

VENERDÌ, 20 SETTEMBRE 2013

Pagina 15 - Grosseto

Sui campi si costruisce, e ci si paga l'Imu

Il Comune rende edificabile una zona di campagna grande come 92 stadi da calcio: darà un gettito di 1,3 milioni di euro

URBANISTICA »LA CITTÀ SI ESPANDE

di Francesca Ferri wGROSSETO A due anni dalla prima proposta, la decisione è definitiva e il conto è fatto: il Comune converte in terreni edificabili ampie zone di campagna intorno alla città, nelle frazioni e dentro l'abitato e ne definisce il nuovo valore al metro quadro. Lo fa grazie alle novità introdotte dal Regolamento urbanistico, adottato due anni fa e approvato a luglio, che ha un triplice impatto sulla città e i cittadini. Da un lato allarga i confini del centro abitato di 650mila metri quadrati, in barba alle rassicurazioni degli amministratori e alle raccomandazioni della Regione che non si sarebbe consumato altro terreno. Dall'altro porta nelle casse comunali o, se vi vuol guardare l'altro lato della medaglia, toglie dalle tasche dei proprietari, circa 1,3 milioni di euro, visto che i terreni, ora che ci si può costruire, sono soggetti all'Imu, una tassa più salata rispetto a quella calcolata sul reddito agrario. Infine restituisce ai proprietari terreni che, da semplici campi per pomodori e girasoli, acquistano valore perché, volendo, ci si possono costruire case, alberghi, capannoni, secondo quanto dice il Ru. Voto unanime. Martedì scorso la giunta ha approvato all'unanimità la delibera (la 307) e la tabella dei valori minimi delle aree edificabili ai fini Imu. Già nel 2011 l'assessore al Bilancio, Paolo Borghi, annunciò che l'aver reso edificabili 60 terreni avrebbe portato al Comune un maggiore introito Imu per 1,3 milioni di euro. Dopo le osservazioni al regolamento urbanistico fatte in questi due anni, le prime stime dei tecnici del Comune e gli incontri con i cittadini per limare le obiezioni, ci siamo: la conversione è definitiva. Recuperare l'esistente. Il servizio Tributi di Grosseto ha riesaminato 90 schede del Ru. Ventidue riguardano nuovi edifici che sorgeranno recuperando o riqualificando edifici (assetti insediativi) esistenti. Per esempio, le nuove strutture al servizio della stazione ferroviaria, dove la superficie costruibile (superficie utile lorda) prevista è 43.726 metri quadri, e quelli dell'ex Foro Boario (15.575 metri quadri). Dal recupero di assetti insediativi (sparsi tra Grosseto, Roselle, Il Cristo e il territorio aperto) sarà edificabile una superficie utile lorda di 96.013 metri quadri; dagli assetti insediativi del vecchio piano regolatore generale si recupereranno altri 43.631 metri quadri mentre la riqualificazione e il ripristino di assetti insediativi e ambientali restituirà 1.300 metri quadri. In tutto, 140.944 metri quadrati, una superficie pari a venti campi di calcio. Il nuovo che avanza. Oltre a recuperare l'esistente, il Ru ha strappato alla campagna, rendendoli parte del tessuto urbano, molti terreni ai margini della città e nelle frazioni, sui quali i proprietari, se lo vogliono, possono costruire. La trasformazione prevede quattro tipi di insediamenti: assetti insediativi semplici, che produrranno una nuova superficie utile lorda di 184.181 metri quadrati; insediativi produttivi per 329.376 metri quadrati; nuovi assetti insediativi dal vecchio Prg per 114.076 metri quadrati; nuovi assetti insediativi destinati a standard per 22.108 metri quadrati. Cosa significa? Che, ad esempio, a Sterpeto nasceranno case per 10.554 metri quadrati, che al Casotto Pescatori si costruiranno edifici a servizio dell'attività agricola per 15.392 metri quadrati, che oltre il quartiere di Verde Maremma nascerà una zona mista artigianale e residenziale per 96.271 metri quadrati, solo per citare alcuni degli interventi più impattanti. Tra edifici per attività artigianali e commerciali, si costruirà per 131.500 metri quadrati. In tutto, insomma, la città si espanderà per 650.741 metri quadrati: 92 campi da calcio. Appaiono molto lontane le dichiarazioni dell'ex assessore all'Urbanistica, Moreno Canuti, che all'adozione del Ru a marzo 2011, citava, tra i principi ispiratori del Ru, la riduzione del consumo di nuovo suolo. Nuove case, nuove entrate. Per ognuna delle 90 schede la giunta ha approvato il

valore in euro al metro quadro per calcolarci l'Imu. All'inizio il Comune l'ha un po' sparata grossa, indicando valori a volte alti, ma ha poi corretto il tiro dopo aver ricevuto osservazioni dai cittadini. Si va da 1,45 euro per il valore di un terreno all'ex cava Fornace dove si prevede di realizzare un impianto da motocross, ai 535 per un'area al Cristo dove sorgerà un albergo. Per stabilire quanto valutare i terreni, il servizio Tributi ha usato una complicata formula che tiene conto del valore di mercato degli edifici costruibili, tolti costi di costruzione, oneri d'urbanizzazione e spese. I proprietari, in realtà, pagano già dal marzo 2011 secondo i valori provvisori; con l'entrata in vigore di quelli definitivi sarà fatto un conguaglio. ©RIPRODUZIONE RISERVATA GUARDA TUTTI I NUOVI VALORI DEI TERRENI AI FINI IMU SU WWW.ILTIRRENO.IT