

ILL.MO SIG. DR
ALFONSO MAGNATA
COMMISSARIO STRAORDINARIO
DEL COMUNE DI MODUGNO
PIAZZA DEL POPOLO 16 – PALAZZO DI CITTÀ
E-Mail: a.magnatta@comune.modugno.ba.it

ILL.MO SIG. DR
ALDO POLITO
DIRETTORE REGIONALE AGENZIA DELLE ENTRATE
VIA AMENDOLA 201/7
70126 BARI
PEC: dr.puglia.gtpec@pce.agenziaentrate.it

ILL.MO SIG. DR
NICOLA FULVIO PANETTA
DIRETTORE REGIONALE AGENZIA DEL TERRITORIO
VIA AMENDOLA 201/7
70126 BARI
PEC: dr_puglia@pce.agenziaterritorio.it

BARI, 21 GENNAIO 2013

OGGETTO: ISTANZA REVIONE CLASSAMENTO IMMOBILI UBICATI NELLA MICROZONA QUARTIERE "CECILIA".

Il sottoscritto **LUIGI PULIERI**, Dottore Commercialista in Bari, iscritto al n. 331 Sez. "A", in nome, per conto e nell'interesse della Associazione Cittadina "**GIORGIO LA PIRA**", con sede in Modugno c/o il **CENTRO PARROCCHIALE DI S. PIETRO APOSTOLO** rappresentata dal **SIG. MATTEO LUPELLI**, che con me sottoscrive la presente istanza ad ogni effetto di legge, con riferimento a quanto indicato all'oggetto

ILLUSTRA ED ESPONE:

PREMESSA IN FATTO.

In limine è appena il caso di precisare che il quartiere situato nel **COMUNE DI MODUGNO** chiamato "**CECILIA**" ebbe origine nei lontani anni 1960.

Esso è contiguo al quartiere situato nel **COMUNE DI BARI** chiamato "**SAN PAOLO**".

I due quartieri sono delimitati da un'unica strada sulla quale si affacciano ciascuno sull'opposto marciapiede.

Sta di fatto che il quartiere situato nel Comune di Bari chiamato "**SAN PAOLO**", negli stessi anni, è stato interamente costruito, con finalità sociale, **DALL'ISTITUTO AUTONOMO CASE POPOLARI DI BARI**.

Tale circostanza ha condizionato negativamente (così come condiziona negativamente) il contiguo quartiere situato nel Comune di Modugno chiamato "**CECILIA**" sicché gli immobili qui ubicati, sono da sempre condizionati sia con riferimento alla sua corretta qualificazione urbanistica sia con riferimento ai valori della libera circolazione dei beni.

Allora, non può revocarsi in dubbio che il **COMUNE DI MODUGNO** (per cause e motivi dei quali non è dato di capire), a tacer d'altro, ha irrimediabilmente

disatteso il suo potere/dovere di buona ed imparziale amministrazione della res pubblica, almeno con riferimento alla equità di trattamento dei beni immobili ricadenti nel proprio territorio.

Inconfutabile prova di quanto appena accennato, è quella secondo la quale:

[1]. *gli immobili situati all'interno del perimetro tra Via X Marzo, Via della Repubblica e Via Roma, nonché quelli situati nel territorio compreso tra Via Cornole di Ruccia e Via Bitritto (che di certo sono microzone di maggior pregio) sono stati classati dall'Agenzia del Territorio come immobili in zona periferica a destinazione residenziale censiti in catasto con cat. catastale A/3 classe 3 rendita catastale 497,09,*

gli immobili situati all'interno del quartiere "CECILIA" (che di certo sono microzone di assai minor pregio) sono stati classati dall'Agenzia del Territorio come immobili in zona suburbana a destinazione residenziale censiti in catasto con cat. catastale A/3 classe 3 rendita catastale 856,03.

Orbene, non v'è chi non veda che è sinanche un assioma affermare la contraddizione in termini che emerge già dal punto di vista semantico allorché, con indivisibile contegno, sono state attribuite *rendite di valore dimezzato alla "zona periferica"* (ossia zona posta distante dal centro) e *rendite di valore duplicato alla "zona suburbana"* (ossia zona situata in prossimità della città e, quindi, lontana sia dalla periferia sia, ancor più, dal centro).

Nel caso di specie, poi, tanto risulta ancor più vero ove appena si consideri che il quartiere "CECILIA" oltre che essere del tutto lontano dalla città (perché divisa dall'intera zona industriale di Bari e Modugno sud), è contiguo al quartiere **SAN PAOLO** di Bari che, come detto, è quartiere di edilizia economica – popolare!

Inter alia vi è da considerare la sperequazione che tale circostanza comporta a tutto detrimento degli immobili del quartiere "CECILIA" atteso

che in termini di IMU (imposta che ha sostituito l'ICI) gli immobili sub [1] generano un'imposta di circa € 50,00 mentre gli immobili sub [2] generano un'imposta di circa € 231,00 (!!!).

Per amore di verità bisogna pure dire che l'Autorità Comunale, conseguentemente alle numerose (legittime) proteste degli abitanti del quartiere, al fine di porre un parziale rimedio al proprio illogico contegno, nella seconda parte degli anni '90, con Delibera Comunale del 28.12.1996 n. Reg.10, ha riconosciuto una maggiore detrazione ai fini ICI per le abitazioni principali del quartiere "Cecilia".

Obiter dictum, a titolo assolutamente personale (per il perdurante colpevole e sordo contegno del Comune), alcuni proprietari degli immobili del quartiere "CECILIA", negli anni 1999-2000, hanno presentato (all'Ufficio del Territorio di Bari) istanza di declassamento degli immobili (accolta) dalla categoria A/2 alla categoria A/3, poiché in maniera del tutto ultronea, i ridetti immobili (di categoria A/2) erano situati all'interno dello stesso edificio, sullo stesso piano e con caratteristiche identiche agli immobili adiacenti di categoria A/3.

Definitivamente argomentando in fatto, non può non rilevarsi che l'anomia che caratterizza l'ingiustificato diverso trattamento urbanistico e fiscale necessita di un indifferibile intervento da parte di chi compete al fine di eliminare in radice la lamentata (ed effettiva) sperequazione oggi esistente.

De hoc satis.

CONSIDERAZIONI IN DIRITTO.

Ove quanto sin qui detto non dovesse ritenersi sufficiente per dare avvio al processo di revisione dei classamenti e delle rendite, ad adiuvandum, parte istante, in punto di diritto, evidenzia quanto appresso.

In via del tutto preliminare, ed incidentale, vi è da rimarcare che fin'ora la

scrivente **ASSOCIAZIONE**, senza alcun risultato, ha reiteratamente sollecitato l'Autorità Comunale ad adempire al suo preciso obbligo di buona ed imparziale amministrazione attraverso la perequazione del trattamento tributario degli immobili ricadenti sul proprio territorio.

E dire che i presupposti normativi per dare attuazione al principio appena esposto era possibile rinvenirli già nell'Art. 1, comma 335 della Legge 30 dicembre 2004 n. 311 (1) a mente del quale l'Autorità Comunale già compulsata da innumerevoli sollecitazioni delle parti lese (ossia dei proprietari degli immobili della zona "CECILIA", avrebbe dovuto procedere all'assegnazione, alle unità immobiliari interessate, di nuove categorie e classi, nonché - conseguentemente - di nuove rendite catastali.

Inter alia appare appena il caso di precisare che la nozione di microzona (perfettamente applicabile al caso trattato) è compiutamente espressa dall'art. 2 c. 1 del DPR 138/98, secondo il quale *"la microzona rappresenta una porzione del territorio comunale (... omissis) che presenta omogeneità nei caratteri di posizione, urbanistici, storico-ambientali, socioeconomici, nonché nella dotazione dei servizi ed infrastrutture urbane. In ciascuna microzona le unità immobiliari sono uniformi per caratteristiche tipologiche, epoca di costruzione e destinazione prevalenti. Essa individua ambiti territoriali di mercato omogeneo sul piano dei redditi e dei valori, ed in particolare per*

(1) L. 30/12/2004 Art. 1, c.335. La **revisione** parziale del classamento delle **unità immobiliari di proprietà privata site in microzone comunali**, per le quali il **rapporto tra il valore medio di mercato** individuato ai sensi del regolamento di cui al decreto del Presidente della Repubblica 23 marzo 1998, n. 138, e il **corrispondente valore medio catastale ai fini dell'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili si discosta significativamente dall'analogo rapporto relativo all'insieme delle microzone comunali**, è **richiesta dai comuni agli Uffici provinciali dell'Agenzia del territorio**. Per i calcoli di cui al precedente periodo, il valore medio di mercato è aggiornato secondo le modalità stabilite con il provvedimento di cui al comma 339. L'Agenzia del territorio, esaminata la richiesta del comune e verificata la sussistenza dei presupposti, attiva il procedimento revisionale con provvedimento del direttore dell'Agenzia medesima.

l'incidenza su tali entità delle caratteristiche estrinseche delle unità immobiliari".

Ove occorrer possa, si evidenzia che il citato art. 2 prevede, inoltre, che l'articolazione in microzone del territorio comunale, ovvero, se inferiore allo stesso, della zona censuaria, venga effettuata dal Comune, *con deliberazione del Consiglio comunale, oppure, in difetto, dall'Amministrazione del Catasto.*

Da ultimo, ancora in tema di microzone, è necessario avere riguardo di quanto disciplinato dall'Allegato "A" del medesimo D.P.R. 138/1998. (2).

(2) Decreto Presidente della Repubblica 23/03/1998 n. 138

Allegato A

NORME TECNICHE PER LA DEFINIZIONE DELLE MICROZONE

1. La microzona è individuata da uno o più fogli contigui della mappa catastale, appartenenti allo stesso comune, ed è contraddistinta, nell'ambito di questo, da un numero cardinale progressivo.

2. Qualora la presenza di barriere naturali o artificiali ovvero di condizioni particolari, nell'ambito del foglio di mappa, determinino una palese ed accentuata discontinuità nelle caratteristiche descritte nell'art. 2, comma 2, del presente regolamento, il comune prima di procedere alle deliberazioni di competenza può proporre al competente ufficio del dipartimento del territorio la eventuale divisione del foglio medesimo. Le relative operazioni sono svolte sulla base di specifiche intese tra il comune ed il predetto ufficio nel rispetto della normativa vigente.

3. Le risultanze dell'articolazione del territorio comunale in microzone, di norma, devono soddisfare le seguenti condizioni:

a) all'interno di ciascuna microzona, il rapporto tra i valori di mercato massimo e minimo a metro quadrato delle unità immobiliari, assunte a riferimento con i criteri di cui al successivo comma 4, non deve risultare superiore a due. A tale fine non sono da prendere in considerazione unità immobiliari aventi caratteri singolari per la microzona o, comunque, poco significative a livello statistico;

b) lo scostamento percentuale fra i valori medi ordinari a metro quadrato delle unità immobiliari di riferimento site in due microzone contigue ed urbanisticamente omogenee non deve risultare inferiore al 30%.

Risulta pure utile rimarcare che il procedimento di revisione è attribuito in via ordinaria all'Autorità Comunale e, in caso di inerzia di questa, in via sussidiaria all'Amministrazione del Catasto.

CONCLUSIONI.

Alla luce di quanto sin qui esposto in fatto e diritto, parte istante invita e diffida, chi di competenza, a voler porre in essere senza differimento alcuno la revisione del classamento (e della conseguenziale attribuzione di rendite) atteso che tale revisione attiene non già agli aspetti di

In presenza di particolari ed oggettive condizioni del territorio, che non consentano il rispetto dei limiti previsti nelle precedenti lettere a) e b), gli stessi possono assumere rispettivamente le entità massime di 3, e 20%. Nella fattispecie le circostanze ostantive vengono rappresentate nelle schede di cui al successivo comma 6.

4. Le unità immobiliari da assumere a riferimento per il rispetto dei criteri di cui al comma 3 sono di norma quelle a destinazione residenziale. Ove dette unità siano presenti in misura poco significativa, vengono assunte a riferimento unità immobiliari appartenenti alla categoria catastale più rappresentativa nella microzona esaminata.

5. Il valore medio ordinario di cui al precedente comma 3 è caratterizzato dalla massima frequenza con cui i singoli valori sono riscontrati nell'ambito del territorio esaminato.

6. Gli elaborati di cui all'art. 2, comma 3, del presente regolamento sono costituiti da grafici individuativi dei perimetri delle microzone, con riferimento alle mappe catastali, e da schede descrittive di ciascuna microzona riportanti gli elementi sottoindicati:

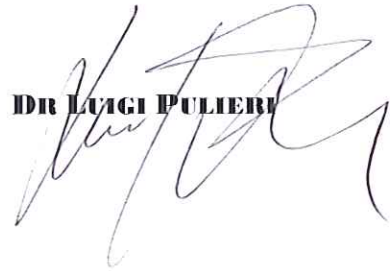
- a) l'ubicazione territoriale;
- b) i fogli della mappa catastale, costitutivi della microzona;
- c) le prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti;
- d) le caratteristiche insediative ed edilizie;
- e) i caratteri economico-sociali (civile, economico, popolare, ultrapopolare, ecc.);
- f) le fasce di mercato individuate in base ai prezzi minimi, massimi e medi delle unità immobiliari di riferimento di cui al comma 4, nonché di quelle più significative per diffusione.

espressione politica dell'indirizzo tributario Comunale quanto, vieppiù agli aspetti economici che ricadono (assai negativamente) sulla sfera patrimoniale dei cittadini incisi.

Va da sé che ove per ardita ipotesi teorica tale istanza dovesse rimanere priva di positivo riscontro, **L'ASSOCIAZIONE CITTADINA "GIORGIO LA PIRA"** sin d'ora si riserva di attivare ogni procedimento giudiziario finalizzato ad ottenere un sostanziale riequilibrio della imposizione sugli immobili oggetto dell'odierna narrativa.

Assai distinti saluti.

DR LUIGI PULIERI



Per ratifica, adesione ed accettazione

ASSOCIAZIONE "GIORGIO LA PIRA"

SIG. MATTEO LUPELLI

