

## I pentastellati e il San Giorgio Village

*A due giorni dalle Politiche, la giunta Morra approva una delibera con la quale riduce l'IMU per i terreni edificabili di contrada San Giorgio, con un atto dai profili piuttosto irrivalenti. Introducendo di fatto una variazione nel gettito dell'IMU, la competenza sarebbe dovuta essere del Consiglio comunale.*



Il 2 marzo 2018, la giunta guidata dal sindaco Morra ha deliberato in merito alla “*determinazione dei valori delle aree edificabili anno 2018*”. Come accaduto già nel 2017 del resto, con la differenza che quest’anno qualcosina è stata ritoccata. In pratica, nella ex Zona D5 del P.R.G. (per intenderci quella dove da anni si insegue il sogno del San Giorgio Village), si è deciso di ridurre il valore dei suoli edificabili da 10,08 € a 6,75 € al metro quadrato. Posizione giusta, corretta, coerente? Nel programma elettorale del sindaco Morra, alla ex Zona D5 viene dedicato un solo capoverso (il settimo) tra le azioni che il Movimento riserva al capitolo Urbanistica. Scrivono così: “*Lo sblocco*

*della nostra migliore zona industriale (ex zona D5, nei pressi del casello autostradale) può avvenire solo mediante il suo ridimensionamento. In questo modo se ne favorirà, finalmente, la sua realizzazione, grazie alla riduzione dei costi necessari alle opere di urbanizzazione. Allo stesso tempo, gli agricoltori proprietari di quelle aree saranno liberati da un’ingiusta tassazione*”.

In pratica, la strategia pentastellata prevederebbe in primo luogo una riduzione dell’area riservata ad attività produttive che non siano agricole (quindi una variante al PUG), per consentirsi di risparmiare sugli eventuali costi di urbanizzazione e permettere agli agricoltori di non pagare tasse per terreni edificabili quando il loro utilizzo è preattamente agricolo. Come sarà possibile determinare quali lotti del San Giorgio rimarranno aree edificabili e quali torneranno agricoli, contemperando le esigenze e i desiderata dei singoli contadini, non è chiaro, a meno di non voler trasformare la contrada in una sorta di vestito di Arlecchino.

Quello è il programma, tutt’altra cosa è la realtà. Infatti, al di là dei buoni propositi iniziali, il dipanarsi dell’azione amministrativa dei pentastellati non sembra seguire quanto promesso. L’idea è senz’altro condivisibile: sul non far pagare tasse in maniera ingiustificata siamo tutti d’accordo, il problema è nel metodo. Con la delibera del 2 marzo non si annuncia nulla di strutturalmente rivoluzionario, si riduce semplicemente il valore dei terreni edificabili. Di certo questo comporterà un contenimento dell’esborso in termini di tassazione, ma, se vogliamo, anche un danno patrimoniale per i proprietari, considerato che il valore dei terreni verrà ridotto, e non so quanto ciò possa far piacere.

Cui prodest? Non ai piccoli proprietari. Se un giorno dovesse accadere che un’eventuale società volesse attivare i PUE, come li chiamano loro, potrà avere buon gioco nei confronti dei piccoli di pretendere un prezzo molto vicino, se non addirittura inferiore, a quello nuovo determinato dal Comune; ma non potrà tenere lo stesso atteggiamento nei confronti di qualche grande proprietario, che in virtù della sua maggiore forza contrattuale tenderà in più di un modo di trattare su basi molto più convenienti. E’ un dato consolidato del capitalismo quello del maggiore rendimento legato all’entità del capitale investito, né tanto meno si può pretendere una sorta di equità, in casi come questi non è previsto l’esproprio e il tutto segue i canoni della trattativa fra privati.

C'è qualcosa comunque di poco convincente nella delibera. In premessa sostanzialmente si conferma un blocco generalizzato del mercato edilizio e dei suoli edificabili che non permette di rivedere in aumento i valori dei terreni, lasciandoli inalterati rispetto a quelli già definiti nella delibera n. 65 del 27/03/2017. Ma evidentemente nella stasi assoluta ci dev'essere qualcuno che se la passa peggio se a San Giorgio si decide di ridurli. Cosa è intervenuto? Secondo la Giunta, a sollecitare tale decisione ci sarebbero: la rilevante dimensione dell'area edificabile, il fallimento del Consorzio GESCOS, il difetto di legittimazione della nuova società ENERTECNA srl, proponente intervento analogo (ma non è chiaro cosa, visto che il San Giorgio Village sembra essere definitivamente evaporato), e una sentenza della Commissione Tributaria di Bari addirittura di due anni prima (il 10 luglio 2015), che accoglieva un'istanza di parte suffragata da una perizia tecnica che ridefiniva il valore dei terreni in 6,75 € al metro quadro anziché 10,08 €. Probabilmente oltre all'istanza era di parte anche la perizia, per cui la domanda sorge spontanea. Può la sentenza di una Commissione Tributaria, tra l'altro probabilmente impugnata, fare giurisprudenza e quindi modificare in maniera così generalizzata i valori dei terreni di un'intera zona? E se domani qualche altro ricorrente promuovesse analogo ricorso, producendo una sua nuova perizia di parte con un valore vieppiù diminuito, e, visto i precedenti, lo vincesses, cosa farà la Giunta? Si adeguerà alla nuova sentenza con un'altra delibera?

Inoltre vi è una questione più tecnica che sarebbe bene venisse chiarita. La delibera 65/2017 già citata, non rivedeva alcun valore, quindi presumibilmente non produceva alcuna variazione di gettito nelle entrate del Comune, ma questa nuova di marzo 2018, rivedendo il valore delle aree edificabili, di fatto riduce l'IMU per i proprietari. Mi sembra lapalissiano che ciò comporterà un'automatico calo delle entrate, configurando di fatto una variazione di bilancio. E' stata quantificata? E considerato che le Giunte possono proporre variazioni di bilancio ma non approvarle (art. 42, comma 2, lettera b del Decreto legislativo 267/2000), viene spontaneo pensare che la delibera in questione non sarà efficace fino a quando non verrà portata in Consiglio comunale e approvata. Ma probabilmente non sarà così, visto che lo stesso giorno dell'approvazione della delibera (il 2 marzo), con straordinario tempismo, causa anche le elezioni politiche del 4, in un comunicato stampa il tono era alquanto definitivo: *“Con la Delibera di Giunta approvata questa mattina abbiamo ridotto il valore stimato delle aree edificabili da € 10,08 a € 6,75 al metro quadro. Si tratta di una riduzione di oltre il 30% che diminuirà significativamente il carico fiscale che grava sui proprietari di quelle aree.”* Di certo inciderà anche sui conti dell'Ente, ma in quale misura non è dato saperlo. Tutto in ossequio alla tanto propagandata trasparenza.

Per la stesura di questo post si è fatto riferimento ai seguenti documenti:

1. [DGC\\_46-2018.pdf](#)
2. [Programma\\_politico-Roberto\\_Morra](#)
3. [Riduzione\\_IMU\\_D5](#)