

LO STRUMENTO URBANISTICO - IL PRG

Lo sviluppo delle città

Ogni Comune si dota di un Piano Regolatore Generale per lo sviluppo delle città, che prevede:

- le nuove opere e la priorità delle stesse;
- la realizzazione o ammodernamento o ampliamento di nuove strade, scuole, ospedali, servizi pubblici;
- il recupero e trasformazione di zone degradate, le zone di nuova edificazione in prospettiva della crescita demografica.



Un lotto di terreno può quindi ricadere:

- **zone A - Centro storico** (nei quali non si può normalmente costruire perché è ammessa la sola conservazione dell'esistente);
- **zone B - di completamento già urbanizzate** (dotate di strade, fogne ecc.) dove è consentito costruire direttamente con intervento diretto;
- **zona C di espansione** dove è prevista la costruzione di nuovi quartieri, dove si potrà costruire solo previa approvazione di strumenti urbanistici attuativi (piani particolareggiati o di lottizzazione convenzionata per realizzare anche strade, parcheggi, fognature, illuminazione, verde e servizi pubblici). Ove non vi sia strumento attuativo, non si potrà mai costruire;
- **altre zone di PRG** (Commerciale, Turistico-ricettive, Produttive, Industriali ecc.) con possibilità di costruire in relazione all'uso specifico;
- **zone di inedificabilità assoluta**, zone di rispetto, vincolate e non edificabili;
- **zone agricole** legate all'agricoltura, che seguono norme regionali. Si può costruire per l'impresa agricola, in riferimento ai programmi di utilizzazione aziendale (PUA) e solo edifici a specifica destinazione.

CLASSIFICAZIONE DEI TERRENI

Il Catasto Terreni italiano è particolare. Contiene l'inventario provinciale dei terreni. Il territorio è suddiviso in fogli e particelle per ogni Comune; sono indicati i nomi dei possessori, le superfici, le qualità culturali e classi, il Reddito Dominicale (entrata netta annua della proprietà) ed il Reddito Agrario (entrata netta annua dell'attività agricola).

Qualità di coltura del Catasto dei Terreni

- | | |
|---------------------------|-----------------------------|
| 1) Seminativo | 16) Orto irriguo |
| 2) Semin. irriguo | 17) Agrumeto |
| 3) Semin. arborato | 18) Vigneto |
| 4) Semin.arbor. irriguo | 19) Frutteto |
| 5) Prato | 20) Oliveto |
| 6) Prato irriguo | 21) Gelseto |
| 7) Prato arborato | 22) Colture speciali Italia |
| 8) Prato irriguo arborato | 23) Castagneto da frutto |
| 9) Prato a marcita | 24) Canneto. |
| 10) Risaia stabile | 25) Bosco di alto fusto |
| 11) Pascolo | 26) Bosco ceduo |
| 12) Pascolo arborato | 27) Bosco misto |
| 13) Pascolo cespugliato | 28) Incolto produttivo |
| 14) Giardino | 29) Ferrovia e tramvia |
| 15) Orto | 30) Incolto sterile |

La Classe indica i livelli di produttività - 1° 2° 3° 4° 5°

Esiste anche la Classe Unica (U)

Inquadra il QR
e scarica gratis
il depliant!



Il futuro abita qui

www.abacoimmobiliare.com - www.grandimmobili.it



VENDERE I TERRENI

AGRICOLI ED EDIFICABILI



CHI SIAMO

Abaco - l'Agenzia Buoni Affari Case e Occasioni, fondata a Rieti nel 1992, si occupa del mercato residenziale, commerciale e di grandi immobili per le imprese. Si occupa di vendite, locazioni, vendite rateali, locazioni con opzione e patti d'acquisto e di assistenza ai mutui. È specializzata nel Cambio Casa.



I TERRENI AGRICOLI

Sono terreni agricoli quelli indicati nel Piano Regolatore Generale del Comune (PRG). In zona agricola non è consentita la costruzione di fabbricati residenziali per civile abitazione (condomini, villini), ma solo per l'agricoltura.

Ogni terreno agricolo ha sue caratteristiche:

giacitura ed esposizione, lavorabilità, irrigazione, produttività. Coltivarlo o meno è poi una scelta basata sul ritorno economico. Molti terreni vengono lasciati inculti. L'agricoltura in Italia è assistita da contributi annuali PAC (politiche agricole comunitarie) a favore di imprese agricole, che possono essere ceduti con i terreni stessi o richiesti ex novo. I contributi sono talora legati all'impegno a non coltivare oppure a farlo con determinate modalità.

IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Ogni cittadino può chiedere al Comune il rilascio del certificato di destinazione urbanistica CDU, che attesta la zona in cui ricade il terreno. Si possono ottenere anche il grafico e le norme. I Comuni rilasciano anche certificazioni circa i vincoli esistenti da rispettare.

LA CLASSIFICAZIONE CATASTALE

Il Catasto dei Terreni attribuisce ad ogni terreno, ai fini fiscali e prescindendo dalla destinazione urbanistica, una qualità e classe in base al tipo di coltivazione riscontrato.

I PRINCIPALI VINCOLI ESISTENTI IN ITALIA

Oltre le previsioni del PRG, l'effettiva edificabilità viene verificata rispetto ai molti vincoli:

1. Vincolo idrogeologico o idraulico o di bacino;
2. Vincolo paesaggistico o forestale o di aree incendiate (Piano di assetto idrogeologico e Piano paesistico regionale);
3. Vincolo sismico;
4. Vincolo storico-artistico o monumentale;
5. Vincolo archeologico;
6. Vincoli di esproprio per realizzazione di opere pubbliche;
7. Vincoli di rispetto, pertinenzialità, limitazione di edificabilità o inedificabilità (demanio, cimiteri, aeroporti, elettrodotti, corsi d'acqua, strade di vario tipo, impianti o depuratori, oppure ad ex. zone di interesse naturalistico o diverso, siti di interesse comunitario o zone di protezione speciale, parchi o riserve naturali);
8. Vincoli di usi civici o altri istituti da affrancare;
9. Vincoli derivanti da norme di PRG o piani attuativi (destinazioni d'uso, rispetto di standard, distanze di rispetto da confini, da fabbricati);
10. Vincoli derivanti da leggi specifiche, ad ex. Zone 167 - leggi di finanziamento ecc;
11. Vincoli derivanti da pareri di Enti sovracomunali (es. Consorzi Industriali);
12. Vincoli edilizi di asservimento stipulati per consentire l'edificazione su altri terreni.

VENDERE TERRENI AGRICOLI

La valutazione di terreni agricoli si basa sul valore agronomico; la cubatura realizzabile è invece funzione del programma dell'impresa agricola. Acquistano imprenditori del settore, spesso assistiti da associazioni di categoria. Occorre verificare se vi siano proprietari confinanti o affittuari Coltivatori diretti o assimilati. È obbligatorio notificare con raccomandata A.R. il preliminare sottoscritto con terzi acquirenti, per l'esercizio del diritto di prelazione (comprare a parità di condizioni - art. 8 della Legge 26.5.1965, n. 590 e l'art. 7, c.2, della Legge 14.08.1971, n. 817).

VENDERE TERRENI EDIFICABILI

Il parere preventivo. Sono edificabili i terreni ricadenti in zone B di completamento o in zone C di espansione o altre prevista dal PRG (es. industriale, commerciale) per i quali è certa la possibilità di costruire o ampliare. Sono noti i metri cubi o metri quadrati realizzabili, la tipologia edilizia e la destinazione consentita. La previsione urbanistica non è sufficiente per dare agli acquirenti certezza di costruire. Si stipulerebbero solo contratti condizionati.

È necessario presentare al Comune una richiesta di parere preventivo con un progetto di massima che indichi superfici e volumi da costruire. L'istruttoria è veloce.

Il Comune verificherà che il progetto sia compatibile anche con i vincoli presenti. Indispensabile essere seguiti da un tecnico. Conseguito il parere preventivo favorevole, si procederà con serenità alla ricerca di acquirenti ed alla sottoscrizione dei contratti.

ACQUISTO TERRENI - Imposte previste

Tipologia	Venditore	Acquirente	Registro	Ipotec.	Catast.	IVA
Terreni agricoli Certificato di destin. Urbanistica e PRG Comunale	Indifferente Impresa oppure Privato	Privato o società non agevol.	15%	50 €	50 €	0 €
		Piccola propri. Contadina (1)	200 €	200 €	1%	0 €
		Piccola propri. Contadina (2)	9%	50 €	50 €	0 €
		Coltiv. Diretti z. Montane (3)	200 €	200 €	0 €	0 €
Terreni edificabili	Impresa	chiunque	200 €	200 €	200 €	22%
	Privato	chiunque	9%	50 €	50 €	0 €
Terreni diversi non agricoli e non edificab.	Indifferente	chiunque	9%	50 €	50 €	0 €

1. Piccola proprietà contadina (coltivat.diretti o IAP imprend.agricoli profess.li o soc. agricole, iscritti INPS)

2. PPC senza agevolaz. o decaduti per rivendita o mancata coltivazione nei 5 anni o affitto a terzi

3. Zone Montane: coltivatori diretti in zone montane > 700 mt slm o zone assimilate

Valore fiscale minimo negli atti

Terreni agricoli: Reddito Dominicale x 112,50

Plusvalenze:

- Terreni agricoli: non c'è se passati più di 5 anni
- Terreni edificabili: sempre tassata

N.B.: L'Imposta di registro minima è 1.000 €