

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 assoggettati ad accertamento IMU da parte del Comune stesso hanno costituito un Comitato atto a tutelare i propri diritti;
considerato che il Comitato IMU RIPALIMOSANI il 31 dicembre 2017 ha avanzato istanza di 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, presso la Commissione Consiliare Ambiente, Territorio e Lavori Pubblici

chiede

che l'audizione venga approntata nella data più prossima per il carattere di urgenza che il tema dell'imposizione ricopre.

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

Ripalimosani, 07 gennaio 2018

IL COMITATO

A corredo di tale domanda si inviano:

- III VERBALE DI ASSEMBLEA DEL COMITATO DEL 07 gennaio 2018

RIPALIMOSANI, 07/01/2018

III VERBALE DI ASSEMBLEA DEL COMITATO

Si tiene oggi, in data 7 gennaio dell'anno 2018, presso Contrada Serre, in Ripalimosani, provincia di Campobasso, la terza assemblea del Comitato "IMU RIPALIMOSANI - ORGANIZZAZIONE NON LUCRATIVA DI UTILITÀ SOCIALE" con il seguente **ordine del giorno**:

1. la potestà regolamentare demandata all'Ente comunale;
2. le considerazioni dell'Associazione Italiana Tecnico Economica Cemento;
3. le valutazioni delle agenzie immobiliari;
4. l'emergenza dell'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
D'ALESSANDRO ANTONIO
D'ALESSANDRO FELICIA
DE VIVO ANTONIO
DAMIANO ANGELINA
DAMIANO MARIACARMELA
DI BARTOLOMEO DOMENICO
TAVANIELLO GIOVANNI
IAFELICE GIUSEPPE
PALERMO MICHELE
D'ALESSANDRO LUCIA
DI IANNI ENRICO
TUDINO GIUSEPPE

Palermo Michele

MA

Giuseppe Iafelice

[Signature]

[Signature]

D.A.D. Iafelice

[Signature]

[Signature]

[Signature]

[Signature]

[Signature]

GRECO NICOLA

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

I partecipanti si aggiornano su quanto accaduto nei giorni successivi alla richiesta di audizione presso la Commissione Consiliare Ambiente, Territorio e Lavori Pubblici, in particolare alle parole utilizzate dall'Amministrazione Comunale nel rispondere alle domande dei giornalisti.

Il Comune di Ripalimosani si rivolge ai possessori dei terreni discolpandosi di ogni responsabilità, in quanto l'operato dell'Ente sta *"solo nel aver applicato la legge"*.

I presenti ne prendono atto e ricordano che il D.L. n. 201 del 2011, entrato in vigore dal 1 gennaio 2012, ha modificato l'art. 59 del D.Lgs n.446 del 1997, in cui il legislatore ha stabilito, al I comma, lettera g), che i Comuni possono con proprio regolamento *"determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili"*. Pertanto, la legge permette agli Enti locali di adottare un proprio regolamento in materia IMU, oltre alla più generale disposizione contenuta nella Costituzione all'art.114, stabilendo che i Comuni *"sono enti autonomi con propri statuti, poteri e funzioni"* e nell'art.119, specificando che i Comuni *"hanno risorse autonome. Stabiliscono e applicano tributi ed entrate propri, in armonia con la Costituzione e secondo i principi di coordinamento della finanza pubblica e del sistema tributario"*. L'ente locale attraverso la propria potestà regolamentare, seppur collocata tra fonti di rango secondario, è in grado di disciplinare gli aspetti dell'imposizione tributaria.

Dopo tale premessa, i possessori dei terreni ritornano sull'argomento principale della questione appellandosi ad un'altra norma al quale il Comune avrebbe dovuto attenersi, il D.Lgs. n.504 del 1992 contenente i parametri che devono essere rispettati nella determinazione del valore dei terreni edificabili. L'art. 5 al I comma riporta che la base imponibile dell'imposta è il valore degli immobili, e il V comma specifica che *"per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno d'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"*.

Una puntualizzazione importante è riportata nella risoluzione Ministeriale 209/E del 1997 che ha affermato il principio secondo il quale le aree edificabili hanno un valore crescente man mano che si avvicina il momento in cui su di esse potranno essere realizzati dei fabbricati. Si afferma, infatti, che sul mercato il valore dell'area è man mano crescente a seconda che si tratti di: area compresa soltanto in un piano

Roberto
Ch. VAS *MB* *PBO* *Sup. Ar*
D. de B *P. de B* *G. de B*

regolatore generale; area priva di concessione ma compresa in un piano particolareggiato; area per la quale è stata rilasciata la concessione edilizia.

Punto 2. I partecipanti analizzano i punti fondamentali che influenzano *“il valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell’anno d’imposizione”* focalizzandosi sui *“prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche”*.

I partecipanti ricordano che il Comune di Ripalimosani deliberò nell’anno 2008 l’attribuzione di area edificabile nella zona industriale di Ripalimosani, e dal 2008 il valore venale dei terreni ha subito importanti oscillazioni.

Pertanto, i partecipanti discutono sulle variabili che hanno inciso negli anni 2012 e seguenti, quelli oggetto di accertamento. La documentazione tecnica che i presenti hanno reperito dimostra non attendibile il valore venale in comune commercio al 1° gennaio 2012 e seguenti, attribuito ai terreni dei possidenti.

Le prime informazioni a favore delle perplessità esposte sono dedotte dalla *“RELAZIONE ANNUALE 2013”* e dalla *“RELAZIONE ANNUALE 2016”* redatta dall’Associazione Italiana Tecnico Economica Cemento (AITEC) nel quale si riportano periodicamente le condizioni di mercato nel settore delle costruzioni attraverso raccolta dati e rilevazioni sul campo.

La relazione annuale del 2013 esordisce con una frase significativa *“L’economia italiana nel 2013 si è contratta dell’1,9%, ma si è finalmente interrotta, nel corso del quarto trimestre dell’anno, la recessione che durava da nove trimestri consecutivi”*. I partecipanti considerano pertanto due informazioni importanti, la prima è che la recessione era già presente da più di due anni antecedenti al 2013; la seconda è che la crisi riguarda l’economia complessiva nazionale, la quale è trainata dalla crisi del mercato delle costruzioni come spiegherà il documento.

Il documento prosegue considerando che nel 2013 *“Il settore delle costruzioni sta attraversando la crisi più grave dal dopoguerra ad oggi. Il 2013 è stato il sesto anno consecutivo di crisi e si è chiuso con una riduzione degli investimenti in costruzioni del 6,9% in termini reali su base annua. Il bilancio degli ultimi sei anni è drammatico. Dal 2008 al 2013 gli investimenti in costruzioni sono diminuiti del 30%, raggiungendo un livello paragonabile a quello del 1967”*.

Inoltre *“Il settore delle costruzioni continua a soffrire in misura significativa dello sfavorevole scenario macroeconomico, non riuscendo a beneficiare delle dinamiche legate all’esportazione e continuando a subire le difficoltà legate al permanere della stretta creditizia (cfr. paragrafo a cura di ANCE)”*. Come riportato nell’articolo, i partecipanti apprendono che: *“Il tasso di disoccupazione è cresciuto al 12,2% con la disoccupazione giovanile che ha raggiunto il 40%. Il calo degli occupati ha*

Poleo
CP
AD
PSD
De Napolitan
AD
AD
AD
AD

interessato in misura significativa il settore delle costruzioni (-9,0%) e quello dei servizi privati (-1,4%)". "Al già citato razionamento del credito alle famiglie si aggiunge anche quello alle imprese che insieme ai ritardati pagamenti da parte della pubblica amministrazione rende lo scenario ancora più grave. In base ai dati della Banca d'Italia, nel periodo 2007-2013, i mutui per investimenti in abitazioni sono diminuiti del 64,1% e nel non residenziale del 73,4%". I partecipanti evidenziano così che il mercato delle aree produttive/industriali risulta essere in forte crisi già dall'anno 2008.

La Relazione annuale dall'Associazione Italiana Tecnico Economica Cemento prosegue specificando che "Negli anni della crisi, 2008-2013, il settore delle costruzioni ha perso complessivamente un quarto della propria produzione, trascinandolo verso il basso gli altri comparti. La caduta produttiva più consistente si è verificata nell'ultimo biennio 2012-2013, una tendenza che ha visto l'apice negativo nel 2012 (-24,2% rispetto all'anno precedente).

I partecipanti esaminano la relazione annuale dell'anno 2016 dall'Associazione Italiana Tecnico Economica Cemento, in cui si riprende la particolare condizione degli anni pregressi "dal 2008, il settore delle costruzioni ha perso il 35% dei livelli produttivi, restituendo l'immagine di un settore profondamente cambiato e di dimensioni molto ridotte. Con riferimento all'occupazione il settore delle costruzioni, dal quarto trimestre 2008 al terzo trimestre 2016, ha perso quasi 600.000 posti di lavoro, con una flessione in termini percentuali del 30%. Anche in termini di imprese, il bilancio è molto negativo: tra il 2008 ed il 2014, sono uscite dal settore delle costruzioni oltre 100.000 imprese (-16%)".

La relazione dell'annualità 2016 continua descrivendo la lieve ripresa del settore che ha registrato un andamento positivo del mercato immobiliare dovuto dal parziale allentamento delle restrizioni creditizie operato dagli istituti bancari "nel 2016 le erogazioni di nuovi mutui per investimenti residenziali registrano un timido aumento +0,2% che interrompe un trend negativo che durava ormai da otto anni consecutivi".

Il discorso invece cambia per il comparto non residenziale (settori industriale e commerciali) che "dopo il risultato positivo del biennio 2014-2015, il quale aveva interrotto la significativa contrazione degli anni precedenti (si è passati da 21 miliardi di euro di mutui erogati del 2007 ad appena 5,9 miliardi di euro del 2014" nel 2016" si assiste ad una nuova flessione, pari a -14,3% su base annua."

L'ITEC a riprova di quanto descritto riporta alcuni dati di confronto "nel 2016 la produzione di cemento in Italia è stata di 19,3 milioni di tonnellate con una diminuzione del 7,2 per cento rispetto al 2015. La contrazione ha interessato tutto il territorio nazionale, maggiormente il Sud e le Isole dove l'arretramento è stato superiore al 10%". E "se nel 2015 il trend dei consumi di cemento aveva riscontrato

Palermo 11/11/16
[Handwritten signatures and initials]

un notevole ridimensionamento della propria dinamica negativa, nel 2016 i consumi sono tornati a diminuire sensibilmente registrando un decremento del 4,8 per cento attestandosi a 18,6 milioni di tonnellate”.

Con il quadro prospettato per gli anni 2012-2016 i partecipanti vogliono affermare che la crisi del mercato immobiliare è senza dubbio un parametro decisivo nella determinazione del valore venale del terreno edificabile per gli anni d'imposta al quale sono assoggettati ad accertamento. In tali anni il Comune di Ripalimosani invece si limitava solamente ad aggiornare all'indice ISTAT lo stesso valore da loro attribuito ai terreni, determinandone uno sproporzionato aumento del tutto in contrasto con la realtà che si stava vivendo.

Punto 3. I partecipanti oltre ad attingere alla documentazione dell'ITEC hanno provveduto ad effettuare opportune indagini attingendo dati da altre fonti a conferma di quanto sostenuto. Gli stessi decidono di rivolgersi alle agenzie immobiliari, imprese specializzate nell'attività di mediazione nella compravendita di immobili.

Come spiegato ai presenti dalle agenzie, esse, al momento della messa in vendita di un immobile redigono un pacchetto informativo a favore del cliente in cui è effettuata una stima del bene attraverso procedure standardizzate.

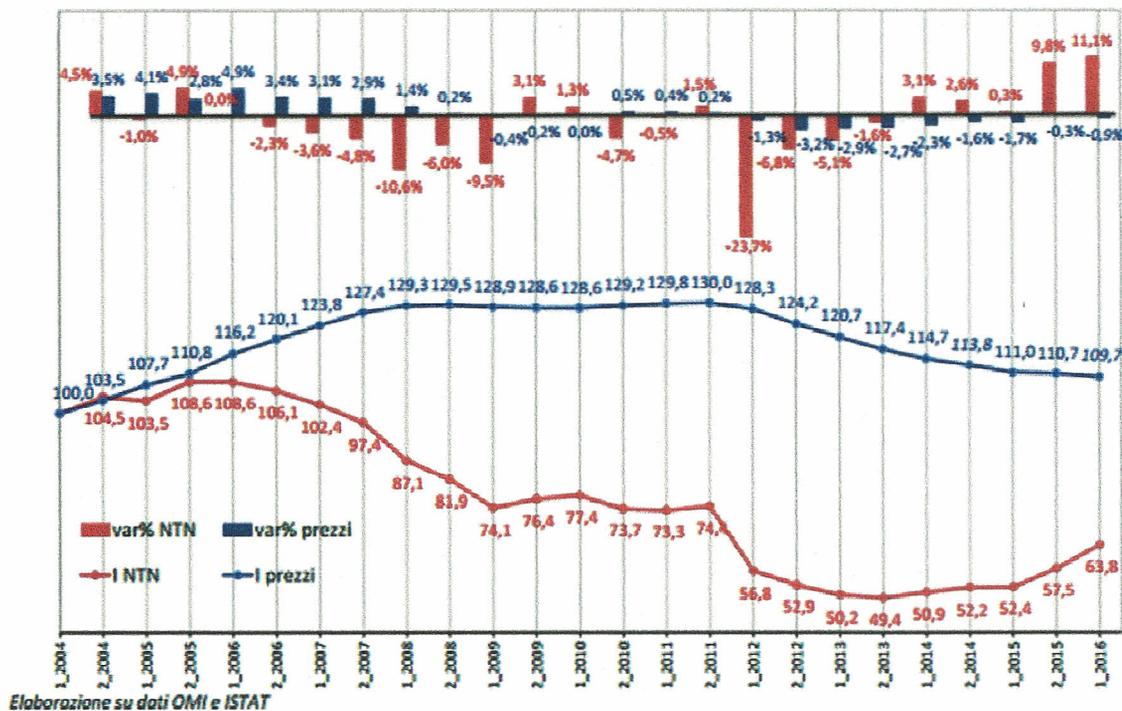
Le agenzie immobiliari alle quale i possessori si sono rivolti, "Frimm" e "Centro Affari", nell'individuare il numero più elevato di acquirenti svolgono una serie di azioni. Provvedono ad inserire il terreno nel sistema condivisione immobili; fissano un prezzo concorrenziale per attirare gli acquirenti; pubblicizzano il terreno; forniscono al cliente aggiornamenti costanti sui cambiamenti del mercato locale; conducono ricerche al fine di individuare potenziali acquirenti; aumentano la visibilità del terreno con un cartello; presiedono personalmente le trattative affinché si concordi il miglior prezzo alle migliori condizioni.

I partecipanti elencano le operazioni preliminari alla vendita compiute dalle agenzie a dimostrare che, nonostante un'intensa azione di ricerca, nessun potenziale acquirente ha mostrato interesse al prezzo stabilito dalla delibera comunale, come spiegano alcuni presenti.

L'agente immobiliare nel pacchetto informativo riporta un grafico dell'andamento delle compravendite negli anni, al fine di determinare l'iniziale prezzo di vendita.

La relazione riporta la nota dell'osservatorio del mercato immobiliare (OMI) relativa al II trimestre del 2016, in cui l'Agenzia delle Entrate ha effettuato un'analisi comparata degli andamenti dei volumi delle compravendite (NTN).

Palermo
DBD *Senza*
MA *Am* *G. P.*



Il grafico mostra, per ogni semestre dal 2004, gli andamenti e le relative variazioni degli indici delle compravendite e dei prezzi degli immobili. Dagli inizi degli anni 2000, fino al 2005, i tassi di variazione hanno mostrato crescita di analoga intensità per compravendite e prezzi.

Dal 2006 i volumi delle compravendite subiscono una decisa flessione, mentre i prezzi proseguono al rialzo, anche se con tassi in rallentamento, fino al 2008.

Dall'anno 2009 al 2011, mentre i volumi di compravendita alternano semestri di perdita a lievi rialzi, i prezzi si attestano su valori stazionari.

Nel 1° semestre 2012, una forte contrazione delle compravendite, che riduce gli scambi di quasi un quarto rispetto al 2011, si riflette sui prezzi con un primo segno più deciso al ribasso.

Seguono semestri negativi sia per le compravendite sia per i prezzi fino al 2014, anno in cui solo gli scambi di abitazioni tornano a risalire.

Nel 2015 il rialzo delle compravendite del secondo semestre si riflette sul livello prezzi che, dopo sette semestri di ininterrotta flessione, rimane sostanzialmente stabile allo 0,3%.

Nel primo semestre del 2016, ad un nuovo incremento delle compravendite, i prezzi subiscono nuovamente un calo che raggiunge quasi il punto percentuale.

Il grafico riportato nel pacchetto informativo dell'agenzia prova quanto descritto nelle relazioni dell'ITEC per gli anni 2012-2013-2014-2015-2016.

I presenti evidenziano come l'andamento dei prezzi di vendita immobiliare sia in forte discordanza con quello derivante da indice ISTAT, il quale determina invero un significativo aumento percentuale per ogni anno.

I partecipanti osservano come il prezzo assegnato al terreno su m² dagli agenti immobiliari non raggiunga quello determinato dall'Amministrazione Comunale, nonostante sia stato stimato in rialzo a favore dei possidenti.

Punto 4. I partecipanti discutono sul carattere di urgenza che il tema dell'imposizione fiscale ricopre, e soprattutto il momento dell'accertamento tributario.

Pertanto, i presenti decidono di sollecitare l'audizione delle parti in 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

Crescenzio

Seneca Angelino

Di Bartolomeo

Mario Cu

Giuseppe Colino

Roberto

Stefano

Stefano

Stefano

Stefano

Stefano

Stefano

Stefano

Stefano

[Handwritten marks and signatures at the bottom of the page]