

# COMUNE DI CASTRONNO

## NOTE ESPLICATIVE RELATIVE ALLA TABELLA 2

**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 del rapporto di copertura per i fabbricati; in caso di impianti, attrezzature, opere urbanizzative e simili, si farà riferimento all'estensione superficaria ricadente nella zonizzazione considerata. Ove la sovrapposizione contempri 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 è graficamente individuabile dalla planimetria generale del rilievo aerofotogrammetrico aggiornato.

Si considerano a margine della rete viaria provinciale (Colonna 2) sia le aree confinanti direttamente con il sedime della ex SS.341 ora Strada Provinciale Gallaratese, sia quelle ricomprese in un comparto urbanistico confinante in tal senso. I comparti che, pur non confinando direttamente con detta strada provinciale, vi abbiano un'agevole possibilità di accesso ricompreso in una fascia planimetrica di mt. 100 dall'asse dell'arteria (misurati dal limite di comparto) si considerano facenti parte di zona a margine indiretto.

Il coefficiente 1,20 od 1,10 di colonna 2 si applicherà in caso di comparti che, pur non ricadendo nelle condizioni che precedono relativamente alla SP Gallaratese, abbiano un agevole accesso all'autostrada entro un raggio, calcolato planimetricamente dal limite di comparto al baricentro del ponte autostradale di Via S. Alessandro sito nell'immediatezza delle rampe di accesso all'autostrada, rispettivamente di 200 o 400 metri.

Per l'individuazione delle aree a margine della rete viaria intercomunale e/o di scorrimento si applicano gli stessi criteri riferiti all'arteria provinciale, facendo riferimento alle strade comunali o loro tratti che abbiano i requisiti di intercomunalità o di scorrimento, ma riducendo da 100 a 50 l'ampiezza della fascia di riferimento con l'asse viabile.

Il coefficiente di colonna 4 trova applicazione in via residuale. In caso di sussistenza di circostanze promiscue, si applicherà il coefficiente più elevato.

**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 consistente in opere ex novo o di ristrutturazione per un'estensione non inferiore a ml. 100 reali misurati dal limite di proprietà in caso di edificabilità autonoma, ovvero dal limite di comparto urbanistico in caso di edificabilità sussidiaria. 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 ml. 100 reali misurati dal limite di proprietà in caso di edificabilità autonoma, ovvero dal limite di comparto urbanistico in caso di edificabilità sussidiaria. In caso di edificabilità complementare o pertinenziale privata il coefficiente non si applica.

**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 una media di almeno 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.

**Colonne 10 e 11:** si considerano autonomamente edificabili quelle aree che, ancorché costituite da più particelle contermini appartenenti al medesimo proprietario, si prestino ad edificazione in modo disgiunto ed indipendente da altre particelle di diversa proprietà, attesa la loro estensione, conformazione e destinazione edilizia di PRG.

L'edificabilità del fondo viene considerata di tipo complementare qualora, per 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 ovvero attraverso la realizzazione di urbanizzazioni ed impianti a servizio di insediamenti già esistenti.

L'edificabilità del fondo viene considerata di tipo sussidiario qualora, per la limitata estensione o per la particolare conformazione, si manifesti possibile solo con l'accorpamento di altre particelle contermini.

L'edificabilità del fondo viene infine considerata del tipo pertinenziale privato qualora, per destinazione urbanistica o per limitata estensione e/o conformazione unita alla presenza di fabbricati su fondi contermini, essa si renda possibile solo attraverso la realizzazione di urbanizzazioni, impianti ed accessori al servizio di tali fabbricati (parcheggi, autorimesse, aree scoperte di deposito, impianti tecnologici, tettoie e simili).

**Colonna 12:** il coefficiente viene applicato solo in presenza della specifica previsione dello strumento urbanistico di subordinare gli interventi edilizi alla preventiva approvazione di un piano attuativo; in tal caso non vengono applicati i coefficienti di cui alle colonne da 5 a 11, entrambe comprese.

**Colonna 13:** il coefficiente viene applicato in tutti i casi di vincolo ambientale previsto dalla Legge 431/1985 e correlative 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, arginatura di difesa fluviale, consolidamento di smottamenti e simili) verrà applicato un coefficiente di congrua riduzione, da determinarsi - caso per caso - in proporzione diretta all'onerosità degli interventi preventivi necessari, stimati sinteticamente. Qualora, ad esempio, un fondo di 4.000 mq. utili ad edificazione posti in zona D2 necessitasse di un preventivo intervento di arginatura a difesa fluviale del costo di € 28.000, cioè corrispondente ad € 7 al mq., si applicherà un coefficiente di riduzione pari a  $0.93 = 1 - (\frac{€ 7}{100})$ .

**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 al metro quadrato, derivante dall'applicazione in sequenza moltiplicata alla base estimativa della colonna 1, dei coefficienti di ponderazione rilevanti nelle singole fattispecie.

Vedasi, per analogia, l'esempio già formulato nell'ambito della corrispondente colonna delle aree residenziali.

#### **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 urbanistiche 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.