



Comune di Castrolibero

(Provincia di Cosenza)

AREA TECNICA

Prot. n° 8468
11.05.2018

Li,

**Alla Giunta Comunale
SEDE**

Oggetto: Relazione valori di riferimento ai fini IMU aree fabbricabili per i terreni inclusi nel PAU delle zone AUB2 I alla località Garofalo, AUB2 II alla località Andreotta, AUB2 III alla località Rusoli. Integrazione alla delibera di G.C. n.18 del 14.02.2018.

La presente relazione è relativa alla determinazione di valori di riferimento ai fini IMU anno 2018, dei terreni inclusi nel Piano Attuativo Unitario configurato come Piano Particolareggiato ai sensi dell'art. 13 della Legge n° 1150/42 e ss.mm.ii., delle zone classificate dal vigente PSC, come Sub Ambiti da riqualificare AUB2 I alla località Garofalo, AUB2 II alla località Andreotta, AUB2 III alla località Rusoli.

Per il PAU di cui sopra è stata espletata la seguente procedura:

- con Delibera di Giunta Municipale n° 90 del 29.05.2012 è stata disposta la redazione di Piani Attuativi Unitari di iniziativa pubblica, tra cui quelli delle zone classificate dal vigente PSC come AUB2 I alla località Garofalo, AUB2 II alla località Andreotta, AUB2 III alla località Rusoli, sub ambiti urbanizzati da riqualificare;
- con Delibera di Giunta Municipale n 93 del 05.10.2016 è stato adottato il Piano Attuativo Unitario di cui sopra;
- la Regione Calabria Dipartimento "Infrastrutture, Lavori Pubblici, Mobilità", Settore 2 di Cosenza ha rilasciato in data 06.06.2017, prot. n° 187211 Parere Favorevole di compatibilità con le condizioni geomorfologiche delle zone in esame, ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. n° 380/01, (ex art 13 legge 64/74);
- con Delibera di Giunta Municipale n 95 del 19/07/2017 è stato approvato il Piano Attuativo Unitario in questione;
- con Delibera di Giunta Municipale n 22 del 14.02.2018 è stato approvato lo Schema di atto unilaterale d'obbligo da sottoscrivere dai proprietari dei terreni per l'attuazione degli interventi.

Il PAU è stato progettato nel rispetto delle previsioni dell'art. 88 "Sub ambiti urbanizzati da riqualificare AUB2" del vigente REU, che comprendono il nucleo urbano centrale della espansione recente di Andreotta, con i seguenti obiettivi:

1. riqualificazione degli spazi pubblici esistenti con interventi di arredo urbano;
2. recupero di spazi ineditati per la realizzazione di nuove edificazioni e di verde;
3. rafforzamento della identità urbana attraverso l'inserimento di nuove strutture;

prevedendo nei suddetti sub ambiti la individuazione di lotti edificabili, con relativa capacità volumetrica da utilizzare per la realizzazione di nuovi edifici.

Nello specifico trattasi della individuazione di lotti aventi natura edificabile, per i quali il PAU ne ha determinato la residua capacità volumetrica, così per come riportato nelle schede di ogni singolo lotto.

Trattasi di terreni ricadenti nelle aree urbanizzate delle località di Andreotta, Rusoli e Garofalo, le quali corrispondono al centro edificato di formazione dagli anni 70 in poi e costituenti la zona residenziale del territorio di questo Comune.





Tali zone, cioè, rappresentano la parte del territorio comunale maggiormente popolata e dotata di tutti i servizi infrastrutturali e delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie.

Ne consegue che il valore di riferimento dei terreni ricompresi nel suddetto PAU è da determinare in relazione alle suddette caratteristiche, nonché in correlazione ai valori delle altre zone edificabili del territorio comunale riportati nella relazione del 14.02.2018 prot. 2868.

A tal fine, valutati i prezzi medi di mercato delle aree edificabili del territorio comunale, così per come riportati nella suddetta relazione prot. n° 2868/2018, ne conseguono le seguenti considerazioni:

- per la zona di Andreotta, comprendente anche le località Rusoli e Garofalo, i valori medi dei terreni edificabili delle zone con intervento edilizio diretto, come quelli inseriti nel PAU in questione trattandosi di terreni individuati a seguito di Piano attuativo ed attualmente edificabili con intervento edilizio diretto, hanno un valore compreso tra € 67,72 delle zone AUB1a e AUB1m con IF variabile da 0,68 a 1,00 mc/mq ed € 73,87 della zona AUB1m1 con IF di 0,75 mc/mq;

- i lotti individuati nel PAU in questione sono relativi a terreni in parte costituenti corti di fabbricati esistenti, ai quali è stato applicato un IF di 2,00 mc/mq con detrazione dell'eventuale volume esistente sul lotto, e quindi con l'assegnazione della residua capacità volumetrica;

- trattandosi di lotti di terreno con capacità volumetrica variabile in base a quanto precisato al punto precedente, ne deriva che si ritiene più equa la determinazione di un valore di riferimento da applicare sulla volumetria residua edificabile, indicata in ogni scheda n° P07 dei lotti con la definizione di "Volume residuo potenziale", anziché sulla corrispondente superficie edificabile;

- da confronto con i citati valori medi delle aree edificabili della stessa zona e valutate le circostanze applicabili ai terreni in questione, quali:

- la posizione dei lotti in aree completamente urbanizzate e dotate dei principali servizi a rete;
- la possibilità di intervento edilizio diretto;
- l'Indice di fabbricabilità ed i restanti parametri edilizi;

ma anche:

- la preesistenza di fabbricati al contorno o nel medesimo lotto che ne può condizionare la libera attuazione dell'intervento;
- la necessità di adeguare la sistemazione esterna dell'intera area anche con interventi sulla superficie del lotto di pertinenza dell'eventuale volume esistente;
- obbligo di attenersi alle prescrizioni attuative e temporali del PAU.

Per quanto sopra si ritiene congrua la determinazione del valore dei terreni aventi natura edificabile e inclusi nel Piano Attuativo Unitario delle zone AUB2 I alla località Garofalo, AUB2 II alla località Andreotta, AUB2 III alla località Rusoli, in 40,00 €/mc di "Volume residuo potenziale".

Al riguardo della decorrenza dell'imposizione tributaria ai fini IMU, così per come valutato congiuntamente con il responsabile Area Tributi, questa viene fissata al 01.06.2018 in quanto la definizione dell'iter procedurale di approvazione e attuazione del PAU in questione, è da riferirsi all'avvenuto adempimento degli obblighi di cui all'art. 30 della L.R. n° 19/2002 di comunicazione ai proprietari dei lotti inclusi nello stesso Piano, come da relative note in corso di notifica, nonché a seguito dell'approvazione, con delibera di G.M. n° 22 del 14.02.2018, dello schema di atto unilaterale d'obbligo da sottoscrivere dai proprietari dei terreni per l'attuazione degli interventi.

Il Responsabile Area Tecnica
F.to Arch. Salvatore Mannarino

