

COMUNE DI CASTRONNO

NOTE ESPLICATIVE RELATIVE ALLA TABELLA 1

Colonna 1: rappresenta il valore venale medio in comune commercio alla data del 1° gennaio 2002 (ed anni successivi ove non modificato espressamente dal Consiglio Comunale) rilevato sul mercato in base ai prezzi notoriamente praticati nella compravendita di aree aventi caratteristiche di cui alle citate destinazioni urbanistiche. L'estensione catastale corrisponde all'entità di superficie determinata a corpo attraverso la sovrapposizione della mappa catastale con l'azonamento del PRG utile ai fini volumetrici per i fabbricati; in caso di impianti, attrezzature ed opere urbanizzative, si farà riferimento all'estensione superficaria ricadente nella zonizzazione considerata. Ove la sovrapposizione contempli l'intera particella, si farà riferimento alla sua estensione catastale.

Per le aree divenute edificabili la base estimativa indicata in questa colonna viene dimezzata limitatamente al periodo in cui lo strumento urbanistico che le rende tali è in itinere, ovvero dalla data di intervenuta esecutività della Delibera Consiliare di variante urbanistica e sino alla data di pubblicazione sul BURL dell'approvazione Regionale.

Colonne 2+3+4: la zona territoriale di ubicazione della colonna 2 è graficamente individuabile dalla planimetria generale catastale a suo tempo approvata con delibera consiliare n° 5 del 26/2/1974, ai sensi dell'art. 18 della Legge 865/71. La zona della colonna 3 si intende riferita a tutto il territorio comunale posto ad Ovest del tracciato autostradale. La colonna 4 trova applicazione in via residuale.

Colonna 5: si considerano non servite da strada le aree per le quali occorra realizzare un significativo intervento di collegamento con la rete viaria pubblica o di uso pubblico (esistente tempo per tempo) consistente in opere ex novo o di ristrutturazione per un'estensione non inferiore a mt.100 reali misurati dal limite di proprietà in caso di edificabilità autonoma ovvero dal limite di comparto urbanistico in caso di edificabilità sussidiaria. Per le misurazioni si segue il tracciato planimetrico più breve se già esistente in mappa; in mancanza il tracciato teorico più breve.

In caso di edificabilità complementare o pertinenziale privata, il coefficiente non si applica.

Colonna 6: si considerano non servite da fognatura le aree per le quali si renda necessario realizzare, ai fini del collegamento con i collettori comunali o di uso pubblico (esistenti tempo per tempo), una specifica rete di adduzione per un'estensione non inferiore a mt.100 reali misurati dal limite di proprietà in caso di edificabilità autonoma ovvero dal limite di comparto urbanistico in caso di edificabilità sussidiaria; per i criteri di misurazione si rinvia alle note di colonna 5. Il coefficiente non si applica in caso di edificabilità complementare o pertinenziale privata.

Colonna 7: si considerano non servite da rete idrica quelle aree per le quali occorrono interventi con la contribuzione del privato ai sensi dell'art. 9 lett. a) della convenzione in essere tra il Comune di Castronno e quello di Varese per la gestione del civico acquedotto (assenza di rete a diretto servizio od esistenza di rete con diametro insufficiente). Il coefficiente non si applica in caso di edificabilità complementare o pertinenziale privata.

Colonna 8: si considerano non servite da rete di distribuzione del metano quelle aree per le quali la Concessionaria non sia tenuta ad assicurare l'allacciamento secondo le ordinarie tariffe previste dall'art.11 della vigente convenzione, e cioè quando occorra un'estensione di rete e tale estensione non assicuri sul nuovo tronco almeno una media di 1 utente ogni 20 (venti) metri lineari di nuova condotta da eseguire.

Il coefficiente non si applica in caso di edificabilità complementare o pertinenziale privata.

Colonna 9: si considerano non servite da energia elettrica quelle aree che distino almeno 200 metri in linea d'aria dalla ordinaria rete di distribuzione dell'ENEL. Per i punti di misurazione si rinvia alle note di colonna 5.

Il coefficiente non si applica in caso di edificabilità complementare o pertinenziale privata.

Colonne 10 e 11: si considerano autonomamente edificabili quelle aree che si prestino ad edificazione d'iniziativa privata di fabbricati di ogni categoria od impianti ed attrezzature per lo sport e per il tempo libero, destinabili a fruizione pubblica onerosa o comunque a fini di lucro (piscine, campi da tennis, campi da golf, autosilo, ecc.) in modo disgiunto ed indipendente da altre particelle di diversa proprietà, attesa la loro estensione, regolare conformazione e destinazione edilizia di PRG; a tal fine più particelle contermini appartenenti al medesimo proprietario vengono considerate come unica particella.

L'edificabilità del fondo viene considerata di tipo sussidiario qualora, per la limitata estensione o per la sfavorevole conformazione, essa si manifesti possibile solo con l'accorpamento di altre particelle contermini. L'edificabilità del fondo viene considerata di tipo complementare qualora, per la limitata estensione e/o conformazione ovvero per la presenza di altre edificazioni, essa si renda possibile solo attraverso ampliamenti, sopralti e simili interventi sull'edificio già esistente.

L'edificabilità del fondo viene infine considerata di tipo pertinenziale privato qualora, per la limitata estensione e/o conformazione unita alla presenza di altre edificazioni su fondi contermini, essa si renda possibile solo attraverso la realizzazione di urbanizzazioni od accessori a servizio di insediamenti già esistenti (parcheggi, autorimesse, piscine, campi da tennis e simili ad esclusiva rilevanza d'uso privato).

Colonna 12: il coefficiente viene applicato in presenza della specifica previsione dello strumento urbanistico di vincolare gli interventi edilizi alla preventiva approvazione di un piano attuativo; in tal caso non vengono applicati i coefficienti di cui alle colonne da 5 compresa a 11 compresa. Limitatamente alla zona C2 viene applicato il coefficiente di 0,90, stante l'incremento dell'indice volumetrico previsto in caso di P.A., assicurando così un automatico allineamento con le altre zone.

Colonna 13: il coefficiente viene applicato in tutti i casi di vincolo ambientale previsti dalla legge 431/1985 e correlate disposizioni, anche regionali.

Colonna 14: ove il fondo, per la sua ubicazione o conformazione orografico - morfologica, si prestasse ad edificabilità solo dopo l'esecuzione di interventi di preventivo adattamento del terreno di costo particolarmente rilevante (palificazioni, bonifiche, demolizioni rocciose, sbancamenti eccezionali, arginature di difesa fluviale, consolidamento di smottamenti e simili), verrà applicato un coefficiente di congrua riduzione, da determinarsi - caso per caso - in diretta proporzione all'onerosità degli interventi preventivi necessari, stimati sinteticamente. Qualora, ad esempio, un fondo paludoso di 1.000 mq. utili ad edificazione posti in zona C2 necessitasse di un preventivo intervento di bonifica del costo di € 15.000, cioè corrispondente a € 15 al mq., si applicherà un coefficiente di riduzione pari a $0,73 = 1 - (15 : 55)$.

Colonna 15: è destinata a consentire l'applicazione di uno o più coefficienti di ponderazione per eventuali fattori particolari non previsti quali, a titolo esemplificativo: il passaggio e dislocazione di linee di alta tensione, le distanze edificatorie da osservare (fasce di rispetto) in presenza di linee ferroviarie, autostradali, ecc. Il relativo coefficiente di ponderazione sarà rapportato, caso per caso, alla effettiva possibilità edificatoria, a seguito presentazione di calcolo planivolumetrico convalidato dall'Ufficio Tecnico Comunale.

Colonna 16: rappresenta il valore imponibile del fondo in Euro, riferito a metro quadrato catastale derivante dall'applicazione in sequenza moltiplicativa, alla base estimativa della colonna 1, dei coefficienti di ponderazione rilevanti nelle singole fattispecie.

Esempio: Si ipotizza un appezzamento di terreno edificabile autonomamente posto in Frazione S. Alessandro in zona destinata ad espansione estensiva senza obbligo di P.A. (C2), priva dei servizi di fognatura e metano e sottoposta a vincolo ambientale (perchè insistente nella fascia di)mt.150 dal corso d'acqua tutelato), senza alcuna necessità di particolari interventi di adattamento del suolo e/o quant'altro. Il valore imponibile ai fini ICI ammonterà ad € 35,74 per ogni mq. utile all'applicazione dell'indice edificatorio di 0,80 mc./mq.
($55 \times 0,80 \times 0,90 \times 0,95 \times 0,95 = \text{€/mq. } 35,74$).

PERDITA DELL'EDIFICABILITA' : CONSEQUENZE

Ai sensi dell'apposito Regolamento Comunale approvato con Delibera del C.C. n° 1/99 ed integrato con atto C.C.n.1/02, per le aree divenute inedificabili spetta il rimborso dell'imposta pagata, maggiorata degli interessi nella misura legale vigente tempo per tempo, per il periodo decorrente dall'ultimo acquisto per atto tra vivi dell'area e, comunque, per un periodo non eccedente cinque anni ed a condizione che il vincolo derivi da strumento urbanistico esecutivo.

Le aree declassate da edificabilità si considerano **non** più soggette ad ICI sin dall'inizio del periodo in cui la formazione o la variante del connesso strumento urbanistico è in itinere.

Il rimborso è disposto su domanda del Soggetto passivo interessato da inoltrarsi entro il termine di 3 anni a decorrere dal giorno di pubblicazione sul BURL dell'avviso di deposito negli atti Comunali dello strumento urbanistico esecutivo dal quale deriva l'inedificabilità.

NOTE:

a) per "inizio del periodo in cui la formazione o la variante del connesso strumento urbanistico è in itinere" si intende il giorno di intervenuta esecutività della delibera di approvazione delle varianti agli strumenti urbanistici oppure quello di esecutività della legge nazionale o regionale che ha istituito il vincolo di inedificabilità.

b) Il periodo di conclusione del procedimento di perfezionamento della variante generale o parziale si intende concluso con la data di pubblicazione sul BURL (Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia) della relativa approvazione Regionale.