



COMUNE DI PUGLIANELLO

Provincia di Benevento

COPIA

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 6 del Reg. Data 02/05/2026	Oggetto: DEFINIZIONE DEI VALORI ORIENTATIVI MEDI DI MERCATO DELLE AREE EDIFICABILI COMUNALI DAL 2021 AL 2025. AGGIORNAMENTO.
----------------------------------	---

L'anno **duemilaventisei** il giorno **due** del mese di **maggio** alle ore **15:00** nella sala delle adunanze consiliari della Sede Comunale, a seguito di invito diramato dal Presidente del Consiglio si è riunito il **CONSIGLIO COMUNALE**.

Presiede la seduta il sig. On. Francesco Maria RUBANO - Sindaco

Dei Consiglieri Comunali sono presenti **n. 11** e assenti, sebbene invitati **n. 0** come segue:

Ruolo	Nominativo	Presente	Assente
Sindaco	RUBANO FRANCESCO MARIA	Si	
Consigliere	BARTONE GIUSEPPE	Si	
Consigliere	VISCUSI ANTONIO	Si	
Consigliere	AMANTEA TERESA	Si	
Consigliere	DE LUCIA ANTONIO	Si	
Consigliere	MONGILLO GUIDO	Si	
Consigliere	AMANTEO ANTONIO	Si	
Consigliere	IANNOTTI RAFFAELLA	Si	
Presidente del Consiglio	MAROTTA GIUSEPPE	Si	
Consigliere	FRANCO ANNA	Si	
Consigliere	LAVORGNA ARTURO	Si	

Assiste il Segretario Comunale **Dott.ssa Federica RAUSO** incaricato della redazione del verbale.

Su proposta di **BATTAGLINO GIACOMO DOMENICO**

Vista la delibera di C.C. N. 25 del 19/12/2022 ad oggetto: "APPROVAZIONE REGOLAMENTO PER LO SVOLGIMENTO DEL CONSIGLIO COMUNALE E DELLE COMMISSIONI CONSILIARI IN VIDEOCONFERENZA".

Accertato che:

- sono collegati in modalità telematica con applicazione WhatsApp il Sindaco Francesco Maria Rubano, i Consiglieri: Antonio De Lucia - Giuseppe Bartone - Raffaella Iannotti - Antonio Amanteo - Teresa Amantea - Arturo Lavorgna e il Segretario Comunale Federica Rauso.
- si procede con la seduta.

Il Presidente del Consiglio sig. Giuseppe Marotta, pone in discussione il punto n. 03 all'ordine del giorno: *"DEFINIZIONE DEI VALORI ORIENTATIVI MEDI DI MERCATO DELLE AREE EDIFICABILI COMUNALI DAL 2021 AL 2025. AGGIORNAMENTO"*;

Il Sindaco interviene dando lettura della comunicazione che si allega alla presente per formarne parte integrante e sostanziale;

IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista la proposta di delibera N. 02 del 24/04/2026 allegata, formulata dal formulata dal geom. Giacomo D. Battaglino - Responsabile Area Tecnica - Urbanistica ed Edilizia Privata, avente ad oggetto: *"DEFINIZIONE DEI VALORI ORIENTATIVI MEDI DI MERCATO DELLE AREE EDIFICABILI COMUNALI DAL 2021 AL 2025. AGGIORNAMENTO"*;

Visti i pareri di regolarità tecnica e contabile resi informaticamente dal geom. Giacomo D. Battaglino - Responsabile Area Tecnica - Urbanistica ed Edilizia Privata e dal Responsabile del Servizio Economico-Finanziario dott. Michele Rosella, ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. n. 267/00;

Visto il Dlgs 267/2000;

Con il seguente esito della votazione espressa nei modi di Legge, per alzata di mano:

- Consiglieri presenti: n. 11
- Consiglieri assenti: n. 00
- Consiglieri votanti astenuti: n.00
- Consiglieri votanti: n. 11
- Consiglieri votanti a favore: n. 11
- Consiglieri votanti contrari: n. 00,

DELIBERA

1. **di approvare** l'unita proposta di deliberazione N. 02 del 24/04/2026 - formulata dal geom. Giacomo D. Battaglino - Responsabile Area Tecnica - Urbanistica ed Edilizia Privata, avente ad oggetto *"DEFINIZIONE DEI VALORI ORIENTATIVI MEDI DI MERCATO DELLE AREE EDIFICABILI COMUNALI DAL 2021 AL 2025. AGGIORNAMENTO"*;
2. **di demandare** al Servizio Affari Generali la pubblicazione del presente atto;
2. **di dichiarare**, stante l'urgenza di provvedere, la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del d.Lgs. n. 267/2000.

OGGETTO: DEFINIZIONE DEI VALORI ORIENTATIVI MEDI DI MERCATO DELLE AREE EDIFICABILI COMUNALI DAL 2021 AL 2025. AGGIORNAMENTO.

PREMESSO :

CHE con deliberazione di Consiglio Comunale nr. 10 del 23.06.2023 sono stati definiti i valori orientativi medi di mercato delle aree edificabili comunali per l'anno d'imposta 2023, "aventi la semplice funzione di orientare il contribuente nella determinazione della base imponibile senza alcuna limitazione di potere di accertamento da parte del comune;

Viste

-L'Ordinanza della Cassazione nr. 27873/2023 che sancisce che il valore venale di un'area edificabile ai fini IMU – si calcola tenendo presenti tutti i parametri tassativamente indicati dalla legge e non solo, come sovente accade nella prassi quotidiana, facendo leva sulla delibera o sul regolamento del Comune , i quali come affermato più volte dalla Corte Suprema di Cassazione – non rappresentano un elemento sufficiente, da soli, ad individuare il valore utile ai fini dell'applicazione del tributo locale;

-la sentenza della Corte di cassazione nr. 24589 del 11/08/2023 che, affermando che i valori venali delle aree fabbricabili ai fini ICI/IMU , stabiliti con delibera comunale sono validi anche ai fini dell'attività di accertamento, in quanto trattasi di fonti presuntive, paragonabili ai bollettini di quotazione di mercato o ai notiziari istat, nei quali è possibile reperire dati medi ragionevolmente corretti, ha pure affermato il principio in base a cui tali dati "possono utilizzarsi per le annualità pregresse, in quanto, data la natura presuntiva, il contribuente può, anzi è gravato dall'onere di fornire la prova contraria" , ovvero presentare elementi come perizie tecniche di parte in grado di dimostrare il minor valore dell'area edificabile;

-i principi, sanciti dallo statuto del contribuente, di collaborazione e buona fede che devono improntare i rapporti tra ente impositore e contribuente di cui è espressione anche la regola secondo cui a quest'ultimo non può essere chiesta la prova di fatti già documentalmente noti al Comune" (cass. Nr. 8592 del 26.03.2021);

Rilevata la necessità di procedere ad una nuova valutazione del valore venale delle aree fabbricabili del Comune di Puglianello onde evitare possibili insorgenze di contenziosi, dall'esito incerto , forieri di possibili danni alle casse dell'Ente, oltre che di inevitabili allungamenti delle procedure di riscossione dei tributi evasi;

Constatato che per le aree fabbricabili, a differenza dei fabbricati , non esistono valori ufficiali predeterminati che costituiscono la base di riferimento per la quantificazione dell'imposta, ma solo dei criteri e delle indicazioni da tenere in considerazione nella individuazione del valore imponibile, il quale deve essere di volta in volta determinato in relazione alle specifiche caratteristiche dell'area;

Richiamata la deliberazione di G.C. nr. 18 del 18/03/2026, avente ad oggetto " Valutazione e calcolo valore venale aree fabbricabili del Comune di Puglianello anni dal 2021 al 2025". Indirizzi, con cui la Giunta ha stabilito "Di incaricare il competente ufficio urbanistica di procedere, con ogni immediatezza, ad effettuare una attenta valutazione del valore venale delle aree fabbricabili del Comune di Puglianello, indicando il valore, distintamente per tutte le tipologie, per ciascuno degli anni dal 2021 al 2025, dando incarico all'ufficio finanziario di uniformare l'attività accertativa ai valori venali dei terreni definiti dall'ufficio urbanistica sulla base dei criteri previsti dall'art. 5, del D.lgs. 30/12/1992, n. 504 (riprodotto nel testo dell'art. 1, co. 746 della L. 27/12/2019, n. 160) che, una volta trasfusi in una delibera consiliare, costituiranno i valori di riferimento per il territorio di Puglianello;"

Rilevato che è dunque indispensabile provvedere alla definizione del valore delle aree fabbricabili per gli anni dal 2021 al 2025, e ciò, per evitare eventuali ricorsi tributari, probabili, viste le numerosissime istanze di rideterminazione del valore delle aree fabbricabili pervenute all'Ente con riferimento alle annualità 2019 e 2020 , le sole annualità che sono state interessate deliberazione di Consiglio Comunale n. 3 del 2.2.2026 che ha modificato l'art.31 del Regolamento delle entrate, in tali sensi intendendo il relativo comma 5;

Atteso che la mancanza di valori di riferimento per la determinazione della base imponibile delle aree fabbricabili :

-è in contrasto con le esigenze di semplificazione degli obblighi dei contribuenti, i quali in assenza di parametri forniti dal comune sarebbero costretti ad acquisire perizie di stima finalizzate ad individuare il valore venale del terreno;

-favorisce l'elusione della base imponibile, lasciando all'iniziativa del contribuente la individuazione del valore su cui corrispondere l'imposta, con conseguente perdita di getto il cui recupero è affidato ad una attività di accertamento esposta ad elevato rischio di contenzioso;

Visti gli artt. 3, 23 e 97 della Costituzione nonché la legge 27/07/2000, nr. 212 (statuto dei diritti del contribuente), che impongono alla pubblica amministrazione di improntare il rapporto con il contribuente ai principi di collaborazione, correttezza, buona fede, semplificazione e trasparenza;

Ritenuto quindi opportuno in attuazione dei citati principi di correttezza, collaborazione, semplificazione e buona fede, procedere alla individuazione di valori venali in comune commercio delle aree edificabili ai fini dell'Imposta Municipale propria per gli anni dal 2021 al 2025, aventi la semplice funzione di orientare il contribuente nella determinazione della base imponibile senza alcuna limitazione del potere di accertamento da parte del Comune;

Ritenuto, altresì che la determinazione dei valori di riferimento operata con la presente deliberazione sia conforme ed adeguata alla conformazione e alle caratteristiche del territorio comunale e che essa sia tale da definire in modo appropriato ed equo i valori medi di riferimento di mercato delle aree edificabili nel territorio comunale per zone omogenee;

Richiamata la Relazione tecnica avente ad oggetto " Determinazione del Valore Venale delle Aree Dichiarate Edificabili dallo Strumento Urbanistico Comunale (PUC) per gli ANNI DAL 2021 AL 2025" Prot. nr. 5818 del 16/04/2026;

Evidenziato che i suddetti valori sono stati individuati combinando il metodo analitico del valore di trasformazione (basato sulle potenzialità edificatorie) con il metodo sintetico-comparativo come strumento di verifica, laddove sussista un mercato di beni analoghi;

Ritenuto, pertanto opportuno procedere in merito;

Acquisiti sulla presente i pareri in ordine alla regolarità tecnica e contabile ai sensi degli artt. 49, comma 1, e 147-bis del D. Lgs 267/2000;

Visto il Decreto Legislativo 18 agosto 2000 nr. 267;

PROPONE

1. **Di considerare** le premesse quale parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;
2. **Di approvare**, per le motivazioni in premessa ed ai fini dell'applicazione dell'imposta municipale propria di cui all'art. 1, comma 738 e ss. , della legge 27/12/2019. Nr. 160, la Relazione tecnica avente ad oggetto " Determinazione del Valore Venale delle Aree Dichiarate Edificabili dallo Strumento Urbanistico Comunale (PUC) per gli ANNI dal 2021 AL 2025" Prot. nr. 5818 del 16/04/2026;
3. **di dare atto** che i valori di cui al precedente punto 2):
hanno la sola funzione di orientare il contribuente, facilitando l'individuazione del valore in comune commercio dei terreni edificabili, e di conseguenza , la determinazione della base imponibile dell'imposta;
non costituiscono in alcun modo un limite al potere di accertamento del comune, il quale potrà in ogni momento accertare l'imposta sulla base di un valore diverso da quello indicato nell'allegata Relazione prot. nr. 5818/2026 qualora emergano fatti o elementi che conducono alla determinazione di una base imponibile superiore;
4. **Di assicurare**, attraverso idonee forme di pubblicità, la conoscenza dei valori delle aree fabbricabili ai fini del pagamento dell'imposta municipale propria;
5. **Di dichiarare** la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D. Lgs 18/08/00 nr. 267.

Il Proponente
BATTAGLINO GIACOMO DOMENICO

Letto, approvato e sottoscritto:

Il Sindaco

f.to On. Francesco Maria RUBANO

Il Segretario Comunale

f.to Dott.ssa Federica RAUSO

N. Reg. 440/2026

li 13/05/2026.

Della suestesa deliberazione, ai sensi dell'art.124 del D. Leg.vo n.267/2000, viene iniziata oggi la Pubblicazione all'Albo Pretorio Comunale per quindici giorni consecutivi



Il Responsabile del Servizio
f.to Dott.ssa Federica RAUSO

Il Sottoscritto Segretario Comunale, Visti gli atti d'Ufficio,

ATTESTA

che la presente deliberazione è divenuta esecutiva il giorno 02/05/2026

♦PERCHE' DICHIARATA IMMEDIATAMENTE ESEGUIBILE (ART.134-COMMA 4);

♦ DECORSI DIECI GIORNI DALLA PUBBLICAZIONE (ART.134-COMMA 3);

♦SENZA CHE E' STATA COMUNICATA L'ADOZIONE DEL PROVVEDIMENTO DI ANNULLAMENTO;

Dalla Residenza Municipale, li 13/05/2026

Il Segretario Comunale

f.to Dott.ssa Federica RAUSO

La presente copia è conforme all'originale agli atti, per usi amministrativi.

IL SEGRETARIO COMUNALE

Dott.ssa Federica RAUSO

Dalla Residenza comunale, li __/__/__



COMUNE DI PUGLIANELLO

Provincia di Benevento

Via G. Pitò, 15 – Cap. 82030
P.I. 00152040622 C.F. 90000440629
Mail: comunepuglianello@libero.it
Pec: puglianello@pec.cstanno.it

Il Sindaco chiede la parola e dichiara:

“Premesso che con deliberazione di Consiglio Comunale n. 10 del 23 giugno 2023 sono stati definiti i valori orientativi medi di mercato delle aree edificabili comunali per l'anno d'imposta 2023, aventi la semplice funzione di orientare il contribuente nella determinazione della base imponibile senza alcuna limitazione del potere di accertamento da parte del Comune, ritengo doveroso fare chiarezza rispetto a talune ricostruzioni fuorvianti e alle fake news circolate negli ultimi mesi.

Fake news che non hanno trovato alcun reale seguito nella cittadinanza, la quale molto prima della diffusione di notizie prive di logica ha invece scelto la strada del confronto diretto con l'Ente, della richiesta di chiarimenti agli uffici competenti e del dialogo istituzionale.

Entrando nel merito, in primis va precisato che l'IMU è un'imposta che si paga in autoliquidazione. Nonostante ciò, per la correttezza dei rapporti che questa Amministrazione Comunale ha sempre garantito ai contribuenti, in occasione del servizio di accertamento delle evasioni tributarie svolto dalla STEP S.r.l., in data 25 febbraio 2026 — ed è importante ricordare questa data — sono stati convocati presso l'aula consiliare del Comune i cittadini che avevano richiesto chiarimenti sugli avvisi emessi.

Nel corso della riunione, alla presenza degli amministratori comunali e del personale competente, è stato illustrato in maniera dettagliata il percorso economico-urbanistico avviato nel 2019 con la cittadinanza tutta, i relativi provvedimenti adottati dagli uffici competenti e le ulteriori attività amministrative da porre in essere alla luce delle evoluzioni economiche ed urbanistiche intervenute dal 2023 ad oggi.

Nella medesima giornata, a seguito dell'incontro, sono state depositate presso l'Ente ben 56 istanze di rideterminazione del valore venale delle aree relativamente agli avvisi emessi dalla STEP S.r.l. per le annualità 2019 e 2020, i cui avvisi di accertamento sono stati correttamente notificati entro il 31 dicembre 2025.

Già in quella occasione (25 Febbraio 2026), alla presenza della delegazione interessata, era stata anticipata la volontà di demandare all'Ufficio Tecnico la verifica del valore venale delle aree edificabili, in considerazione delle mutate condizioni economiche ed urbanistiche registratesi nell'ultimo triennio.

Nella giornata successiva, inoltre, gli uffici comunali sono stati incaricati di contattare personalmente anche i contribuenti non presenti all'incontro, a dimostrazione del fatto che l'attività politica ed amministrativa di questo Ente è al servizio di tutti i contribuenti senza distinzione alcuna e che la stessa viene svolta andando ben oltre i meri atti dovuti, confermando sensibilità istituzionale e capacità amministrativa.

Coerentemente con quanto anticipato nel corso della riunione del 25 febbraio 2026, la Giunta Comunale, con deliberazione n. 18 del 18 marzo 2026 avente ad oggetto “Valutazione e calcolo valore venale aree fabbricabili del Comune di Puglianello dal 2021 al 2025. Indirizzi”, ha incaricato l'Ufficio Tecnico di procedere ad una verifica puntuale ed aggiornata dei valori venali delle aree edificabili.

L'Amministrazione Comunale, in materia economica ed urbanistica, ha sempre instaurato con la cittadinanza un canale informativo forte, serio e trasparente. Proprio per questo, si ricorda che già in data 22 marzo 2024 — ed è importante ricordare anche questa data — il Sindaco, a nome dell'Amministrazione Comunale, aveva indirizzato ai contribuenti interessati da aree edificabili apposita nota prot. n. 3489 relativa all'adeguamento del PUC vigente alla Legge Regionale n. 13/2022, prevedendo espressamente la possibilità di presentare contributi, osservazioni e richieste anche in relazione ad eventuali declassamenti dei diritti edificatori.



COMUNE DI PUGLIANELLO

Provincia di Benevento

Via G. Pitò, 15 – Cap. 82030
P.I. 00152040622 C.F. 90000440629
Mail: comunedipuglianello@libero.it
Pec: puglianello@pec.cstsanno.it

Di seguito la mia nota con il relativo allegato

COMUNE DI PUGLIANELLO

(Provincia di Benevento)
Via G. Pitò, 15 – Cap. 82030
P.I. 00152040622 C.F. 90000440629
Mail: comunedipuglianello@libero.it
Pec: puglianello@pec.cstsanno.it
Tel. e fax :0824/946538-37

-Prot. nr. 3489
-Del 22/03/2024

ALL' ALBO PRETORIO
SEDE

OGGETTO : Adeguamento del PUC vigente alla L.R. n. 13/2022 e s.m.i. in tema di
"Rigenerazione Urbana, Riqualificazione e Minor Consumo del Suolo.

SI RENDE NOTO

-Che nell'ambito dell'adeguamento del Piano Urbanistico Comunale (PUC) alle disposizioni della legge di cui all'oggetto, l'Amministrazione Comunale ha il piacere di conoscere vostre idee in merito, al fine di acquisire contributi e suggerimenti anche in relazione a eventuali declassamenti dei diritti di edificabilità, in modo da pervenire ad una soluzione condivisa.

Pertanto, eventuali suggerimenti potranno essere presentati al protocollo dell'Ente, entro e non oltre il 30 Aprile c.a.. Stante la necessità di concludere il predetto adeguamento entro l'anno in corso.

-Puglianello lì, 22/03/2024.

IL SINDACO
On. Francesco Maria Rubano



Il Responsabile del Servizio Urbanistico
Geom. Giacomo D. Battaglino



COMUNE DI PUGLIANELLO

Provincia di Benevento

Via G. Pitò, 15 – Cap. 82030
P.I. 00152040622 C.F. 90000440629
Mail: comunediuglianello@libero.it
Pec: puglianello@pec.casannio.it

COMUNE DI PUGLIANELLO

Uscita - 22/03/2024 - 10:37

COMUNE DI PUGLIANELLO

(Provincia di Benevento)
Via G. Pitò, 15 – Cap. 82030
P.I. 00152040622 C.F. 90000440629
Mail: comunediuglianello@libero.it
Pec: puglianello@pec.casannio.it
Tel. e fax: 0824/946588-47

OGGETTO: Adeguamento del PUC vigente alla L.R. n. 13/2022 e s.m.i. in tema di
"Rigenerazione Urbana, Riqualificazione e Minor Consumo del Suolo.

Cari Cittadini,

nell'Ambito dell'adeguamento del Piano Urbanistico Comunale (PUC) alle
disposizioni della legge di cui all'oggetto, questa Amministrazione Comunale ha
il piacere di conoscere vostre idee in merito, al fine di acquisire contributi di
conoscenza e di suggerimenti anche in relazione a eventuali declassamenti dei
diritti di edificabilità, in modo da trovare una soluzione condivisa.

Pertanto, i suggerimenti potranno pervenire al protocollo dell'Ente, entro e non
oltre il 30 Aprile c.a. . predetto adeguamento dovrà essere concluso entro l'anno
in corso.

Cordiali Saluti

Il Sindaco

Francesco Maria

no



Francesco Maria

È necessario inoltre richiamare l'Ordinanza della Corte di Cassazione n. 27873/2023, la quale sancisce che il valore venale di un'area edificabile ai fini IMU deve essere determinato tenendo conto di tutti i parametri previsti dalla legge e non soltanto facendo riferimento alle delibere o ai regolamenti comunali, che da soli non costituiscono elemento sufficiente per individuare il corretto valore ai fini dell'applicazione del tributo.

Pertanto, il responsabile dell'ufficio competente, nel momento in cui elabora una valutazione, opera sempre nel rispetto della normativa vigente e dei criteri previsti dalla legge. Non è quindi possibile predire valutazioni economiche delle aree edificabili sganciate dal quadro normativo di riferimento.

Allo stesso modo, la sentenza della Corte di Cassazione n. 24589 dell'11 agosto 2023 ha ribadito che i valori venali delle aree fabbricabili stabiliti con delibera comunale costituiscono validi elementi presuntivi anche per le annualità pregresse, fermo restando il diritto del contribuente di fornire prova contraria mediante



COMUNE DI PUGLIANELLO

Provincia di Benevento

Via G. Pitò, 15 – Cap. 82030
P.I. 00152040622 C.F. 90000440629
Mail: comunediuglianello@libero.it
Pec: puglianello@pec.cstanno.it

documentazione tecnica o perizie di parte idonee a dimostrare un minor valore dell'area edificabile.

Si tratta di principi perfettamente coerenti con quelli di collaborazione e buona fede sanciti dallo Statuto del contribuente e più volte richiamati dalla giurisprudenza della Corte di Cassazione.

Per questa ragione è stato dato incarico al competente Ufficio Urbanistica di procedere, con ogni immediatezza, ad una attenta valutazione del valore venale delle aree fabbricabili del Comune di Puglianello, indicando il valore distintamente per ciascuna tipologia e per ciascuna annualità dal 2021 al 2025, demandando contestualmente all'Ufficio Finanziario di uniformare l'attività accertativa ai valori definiti sulla base dei criteri previsti dall'art. 5 del D.Lgs. n. 504/1992 e dall'art. 1, comma 746, della Legge n. 160/2019.

Per le annualità 2019 e 2020, inoltre, la valutazione del valore venale è stata già oggetto di specifica modifica regolamentare, prevedendo per la sola IMU aree fabbricabili un calcolo effettuato dall'Ufficio Tecnico Comunale che tenesse conto della mancata approvazione definitiva del PUC da parte della Regione Campania, intervenuta soltanto nel Dicembre 2020.

La realtà dei fatti dimostra che questa Amministrazione ha sempre operato nella massima trasparenza, favorendo il confronto diretto con i contribuenti, promuovendo incontri pubblici, raccogliendo osservazioni, consentendo la presentazione di istanze e demandando agli uffici competenti ulteriori verifiche tecniche proprio nell'interesse dei cittadini e della correttezza dell'azione amministrativa.

Noi, infine, continueremo a confrontarci con la cittadinanza attiva. Continueremo ad ascoltare tutti. Continueremo a lavorare, come abbiamo sempre fatto, alla luce del sole.

Perché amministrare non significa inseguire polemiche costruite ad arte.

Amministrare significa assumersi responsabilità. Anche quando è più difficile. Anche quando conviene tacere.

E noi scegliamo di farlo guardando negli occhi i cittadini, con gli atti, con le norme, con il lavoro quotidiano e con la serietà che questa comunità merita.”



COMUNE DI PUGLIANELLO

(Provincia di Benevento)

Via G.Pitò, 15-Cap.82030

-P.I.00152040622 -C.F.90000440629

Mail :comunedipuglianello@libero.it

Prot.n. **5818**

Del 16/04/2026

OGGETTO: RELAZIONE TECNICA AL FINE DELLA DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DELLE AREE DICHIARATE EDIFICABILI DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE ANNI 2021-2025

PREMESSE

La presente relazione viene redatta a seguito della delibera di indirizzo approvata dalla Giunta Comunale n. 18 del 18.03.2026 avente ad oggetto: " *Valutazione e calcolo valore venale aree fabbricabili del Comune di Puglianello (BN) anni 2021-2025. Indirizzi*", allo scopo di determinare il valore delle aree dichiarate edificabili dallo strumento urbanistico del Comune di Puglianello(BN).

All'uopo si riporta di seguito l'iter relativo all'approvazione del PUC:

- con Delibera di G.C. n.170 del 13.11.2019, rettificata ed integrata con Delibera di G.C. n.176 del 20.11.2019, si è proceduto alla ADOZIONE del PUC corredato dai relativi studi specialistici e dagli elaborati per la VAS / VINCA;
- dell'avvenuta adozione si è data notizia mediante avviso pubblicato sul B.U.R.C. n.81 in data 30.12.2019;
- sono validamente pervenute n.41 osservazioni riferite al progetto di Piano Urbanistico Comunale, mentre non sono pervenute osservazioni specificamente rivolte al Rapporto Ambientale per la VAS;
- con Delibera di G.C. n.30 del 28.03.2020 sono state assunte le Determinazioni sulle osservazioni pervenute;
- il tecnico progettista ha provveduto ad adeguare materialmente gli elaborati di PUC alle determinazioni sulle osservazioni assunte dalla Giunta comunale con la succitata deliberazione;
- il Piano è stato inviato agli enti competenti per l'espressione dei pareri obbligatori, con

- Nel Comune di Amorosi, un annuncio riporta un prezzo di 3,30 €/m²;
- Nel Comune di Faicchio, un secondo annuncio indica un prezzo di 1,52 €/m²;
- Nel Comune di San Salvatore Telesino, un ulteriore annuncio evidenzia un prezzo di 6,47 €/m².

Sulla base di tali dati, è stato calcolato un valore medio di mercato pari a 3,76 €/m².

Tale valore è stato successivamente oggetto di ragguaglio: poiché la stima è riferita a un lotto ipotetico, si è ritenuto opportuno incrementare il prezzo unitario attraverso l'applicazione di un coefficiente correttivo. **Tale adeguamento permette di determinare un valore di mercato definitivo per la Zona E pari a 4,70 €/m²**

Di seguito si riporta la tabella riepilogativa con i valori medi di mercato stimati per le zone suddette.

Zona urbanistica di riferimento	Prezzo di Merc. €/mq
ART. 20 ZONA B1 – COMPLETAMENTO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO	34,00
ART. 21 ZONA B2 – COMPLETAMENTO DEL TESSUTO URBANO E PERIURBANO	27,50
ART. 22 ZONA B3 – COMPLETAMENTO E RIQUALIFICAZIONE DEL TESSUTO PERIURBANO	25,40
ART. 23 ZONA C1 – INTEGRAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE	23,00
ART. 24 ZONA CP – EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA	21,20
ART. 25 ZONA T – TURISTICA RICETTIVA	24,00
ART. 26 ZONA D1 – PRODUTTIVA INDUSTRIALE – CONSORZIO ASI AGGLOMERATO DI PUGLIANELLO E AMOROSI	20,00
ART. 27 ZONA D2 – PRODUTTIVA GIA' PROGRAMMATA ARTIGIANALE - COMMERCIALE (PIP)	20,00
ART. 28 ZONA D3 – PRODUTTIVA	20,00
ART. 30 ZONA EO – AGRICOLA ORDINARIA A TRASFORMAZIONE CONTROLLATA (AREE A BASSA E MEDIA COMPATIBILITÀ)	4,70

CONCLUSIONI

La presente stima è stata redatta per determinare il valore di mercato delle aree edificabili a seguito dell'approvazione del PUC. Trattandosi di lotti ipotetici, si è proceduto combinando il metodo analitico del valore di trasformazione (basato sulle potenzialità edificatorie) con il metodo sintetico-comparativo per il controllo dei dati. I risultati riflettono la fase di incertezza del mercato immobiliare locale, fortemente condizionato dall'aumento dei costi di costruzione e dalla contrazione del potere d'acquisto.

Puglianello 16/04/2026

Il Resp. del serv. Urbanistico
Geom. Giacomo Battaglini



PROPOSTA DI CONSIGLIO COMUNALE

OGGETTO: DEFINIZIONE DEI VALORI ORIENTATIVI MEDI DI MERCATO DELLE AREE EDIFICABILI COMUNALI DAL 2021 AL 2025. AGGIORNAMENTO.

PARERI EX ARTT. 49 e 147 bis, del D.Lgs. n. 267/2000



ai sensi dell'art. 49 del TUEL D.Lgs 18/08/2000 n.267, il Responsabile interessato, per quanto concerne la Regolarità Tecnica ha espresso parere:

Favorevole

Data: **24/04/2026**

Il Responsabile del Servizio

f.to BATTAGLINO GIACOMO DOMENICO



ai sensi dell'art. 49 del TUEL D.Lgs 18/08/2000 n.267, il Responsabile del Servizio di Ragioneria, per quanto concerne la Regolarità Contabile, ha espresso parere:

Favorevole

Data: **24/04/2026**

Il Responsabile del Servizio Economico Finanziario

f.to Dott. Michele ROSELLA

