

Relazione tecnica

Oggetto: determinazione del più probabile valore di mercato da assumere a riferimento a fini IMU.

Premesso:

- Che con delibera del Consiglio Comunale n. 25 del 31-03- 2014 è stato adottato il Regolamento urbanistico;
- Che con delibera della G.C. n 275 del 3-11-2015 in ottemperanza a quanto previsto dalla L 289/2002 sono stati individuati e definiti i più probabili valori di mercato delle aree rese edificabili a seguito dell'adozione del Regolamento Urbanistico e gli stessi sono stati poi comunicati ai rispettivi proprietari;
- Che in data 20 giugno 2016 con delibera del Consiglio Comunale n. 49 è stata data risposta alle osservazioni pervenute ed approvato il Regolamento Urbanistico;
- Che in data 22 dicembre 2016 con delibera del Consiglio Comunale n. 120 è stato approvato l'aggiornamento del R.U. relativamente alla correzione di refusi e meri errori materiali;
- Che a seguito dell'accoglimento di alcune osservazioni, sono state introdotte tutta una serie di modifiche alle norme tecniche di attuazione ed alle previsioni operate dal R.U. in sede di adozione;
- Che per effetto di tali modifiche sono mutate le condizioni di edificabilità di alcune aree;
- Che pertanto alla luce delle modifiche introdotte, si è reso necessario dover rideterminare alcuni valori;
- Che nella determinazione dei valori si è altresì tenuto conto delle limitazioni all'attività edilizia determinate dalla presenza di condizioni di rischio idraulico e dal vincolo derivante dalla presenza di elettrodotti. Tali aspetti condizionano l'attività edilizia determinando maggiori costi e/o limitazioni alla stessa e pertanto, in relazione al grado di interessamento del lotto edificabile da tali problematiche, il più probabile valore di mercato è stato ridotto per corrispondere all'effettivo valore commerciale dell'area di riferimento.

Tutto quanto ciò premesso ed in considerazione del fatto che il Regolamento Urbanistico risulta definitivamente approvato, si è provveduto ad aggiornare il prospetto contenente l'individuazione delle aree edificabili ed il più probabile valore di valore di mercato delle stesse, che potrà essere assunto a riferimento ai fini della determinazione dell'IMU e della TASI.

Fermo restando i valori base determinati con la precedente DGC n. 275 del 03-11-2015 in base a quanto stabilito dalle NTA allegate al R.U. sono stati aggiornati i valori ad alcune aree edificabili per le quali sono mutate le condizioni di edificazione e gli oneri ad esse afferenti. In particolare:

- 1) In alcune zone BIC dove era prevista a carico del soggetto proponente la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria (parcheggi, aree a verde e viabilità) e la loro cessione unitamente alle aree ad esse afferenti, stante l'eccessivo onere per la realizzazione delle stesse, è stata prevista la sola cessione delle aree interessate, demandando al soggetto proponente la possibilità di eseguirle direttamente a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti a fronte dell'intervento edilizio da eseguire.
- 2) Per le aree interessate da vincoli che limitano fortemente la capacità edificatoria (pericolosità idraulica molto elevata, elettrodotto, ecc) è stata applicata una riduzione del 40% del valore determinato, solo nei casi in cui è stato verificato che la limitazione non consentiva la realizzazione di buona parte delle previsioni operate dell'RU.

Per quanto attiene la determinazione del valore dell'area edificabile da assumere in presenza di unità collabenti o fabbricati in corso di ristrutturazione, nella tabella allegata alla presente è stata fornita la metodologia da seguire per la determinazione di detto valore.

IL RESPONSABILE DELL'AREA
GOVERNO DEL TERRITORIO
(Arch. Mario Damiani)