

ALLEGATO A

VALORE COMMERCIALE DELLE AREE FABBRICABILI IN SEGUITO AI VINCOLI TEMPORANEI IMPOSTI DAL PIANO DI ASSETTO IDROGEOLOGICO ELABORATO DALL'AUTORITÀ DI BACINO DEL FIUME TEVERE

Il Piano stralcio di assetto idrogeologico, di seguito denominato P.A.I., Approvato con D.P.C.M. del 10 Novembre 2006 (Pubblicato nella G.U. n. 33 del 9 Febbraio 2007), persegue la migliore compatibilità tra le aspettative di utilizzo e di sviluppo del territorio e la naturale dinamica idrogeomorfologica del bacino, nel rispetto della tutela ambientale e della sicurezza delle popolazioni, degli insediamenti e delle infrastrutture.

L'ambito territoriale di applicazione del Piano è costituito dall'intero bacino idrografico del fiume Tevere così come definito dal D.P.R. 1° Giugno 1998.

Il Piano individua zone di diversa pericolosità idraulica e geologica sulle quali impone una diversa disciplina di interventi e disposizioni normative che ai sensi dell'art. 17, comma 5 della L.18 maggio 1989, n. 183, hanno carattere immediatamente vincolante per le Amministrazioni e per gli Enti pubblici, nonché per i soggetti privati.

Per fare ciò il Piano si compone di una parte cartografica e di una parte normativa.

La tavola PB64, relativa ai torrenti Cerfone, Sovara e Scarzola e al reticolo idrico minore in essi confluyente, interessa e disciplina il territorio del Comune di Citerna, in particolare nella sua parte pianeggiante attraversata dalla Sovara.

Dal 10 dicembre 2019, con il decreto n. 163/2019 dell'Autorità di bacino, è in vigore la nuova cartografia con la ripermetrazione e riclassificazione di parte delle fasce di pericolosità del torrente Sovara e del reticolo minore (Fossi di Rio del Mancino, Rio di Col Fiorito, Rio dei Molini, Rio dei Confini e Rio Vingonaccio) nell'area urbana di Pistrino in Comune di Citerna (PG).

La tavola PB64 individua le zone relative a quattro fasce di pericolosità:

- Fascia A – Rischio R4 in colore giallo tenue e rosso (rischio alto)
- Fascia B – Rischio R3 in colore giallo senape e azzurro (rischio medio)
- Fascia C – Rischio R2 in colore marrone e verde (rischio basso)
- Aree escluse da ogni caratterizzazione in colore bianco (nessun rischio)

Le Norme tecniche del P.A.I. impongono sulle prime tre fasce di rischio una disciplina vincolistica di impatto decrescente al decrescere della pericolosità, relativa in particolare alla natura degli interventi edilizi e di modificazione del territorio; tali prescrizioni sono, come evidenziato poco sopra, immediatamente vincolanti per le Amministrazioni, per gli Enti pubblici e per i soggetti privati e sono da considerarsi temporanee, in quanto modulate su una situazione in divenire, legata ad aspetti mutevoli nel tempo, come le condizioni climatiche e gli interventi di messa in sicurezza che periodicamente vengono realizzati sul territorio.

Questi ultimi in particolare sono mirati a rimuovere anche del tutto la pericolosità e i conseguenti vincoli all'attività edilizia.

La caratterizzazione discendente dal P.A.I. si sovrappone a quella del P.R.G. e delle sue Varianti modificando, in maniera restrittiva, le possibilità di attuare interventi edilizi e di modificazione del territorio; in particolare nelle aree

in Fascia A sono consentiti solamente gli interventi di demolizione senza ricostruzione, gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, così come definiti alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 3 del DPR 380/2001 e s.m.i., nonché le opere interne agli edifici;

in Fascia B sono consentiti tutti gli interventi già consentiti nella fascia A di cui all'art.28 anche con aumento di volume e ampliamento e modifica delle destinazioni d'uso, gli interventi di ristrutturazione urbanistica, gli interventi sulle infrastrutture sia a rete che puntuale e sulle attrezzature

esistenti e relative opere di pertinenza, sia private che pubbliche o di pubblica utilità; gli interventi previsti dagli strumenti urbanistici generali vigenti alla data di entrata in vigore del P.A.I. nelle zone omogenee A, B e D (limitatamente al completamento di lotti residui in ambiti totalmente o parzialmente urbanizzati), nelle zone F (limitatamente alle attrezzature di carattere generale e pubblico) di cui al D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, subordinando l'attuazione delle previsioni alla loro messa in sicurezza.

Non è richiesto il nulla osta idraulico di cui al regio decreto 523/1904 da parte dell'Autorità idraulica competente relativamente ai soli casi già previsti dal comma 3 dell'articolo 28. In tutti gli altri casi è invece necessario il nulla osta di cui sopra;

in Fascia C non sono imposti limiti all'attività edificatoria concessa del P.R.G.

Nel territorio del comune di Citerna sono presenti diverse aree che il P.R.G. e le sue Varianti individuano come edificabili, ricadenti nelle varie zonizzazioni, ognuna con il relativo indice e prescrizioni sulle quali sono successivamente discese restrizioni dovute alle perimetrazioni e alle Norme del P.A.I.

In conseguenza di ciò il valore commerciale delle aree edificabili colpite dai sopraggiunti vincoli del P.A.I. ha subito un decremento, tanto più marcato, quanto più è alto il rischio attribuito alla fascia di appartenenza e gravosi i vincoli imposti.

Poiché l'IMU sulle aree edificabili è direttamente proporzionale al valore commerciale delle stesse, si rende necessario quantificare il decremento subito da tale valore commerciale.

Considerando che detti vincoli sono da considerarsi temporanei, nell'attesa che un sistema integrato di interventi di messa in sicurezza elimini o attenui le situazioni di pericolosità; considerando che non c'è un numero di transazioni che fornisca dati sui quali costruire una casistica e quindi una tendenza; appare ragionevole stabilire che i terreni edificabili abbiano subito una perdita di valore commerciale così distinta:

Fascia A – Rischio R4 decremento del 40%

Fascia B – Rischio R3 decremento del 20%

Fascia C – Rischio R2 e aree escluse dalla perimetrazione nessun decremento.

Citerna 11/12/2020

Istr. tecnico
Filippo Bozzi