



# 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](mailto:comune.gossolengo@sintranet.it)  
UFFICIO TECNICO Tel. (0523) 770777 - [urbanistica.gossolengo@sintranet.it](mailto:urbanistica.gossolengo@sintranet.it)  
- [appalti.gossolengo@sintranet.it](mailto:appalti.gossolengo@sintranet.it)

Sportello Unico per l'Edilizia

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

Considerato che con delibera di Consiglio Comunale n. 19 in data 28 giugno 2011 è stato adottato il Piano Strutturale Comunale (PSC), occorre prevedere il nuovo criterio per la determinazione dei valori dei terreni edificabili di espansione ad uso residenziale e produttivo.

Il criterio che si intende applicare è il seguente:

- 1) Applicazione delle seguenti percentuali : 10% - 50% - 100% corrispondenti alle seguenti fasi procedurali legate all'approvazione del Piano Strutturale Comunale (PSC).
  - a) Prima fase: data di adozione del Piano Strutturale Comunale. 10% del valore corrispondente ad area similari di espansione del vigente PRG comunale. Aree identificate quali: "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".
  - b) Seconda fase: data di adozione del Piano Operativo Comunale (POC). 50% del valore corrispondente ad area similari di espansione del vigente PRG comunale. Aree identificate quali: "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". L'aumento al 50% del valore si giustifica dal fatto che per essere inserito nel POC si sottintende che è avvenuto un accordo fra l'Amministrazione Comunale e la proprietà in merito ai valori delle aree di cessione al Comune.
  - c) Terza fase: data di approvazione del Piano Operativo Comunale (POC). 100% del valore corrispondente ad area similari di espansione del vigente PRG comunale. Aree identificate quali: "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". L'aumento al 100% del valore si giustifica dal fatto che l'approvazione del POC è garanzia dell' avvenuto accordo fra l'Amministrazione Comunale e la proprietà in merito ai valori delle aree di cessione al Comune.

Successivamente all'approvazione del PSC, POC e RUE verranno modificati i valori dei terreni con il seguente criterio:

### **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.

Gossolengo 19 settembre 2011

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

