



**Comune di**  
**SAN PIETRO IN GUARANO**  
*Provincia di COSENZA*

Largo Municipio, 1 - Tel. 0984/472511 - Fax 0984/472147  
 www.comune.sanpietroinguarano.cs.it - comunesanpietroinguarano@pec.it

**Deliberazione del CONSIGLIO COMUNALE n. 27 del 12-12-2022**

**Oggetto:** Modifica art. 3 Regolamento per l'applicazione dell'Imposta Municipale Propria (IMU) approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 15 del 30 giugno 2021

L'anno **duemilaventidue**, il giorno **dodici** del mese di **dicembre** alle ore **19:00**, nella Sala Consiliare, a seguito di convocazione partecipata ai Consiglieri Comunali a norma di legge, si è riunito in seduta Straordinaria di Prima convocazione il Consiglio Comunale, in seduta Pubblica, con la presenza dei seguenti Consiglieri:

<i>Cognome e Nome</i>	<i>Carica</i>	<i>Presente/Assente</i>
Francesco Acri	Sindaco	Presente
Mario Principe	Consigliere	Presente
Salvatore Magnelli	Consigliere	Presente
Giovanna Marsico	Consigliere	Presente
Ugo Ventrella	Consigliere	Presente
Irene Napoli	Consigliere	Assente
Samantha Michela Fabiano	Consigliere	Presente
Franco Alfano	Consigliere	Presente
Antonio Venneri	Consigliere	Presente
Roberta Panza	Consigliere	Assente
Pierpaolo Turano	Consigliere	Assente
Tiziana Agosto	Consigliere	Presente
Carlo Sprovieri	Consigliere	Presente
Presenti: 10		Assenti: 3

Presiede la seduta Il Sindaco Francesco Acri.

L'Assessore esterno, senza diritto di voto, Cozza Veronica è Presente alla seduta.

Partecipa Il Segretario Comunale Avv. Mario Zimbo.

Essendo legale il numero degli intervenuti, Il Sindaco Francesco Acri, in qualità di Presidente dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopraindicato.

\*\*\*\*\*

**Proposta di Deliberazione**

**IL FUNZIONARIO RESPONSABILE**

**PREMESSO:**

Che il Comune di San Pietro In Guarano ha adottato il Piano Strutturale Associatoe REU con propria Delibera di C.C. n. 44 del 21/12/2016 e lo ha definitivamente approvato con Delibera di C.C. n.33 del 20/11/2017 (BURC n.4 del 09/01/2018);

Che lo stesso PSC giusta Determina Dirigenziale n.87 del 11/06/2020 ratificata con Delibera di presa d'atto del C.C. n.17 del 29/06/2020 è stato oggetto di adeguamento in applicazione del comma 5, art.73, Legge

Regionale n.19/2002 e s.m.i.;

Che il Regolamento Edilizio Urbanistico (REU) Unificato è stato definitivamente approvato con Delibera di C.C. n.20 del 17/08/2020 e successiva Determinazione dell'Ufficio del Piano n.144 del 02/07/2021;

Che in data 30/06/2021, con Delibera di C.C. n. 15 veniva approvato il Regolamento per l'applicazione dell'Imposta Municipale Propria (IMU);

#### **VISTE:**

- la delibera di G.C. n.54 del 12/07/2017 di Determinazione Valori Aree Fabbricabili al 01/01/2017 ai fini IMU/TASI;
- la delibera di G.C. n.92 del 12/12/2018 di Rideterminazione Valori Aree Fabbricabili al 01/01/2019 ai fini IMU/TASI;
- la delibera di G.C. n. 79 del 09.11.2022 di approvazione della tabella riepilogativa del valore delle aree fabbricabili per gli anni dal 2017 al 2021, che riassume, in continuazione, quanto già stabilito con le deliberazioni di GC nn. 54/2017 e 92/2018;

#### **CONSIDERATO:**

Che il comma 4 dell'art.3 del summenzionato Regolamento IMU, recita testualmente: Al lotto di terreno che presenta una possibilità edificatoria condizionata per le ridotte dimensioni o per la particolare configurazione topografica o per la presenza di determinati vincoli, fisici o servitù, può essere riconosciuta una riduzione fino al 50% del valore predeterminato dalla Giunta Comunale per l'intero lotto o per la porzione di esso che ricade in tali fattispecie.

Che il successivo comma 6 dello stesso art. 3 prevede: La sussistenza della casistica di cui al punto 4) deve essere debitamente documentata tramite perizia giurata di un tecnico abilitato e presentata al Comune entro il 31 Gennaio dell'anno di riferimento. Se successivamente a tale dichiarazione intervengono mutamenti significativi tale dichiarazione deve essere riformulata evidenziando i mutamenti avvenuti.

Che, nella zonizzazione del PSA vigente, sono previsti Ambiti Territoriali Unitari che seppur ricadenti nel Territorio Urbanizzato e/o Territorio da Urbanizzare, risultano assoggettati a Classe 3 (Aree che necessitano di studi e indagini ambientali e geognostiche per ridurre le pericolosità Geologiche) e Classe 4 (Aree in cui è esclusa qualsiasi nuova edificazione) normativamente rispettivamente dagli artt. Classe 3, Classe 4 e Art. 65 del REU come di seguito riportati:

**Classe 3:** Aree per le quali sono necessari studi e indagini ambientali e geognostiche ai fini della riduzione delle pericolosità geologiche (riferimento Relazione Geomorfologica e Carta Preliminare di sintesi delle Pericolosità Geologiche e di Fattibilità delle Azioni di Piano - CLASSE 3).

**Classe 4:** Aree per le quali è esclusa qualsiasi nuova edificazione se non opere tese al consolidamento e alla sistemazione idrogeologica per la messa in sicurezza dei siti e dei manufatti (riferimento Relazione Geomorfologica e Carta Preliminare di sintesi delle Pericolosità Geologiche e di Fattibilità delle Azioni di Piano - CLASSE 4).

**Articolo 65** Tutela del suolo e del sottosuolo (Caratterizzazione geologica, geotecnica e sismica dei terreni di fondazione)

- omissis
  - Classe 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni
1. La classe comprende le zone nelle quali sono state riscontrate consistenti limitazioni alla modifica delle destinazioni d'uso dei terreni per l'entità e la natura dei rischi individuati. Queste zone presentano un grado medio - alto di pericolosità geologica e sismica.
  2. Limitatamente alle aree per cui permangono interessi giustificati per la trasformazione urbanistica, l'utilizzo è subordinato alla realizzazione di supplementi di indagini di approfondimento; tali zone possono rendersi, pertanto, idonee all'utilizzazione urbanistica soltanto previa la realizzazione di supplementi di analisi di approfondimento, per acquisire una maggiore conoscenza geologico - tecnica dell'area e del suo intorno, ove necessario mediante campagne geognostiche, prove in situ e di laboratorio, nonché mediante studi tematici specifici di varia natura (idrogeologici, idraulico-

forestali, ambientali, pedologici, etc.). Ciò dovrà consentire di precisare e caratterizzare il modello geologico-tecnico- ambientale per area, e quindi l'idoneità del sito in funzione delle opere da realizzare. Inoltre, per gli ambiti territoriali di questa classe dovranno essere previsti interventi di rinaturalizzazione, attraverso tecniche di interventi di ingegneria naturalistica per una migliore valorizzazione del paesaggio.

3. Gli interventi sul costruito dovranno essere volti ad opere di miglioramento sismico e consolidamento statico.
4. Rientrano, in generale, in questa classe:
  - Tutte le aree in frana classificate PAI e confermate pericolose o a rischio (R2-R1), soggette in ogni caso, sempre anche alla disciplina dell'art 18 delle NA & MS.
  - Fasce di rispetto intorno ai perimetri di frana non classificati dal PAI e cartografati in questa fase di studio.
  - Fasce di brusca variazione litologica o aree di contatto tra litotipi aventi caratteristiche meccaniche molto diverse.
  - Aree potenzialmente instabili a grado medio (versanti irregolari, versanti con acclività compresa tra il 35-50%, aree di frane inattive, aree a deflusso selvaggio).
  - Aree di cresta rocciosa, cocuzzolo o dorsale stretta, aree di bordo o ciglio di scarpata.

- Classe 4 - Fattibilità con gravi limitazioni

1. L'alto rischio comporta gravi limitazioni per la modifica delle destinazioni d'uso delle particelle. Dovrà essere esclusa qualsiasi nuova edificazione, se non opere tese al consolidamento o alla sistemazione idrogeologica per la messa in sicurezza dei siti e dei manufatti.
2. Per gli edifici esistenti sono consentiti esclusivamente interventi così come definiti dall'art. 3, lettere a) b) del DPR 380/2001, nonché interventi di adeguamento sismico. Eventuali opere pubbliche e di interesse pubblico dovranno essere valutate puntualmente. A tal fine, alle istanze per l'approvazione da parte dell'autorità comunale, dovrà essere allegata apposita relazione geologica che dimostri la compatibilità degli interventi previsti con la situazione di grave rischio geologico.
3. In ogni caso, e particolarmente con riferimento alla pericolosità sismica, dovranno essere attivate le procedure per la identificazione dei rischi e per la individuazione degli interventi di mitigazione competenti a livello di Piano.
4. Rientrano, in generale, in questa classe:
  - i Aree in frana classificate PAI e confermate pericolose o a rischio (R4-R3) soggette comunque, in ogni caso, sempre anche alla disciplina degli artt. 16 e 17 delle NA & MS;
  - i Aree in frana e zone franose non classificate dal PAI e cartografate in questa fase di studio;
  - i Aree potenzialmente instabili di grado elevato, rappresentabili dalle zone eccessivamente acclivi, in rapporto al substrato roccioso, al suo stato fisico e alle condizioni di giacitura degli strati (in generale: zone con acclività >50%, con ammassi rocciosi con giacitura sfavorevole degli strati e intensa fatturazione)
  - i Aree soggette a crolli di detriti e/o massi;
  - i Aree di salvaguardia delle captazioni ad uso idropotabile (zona di tutela assoluta, zona di rispetto);
  - i Aree potenzialmente inondabili;
  - i Aree a rischio idraulico definite dal PAI di "attenzione";
  - i Aree di salvaguardia del reticolo idrografico superficiale.

Che il comma 8 dell'art. 96 (Perequazione - Definizione e Modalità - art 54 della LUR) dello stesso REU prevede: Altra forma di Perequazione, che per altro si ritiene opportuno adottare con il PSA, è quella riferita alla Legge 308/2004 la quale, all'art. 1 comma 21 e seguenti introduce la compensazione traslativa. Essa

“consiste nella possibilità per il proprietario dell’area che non sia più nella condizione di esercitare il diritto ad edificare a causa della sopravvenuta imposizione di un vincolo di inedificabilità assoluta (vincolo ambientale) diverso da quelli di natura urbanistica, di chiedere al Comune di traslare il diritto su altra area di cui lo stesso soggetto sia proprietario.” Nel nostro caso detta forma di perequazione può essere applicata (oltre che sulle aree già vincolate ope legis), in quelle individuate con vincolo di inedificabilità assoluta dal presente PSA. Se ciò dovesse avvenire le aree vincolate manifesteranno una potenzialità edificatoria pari all’indice per le zone agricole da utilizzare, previa cessione dell’area vincolata al Comune, in altra area di proprietà del cedente. Con la conseguenza che tutti gli ATU del PSA, assoggettati a Classe 4 (inedificabilità assoluta) mantengono una potenzialità edificatoria limitata, pari all’indice previsto nelle zone agricole (laddove il Comune di San Pietro In Guarano, in quanto Comune Montano, ai sensi del Comma 13 della L. 208/2015, risulta esentato dal pagamento di IMU) e peraltro da esercitare solo ed esclusivamente dal proprietario dell’area (non cedibile a terzi).

## **PRESO ATTO**

Che le limitazioni dettate dall’asservimento alla Classe 3 e Classe 4 sui TU e TDU del PSA, rientrano a pieno titolo in quelle già previste nel comma 4 dell’art. 3 del Regolamento IMU;

Che pertanto, nella fattispecie, si ritiene superflua l’applicazione del successivo comma 6 dello stesso art. 3 del Regolamento evitando contestualmente ulteriori costi a carico del Contribuente per documentare una situazione urbanistica di suo già ampiamente codificata nel REU;

Tutto ciò premesso e considerato;

**ACQUISITI**, ai sensi dell’art. 49 del D.Lgs 267/2000, i pareri:

- di regolarità tecnica del Responsabile del servizio interessato;
- di regolarità contabile del Responsabile del Servizio Finanziario;

**Visti:**

- il D.Lgs n. 267/2000;
- lo Statuto Comunale;
- il vigente Regolamento delle Entrate;

## **Propone di deliberare**

### **1. LA NARRATIVA E’ PARTE INTEGRANTE E SOSTANZIALE DEL PRESENTE ATTO.**

**2. di modificare** l’art. 3 del vigente Regolamento IMU, approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 15 del 30 giugno 2021, aggiungendo il comma 4 bis ed il comma 6 bis, per come di seguito:

comma 4 bis: “ Le aree ricadenti in Ambiti Territoriali Unitari del PSA vigente, ricompresi nel Territorio Urbanizzato e/o Territorio da Urbanizzare condizionati dalla presenza di Classe 4, visti gli articolati del REU ed in particolare l’art. Classe 4, l’art. 65 e il comma 8 dell’art. 96, non sono da ritenersi assoggettabili ad Imposta sulle aree fabbricabili”.

comma 6 bis: “ Le aree ricadenti in Ambiti Territoriali Unitari del PSA vigente, ricompresi nel Territorio Urbanizzato e/o Territorio da Urbanizzare condizionati dalla presenza di Classe 3 visti gli articolati del REU ed in particolare l’art. Classe 3 e l’art. 65, sono da ritenersi assoggettabili ad Imposta sulla aree fabbricabili previa applicazione di una riduzione sul valore imponibile predeterminato dalla Giunta Comunale nella misura del 50%; per le stesse aree il Contribuente è esentato dal presentare alcuna perizia giurata a firma di tecnico abilitato che ne attesti la casistica. Inoltre, per come ampiamente suffragato dalla giurisprudenza di legittimità consolidata (Cass. sez. trib. 30 giugno 2010, n. 15461), nell’affermazione del principio di diritto secondo il quale i valori delle aree fabbricabili (determinati ai sensi del D.Lgs. n. 446 del 1997) pur non assumendo natura propriamente imperativa, integrano una fonte di presunzione idonea a costituire, anche con portata retroattiva, un indice di valutazione con funzione analoga agli studi di settore o dei redditemetri, l’applicazione della riduzione del 50% sul valore assegnato alle aree fabbricabili, per la fattispecie in oggetto, potrà essere applicata anche retroattivamente ed in particolare già a valere dalla data di adozione del Piano Strutturale Associato.

**3. Di trasmettere** per via telematica il presente atto per l’inserimento nel portale del federalismo fiscale per

come previsto dall'art. 1, c. 767 della L. 160/2019.

4. **Di dichiarare** il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, c. 4 del D.Lgs 267/2000 e s.m.i.

## IL RESPONSABILE DEL SETTORE

F.to Ing. Walter Sidoti

\*\*\*\*\*

### DISCUSSIONE

Il Sindaco illustra.

La consigliera Agosto lamenta che ancora una volta si propongano delle modifiche a regolamenti senza la ricerca di un preventivo confronto tra le parti politiche. Ad ogni modo chiede che il punto venga ritirato per aprire un confronto, anche perché è una materia che molto specifica e vi sono dubbi sulla retroattività.

Il Sindaco dice che i comuni vicini si sono regolati allo stesso modo e che comunque è necessario salvaguardare il 2017 per evitare la prescrizione; peraltro vi è una sentenza della Cassazione che ci induce ad adottare la modifica prima della fine dell'anno. Si dichiara aperto al confronto su altre proposte da portare in consiglio successivamente.

La consigliera Agosto dice che non dispone di elementi per valutare adeguatamente e, inoltre, che si domanda cosa succederebbe con chi ha già pagato, occorrerà restituire le somme.

Il Sindaco dice che sui terreni oggetto della modifica regolamentare nessuno ha mai pagato e che, invece, se non si interviene con la modifica regolamentare, occorrerà inviare le somme a ruolo coattivo.

Il consigliere Sprovieri chiede di votare per il rinvio di una settimana, altrimenti il suo gruppo sia asterrà.

Il Sindaco pone a votazione la richiesta di rinvio che è respinta poiché consegue due voti favorevoli (Agosto e Sprovieri) e otto voti contrari.

\*\*\*\*\*

### IL CONSIGLIO COMUNALE

**Esaminata** la proposta;

**Acquisiti** i pareri di seguito riportati;

**Ritenuto** di dover provvedere alla sua approvazione;

**Ritenuta** la propria competenza a provvedere in merito ai sensi dell'art. 42 T.U. n. 267/2000;

con la seguente votazione espressa in forma palese

Consiglieri presenti: 10

Consiglieri assenti: 3 (Napoli, Turano, Panza)

Consiglieri votanti: 8

Consiglieri astenuti: 2 (Agosto, Sprovieri)

Voti favorevoli: 8

Voti contrari: 0

### DELIBERA

- **di approvare** la proposta sopra riportata.

Con separata e successiva votazione espressa in forma palese

Consiglieri presenti: 10

Consiglieri assenti: 3 (Napoli, Turano, Panza)

Consiglieri votanti: 8

Consiglieri astenuti: 2 (Agosto, Sprovieri)

Voti favorevoli: 8

Voti contrari: 0

### DELIBERA

- **di dichiarare** il presente provvedimento immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del citato D.Lgs. n. 267/2000.

### **Parere di Regolarità tecnica**

Sulla presente si esprime, ai sensi degli artt. 49, comma 1 e 147 bis, comma 1, D.Lgs. 267/2000 parere **Favorevole** di Regolarità tecnica, attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa

San Pietro in Guarano, 12-12-2022

Il Responsabile  
F.to Ing. Filippo Walter Sidoti

### **Parere di Regolarità contabile**

Il Responsabile del Servizio Finanziario, in ordine alla regolarità contabile del presente provvedimento, ai sensi dell'art. 147-bis, comma 1, D.Lgs. 267/2000 e del relativo Regolamento Comunale sui controlli interni, comportando lo stesso riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente osservato:

Rilascia parere: **Favorevole**

San Pietro in Guarano, 12-12-2022

Il Responsabile  
F.to C.d.L. Ugo Ventrella

La presente deliberazione viene letta, approvata e sottoscritta.

Il Sindaco  
F.to Dott. Francesco Acri

Il Segretario Comunale  
F.to Avv. Mario Zimbo

Il sottoscritto Segretario Comunale attesta ai sensi del D.Lgs n. 267/00, che la presente è stata pubblicata all'Albo on-line il giorno 15-12-2022, vi rimarrà per 15 giorni consecutivi. Reg. Pub. n. 1279

San Pietro in Guarano, 15-12-2022

Il Segretario Comunale  
F.to Avv. Mario Zimbo

La presente deliberazione è divenuta esecutiva in data 12-12-2022, perché dichiarata immediatamente eseguibile, ai sensi del 4° comma dell'art.134 D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267.

San Pietro in Guarano, 15-12-2022

Il Segretario Comunale  
F.to Avv. Mario Zimbo

E' copia conforme all'originale, in carta libera, ad uso amministrativo.

Il Segretario Comunale  
Avv. Mario Zimbo

---