenza del 2014 del Tar che, si badi bene, parla di correttezza del metodo utilizzato dalla delibera e non della formula, il dirigente giustamente è intervenuto su questa formula e ha introdotto quello che è, come diceva appunto Cosimo,

il fattore temporale. Fattore temporale essenziale, perché era a dir poco paradossale pensare di inserire come fattore temporale, cioè il tempo necessario, per completamento della trasformazione, il fattore zero, cioè come se il valore delle aree fosse edificabile già al momento dell'approvazione della delibera. Come se tutte le aree fossero già edificate, cosa che in realtà non è. Invece noi abbiamo inserito il fattore temporale, cioè quattro anni per il permesso diretto e sei anni per i pua, proprio perché era maggiormente realistico e attuativo. Così come siamo intervenuti sull'eliminazione del fattore C1, visto che la forma di estimo reale e né tantomeno quindi la sentenza del Tar, prevede questo fattore C1; era nelle nostre possibilità, nessuna norma ci vieta di levarlo, nessuna norma ci obbliga di inserirlo, la sentenza non lo prevede. Quindi noi scientemente, visto che ci siamo confrontati anche con gli ordini professionali, abbiamo eliminato questo ulteriore aumento dei terreni. Ma non solo, con questa delibera abbiamo provveduto anche ad aggiornare quelli che sono i valori Omi, primo semestre 2018, proprio perché i valori impostati con la delibera 35 erano assolutamente fuori mercato, anche perché erano stati presi come riferimento gli atti di compravendita del periodo 2003-2007, cioè ante crisi, che ovviamente ha colpito il nostro paese e inevitabilmente è ricaduto anche sul mercato immobiliare, abbassando il prezzo del valore degli immobili e anche del valore venale delle aree. Prova ne è che dopo il 2013 ci sono stati una serie di atti di compravendita tutti fissati con valore di gran lunga inferiori a quelli che stiamo approvando oggi e che l'Agenzia delle Entrate non li ha contestati e quindi li ha ritenuti congrui. Erano talmente fuori mercato, appunto come abbiamo detto tutti, che ha portato la maggior parte dei contribuenti a impugnare gli accertamenti notificati innanzi alla commissione tributaria. Tutti questi ricorsi sono stati approvati, sono stati ovviamente [intervento esterno] il comune ha perso i ricorsi, i contribuenti hanno vinto. Quindi di conseguenza la bontà di questa delibera è sottolineata anche da innumerevoli pronunce giurisprudenziali, in cui ovviamente si ritenevano fuori mercato questi valori. Contando che le pronunce giurisprudenziali sono fondamentali, in quanto non fanno stato soltanto tra le parti ma costituiscono anche giudicato esterno opponibile al comune. Pertanto è verosimile ottenere che l'approvazione di questa delibera porterà sicuramente a un decremento del contenzioso tributario e un incremento delle entrate. Perché giustamente i cittadini si vedono ridurre l'importo dell'IMU e sicuramente saranno più invogliati a poter pagare. Visto e considerato che questo è la bontà di questa delibera è sottolineata anche dal parere del Revisore dei Conti. La cosa assurda che a me fa sorridere, visto che anche la collega Farese parlava di mancanza di pianificazione o criticava il lavoro fatto da noi, ma soprattutto nei confronti dei colleghi della precedente amministrazione, era che si è potuto immaginare, in passato con l'approvazione del Puc, di destinare delle aree, come le zone agricole, come per esempio la contrada di Piano Cappelle, come zona classificazione D3, cioè zona alberghiera, zona che era destinata al turismo all'aria aperta, ai campi da golf, per cercare di costituire più di 510 posti letto ricettivi. Ma è possibile aver immaginato nel precedente Puc di fare un qualcosa del genere in queste zone, dove mancano opere di urbanizzazione primarie, dove mancano le strade, dove manca la rete idrica, dove manca la rete fognaria. In alcune parti anche la rete elettrica si poteva fare, ma immaginare di fare questo, facendo pagare ai cittadini ben € 119,00 al metro quadrato per il terreno? È veramente inverosimile. Non contando che poi questi interventi edificatori, che si sarebbero dovute fare, dovevano essere fatti tramite pua con un lotto minimo di 10.000 m<sup>2</sup>, quindi si sarebbero dovuti costituire consorzi e più del 50% dei proprietari dovevano approvare di edificare. Quindi giusto per voler chiudere e per poter stringere, penso che la delibera, che oggi stiamo andando ad approvare, sia di fondamentale importanza, in quanto rappresenta un necessario adeguamento e attualizzazione della precedente determinazione, al fine di equilibrare i parametri ai valori reali di mercato. Diciamo un primo intervento di giustizia nei confronti dei nostri concittadini. Anche se siamo consapevoli che le vere storture si possono eliminare sono con le varianti. Varianti dove possiamo andare a mettere mano alle micro zone, dove possiamo andare a mettere mano soprattutto a riportare eventuali zone come le D3, come, invece, zone di cui alla



piattaforma logistica, alla loro vocazione naturale, cioè quella agricola, se questa è la volontà dei cittadini. Quindi noi siamo convinti, da domani inizieremo a lavorare con l'assessore, con il dirigente, per poter intervenire sulle singole varianti al Puc. Ed è per questo che io preannuncio il voto favorevole mio e del mio gruppo per la presente proposta di delibera oggetto del consiglio.

**PRESIDENTE DE MINICO:** c'è un emendamento del consigliere Di Dio, lo vuole illustrare?

**CONSIGLIERE DI DIO:** sì presidente, velocemente. Quello che volevo dire, noi consiglieri comunali siamo chiamati qui per risolvere problemi, al di là delle discussioni tra chi prima, chi dopo eccetera. Noi abbiamo due problemi essenziali: uno, gestire il presente e l'altro, assessore, anche quello di gestire il passato. Perché nel frattempo, che noi stiamo decidendo di quello che deve essere fatto, io volevo ricordare che molti a contribuenti sono arrivati già da tempo una serie di accertamenti di valore anche abbastanza elevato, Secondo me, mi permetto di fare una battuta, forse più elevato addirittura dello stesso terreno di cui sono proprietari. Quindi noi dobbiamo cercare di trovare una soluzione, al di là degli schieramenti, al di là del passato e del presente, non solo per quello che c'è oggi, a cui noi siamo chiamati a rispondere, ma anche per quello di prima. Spiego meglio la situazione: io non è che sono d'accordo, sono favorevole, ho delle perplessità in merito a questa soluzione, pur apprezzandone, apprezzo sicuramente lo sforzo che è stato fatto dall'amministrazione, per cercare di trovare una soluzione. Però la formula non è proprio chiara, i valori Omi, che tra parentesi sono valori che comunque evidenziano, secondo me, ma secondo molti, anche con un valore più alto rispetto al reale, e una valutazione che andava fatta a prescindere, ora dal calcolo ecc. L'aggiornamento va fatto a prescindere. Ci sono alcune sentenze di cassazione che dicono che addirittura il comune possa andare oltre anche le tariffe, i valori tabellari, che indica il comune. Non c'è nessun riferimento all'art. N. 59 lettera G del 446 del '97, che è l'unico strumento che stabilisce la possibilità, per il comune, di poter appunto definire i valori tabellari. Quindi questo che noi stiamo andando, oggi, ad approvare è un atto che fa riferimento a valori di riferimento che sono orientativi, lo dice la stessa delibera. Certo ovviamente è chiaro che non possiamo essere tassativi su quello che deve essere fatto. Siccome c'è l'incertezza anche sul fatto che, a questo punto deve essere cambiato anche il regolamento dell'IMU, perché il regolamento IMU, all'Art. N. 5, fa ancora riferimento a quello che è stato approvato dalla precedente amministrazione. Quindi va cambiato anche l'Art. N. 5, che sarebbe sul regolamento IMU. Allora sono d'accordo con chi mi ha preceduto ma anche con l'assessore, che lui stesso ha detto che metteremo mano al Puc, perché il problema è questo: noi dobbiamo avere una soluzione, dobbiamo dare ai cittadini una soluzione definitiva e non temporanea. Siccome non c'è chiarezza, io mi sono permesso di presentare un emendamento, che, a mio avviso, metterebbe un po' d'accordo tutti, perché? Perché questo è un emendamento che andrebbe a salvaguardare il principio di capacità contributiva del contribuente. "Si propone di inserire il seguente emendamento alla proposta di deliberazione in oggetto tra il punto N. 3 e punto N. 4 della delibera. Un punto N. 4, di prendere atto che è sempre consentito al contribuente poter dimostrare un minor valore venale, rispetto a quelli indicati nelle tabelle, sulla base, ovviamente, di prove oggettive". È chiaro, non è che uno chiede una riduzione. Io chiedo che venga specificata questa cosa [intervento esterno] io chiedo che venga specificata questa norma. Se c'è la presa d'atto, altrimenti io rimango con le perplessità. Un altro elemento è la gestione del contenzioso: io vorrei capire, prima di mandare gli avvisi di accertamento, è stata fatta una procedura di pre contenzioso, è stato fatto l'invito a contraddittorio ai nostri contribuenti? No, non mi risulta! Purtroppo l'ufficio tributi è carente da questo punto di vista. C'è poco da fare, sarà la mancanza del personale, sarà gli esiti della Task force non sono stati quelli che uno magari si aspettava, però non è che potete mandare prima gli accertamenti e poi si vede quello che succede. I contribuenti, secondo me, andavano chiamati prima. Esistono una serie di istituti e non voglio,



come l'autotutela che ovviamente non viene completamente attesa da quest'amministrazione, viene disattesa, perché purtroppo qualcuno mi dice, "ma non ce la fanno a rispondere alle mediazioni, figuriamoci se rispondo alla autotutela". Ma questo è tutto a svantaggio del contribuente. C'è un altro istituto, e poi vado a chiudere, fondamentale che è quello previsto dall'art. N. 13, comma 8, del regolamento generale delle entrate del comune di Benevento, che è l'accertamento con adesione. Noi abbiamo aderito all'accertamento con adesione. Il comune all'art. 13, ha aderito. Però non c'è traccia, non c'è un avviso di accertamento che viene emanato, che viene emesso dal comune di Benevento, che viene emesso dall'Andreani o prima dalla Soget, che fa riferimento a questa possibilità da parte del contribuente. Questo è un errore enorme, che già in quella sede il contribuente potrebbe venire da voi e dire "guardate che vi state sbagliando. Il valore venale - perché l'Art. N. 5, ricordiamo, che parla di valore venale, valore di commercio - non è quello che mi dici tu, perché è agricolo, perché ho degli oneri sopra, perché ho altre cose". E non è quello. Allora è chiaro, un invito forte all'amministrazione ad attivare anche le misure previste, per quanto riguarda l'accertamento con adesione, che, ripeto, manca ed è sbagliato. Perché siccome tutti i comuni lo possono fare, c'è qualche comune che potrebbe anche decidere di non aderire, perché non vale "erga omnes", il fatto che gli avvisi di accertamento non lo contengono, possono incutere nel contribuente l'errore che magari lo stesso non può essere attivato. Mentre può essere attivato. Altri 90 giorni di tempo per sospendere gli avvisi e 90 giorni di tempo per poter dialogare con l'amministrazione. Più i 60 per impugnare, diamo 90 + 60 diamo 150 giorni di tempo al contribuente di poter venire a dire "guarda che mi sono arrivate 40 € 50.000,00 di cartelle, ma forse non ci vale nemmeno". Tutto questo non c'è ed è questa la cosa che fa rabbia, al di là del prima, del dopo di quello che dobbiamo fare. Anche la gestione del contenzioso: io, oltre all'emendamento, propongo che si faccia uno sforzo, questa amministrazione faccia uno sforzo per restituire un ufficio ad hoc per queste istanze. Un ufficio, lo vogliamo chiamare autotutela, un ufficio che possa magari vedere protagonisti non solo i dipendenti dell'ufficio tributi ma anche dipendenti dell'ufficio urbanistica, per smaltire il contenzioso. Perché noi, da oggi in poi, dopo che abbiamo approvato questa delibera, i problemi, di chi ha queste cartelle, rimangono. Questo è quello che vi chiedo. Grazie.

**PRESIDENTE DE MINICO:** grazie consigliere.

**SINDACO MASTELLA:** votiamo, per quanto mi riguarda, a favore dell'emendamento Di Dio, che mi dice la segretaria, mi pare che tecnicamente vada bene. Però pregherei pure nella condizione che sul piano politico che Di Dio voti a favore, dopo, la delibera, altrimenti non ha senso.

**CONSIGLIERE DI DIO:** nell'interesse dei cittadini io voto a favore chiaramente.

**SINDACO MASTELLA:** se noi votiamo a favore, benissimo. Mi pare che noi siamo qua nell'interesse dei cittadini.

**PRESIDENTE DE MINICO:** allora passiamo alla votazione. Prego segretario. Stiamo votando l'emendamento

**SEGRETARIO:**

sindaco Mastella (favorevole)

consigliere Aversano (favorevole)

consigliere Callaro (favorevole)

consigliere Capuano (favorevole)  
consigliere Chiusolo (favorevole)  
consigliere De Minico (favorevole)  
consigliere De Pierro (favorevole)  
consigliere Del Vecchio (assente)  
consigliere Delli Carri (assente)  
consigliere Di Dio (favorevole)  
consigliere Farese (favorevole)  
consigliere Feleppa (favorevole)  
consigliere Fioretti (assente)  
consigliere Franzese (favorevole)  
consigliere Lauro (favorevole)  
consigliere Lepore (favorevole)  
consigliere Lombardi (favorevole)  
consigliere Mollica (assente)  
consigliere Paglia (favorevole)  
consigliere Parente (favorevole)  
consigliere Pedà (assente)  
consigliere Puzio (favorevole)  
consigliere Quarantiello (favorevole)  
consigliere Reale (favorevole)  
consigliere Russo Angela (favorevole)  
consigliere Russo Annarita (favorevole)  
consigliere Russo Giovanni (assente)  
consigliere Saginario (favorevole)  
consigliere Scarinzi (favorevole)  
consigliere Sguera Vincenzo (favorevole)  
consigliere Tomaciello (favorevole)  
consigliere Varricchio (favorevole)

consigliere Zanone (favorevole)

**PRESIDENTE DE MINICO:** la votazione è unanime. Passiamo alla votazione del quarto punto iscritto all'ordine del giorno. Prego segretario.

**SEGRETARIO:** si vota sul testo, a questo punto, emendato.

sindaco Mastella (favorevole)

consigliere Aversano (favorevole)

consigliere Callaro (favorevole)

consigliere Capuano (favorevole)

consigliere Chiusolo (favorevole)

consigliere De Minico (favorevole)

consigliere De Pierro (favorevole)

consigliere Del Vecchio (assente)

consigliere Delli Carri (assente)

consigliere Di Dio (favorevole)

consigliere Farese (contrario)

consigliere Feleppa (favorevole)

consigliere Fioretti (assente)

consigliere Franzese (favorevole)

consigliere Lauro (favorevole)

consigliere Lepore (astenuto)

consigliere Lombardi (favorevole)

consigliere Mollica (assente)

consigliere Paglia (favorevole)

consigliere Parente (favorevole)

consigliere Pedà (assente)

consigliere Puzio (favorevole)

consigliere Quarantiello (favorevole)

consigliere Reale (favorevole)

consigliere Russo Angela (favorevole)



consigliere Russo Annarita (favorevole)

consigliere Russo Giovanni (assente)

consigliere Saginario (favorevole)

consigliere Scarinzi (favorevole)

consigliere Sguera Vincenzo (favorevole)

consigliere Tomaciello (favorevole)

consigliere Varricchio (favorevole)

consigliere Zanone (favorevole)

**PRESIDENTE DE MINICO:** con 25 voti favorevoli, 1 contrario e 1 astenuto la delibera è approvata. Prego sindaco.

**SINDACO MASTELLA:** volevo dire, che visto l'andazzo della giornata, io rassegnerò le dimissioni da sindaco. Però vi dico anche che oggi è il 1 aprile.

### CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto Segretario Generale, visti gli atti d'ufficio, su conforme attestazione del messo comunale,

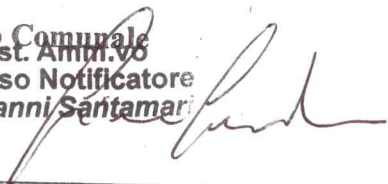
### CERTIFICA

che copia della presente deliberazione:

- è stata affissa all'Albo pretorio comunale il giorno **10 APR. 2019** ..... per rimanervi per quindici giorni consecutivi (art. 124, comma 1 del T.U. 267/2000) (N..... del Reg. Pubbl.)

Li **10 APR. 2019** .....

Il Messo Comunale  
Ist. Amm. 06  
Messo Notificatore  
Giovanni Santamarì



Il Segretario Generale  
D.ssa Maria Carmina Cotugno



---

### CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

Il sottoscritto Segretario Generale, visti gli atti d'ufficio,

### CERTIFICA

che la presente deliberazione è divenuta esecutiva il giorno .....

- perché dichiarata immediatamente eseguibile (art. 134, comma 4°, T.U. 267/2000);
- decorsi dieci giorni dalla pubblicazione all'Albo (art. 134, comma 3°, T.U. 267/2000).

Li .....

Il Segretario Generale  
D.ssa Maria Carmina Cotugno