

**Alla cortese attenzione:**

**Presidente del Consiglio Regionale  
Ing. Vincenzo Cotugno**

**Presidente Terza Commissione  
Dott. Salvatore Ciocca**

**Componenti Terza Commissione**

**E p.c.**

**Prefetto di Campobasso  
Dott.ssa Maria Guia Federico**

**Presidente della Giunta Regionale  
Arch. Paolo di Laura Frattura**

**Sindaco del Comune di Ripalimosani  
Michele Di Bartolomeo**

**Associazioni Regionali di Categoria**

**Oggetto: Pagamenti IMU sul territorio del Comune di Ripalimosani - istanza di audizione in Consiglio Regionale presso la Commissione Ambiente, Territorio e Lavori Pubblici.**

Premesso che i possessori dei terreni della zona industriale di Ripalimosani sono assoggettati ad accertamento IMU da parte del Comune stesso;

Reputato che i possessori ritengono esista un oggettiva sproporzione del valore attribuito ai propri beni determinando un imposta di importo superiore alla ricchezza posseduta;

Preso atto che il 17 dicembre 2017 è stato costituito il Comitato "IMU RIPALIMOSANI - ORGANIZZAZIONE NON LUCRATIVA DI UTILITÀ SOCIALE" con l'intento di tutelare i diritti dei contribuenti e difendersi dai possibili abusi dell'Amministrazione comunale;

Considerato che il Comitato si dichiara intenzionato a promuovere ogni iniziativa utile e necessaria volta a provare l'ingiusto ed eccessivo valore venale deliberato dal Consiglio Comunale, come riportato nei verbali di assemblea che si allegano alla presente

**chiede**

presso la Commissione Consiliare Ambiente, Territorio e Lavori Pubblici, l'audizione delle parti, dell'Amministrazione Comunale di Ripalimosani, delle associazioni imprenditoriali agricole, artigiane e commerciali del Molise, per poter discutere dell'Imposta Municipale Unica applicata dal Comune di Ripalimosani sui terreni edificabili siti nella zona industriale.

In attesa di un Vs. riscontro positivo porgiamo distinti saluti.

Ripalimosani, 31 dicembre 2017

**IL COMITATO**

A corredo di tale domanda si inviano:

- I VERBALE DI ASSEMBLEA DEL COMITATO DEL 17 dicembre 2017
- II VERBALE DI ASSEMBLEA DEL COMITATO DEL 31 dicembre 2017

COMITATO

IMU RIPALIMOSANI - ORGANIZZAZIONE NON LUCRATIVA DI UTILITÀ SOCIALE

RIPALIMOSANI, 17/12/2017

## VERBALE DI ASSEMBLEA DEL COMITATO

Si tiene oggi, in data 17 dicembre dell'anno 2017, presso Contrada Serre, in Ripalimosani, provincia di Campobasso, l'assemblea del Comitato "IMU RIPALIMOSANI - ORGANIZZAZIONE NON LUCRATIVA DI UTILITÀ SOCIALE" con il seguente **ordine del giorno**:

1. presentazione dei partecipanti ed esposizione della problematica comune;
2. argomentazione dei punti salienti della problematica;
3. illustrazione e condivisione di un progetto destinato a dar vita ad una nuova struttura di organizzazione sociale;
4. proposte di tutela e iniziative concrete;
5. approvazione dell'Atto costitutivo del Comitato.

**Punto 1.** A suddetta riunione sono presenti:

D'ALESSANDRO ANTONIO

D'ALESSANDRO NICOLA

D'ALESSANDRO EMANUELA

D'ALESSANDRO FELICIA

DE VIVO ANTONIO

DAMIANO ANGELINA

DAMIANO MARIACARMELA

DI IANNI ENRICO

DE MARTINIS PIETRO

GALLO GIOVANNI

TAVANIELLO GIOVANNI

TUDINO GIUSEPPE



Handwritten signatures in black and blue ink, corresponding to the names listed above. The signatures are arranged in two columns, with some overlapping. The names listed are: D'ALESSANDRO ANTONIO, D'ALESSANDRO NICOLA, D'ALESSANDRO EMANUELA, D'ALESSANDRO FELICIA, DE VIVO ANTONIO, DAMIANO ANGELINA, DAMIANO MARIACARMELA, DI IANNI ENRICO, DE MARTINIS PIETRO, GALLO GIOVANNI, TAVANIELLO GIOVANNI, TUDINO GIUSEPPE.

PASQUARELLO NICOLA

IAFELICE GIUSEPPE

in qualità di portatori di un interesse comune: la riduzione IMU.

L'argomento è il possesso di beni patrimoniali siti nel territorio del Comune di Ripalimosani, colpiti da un'eccessiva pretesa tributaria erogata dallo stesso Ente locale. Oggetto della pretesa è l'Imposta Municipale Unica (IMU), che colpisce il possesso di immobili, nel caso di specie, terreni localizzati nella zona "industriale" e in quella "artigianale-commerciale" del territorio di Ripalimosani, così come definiti nel piano urbanistico deciso e deliberato dall'Ente.

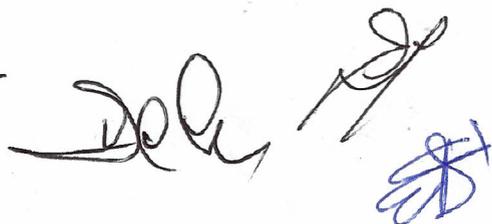
Ai fini del calcolo IMU, in riferimento alle aree fabbricabili, la base imponibile è costituita dal valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, parametro che non ha in sé la caratteristica della staticità, tipica, invece, della rendita catastale.

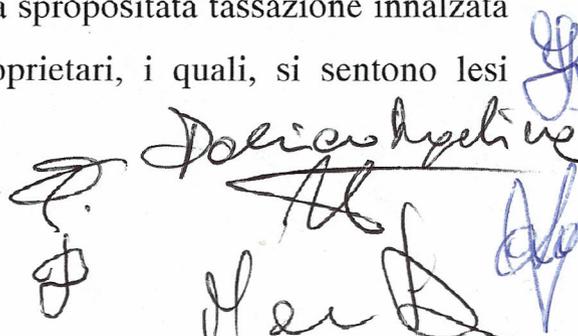
Per la determinazione del valore venale la legge fa riferimento ad una serie di elementi, come riportati nell'articolo 5, comma 5, del Dlgs 504/1992: *"avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche."*

Con tale premessa i presenti discutono delle cifre irragionevoli che il Comune di Ripalimosani pretende dagli indignati possessori dei terreni a seguito dell'applicazione dell'aliquota IMU, la massima adottabile per la precisione!

Dall'argomentazione emerge che gran parte delle aree sono state acquistate in passato ed ereditate dagli attuali possessori. Gli enormi sacrifici fatti per l'acquisto ed il mantenimento risultano d'un tratto vanificati da una spropositata tassazione innalzata al di sopra di ogni capacità contributiva dei proprietari, i quali, si sentono lesi moralmente ed economicamente.

  
N. Allu



  
Dolice hyetive  
Her B

**Punto 2.** Dopo aver esposto la problematica si discute sulla determinazione del valore venale in comune commercio attribuito alle aree edificabili.

Partendo dal presupposto che per "valore venale in comune commercio" delle aree edificabili si intende il termine giuridico che definisce il "più probabile prezzo di mercato", ovvero quel valore che avrà la maggior probabilità, tra i possibili valori, di segnare il punto d'incontro fra domanda e offerta, in un regime di libera contrattazione di una pluralità di operatori in un dato mercato; i partecipanti sostengono che tale definizione non trova riscontro con il valore al m<sup>2</sup> attribuito dal Comune di Ripalimosani ai terreni interessati poiché ad una tale offerta non esiste domanda.

Pertanto, i partecipanti contestano la sopravvalutazione delle aree interessate poiché il Consiglio Comunale considera esclusivamente il prezzo che scaturisce da un unico atto di compravendita stipulato tra privati ai fini della determinazione del valore imponibile. Il valore è stato dedotto senza aver né intrapreso un'adeguata indagine di mercato, né considerato i criteri valutativi previsti dall'articolo 5, comma 5, del Dlgs 504/1992. Non rispetta così i requisiti di attendibilità ed oggettività richieste dal giudizio di stima.

Inoltre, per la formulazione del giudizio estimativo si sottolinea l'aspetto essenziale del "principio dell'ordinarietà" ovvero la condizione che il processo estimale sia attuato in un ambito di normalità, escludendo ogni carattere di eccezionalità. Per i presenti il valore riportato nell'atto di compravendita al quale il Comune di Ripalimosani fa riferimento è un caso sporadico, in violazione del "principio dell'ordinarietà".

Altro elemento da considerare è la crisi del mercato immobiliare che ha investito soprattutto il territorio molisano. Considerato che i prezzi di mercato del prodotto edilizio immobiliare subiscono una riduzione per effetto della crisi settoriale, il valore delle aree fabbricabili risente di un decremento percentuale assai più elevato di quello specifico del prodotto edilizio.

*[Handwritten signatures and initials in blue ink]*

In secondo luogo, i presenti alla riunione considerano l'opportunità di operare una delimitazione del territorio in "zone di valenza omogenea", ovvero una distinzione legata all'ubicazione delle aree. Con opportune considerazioni intrinseche ad ogni specifico caso è possibile giungere alla reale connotazione estimativa del bene.

**Punto 3.** I partecipanti alla riunione con l'intento di mobilitarsi per tutelare i propri diritti decidono di stipulare un atto costitutivo di Comitato spontaneo e volontario denominandolo "IMU RIPALIMOSANI - ORGANIZZAZIONE NON LUCRATIVA DI UTILITÀ SOCIALE".

Il comitato persegue esclusivamente finalità di solidarietà sociale. Esso intende sensibilizzare l'Istituzione al problema inflitto da un onere di natura tributaria di cui i cittadini non riescono a farsi carico. Tutti i partecipanti si sono espressi favorevoli alla necessaria revisione del valore venale in comune commercio proprio dei beni immobili, il quale ne costituisce la base imponibile al calcolo dell'IMU.

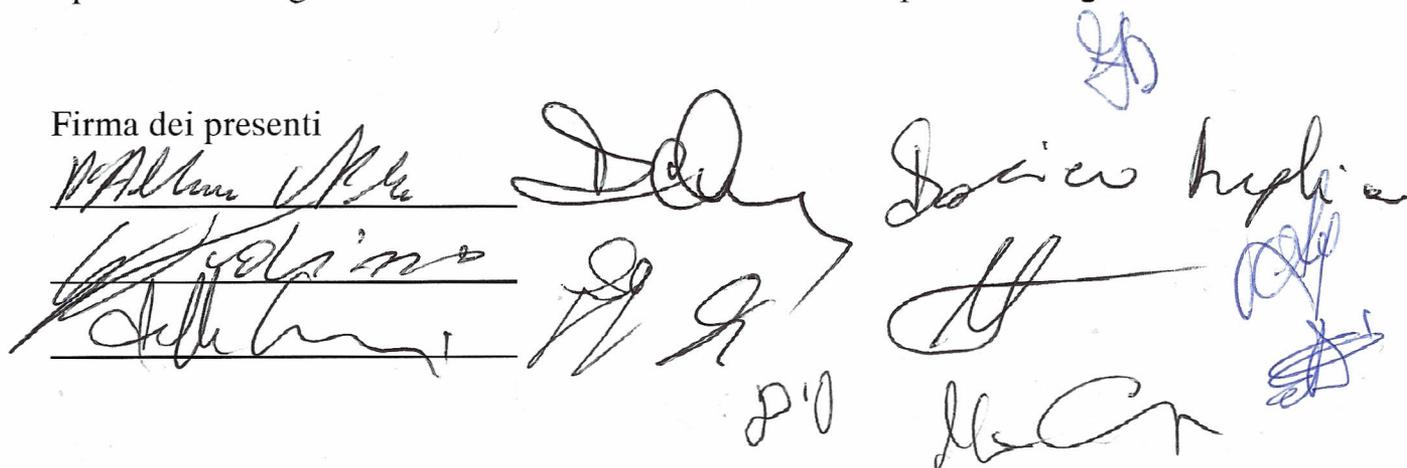
La finalità sociale dell'organizzazione evidenzia l'onestà dei partecipanti che si riconoscono nei valori della responsabilità, giustizia e legalità, e che umilmente hanno sempre assolto ad ogni adempimento di carattere contributivo.

**Punto 4.** Gli organizzatori si dichiarano intenzionati a promuovere ogni iniziativa utile e necessaria volta a provare l'ingiusto ed eccessivo valore venale deliberato dal Consiglio Comunale e tutelare così i diritti dei cittadini.

**Punto 5.** I partecipanti redigono e firmano il verbale.

I promotori redigono e firmano l'atto costitutivo che si riporta in allegato.

Firma dei presenti

The image shows several handwritten signatures in black ink, some with blue ink initials or corrections. The signatures are arranged in two rows. The first row contains three signatures, and the second row contains four. Some signatures are written over horizontal lines. There are also some blue ink marks and initials scattered around the signatures.

Hei Andervo

Eno a d d

RIPALIMOSANI, 31/12/2017

## II VERBALE DI ASSEMBLEA DEL COMITATO

Si tiene oggi, in data 31 dicembre dell'anno 2017, presso Contrada Serre, in Ripalimosani, provincia di Campobasso, la seconda assemblea del Comitato "IMU RIPALIMOSANI - ORGANIZZAZIONE NON LUCRATIVA DI UTILITÀ SOCIALE" con il seguente **ordine del giorno**:

1. commento dell'articolo redatto dall'Amministrazione comunale il 20 dicembre 2017;
2. breve excursus sui fatti accaduti nell'ultimo decennio;
3. richiesta di accesso agli atti del 23 dicembre 2017;
4. redazione dell'istanza di audizione alla terza Commissione Ambiente, Territorio e Lavori Pubblici del Consiglio Regionale.

**Punto 1.** Oggi sono presenti i signori:

D'ALESSANDRO NICOLA  
D'ALESSANDRO EMANUELA  
GRECO NICOLA  
D'ALESSANDRO ANTONIO  
D'ALESSANDRO FELICIA  
DE VIVO ANTONIO  
DAMIANO ANGELINA  
DI BARTOLOMEO DOMENICO  
TAVANIELLO GIOVANNI  
IAFELICE GIUSEPPE  
PALERMO MICHELE

*di Bartolomeo Domenico*

*Giuseppe Felice*

*df*

*df*

*MA*

*df*

*MA*

*MA*

alcuni dei quali compilano domanda di adesione al Comitato, portatori dell'interesse comune: riduzione IMU.

All'apertura della riunione i partecipanti argomentano brevemente sull'articolo pubblicato dall'Amministrazione comunale sui principali quotidiani regionali il giorno 20 dicembre 2017, problematica precedentemente sollevata con l'articolo del Consigliere regionale Michele Petrarola il 14 dicembre 2017.

I presenti esternano tutto il loro rammarico su quanto riportato dal proprio Comune, il quale dovrebbe rappresentare ed essere vicino ai cittadini e non mortificarli etichettandoli come "evasori" di un'imposta che con tutti i mezzi a loro disposizione non riescono a pagare.

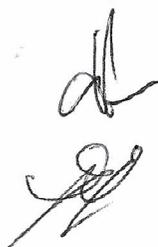
Un maggior scoramamento viene evidenziato da coloro che non hanno ricevuto risposta all'atto di autotutela presentato all'Amministrazione comunale, amministrazione che invece trova tempo e modo per le pubbliche relazioni.

**Punto 2.** I titolari dei terreni della zona D1, presenti alla riunione di oggi, intendono illustrare le motivazioni che sono alla base del documento datato 11/05/2009 contenente un preliminare piano di lottizzazione e sottolineare così i fatti che dimostrano la loro buona fede.

Da premettere che nell'anno 2009 i possessori furono contattati e riuniti da un Ingegnere con l'intento di illustrare loro una "ipotesi di lottizzazione". L'ingegnere di sua iniziativa lavorò al progetto descrivendo le opere di urbanizzazione, la divisione territoriale e la realizzazione degli immobili ad uso esclusivamente commerciale. La proposta di lottizzazione aveva lo scopo di evitare che singole iniziative potessero compromettere la realizzazione di opere pubbliche e servizi necessari ai nuovi insediamenti. Inoltre, nel Piano si prevedeva che i lottizzanti avrebbero dovuto realizzare tutte le opere di urbanizzazione indotte dall'intervento e cedere poi le relative aree al Comune di Ripalimosani.

I possessori valutando il progetto dell'Ingegnere suggeriscono una soluzione diversa per la viabilità, riducendo le strade e creando collegamenti ottimali in modo da poter

Dominico  
N. A. L. N.



Roberto  
D. B. S. M. A.





classificazione di terreno edificabile potesse aver luogo solo alla realizzazione della lottizzazione. Tale convinzione risiede nella documentazione messa a disposizione dal catasto che classifica il terreno ad uso seminativo, compatibilmente con la realtà dei fatti.

Infatti, i terreni in questione non sono abbandonati ma sono lavorati e curati dal coltivatore diretto e titolare di un appezzamento di terra collocato in una posizione centrale della zona D1, dove svolge la sua attività agricola.

Inoltre, la fermezza dei possessori nella convinzione di non essere soggetti all'imposta risiede anche nella constatazione che il Comune di Ripalimosani in tutti questi anni non ha mai inoltrato nessun sollecito di pagamento, sia formale che informale. Il Comune dovendo redigere un bilancio previsionale, prima, e il definitivo, poi, avrebbe dovuto constatare uno scarto di migliaia di euro e farlo presente ai diretti interessati, evitando di giungere alla situazione insostenibile prospettata oggi, appesantita dal conteggio degli interessi e delle sanzioni. Inoltre, se il Comune avesse agito in tempo reale i possessori avrebbero potuto reperire informazioni sul valore stabilito dalla Delibera del Consiglio Comunale e ben 5 anni fa avrebbero potuto effettuare le verifiche che invece si ritrovano ad affrontare oggi soggetti ad accertamento fiscale.

I possessori si chiedono se tale situazione sia la creazione di un piano studiato dall'Amministrazione pubblica e sollecitato da coloro che ne hanno interesse in quanto l'art.16, comma 5, L.1150/1942 indica un periodo di 10 anni come termine ultimo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e degli interventi edilizi previsti nello strumento attuativo.

**Punto 3.** Dopo aver illustrato le motivazioni che hanno portato il Comune di Ripalimosani ad emettere gli atti di accertamento, si discute sulla reazione avuta dai possidenti. Gli stessi intimoriti dalle considerevoli cifre, hanno subito provveduto a rivolgersi alle agenzie immobiliari e a privati per la vendita dei terreni con l'intento

Scrittura a  
D'Almeida

Palumbo  
Mulle

di Bartolomeo

al D  
D

di destinare il ricavato all'adempimento IMU degli anni pregressi e alle spese notarili, e soprattutto porre fine alla futura maturazione della patrimoniale.

Solamente in seguito alla ricezione dell'atto di accertamento i possidenti prendono conoscenza del valore del terreno attribuito dall'Amministrazione Comunale ai fini del calcolo IMU, e del fatto che tale valore viene aumentato annualmente dalle periodiche Delibere del Consiglio Comunale in base all'indice ISTAT.

Pertanto, i possessori, per non incorrere in ulteriore accertamento da parte dell'Agenzia delle Entrate, risultano vincolati nella vendita, non potendo decidere prezzi discordi da quello stabilito dall'Ente locale.

Dopo mesi di ricerca inutile sui potenziali acquirenti, i possessori cominciano a rendersi conto che a tale offerta non esiste domanda chiedendosi se il valore determinato dall'Amministrazione sia realmente il valore venale del terreno.

Il giorno 23 dicembre 2017 il Comitato effettua un accesso agli atti al Comune di Ripalimosani, richiedendo la documentazione con cui l'Ufficio tecnico ha basato le sue valutazioni con l'intento di esaminare la correttezza e la ragionevolezza dei dati utilizzati.

Il Comitato fa richiesta:

- della relazione tecnica che accompagna le Delibere del Consiglio Comunale in cui si determina il valore del terreno al fine di verificare che tutti gli elementi siano stati oggetto di esame dell'Ufficio tecnico;
- dell'atto di compravendita preso a riferimento per verificare che in tale occasione sia stata redatta perizia di stima;
- le delibere e i suoi allegati che aggiornano il valore venale del terreno, considerando non solo l'indice ISTAT ma tutti i parametri di legge così come riportato nel primo verbale di assemblea del 17 dicembre 2017.

**Punto 4.** I partecipanti decidono di rivolgersi ad un Istituzione superiore all'Ente Comunale affinché si possa agire con imparzialità e giudizio alla valutazione della problematica. Pertanto, i presenti redigono istanza di audizione delle parti in

*Scrittura a mano:*  
Della M. M. [firma]  
[firma]  
[firma]  
di Roberto [firma]  
[firma] [firma] [firma]

Consiglio Regionale presso la Commissione Ambiente, Territorio e Lavori Pubblici  
indirizzata al Presidente del Consiglio Regionale Ing. Vincenzo Cotugno e al  
Presidente della Terza Commissione Dott. Salvatore Ciocca.

Firma dei presenti

Vincenzo Cotugno  
Salvatore Ciocca  
Salvatore Ciocca  
D. Alagna  
Salvatore Ciocca  
Domenico Angelino  
Di Bartolomeo Domenico  
D. Majo, Vincenzo  
Salvatore Ciocca  
Salvatore Ciocca  
Salvatore Ciocca