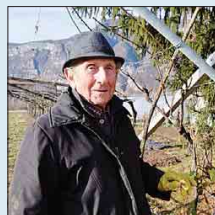


COMUNE

Terreni classificati come edificabili ma che spesso non hanno più mercato



Il caso «Schmidt», come altri costretto a svalutare il valore delle aree

Enrico Schmidt, 86 anni, contadino per una vita a Spini di Gardolo, è stato tra i primi a chiedere al Comune il declassamento dell'ettaro e mezzo che coltiva a vigneto attorno alla sua casa, da anni classificato area produttiva. Alla vigilia del pagamento della prima rata Imis 2016, quasi 11 mila euro, non ha ancora avuto risposta.

Dovrà perciò pagare salvo poi, se la domanda sarà accolta ed entrerà nella variante, farsi rimborsare. Una situazione pesante che assieme al figlio Carlo illustrerà nei prossimi giorni alla Difensore Civico. Nell'attesa però probabilmente gli Schmidt si vedranno costretti a sborsare alcune centinaia di euro per

chiedere una perizia asseverata sul valore dei loro terreni, in modo da vedersi almeno abbassata l'imposta visto il deprezzamento del mercato. «Dicono che valgono un sacco di soldi - commenta Carlo Schmidt - ma chi li dovrebbe comprare? Qui i capannoni sono vuoti e le imprese vanno nell'Est europeo, altro che valore!»

«No a costruzioni, vogliamo coltivare»

Sono quindici le richieste di variante al prg da parte di agricoltori «schiacciati» dall'Imis

FRANCO GOTTARDI

f.gottardi@ladige.it

Sono proprietari di aree destinate all'insediamento ma chiedono che le loro proprietà vengano declassate e ritornino agricole, in modo da non pagare migliaia di euro di tasse magari senza vedere mai realizzati i programmi dei piani regolatori. A Trento sono 15 le richieste di declassamento depositate in Comune. Le hanno avanzate perlopiù agricoltori, o comunque proprietari di terreni coltivati, che vogliono proseguire nella loro attività o che si sono resi conto che in un momento di crisi del mercato immobiliare come quello attuale le possibilità di poter vendere i terreni o di costruirvi sopra sono minime.

Tra i richiedenti ci sono alcuni proprietari di terreni classificati come area produttiva o di riserva a Spini di Gardolo, ma anche il proprietario di una piccola fetta di terra rimasta esclusa dall'esproprio per realizzare una scuola e di fatto inutilizzabile e perfino persone che non trovano l'accordo per presentare un piano di lottizzazione e dunque preferiscono rinunciare. Con l'avvento dell'Imis questa gente si è vista raddoppiare le cifre da pagare ogni anno ma la nuova legge urbanistica provinciale offre loro una possibile via d'uscita: possono chiedere la modifica della destinazione d'uso, l'annullamento dell'edificabilità, attraverso una procedura di variante al Prg. Ogni anno il Comune raccoglie e valuta le domande di declassamento e predispone questa variante, che deve essere votata in consiglio comunale con una procedura un po' più snella delle normali varianti. Se la richiesta è accettata per dieci anni il terreno interessato non può più cambiare destinazione d'uso.

Il problema è che a Trento la variante deve ancora iniziare il suo iter e nel frattempo i 15 richiedenti dovranno versare



Terreni agricoli a Spini di Gardolo classificati area produttiva nel prg e quindi sottoposti a regime Imis

entro il 16 giugno la prima rata della loro sostanziosa imposta. Enrico Schmidt ad esempio, l'86enne di Spini di cui l'Adige si era occupato in febbraio, per un ettaro e mezzo coltivato a vigneto deve pagare quasi 22 mila euro, metà dei

quali con la prima rata, per una proprietà che gli rende poco più di 10 mila euro all'anno. «Sarebbe più giusto - ammette l'assessore comunale all'urbanistica Paolo Biasioli - congelare i pagamenti di chi ha fatto domanda in attesa di vedere l'esito

della variante che li riguarda ed eventualmente, se negativo, farli pagare l'intero importo a saldo in dicembre. Io l'ho fatto presente anche in Provincia, all'assessore Dalross, ma mi hanno detto che ci sono problemi di tipo burocratico e non

si può fare». Dunque gli interessati dovranno pagare ed eventualmente, se la loro richiesta di declassamento verrà accolta, si vedranno restituiti i soldi. Cosa tutta da verificare. «In alcuni casi ci sono domande che riguardano aree al centro

di vaste zone produttive dove non si può procedere a macchia di leopardo» spiega Biasioli.

Alcuni proprietari, in attesa di sapere se verranno accolte le loro istanze, hanno già proceduto, come previsto dalla legge urbanistica, a farsi fare una perizia di stima del valore commerciale dei loro terreni in modo da pagare comunque meno Imis. Un'arma a doppio taglio perché in caso di vendita o esproprio quelle stime certifichino il deprezzamento. Le quindici domande, due delle quali presentate negli ultimi giorni, saranno analizzate a partire dal prossimo 22 giugno dalla commissione urbanistica. Tra due o tre mesi la variante andrà in aula e dopo la prima adozione potranno essere depositate le osservazioni, prima dell'approvazione definitiva. Una procedura che potrà essere ripetuta una volta all'anno se verranno presentate o ripresentate altre richieste.



L'ufficio tributi del Comune, in questo periodo sotto pressione



L'assessore comunale all'urbanistica e vice sindaco Paolo Biasioli

PRG

Tra dieci anni, se ancora ferme, il Comune pagherà gli indennizzi ai proprietari

Al setaccio le aree da espropriare

Il rendering della futura officina per la manutenzione dei treni a Spini di Gardolo, prevista su aree a lungo destinate all'esproprio e congelate. Ora le procedure sono partite.

Un'altra condizione delicata regolata dalla nuova legge urbanistica provinciale è quella dei terreni preordinati all'esproprio per esigenze pubbliche. Col primo gennaio di quest'anno è partito il conto alla rovescia e queste aree dovranno essere effettivamente espropriate entro dieci anni, cioè entro il 31 dicembre 2025, se ciò non avverrà il Comune dovrà corrispondere sostanziosi indennizzi ai proprietari. Oppure potrà, con decisione tempestiva e adeguatamente motivata, reiterare il vincolo per altri cinque anni corrispondendo in questo caso un indennizzo per la reiterazione. «Questa regola ci obbliga a

prendere in mano tutte le situazioni presenti sul territorio comunale e verificare se confermarle o modificarle con una variante per opere pubbliche» annuncia l'assessore all'urbanistica Paolo Biasioli. Il quale avrebbe voluto anche in questo caso andare incontro alle richieste dei proprietari e congelare le loro posizioni Imis, da regolare eventualmente all'atto dell'esproprio. Senza successo. «Far pagare per dieci anni e poi restituire - fa presente Biasioli - significa anche mettere in difficoltà i futuri amministratori del Comune che si troveranno a dover sborsare un bel po' di soldi e

questo non è corretto». Anche per questo motivo a palazzo Thun c'è tutta l'intenzione di passare attentamente in rassegna i terreni preordinati all'esproprio e modificarne la destinazione nei casi le possibilità di concretizzare i piani comunali siano oggettivamente scarse. In una fase storica come quella attuale, caratterizzata da penuria di risorse pubbliche, le opere pubbliche e i relativi espropri in lista d'attesa ma con scarse possibilità concrete sono obiettivamente diversi e la questione, che vale centinaia di migliaia di euro, va maneggiata con estrema cura. FG.

