



# COMUNE DI SAN MARZANO SUL SARNO

PROVINCIA DI SALERNO

## ORIGINALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 4 DEL 18 aprile 2018

**OGGETTO: APPROVAZIONE DELLA TABELLA COMUNALE INERENTE AI VALORI DELLE SINGOLE AREE URBANISTICHE EDIFICABILI PREVISTE NEL PIANO URBANISTICO COMUNALE (P.U.C.), AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'I.M.U.**

L'anno **duemila diciotto** il giorno **diciotto** del mese di **aprile** alle ore **17:05** nella sala consiliare presso la Sede Municipale, a seguito di invito diramato dal Presidente del Consiglio in data 11.04.2018 n. 5491, si è riunito il Consiglio Comunale in sessione ordinaria e in seduta pubblica di prima convocazione.

Presiede la seduta il sig. **Silvio Oliva** in qualità di Presidente del Consiglio.

E' presente il Sindaco, sig. **Cosimo Annunziata**.

Dei consiglieri comunali sono **presenti n. 14**, come segue:

N.	NOME E COGNOME		PRESENZA	N.	NOME E COGNOME		PRESENZA
1	COLOMBA	FARINA	Si	9	RACHELE	PERRETTA	Si
2	FRANCESCA	BARRETTA	Si	10	SILVIO	OLIVA	Si
3	RAFFAELE	BELVEDERE	Si	11	JESSICA	IANNONE	Si
4	ANDREA	OLIVA	Si	12	VINCENZO	MARRAZZO	No
5	AURELIO	CALENDA	Si	13	PASQUALINA	FORSELLINO	No
6	MARCO	IAQUINANDI	Si	14	FILOMENA	FALLO	Si
7	TERESA	PALMA	Si	15	ANGELA MARIA	CALABRESE	Si
8	FRANCESCO	CARRATURO	Si	16	GIULIO	FRANZA	Si

Giustificano l'assenza i consiglieri Vincenzo Marrazzo e Pasqualina Forsellino.

Partecipa con funzioni consultive, referenti, di assistenza e verbalizzazione (art. 97, comma 4, lettera a, del D. Lgs. 267/2000) il Segretario generale Paola Pucci.

Il Presidente, riconosciuta la legalità dell'adunanza, invita i presenti a deliberare sulla proposta di cui all'oggetto.

### IL CONSIGLIO COMUNALE

**Dato atto** che tutti gli interventi sono integralmente riportati nel verbale di seduta che per l'argomento in discussione viene allegato al presente atto;

**Vista** la proposta di deliberazione allegata al presente atto a formarne parte integrante e sostanziale;

**Visti** i pareri di regolarità tecnica e contabile espressi dai Responsabili dei Settori interessati ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267/2000, allegati;

**Con la seguente votazione: presenti e votanti n. 15, assenti n. 2 (Marrazzo, Forsellino), voti favorevoli n. 10, voti contrari n. 3 (Falfo, Calabrese, Franza), astenuti n. 2 (Palma, Carraturo),**

### DELIBERA

**Di approvare** la proposta di deliberazione, allegata alla presente a formarne parte integrante e sostanziale.

**Con separata votazione** palese, dallo stesso esito, dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del decreto legislativo n. 267/2000.

COMUNE S. MARZANO S/SARNO  
ALBO ON-LINE  
N° ..... 513 .....



# COMUNE DI SAN MARZANO SUL SARNO

Provincia di Salerno

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE N.12 DEL 04-04-2018

**Oggetto:** Approvazione della tabella comunale inerente i valori delle singole aree urbanistiche edificabili previste nel Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.), ai fini dell'applicazione dell'I.M.U.

## IL SINDACO E L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA

**Premesso** che il Comune di San Marzano sul Sarno si è dotato di un nuovo Piano Urbanistico Comunale che è stato definitivamente approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 25 del 08.06.2016 che è diventato efficace con la pubblicazione sul BURC n. 50 del 25.07.2016;

### **Considerato che:**

l'art. 8 del D.Lgs. del 14 marzo 2011, n. 23 recante "Disposizioni in materia di federalismo fiscale municipale" istituisce l'Imposta municipale propria a decorrere dall'anno 2014;

l'art. 13 del D.L. 6 dicembre 2011, n. 201, convertito con modificazioni nella L. 22 dicembre 2011, n. 214, ha anticipata in via sperimentale, a decorrere dal 1 gennaio 2012, l'imposta municipale propria;

l'art. 1, comma 639, della L. 27 dicembre 2013, n. 147, recante "Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato - Legge di stabilità 2014", ha disposto l'istituzione dell'imposta unica comunale (IUC), basata su due presupposti impositivi (il possesso di immobili e l'erogazione e la fruizione di servizi comunali) e composta da tre distinte entrate: l'imposta municipale propria (IMU), di natura patrimoniale, ed una componente riferita ai servizi, che si articola nel tributo per i servizi indivisibili (TASI) e nella tassa sui rifiuti (TARI), destinata a finanziare i costi del servizio di raccolta e smaltimento dei rifiuti;

il comma 703 dell'articolo 1 della Legge n. 147/2013, precisa che l'istituzione della IUC lascia salva la disciplina per l'applicazione dell'IMU;

il presupposto dell'imposta è il possesso di immobili di cui all'art. 2 del D.Lgs. 504/92;



**Dato atto che:**

ai sensi dell'art. 36, comma 2, del D.L. 223/2006 sono considerate fabbricabili le aree utilizzabili a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico adottato, indipendentemente dall'approvazione della regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo;

per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche;

**Considerato che:**

l'art. 59 del D.Lgs. 15 dicembre 1997, n. 446, da potestà regolamentare in materia di imposta comunale sugli immobili ed in particolare prevede alla lettera g) che i Comuni possono determinare, periodicamente e per zone omogenee, i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, al fine della limitazione del potere di accertamento del comune qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato, secondo criteri improntati al perseguimento dello scopo di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso;

al fine di razionalizzare e rendere più uniformi e corretti i pagamenti da parte dei cittadini ed i relativi accertamenti da parte degli uffici, necessita pertanto provvedere a fissare dei parametri di riferimento ai quali attingere per la determinazione dei valori delle aree edificabili;

a tale scopo è stata predisposta da parte del Settore Gestione del Territorio apposita relazione di stima al fine di determinare il valore medio delle relative aree edificabili;

**Ritenuto** di dover procedere alla determinazione dei valori delle aree edificabili del territorio comunale al fine del loro assoggettamento all'imposta municipale propria;

***PROPONGONO DI DELIBERARE***

- 1) **Di approvare** le premesse come parte integrante e sostanziale del presente deliberato;
- 2) **Di approvare** la tabella predisposta dal Settore Gestione del Territorio inerente i valori delle singole aree urbanistiche edificabili del PUC vigente e di seguito riportata:

Ambito	Zona omogenea	Valore di trasformazione unitario €/mq
U1n.1-5	U1	49,09
ATT	ATT.1-2-4-6-7-8	23,91
AT1-5	ATR1-5 -ATS 1-5	22,50
AT9	ATS9	22,50
AT10	ATS10	11,25
AT11	ATS11	22,50
AT12	ATS12	45,00
AT13	ATS13	22,50
AT14	ATS14	45,00
AT15	ATS15	45,00
AT18	ATS18	45,00
AT19	ATS19	22,50
AT20	ATS20	45,00
AT21	ATS21	45,00
AT22	ATS22	45,00
AT23	ATP1	30,50
AT24	ATP2	30,50
AT25	ATS23	22,50
APT	APT	25,55

- 3) **Di incaricare** il Responsabile del Settore Finanziario, ai sensi delle vigenti disposizioni di Legge, di adottare tutti gli atti gestionali necessari per dare attuazione al presente atto;
- 4) **Di dichiarare** la deliberazione di approvazione della presente proposta immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art.134, comma 4, del D.Lgs. n..267/2000.

Il Sindaco  
Cosimo Annunziata

L'Assessore all'Urbanistica

Andrea Oliva



## COMUNE DI SAN MARZANO SUL SARNO

PROVINCIA DI SALERNO  
SETTORE GESTIONE DEL TERRITORIO  
UFFICIO PIANI E PROGRAMMI

### RELAZIONE DI STIMA

**OGGETTO: Valutazione delle aree edificabili previste nel P.U.C., ai fini dell'applicazione dell'I.M.U.**

Il Comune di San Marzano sul Sarno si è dotato di un nuovo Piano Urbanistico Comunale che è stato definitivamente approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 25 del 08.06.2016 che è diventato efficace con la pubblicazione sul BURC n.50 del 25.07.2016.

Si rende pertanto necessario rideterminare, ai fini dell'applicazione dell'Imposta I.M.U., il valore dei terreni con potenzialità edificatoria secondo le previsioni del nuovo P.U.C.

Formano oggetto di stima tutte le aree con potenzialità edificatoria, sia di edilizia abitativa che di edilizia di tipo artigianale, industriale, turistico ricettiva, e, comunque quelle indicate come tali (diversificate nei vari ambiti di trasformazione) nel nuovo P.U.C. secondo le indicazioni delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) e del Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale (RUEC).

Le zone di più ampia rilevanza ai fini della presente stima sono quelle ricomprese nelle zone denominate U1n., ATT e negli ambiti di AT a cui le disposizioni programmatiche del vigente PUC hanno riconosciuto una capacità edificatoria in Dev.

Dalla presente stima sono state escluse:

- le aree agricole, in quanto ai sensi della Legge Regionale n. 13/2008 e dell'art.46 delle vigenti NTA l'edificabilità del territorio rurale è aperto e strettamente funzionale all'esercizio dell'attività agro-silvo-pastorale esercitata da imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi del Decreto Legislativo 18 maggio 2001, n. 228;
- le aree in cui le NTA non prevedono nuova edificazione in aree libere;
- le aree prive di Dev.

Un primo metodo di stima potrebbe essere quello comparativo, utilizzando i prezzi unitari dichiarati negli atti di compravendita dei terreni negli ultimi cinque anni. Evitando di riportare l'analisi effettuata sugli atti di compravendita, e, al di là dell'attendibilità o meno dei prezzi unitari dichiarati negli atti, si tratta di valori a cui non si può fare riferimento diretto per l'applicazione degli stessi nella presente relazione di stima, in quanto gli stessi sono risultanza del mercato di terreni con caratteristiche urbanistiche del "vecchio" P.R.G., quindi non confrontabili con le nuove previsioni urbanistiche e per il nuovo linguaggio del P.U.C. (soprattutto nel modo di concepire i comparti di intervento ed i relativi criteri perequativi).

Si ritiene pertanto necessario perseguire la stima tramite la determinazione del suo valore di trasformazione. Il valore di un'area edificabile, infatti, è in primo luogo funzione delle caratteristiche delle sue potenzialità edificatorie. Ne risulta che il concetto di ordinarietà è in questo caso legato per lo più alle ipotesi su cui si giudica essere il più probabile potenziale edificatorio: il valore dell'area edificabile è pertanto stimato mediante il suo valore di trasformazione:

$V_{ta} = V_m - C_{tr}$

-  $V_{ta}$ : valore di trasformazione;

-  $V_m$ : più probabile valore di mercato dei prodotti edilizi realizzabili;



- Ctr: più probabile costo di trasformazione (realizzazione).

Per la sua determinazione analitica si può far riferimento alla valutazione dei costi di produzione edilizia. Questo metodo di valutazione ha per base il valore di mercato di costruzioni ultimate che abbiano una tipologia simile o, quanto meno, confrontabile con quella realizzabile sull'area oggetto della stima. Definito il valore medio di mercato del fabbricato realizzabile sull'area da valutare ( $V_{mf}$ ), si procede alla determinazione analitica sia dei costi che andrebbero sostenuti per la urbanizzazione dell'area ( $K_u$ ) che quelli necessari per realizzare la costruzione ( $K_c$ ). Il valore di stima dell'area ( $V_a$ ) risulterà pertanto determinato dalla differenza:  $V_a = V_{mf} - K_c - K_u$ .

Inoltre, una iniziativa imprenditoriale comporta un certo rischio che deve essere compensato con un adeguato profitto, a cui bisogna aggiungere le spese generali, stimabili complessivamente in valore medio ( $R$ ) del 35%. Pertanto, per trasformare un'area edificabile in una edificata, occorre sostenere un insieme di spese che costituiscono il valore di trasformazione dell'area ( $V_{ta}$ ). Facendo ricorso alla formula di attualizzazione che ci consente di calcolare il beneficio che dispiegherà il prodotto edilizio all'atto della stima, si avrà:  $V_{ta} = [V_{mf} - (K_u + K_c + R)]$ .

Con questa formula è possibile stimare il più probabile valore di un'area edificabile sulla base del prezzo di mercato del prodotto edilizio ultimato.

Volendo poi considerare lo stato di "area edificabile" come momento della evoluzione economica di un terreno, nell'ottica precedentemente descritta, si può affermare, a titolo orientativo, che la sua incidenza sul valore finale del fabbricato ( $V_{mf}$ ) oscilla dal 10% al 40% in funzione sia della destinazione d'uso che della tipologia costruttiva, tenendo presente che comunque cresce in proporzione all'aumentare di  $V_{mf}$ .

Per determinare il Valore di mercato del fabbricato ( $V_{mf}$ ) si è fatto riferimento ai valori medi desunti dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare mentre per i costi di costruzioni ( $K_c$ ) ed i costi di urbanizzazione ( $K_u$ ) si sono presi in considerazione i dati ISTAT riferiti all'ultimo trimestre disponibile.

I valori medi utilizzati sono i seguenti:

- prezzo di cessione di edilizia abitativa): valore medio € 1200/mq;
- prezzo medio di cessione di edilizia produttiva con mix funzionale di commerciale direzionale artigianale: 1400 €/mq.;
- costo di costruzione di un fabbricato residenziale: € 800 /mq.
- costo di costruzione di un fabbricato produttivo: €900 /mq;
- utile del costruttore: 20% di  $V_{mf}$
- spese generali d'impresa: 15% di  $V_{mf}$
- incidenza opere di urbanizzazione: 30 €/mq
- in generale, non si tiene conto del valore dell'esistenza della di urbanizzazione primaria in quanto la massima parte dei terreni sono da urbanizzare ai sensi dell'art. 12, comma 2, del D.P.R. 380/2001.

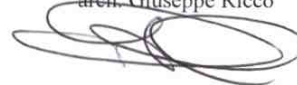
Per l'analisi specifica di ogni singola zona edificabile, di ampliamento o di trasformazione edilizia, si sono attentamente analizzati i contenuti del P.U.C. con particolare riferimento agli indici ed ai parametri urbanistici contenuti nelle NTA e nelle schede di comparto;

Le condizioni intrinseche ed estrinseche di ciascuna area analizzata sono state valutate sinteticamente in relazione all'ubicazione e quindi alla reale appetibilità sul mercato delle stesse ed in relazione al contesto edificato e alle opere di urbanizzazione presenti nelle immediate zone limitrofe, nonché in rapporto ad eventuali vincoli di Piano.

Di seguito si riporta un quadro sintetico delle aliquote considerate nel processo di valutazione ed i relativi valori unitati ( $V_{tu}$ ) per ciascuna area.

Ambito	Zona omogenea	St	Indice urbanistico	Vmax	Capacità Insediativa	Abitante	SUL	valore medio desunto dall'OMI	Vmf	Kc		R	Ku		Vta	Vtu
									Valore di mercato	Costo di Costruzione unitario	Costi Costruzione	Spese generali ed Utili di impresa	Oneri di Urbanizzazione	Costo opere di Urbanizzazione	Valore di trasformazione medio	Valore di trasformazione unitario
		mq	mc/mq mq/mq	mc	n.	mq	€/mq	€	€/mq	€	€	€	€	€	€	€/mq
U1n.1-5	U1	100	1,54	154	80	1,925	57,75	1200	69300	800	46200	16170	866,25	1155	4908,75	49,09
ATT	ATT.1-2-4-6-7-8	100	0,75	75	80	0,9375	28,125	1200	33750	800	22500	7875	421,875	562,5	2390,625	23,91
AT1-5	ATR1-5 -ATS 1-5	100	0,25	40	0,625	25	1200	30000	800	20000	7000	375	375	2250	22,50	
AT9	ATS9	100	0,25	40	0,625	25	1200	30000	800	20000	7000	375	375	2250	22,50	
AT10	ATS10	100	0,125	40	0,3125	12,5	1200	15000	800	10000	3500	187,5	187,5	1125	11,25	
AT11	ATS11	100	0,25	40	0,625	25	1200	30000	800	20000	7000	375	375	2250	22,50	
AT12	ATS12	100	0,5	40	1,25	50	1200	60000	800	40000	14000	750	750	4500	45,00	
AT13	ATS13	100	0,25	40	0,625	25	1200	30000	800	20000	7000	375	375	2250	22,50	
AT14	ATS14	100	0,5	40	1,25	50	1200	60000	800	40000	14000	750	750	4500	45,00	
AT15	ATS15	100	0,5	40	1,25	50	1200	60000	800	40000	14000	750	750	4500	45,00	
AT18	ATS18	100	0,5	40	1,25	50	1200	60000	800	40000	14000	750	750	4500	45,00	
AT19	ATS19	100	0,25	40	0,625	25	1200	30000	800	20000	7000	375	375	2250	22,50	
AT20	ATS20	100	0,5	40	1,25	50	1200	60000	800	40000	14000	750	750	4500	45,00	
AT21	ATS21	100	0,5	40	1,25	50	1200	60000	800	40000	14000	750	750	4500	45,00	
AT22	ATS22	100	0,5	40	1,25	50	1200	60000	800	40000	14000	750	750	4500	45,00	
AT23	ATP1	100	0,25		0	25	1400	35000	900	22500	9000	375	450	3050	30,50	
AT24	ATP2	100	0,25		0	25	1400	35000	900	22500	9000	375	450	3050	30,50	
AT25	ATS23	100	0,25	40	0,625	25	1200	30000	800	20000	7000	375	375	2250	22,50	
APT	APT	100	0,5		0	17,5	1400	24500	900	15750	5512,5	262,5	420	2555	25,55	

Il Responsabile del Settore  
arch. Giuseppe Ricco



# Comune di San Marzano sul Sarno

Proposta di deliberazione n. 12 del 04-04-2018

Oggetto: Approvazione della tabella comunale inerente i valori delle singole aree urbanistiche edificabili previste nel Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.), ai fini dell'applicazione dell'I.M.U.

## PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Il sottoscritto Giuseppe Ricco, nella sua qualità di Responsabile del Settore Gestione del Territorio, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. n.267 del 18.08.2000, esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica.

San Marzano sul Sarno, li

Il Responsabile del Settore

Giuseppe Ricco



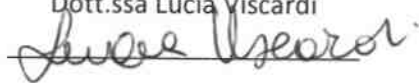
## PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Il sottoscritto Dott.ssa Lucia Viscardi, nella sua qualità di Responsabile del Settore Finanze e Servizi alla persona, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. n.267 del 18.08.2000, esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica.

San Marzano sul Sarno, li

Il Responsabile del Settore

Dott.ssa Lucia Viscardi





**QUARTO PUNTO ALL'ORDINE DEL GIORNO:**

**APPROVAZIONE DELLA TABELLA COMUNALE INERENTE AI VALORI DELLE SINGOLE AREE URBANISTICHE EDIFICABILI PREVISTE NEL PIANO URBANISTICO COMUNALE (P.U.C.), AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'I.M.U.**

SINDACO COSIMO ANNUNZIATA: Grazie, Presidente. Signori Consiglieri, signori del pubblico, finora abbiamo discusso già due argomenti all'ordine del giorno inerenti alcuni regolamenti, e direi che, seppure in modo improprio, anche questo argomento lo si può definire un regolamento in quanto va a disciplinare la tassazione delle cosiddette aree fabbricabili ai fini Imu. Come potete ben vedere e avete avuto modo sicuramente di vedere, questa nuova norma introduce la regola per calcolare la base imponibile relativamente alle aree fabbricabili e sulla quale poi applicare la relativa percentuale mentre sono escluse le aree agricole e altre aree già previste dal nuovo strumento urbanistico. Voglio ricordare a voi tutti che questo ente, con delibera 25 dell'8 giugno 2016, efficace il 25 luglio 2016, ha provveduto a dotarsi del nuovo strumento urbanistico, il cosiddetto PUC. Che si fa con questo argomento? Regoliamo due aspetti, sia l'aspetto in positivo che è quello della tassa appunto sulle aree fabbricabili, ma abbiamo anche stabilito una regola per far sì che chiunque, in fase di trasferimenti di immobili, di terreni, o donazioni, o compravendite, abbia anche un elemento di certezza per poter far fronte e combattere questa enorme mole di accertamenti che l'Agenzia delle Entrate in continuazione fa su ogni trasferimento di immobili e mi riferisco in questo caso ai terreni. Come potete ben vedere la tabella è molto articolata ma è anche di facile comprensione. I valori vengono calcolati non esclusivamente sui metri quadri di quell'appezzamento di terreno ma vengono calcolati sugli effettivi metri quadri oggetto di intervento, faccio un esempio, se su una zona ATS si posseggono 100 mq di terreno e il coefficiente edificatorio è 0,25 l'area da assoggettare ad imposta è pari ad un quarto dei 100 metri; confrontandola con quella in vigore, quando vi era ancora il vecchio PRG, c'è da sottolineare che in molti casi, quasi nell'80% dei casi, vi è una sensibile riduzione del valore oggetto dell'imposta. Questo, ripeto, è un regolamento di quelle che sono le aree fabbricabili e quindi impositive, è un regolamento anche a difesa dei nostri concittadini per quanto vi dicevo prima. Per tutto quanto detto sin ora, vi invito ad approvare questo punto all'ordine del giorno, grazie.

CONSIGLIERE GIULIO FRANZA: In effetti, Sindaco, è una tassa, quindi al di là degli accertamenti, i cittadini dovranno sempre pagare sul valore ovviamente che questi terreni hanno. Il mio dubbio viene da un'altra parte: ci sono alcune cose riferite al PUC ancora da chiarire, mi

**COMUNE DI SAN MARZANO SUL SARNO**  
**PROVINCIA DI SALERNO**

---

riferisco all'ATS, alcune zone nelle quali c'è qualche normativa ancora da chiarire, faccio un esempio, se prendo una ATS 10 all'interno del PUC dove praticamente il cittadino si trova in area edificabile, una percentuale dove il PUC prevede un 20% dell'edificazione, l'80% da cedere al Comune in cambio di volumetria, attualmente c'è una norma, che non è ancora chiara, inerente alla norma di attuazione. Oggi, praticamente, se un cittadino si ritrova a presentare un progetto in questa area ha difficoltà a ritirare il progetto perché c'è una norma non tanto chiara all'interno del PUC, nel frattempo si ritrova a essere tassato con questa tassa, questo è, ora, poiché ci sono altri argomenti, alcune norme successive e qualche altra cosa, se era possibile anche questo rinviarlo, nel senso di chiarire alcuni aspetti normativi del PUC, andare nella fattività delle aree, per poter rilasciare a questi benedetti cittadini che chiedono permessi di costruire, e dopo di ciò applicare giustamente la tassa per il valore del suolo edificabile.

CONSIGLIERA FILOMENA FALLO: Questo argomento, diceva bene il Sindaco nel dire che anche se si tratta di una tassa può essere anche questo considerato un regolamento, in effetti serve a dare regole a chi, poi, deve subire l'Imu sulle aree fabbricabili. E questo in effetti non è altro che parte integrante di un PUC, uno strumento redatto secondo criteri da noi non condivisi, di conseguenza ogni intervento apportato, se non migliorativo, non determina la nostra approvazione, essendo poi, parte integrante del progetto stesso. Pertanto, io direi, sulla base dei suggerimenti che ci dava il Consigliere Franza, anche lui un tecnico, di rinviare per cercare di smussare un poco le divergenze con lo strumento da noi non condiviso. Altrimenti possiamo esclusivamente astenerci, perché da un lato c'è un PUC non condiviso e dall'altro lato c'è la necessità di dettare regole, purtroppo le aree fabbricabili esistono e devono essere regolamentate.

SINDACO COSIMO ANNUNZIATA: Giusto per chiarire innanzitutto che nessun ente pubblico ha la facoltà di istituire tasse, ma ha la facoltà di regolamentare quello che è l'ordinamento nazionale. Con questo deliberato noi non stiamo stabilendo l'imposta da pagare, ma stiamo stabilendo il valore dell'area edificabile. Altro argomento e altro punto all'ordine del giorno di un prossimo consiglio comunale sarà quello di stabilire l'aliquota su cui tassare il valore determinato a seguito della delibera odierna. Per quanto riguarda l'esempio che faceva poco fa il Consigliere Franza in merito a una zona ATS 10, dove è previsto un indice di edificabilità tra metro cubo per metro quadro pari a 0,125, possiamo notare che si arriva a un valore a metro quadro per l'area edificabile di soli 11 euro e 25 centesimi confrontato con una rendita catastale, e mi riferisco al reddito dominicale dei terreni agricoli dove solitamente viene calcolato il valore imponibile su cui applicare la relativa imposta, in molti casi vi posso garantire che addirittura



**COMUNE DI SAN MARZANO SUL SARNO**  
**PROVINCIA DI SALERNO**

---

risulta inferiore a un terreno agricolo. Poi da qui a dire che è una tassa, te lo confermo e te lo ribadisco che è una tassa, è una tassa che non ha legiferato l'ente comunale, ma vi è una imposizione, quello che possiamo fare è stabilire l'aliquota. In merito al rinvio, perché vi sono delle argomentazioni in più, vi inviterei ad essere più presenti nelle riunioni dei capigruppo in modo da arrivare in consiglio comunale con una proposta definitiva e un voto unanime, perché alla base di ogni argomento portato in consiglio comunale vi è un lavoro degli uffici, vi è tutta una programmazione, per cui arrivare in consiglio comunale e dire rimandiamolo non è proprio il massimo, o come dire il meglio, che riusciremo a dare a questa comunità, pertanto rinnovo l'invito affinché questo argomento venga approvato e vi ringrazio anticipatamente.

CONSIGLIERA FILOMENA FALLO: Solo una precisazione, volevo capire il Sindaco a quali riunione di capigruppo si riferisce? Purtroppo, Le devo dire che non abbiamo parlato di questo argomento se non di un elenco dell'ordine del giorno, anche perché vanno stilati i verbali delle riunioni, abbiamo parlato della commissione paesaggistica perché c'era l'interessato.

SINDACO COSIMO ANNUNZIATA: C'era anche il Responsabile finanziario.

CONSIGLIERA FILOMENA FALLO: Adesso stiamo parlando di questioni tecniche e non di questioni finanziarie.

SINDACO COSIMO ANNUNZIATA: Queste sono questioni di carattere puramente amministrativo-politico, c'era il Vice Sindaco, c'erano gli Assessori, potevate sicuramente trattare l'argomento.

CONSIGLIERE GIULIO FRANZA: Volevo solo dire, Sindaco, Lei dice praticamente che lo Stato impone, io da qua leggo la legge, l'articolo 59 del D.lgs. 157 dà potestà di regolamentare in materia di imposta comunale per arrivare all'imposta, infatti, almeno da quello che leggo, il comune ha potestà di regolamentare e, quindi, aumentare il prezzo secondo l'area edificabile.

SINDACO COSIMO ANNUNZIATA: Ma se vedi con attenzione questa valutazione è stata fatta attraverso i valori OMI, non è che è stata inventata.

CONSIGLIERE GIULIO FRANZA: Sì, però non è che è obbligo del comune di regolamentare in questo, è potestà del comune farlo o non farlo.



**COMUNE DI SAN MARZANO SUL SARNO**  
**PROVINCIA DI SALERNO**

---

SINDACO COSIMO ANNUNZIATA: Giusto per chiarire la differenza tra potestà e facoltà, credo che ci sia tanto da dire, ma ti prego di seguirmi due minuti così chiudiamo l'argomento, faccio questo esempio, da amministratore se tu non regolamenti un servizio e quindi non vi è una entrata imposta dalla legge, perché l'Imu sai benissimo che fa parte della Iuc, che è l'imposta principale attraverso la quale i comuni si autofinanziano, credo che un'amministrazione che non regolamenti come calcolare determinati valori o imposte, metta nelle condizioni il cittadino di non versare quella determinata imposta, se ciò avvenisse, io credo che qualche danno potrebbe anche ravvisarsi. Quindi non è facoltà dell'amministrazione imporre o meno la tassa sulle aree edificabili o su altri immobili, la facoltà dell'amministrazione è quella di diminuire o aumentare nel limite massimo le aliquote, ma non certamente di escludere, anzi può azzerare le aliquote, ma occorre avere un riferimento che porti a un risultato, se si è in grado di reperire risorse diverse, posso anche azzerare l'imposta, questo è pacifico.

PRESIDENTE SILVIO OLIVA: Se non ci sono altri interventi, procediamo alla votazione.

SI PROCEDE ALLA VOTAZIONE CON IL SEGUENTE ESITO:

PRESENTI: N. 15

ASSENTI: N. 2 (CONSIGLIERI: PASQUALINA FORSELLINO, VINCENZO MARRAZZO).

VOTI FAVOREVOLI: N. 10

VOTI CONTRARI: N. 3 (CONSIGLIERI: FILOMENA FALLO, ANGELA MARIA CALABRESE, GIULIO FRANZA)

ASTENUTI: N. 2 (CONSIGLIERI: TERESA PALMA, FRANCESCO CARRATURO)

LA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE E' APPROVATA.

SI PROCEDE ALLA VOTAZIONE DELL'IMMEDIATA ESEGUIBILITA':

PRESENTI: N. 15

ASSENTI: N. 2 (CONSIGLIERI: PASQUALINA FORSELLINO, VINCENZO MARRAZZO).

VOTI FAVOREVOLI: N. 10

VOTI CONTRARI: N. 3 (CONSIGLIERI: FILOMENA FALLO, ANGELA MARIA CALABRESE, GIULIO FRANZA)

ASTENUTI: N. 2 (CONSIGLIERI: TERESA PALMA, FRANCESCO CARRATURO)

L'IMMEDIATA ESEGUIBILITA' E' APPROVATA.



# COMUNE DI SAN MARZANO SUL SARNO

PROVINCIA DI SALERNO

Letto, approvato e sottoscritto

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO

*Silvio Oliva*



IL SEGRETARIO GENERALE

Paola Pucci  
*Paola Pucci*

## RELATA DI PUBBLICAZIONE

Il Responsabile delle pubblicazioni, visti gli atti di ufficio

**ATTESTA**

Che la presente deliberazione è stata pubblicata, in data odierna, per rimanervi 15 giorni consecutivi nel sito web istituzionale di questo Comune (art. 32, comma 1, della legge 18 giugno 2009, n. 69).

San Marzano sul Sarno, li \_\_\_\_\_

08 MAG. 2018



Il Pubblicatore on-line

Giuseppe Franza  
*Giuseppe Franza*

## ESECUTIVITA' DELLA DELIBERAZIONE

Il Responsabile del Settore, visti gli atti di ufficio,

**ATTESTA**

Che la presente deliberazione:

E' stata dichiarata immediatamente eseguibile (art. 134, comma 4, del D. Lgs. N. 267/2000);

San Marzano sul Sarno, li \_\_\_\_\_

08 MAG. 2018



Il Responsabile del Settore

Roberto Tortora  
*Roberto Tortora*

su relazione del responsabile delle pubblicazioni, che copia della presente deliberazione è stata pubblicata nel sito web istituzionale di questo Comune per quindici giorni consecutivi dal 08 MAG. 2018 al 23 MAG. 2018 ed è divenuta esecutiva decorsi 10 giorni dalla pubblicazione (art. 134, comma 3, del D. Lgs. N. 267/2000).

San Marzano sul Sarno, li \_\_\_\_\_

Il Segretario Generale

Paola Pucci

Trasmessa al settore \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ per l'esecuzione ai sensi dell'art. 107 del D. Lgs. N. 267/2000.

San Marzano sul Sarno, li \_\_\_\_\_

Per ricevuta \_\_\_\_\_



Il Responsabile del Settore

Roberto Tortora  
*Roberto Tortora*