



# **CITTÀ DI VIBO VALENTIA**

Prot.23908 Del 22/05/2019

## **Stima sommaria IMU terreni edificabili da recuperare annualmente sulla base del nuovo PSC (Piano Strutturale Comunale) in fase di approvazione.**

Gli ambiti territoriali (ATU) del nuovo PSC (Piano Strutturale Comunale) in base all'art.48 del Regolamento Urbanistico (RU) hanno la seguente classificazione descrittiva che ne determina anche la tipologia di appartenenza in funzione della densità edilizia e della destinazione urbanistica:

- ATU prevalentemente orientati al consolidamento e alla conservazione della città antica; art. 49 del RU.
- ATU prevalentemente orientati al consolidamento della città recente; art. 50 del RU.
- ATU prevalentemente orientati alla trasformazione e al completamento della città in formazione; art. 51 del RU.
- ATU prevalentemente orientati allo trasformazione del territorio per sviluppare la città di nuova formazione; art 52 del RU.
- ATU prevalentemente orientati allo sviluppo dell'attività produttiva nel settore agricolo –forestale, diretta, indotta e complementare; art. 53 del RU.
- ATU prevalentemente orientati a completare e sviluppare la conservazione delle aree naturalistiche; art.53 del RU.
- ATU prevalentemente orientati a sviluppare le attività artigianali, industriali e complementari a loro servizio; art 52 del RU.
- ATU prevalentemente orientati allo sviluppo delle attività commerciali e complementari a loro servizio; art. 52 del RU.
- ATU prevalentemente orientati allo sviluppo delle attività terziarie-turistiche e complementari a loro servizio; art. 52 del RU.
- ATU di riqualificazione urbanistica per la città costruita prevalentemente in forma illegale art. 54 del RU.

### **Gli articoli del RU che definiscono l'attività degli ATU sono i seguenti:**

Articolo 49- ATU prevalentemente orientati alla conservazione della città consolidata antica

Articolo 50 - ATU prevalentemente orientati al consolidamento della città recente

Articolo 51- ATU prevalentemente orientati al completamento della città in formazione

Articolo 52- ATU prevalentemente orientati a sviluppare la città di nuova formazione

Articolo 53- ATU del territorio prevalentemente rurale

Articolo 54- ATU prevalentemente orientati al recupero della città costruita illegalmente

Articolo 55- ATU Aree soggette a riqualificazione urbanistica

Articolo 56- ATU Aree e immobili in cui sono presenti una o più componente ambientale specifica

### **Stima delle aree libere con potenzialità edificabile**

Gli ATU hanno la seguente articolazione descrittiva che ne determina anche la tipologia di appartenenza in funzione delle densità edilizia e della destinazione:

- ATU prevalentemente orientati al consolidamento e alla conservazione della città antica  
*Aree libere : Nessuna*
- ATU prevalentemente orientati al consolidamento della città recente  
*Ha 212 a densità elevata, Ha 99 a densità bassa così suddivise:*
  - *Aree libere da utilizzare a densità elevata si stimano il 15% di Ha 212 pari a circa HA 32*
  - *Aree libere da utilizzare a densità bassa si stimano il 15% Ha 99 pari a circa Ha 15*
- ATU prevalentemente orientati alla trasformazione e al completamento della città in formazione
  - *Aree libere da utilizzare a densità elevata si stimano il 25% di Ha 160 pari a circa HA 40*
  - *Aree libere da utilizzare a densità bassa si stimano il 25% Ha 117 pari a circa Ha 30*
  - *Aree libere da utilizzare per attività produttive, si stimano il 10% di Ha 20 pari a circa Ha 2*
- ATU prevalentemente orientati alla trasformazione del territorio per sviluppare la città di nuova formazione  
Complessivamente questi ATU, escluso gli ATU produttivi, sono Ha 85 a densità elevata Ha 280 a densità bassa  
Aree da utilizzare nel breve periodo soggette a POT o programma pluriennale:
  - *Aree libere da utilizzare a densità elevata si stimano il 30% di Ha 85 pari a circa Ha 26*
  - *Aree libere da utilizzare a densità bassa si stimano il 30% di Ha 280 pari a circa Ha 84*  
Aree non utilizzabili nel breve periodo compresi in ATU orientati alla trasformazione ricorrendo a POT o programma pluriennale:
  - *Aree libere non utilizzabili nel breve periodo: si stimano a densità elevata Ha 59*
  - *Aree libere non utilizzabili nel breve periodo: si stimano a densità bassa Ha 196*
- ATU prevalentemente orientati allo sviluppo dell'attività produttiva nel settore agricolo – forestale, diretta, indotta e complementare
  - *Aree libere: Nessuna*
- ATU prevalentemente orientati a completare e sviluppare la conservazione delle aree naturalistiche
  - *Aree libere: Nessuna*
- ATU prevalentemente orientati allo sviluppo delle attività produttive
  - *Aree libere da assoggettare a piano attuativo circa Ha 40*
  - *Aree libere non utilizzabili per la presenza di vincoli ostatici Ha 80*
- ATU di riqualificazione urbanistica per la città costruita prevalentemente in forma illegale
  - *Aree libere: Nessuna*

**Scheda sintetica IMU terreni edificabili redatta in base al PSC attualmente in fase di approvazione.**

ATU prevalentemente orientati al consolidamento della città recente

fascia	mq	Rendita media IMU €/mq	Totale
elevata	320.000,00	0.6590	€ 210.880,64
bassa	150.000,00	0.3957	€ 59.355,00

ATU prevalentemente orientati alla trasformazione e al completamento della città in formazione

fascia	mq	Rendita media IMU €/mq	totale
elevata	400.000,00	0.576	€ 230.400,00
bassa	300.000,00	0.369	€ 110.700,00
produttiva	20.000,00	0.513	€ 10.260,00

*(si fa presente che molte di queste aree, con potenzialità edificabile, non possono essere utilizzate per vincoli ostatici)*

ATU prevalentemente orientati alla trasformazione del territorio per sviluppare la città di nuova formazione *(aree da utilizzare nel breve periodo soggette a POT o programma pluriennale)*

fascia	mq	Rendita media IMU €/mq	totale
elevata	260.000,00	0.523	€ 135.980,00
bassa	840.000,00	0.44	€ 369.600,00

*(si fa presente che molte di queste aree, con potenzialità edificabile, non possono essere utilizzate per vincoli ostatici)*

ATU prevalentemente orientati alla trasformazione del territorio per sviluppare la città di nuova formazione *(aree non utilizzabili nel breve periodo compresi in ATU orientati alla trasformazione ricorrendo a POT o programma pluriennale)*

fascia	mq	Rendita media IMU €/mq	totale
elevata	590.000,00	0.523	€ 308.570,00
bassa	1.960.000,00	0.44	€ 862.400,00

*(si fa presente che molte di queste aree, con potenzialità edificabile, non possono essere utilizzate per vincoli ostatici)*

ATU prevalentemente orientati allo sviluppo delle attività produttive

fascia	mq	Rendita media IMU €/mq	totale
elevata	400.000,00	0.513	€ 205.200,00
bassa	800.000,00	0	0

**Totale € 2.503.345,64**

**Stima valore IMU terreni su zone B1 e B2 "completamento" con l'aumento del 15% secondo proposta prot. 23855 del 22/05/2019**

zone	mq	Rendita media IMU €	Rendita media IMU + 15%
B1	470.000,00	270.235,64	€ 310.770,99
B2	700.000,00	331.100,00	€ 380.765,00

**Scheda sintetica IMU terreni edificabili riscosso negli ultimi 3 anni**

05/2018	€ 297.370,34	In fase di riscossione	
2017	€ 341.205,89	riscosso	
2016	€ 383.301,50	riscosso	

**Valore medio € 340.625,91**

- Visto il totale di € 2.503.345,64 della scheda sintetica IMU terreni edificabili redatta in base al PSC attualmente in fase di approvazione.
- Visto il valore medio € 340.625,91 Scheda sintetica IMU terreni edificabili riscosso negli ultimi 3 anni.
- Visto la proposta con prot. 23855 del 22/05/2019 dove si evince un adeguamento dei valori limitatamente alle zone B1 e B2 “completamento” con un aumento del 15%.

Si può osservare come il valore medio dell'IMU terreni con l'approvazione del nuovo PSC (Piano Strutturale Comunale) e con un adeguamento percentuale del 15%, sulle zone B1 e B2 “completamento”, aumenterebbe in media di € 2.252.913,08 . Sul valore medio ultimo si fa presente che per via di molte aree, con potenzialità edificabile, ma che non possono essere utilizzate per vincoli ostativi va considerato un abbattimento di circa il 50% ove potrebbe essere portato al 30% con una serie di azioni adottate dalla nuova Amministrazione.

L' Istruttore Direttivo Tecnico

F.to Dott. Andrea Nocita

Il Funzionario

F.to Dott.ssa Carolina Bellantoni