



COMUNE DI GOSSOLENGO

Provincia di Piacenza

Piazza Roma n° 16 C.A.P. 29020 C.F. 00198670333
CENTRALINO Tel. (0523) 770711 Fax (0523) 779291 - comune.gossolengo@sintranet.it
UFFICIO TECNICO Tel. (0523) 770777 - urbanistica.gossolengo@sintranet.it
- appalti.gossolengo@sintranet.it

Sportello Unico per l'Edilizia

RELAZIONE TECNICA-ILLUSTRATIVA SULLA METODOLOGIA APPLICATA AI FINI DELLA DETERMINAZIONE DEI VALORI DEI TERRENI EDIFICABILI

Premesso che, in attesa dello studio del nuovo strumento urbanistico e dello sviluppo del Piano Strutturale Comunale (PSC), non essendo stato modificato l'attuale Piano Regolatore Generale approvato con atto della Giunta Provinciale n. 343 in data 18 ottobre 2000, il criterio per la determinazione dei valori dei terreni edificabili rimane il seguente:

Zone di completamento residenziale

Per quanto riguarda specificatamente le zone residenziali di completamento si sono individuate due categorie basate sugli indici edificatori previsti dallo strumento urbanistico rapportando in modo matematico il valore del terreno alla capacità edificatoria dello stesso.

Zone di espansione residenziale

Per quanto riguarda le zone di espansione che rappresentano per il Comune di Gossolengo il tema più significativo in quanto il Comune è ormai da anni in espansione e la richiesta di terreni edificabili è sempre in aumento, si è cercato di collegare il valore del terreno alla procedura amministrativa tecnica che determina il maggior o minor valore del terreno prendendo come documento di riferimento lo schema di convenzione approvato dal Consiglio Comunale con atto n. 52 del 30 settembre 1999 per le nuove lottizzazioni provate.

Sono state così previste tre categorie di valori:

1. la prima riferita ad un'area di espansione già lottizzata in cui sia già avvenuto il collaudo delle opere di urbanizzazione. In questo caso i terreni edificabili presentano una capacità edificatoria simile ad un lotto di completamento in quanto realizzabili senza alcun problema.
2. la seconda tipologia riguarda lottizzazioni non ancora lottizzate ma già convenzionate. In questo caso il terreno è sì immediatamente edificabile ma le opere di urbanizzazione non sono ancora tutte completate. Per questo motivo si ritiene che il valore di mercato del terreno sia inferiore al primo caso per cui viene rapportato al 75% circa del valore massimo delle aree già lottizzate. In entrambi i casi, essendo definita la lottizzazione e perimetrati sia i lotti edificabili che le urbanizzazioni primarie e secondarie da cedere gratuitamente al Comune, la superficie di riferimento per il controllo sarà riferita esclusivamente alle aree realmente edificabili.

3. la terza tipologia fa riferimento alle aree di espansione non ancora lottizzate né convenzionate. In questo caso essendo solo una previsione urbanistica verrà calcolata tutta la superficie di piano, in quanto le opere di urbanizzazione primarie e secondarie non sono ancora definite e non possono essere ancora precisate, ma il valore delle aree stesse viene ridotto del 50% rispetto al valore massimo delle aree già lottizzate.

Zone produttive di completamento e di espansione

Lo stesso criterio applicato alle zone residenziali viene applicato anche alle aree produttive partendo dai valori massimi già definiti dall'Amministrazione Comunale per gli anni precedenti.

Zone destinate a Servizi Privati

Per la definizione del valore delle aree destinate a servizi privati che presentano una capacità edificatoria dallo strumento urbanistico ma vincolate a precise destinazioni di interesse collettivo si fa riferimento al costo per la monetizzazione delle aree e terreni destinati alle urbanizzazioni secondarie.

Zone destinate a PEEP

Per quanto riguarda il valore delle aree a destinazione PEEP classificate dal Piano urbanistico la stima è determinata dal valore che annualmente viene definito dall'Amministrazione Comunale.

Detrazioni

Per quanto riguarda eventuali detrazioni relative a singoli problemi nati da eventi particolari, quali la presenza o meno di alcune urbanizzazioni, si ritiene più logico affrontare i singoli casi piuttosto che stimare fasce di percentuali di riduzioni del valore che individuano una casistica infinita di categorie ma non sempre sono in grado di risolvere problemi di univocità.

Per l'anno 2011, sulla base dei controlli degli atti di compravendita avvenuti e dal confronto dei valori dichiarati rispetto i valori approvati dal Comune, in considerazione del fatto che i valori stimati dall'ufficio sono stati aumentati nell'anno 2007, si ritiene di confermare i valori dell'anno precedente.

Gossolengo 18 marzo 2011

Il Responsabile dello
Sportello Unico per L'Edilizia
(Arch. Andrea Fornasari)

