ASSOCIAZIONE DI PROMOZIONE SOCIALE **"METAURO NOSTRO – CULTURA E TERRITORIO"** Via XXV Aprile n.11 61030 MONTEFELCINO (PU)

In questo periodo l'amministrazione comunale di Montefelcino sta mettendo a punto il nuovo Piano Regolatore e decidendo, fra l'altro, quale terreno da agricolo diventi residenziale, industriale ecc…

Riteniamo che in questo momento sia un grande errore trasformare il terreno agricolo ad industriale o commerciale soprattutto laddove nel terreno è compresa anche la casa di abitazione.

Facciamo un esempio pratico: il valore attuale del terreno industriale compreso di opere (strade,fogne,illuminazione,parcheggi ecc..) pronto per costruire capannoni, nella nostra zona, è pari alle vecchie £80.000al mq; le spese per le opere incidono per circa il 45% cioè £ 36.000 al mq. Il rimanente 55 % cioè £ 44.000 sono da dividere fra chi compra e chi vende e poiché chi compra ci vuole guadagnare il più possibile, (comincerà poi a trovare qualcosa che non va i confini, le zone di rispetto ecc..) bene che vada potrebbe fare la metà cioè circa £22.000 per uno. Non è ancora finita perché dal prezzo di £ 22.000 il proprietario che vende deve pagare pure l'imposta sulla plusvalenza che è una percentuale sulla differenza di valore da quanto è stato acquisito a quanto si venderà il terreno ora industriale e potrebbe arrivare anche al 50% e cioè £ 11.000. Quindi rimane all'agricoltore che vende £ 11.000 al metro cioè £ 110.000.000 all'ettaro. Sono soldi rispettabilissimi ma poi la casa di proprietà circondata dalle fabbriche varrà meno della metà di prima, nessuno la comprerà e chi sarà costretto ad abitarci vivrà malissimo (rumore delle fabbriche, aumento del traffico, aumento degli agenti inquinanti ecc). Cioè l'operazione alla lunga non sarà conveniente, certamente in perdita fino ad alcuni ettari da vendere. Non è finita ancora perché la plusvalenza va dichiarata nella denuncia dei redditi e se il proprietario del terreno è pensionato la plusvalenza va dichiarata nel modello RED e l'anno successivo perderà per tutto l'anno la pensione.

E' importante l'esclusione fin da subito del vostro terreno dal PRG comunale alla destinazione industriale o commerciale anche per una serie di motivi pratici che la nostra associazione potrà comunicare direttamente. Siamo a disposizione per ogni consiglio contro promesse di facili guadagni, riteniamo che il miglior capitale oggi sia invece avere terreno agricolo che sarà sempre più ricercato e valutato nel tempo anche per la vicinanza al fiume METAURO.(attualmente il mercato industriale è fermo, ancora quindi maggior attenzione alle scelte).La presente viene formulata per gli scopi e finalità dell'associazione. L'esempio numerico è da intendersi indicativo.

Sterpeti, 02.08.2004

L' ASSOCIAZIONE