

**REGIONE AUTONOMA VALLE D'AOSTA
REGION AUTONOME VALLEE D'AOSTE**

COMUNE DI



COMMUNE DE

GRESSAN

I.M.P.

(Imposta Municipale Propria)

**INDIVIDUAZIONE VALORE MEDIO DEI TERRENI EDIFICABILI
AI FINI DEL PAGAMENTO DELL'I.M.P.**

Sindaco

Sig. Michel MARTINET

Tecnico incaricato

Geom. Elio STACCHETTI

05.12.2012

SOMMARIO

1. Premessa.....	3
2. Riferimenti Legislativi.....	3
3. Analisi della situazione urbanistica del Comune e degli ambiti inedificabili.....	11
3.1 Descrizione sommaria del territorio.....	11
3.2 Piano regolatore generale comunale e Norme tecniche di attuazione	11
3.3 Individuazione delle zone edificabili dal PRG	12
3.4 Descrizione sommaria del territorio.....	13
3.4.1 Inquadramento geografico e fisico, geomorfologico, geologico ed idrogeologico del territorio.	13
4. Analisi del valore medio dei terreni	14
4.1 Stima comparativa.....	14
4.2 Stima analitica (valore di trasformazione)	15
4.2a Valori indicati dall'osservatorio del mercato immobiliare	15
4.2b Metodo	18
4.2c Determinazione del valore base nelle frazioni basse	18
4.2d - Determinazione del valore base nelle frazioni collinari	20
4.2e - Determinazione del valore base nelle Zone definite come Ce nel PRG vigente.	21
4.2f - Determinazione del valore base destinazione artigianale (zona D)	22
4.2g - Determinazione del valore base nelle zone di tipo A.	23
5 - Determinazione del valore base nella zona di PILA.	24
6. Definizione dei valori unitari medi.....	24
7. Conclusioni.....	25

1. Premessa

Su incarico dell'Amministrazione comunale di GRESSAN formalizzata con delibera della Giunta comunale n° 157 del 20-11-012, il sottoscritto geom. Elio Stacchetti con studio in Gressan, Fraz. Taxel n° 16 , P.I. 00122080070, ha redatto il presente documento con la finalità di determinare i valori venali medi delle aree edificabili localizzate nel territorio comunale di Gressan.

Il documento contiene, in coerenza con quanto richiesto dall'Amministrazione comunale:

- Riferimenti legislativi
- Analisi della situazione urbanistica
- Analisi del valore medio dei terreni
- Determinazione del valore dei terreni, comprensiva dei correttivi di abbattimento per situazioni specifiche.

2. Riferimenti Legislativi

I principali riferimenti legislativi presi fanno riferimento alla normativa ICI (Imposta Comunale sugli Immobili) dalla quale deriva la nuova I.M.P. a seguito del D.L n. 201/2011, **convertito nella legge 203/2011, art. 13 che attualmente è da considerarsi il testo base in materia:**

DECRETO MINISTERO DELLE FINANZE 12 MAGGIO 2009 – Approvazione del modello di dichiarazione agli effetti dell'imposta comunale sugli immobili (ICI), dovuta per l'anno 2008, e delle relative istruzioni

DECRETO MINISTERO DELLE FINANZE 23 MARZO 2009 – Aggiornamento dei coefficienti per la determinazione del valore dei fabbricati a valore contabile agli effetti dell'imposta comunale sugli immobili (ICI), dovuta per l'anno 2009. (G.U. 31 marzo 2009, n.75)

DECRETO MINISTERO DELLE FINANZE 23 APRILE 2008 – Approvazione del modello di dichiarazione agli effetti dell'imposta comunale sugli immobili (ICI), dovuta per l'anno 2007, e delle relative istruzioni

DECRETO MINISTERO DELLE FINANZE 10 MARZO 2008 – Aggiornamento dei coefficienti per la determinazione del valore dei fabbricati a valore contabile agli effetti dell'imposta comunale sugli immobili (ICI), dovuta per l'anno 2008. (G.U. 17 marzo 2008, n.65)

DECRETO MINISTERO DELLE FINANZE 26 APRILE 2007 – Approvazione del modello di dichiarazione agli effetti dell'imposta comunale sugli immobili (ICI), dovuta per l'anno 2006, e delle relative istruzioni

DECRETO MINISTERO DELLE FINANZE 9 MARZO 2007 – Aggiornamento dei coefficienti per la determinazione del valore dei fabbricati a valore contabile agli effetti dell'imposta comunale sugli immobili (ICI), dovuta per l'anno 2007. (G.U. 16 marzo 2007, n.63)

DECRETO MINISTERO DELLE FINANZE 30 MARZO 2006 – Approvazione del modello di dichiarazione agli effetti dell'imposta comunale sugli immobili (ICI), dovuta per l'anno 2005, e delle relative istruzioni. (G.U. 4 aprile 2006, n.79)

DECRETO MINISTERO DELLE FINANZE 22 FEBBRAIO 2006 – Aggiornamento dei coefficienti per la determinazione del valore dei fabbricati a valore contabile agli effetti dell'imposta comunale sugli immobili (ICI), dovuta per l'anno 2006. (G.U. 28 febbraio 2006, n.49)

DECRETO MINISTERO DELLE FINANZE 15 APRILE 2005 – Approvazione del modello di dichiarazione agli effetti dell'imposta comunale sugli immobili (ICI), dovuta per l'anno 2004, e delle relative istruzioni. (G.U. 3 maggio 2005, n.101)

DECRETO MINISTERO DELLE FINANZE 22 FEBBRAIO 2005 – Aggiornamento dei coefficienti per la determinazione del valore dei fabbricati a valore contabile agli effetti dell'imposta comunale sugli immobili (ICI), dovuta per l'anno 2005. (G.U. 9 marzo 2005, n.56)

DECRETO MINISTERO DELLE FINANZE 22 APRILE 2004 – Approvazione del modello di dichiarazione agli effetti dell'imposta comunale sugli immobili (ICI), dovuta per l'anno 2003, e delle relative istruzioni. (G.U. 30 aprile 2004, n.101)

DECRETO MINISTERO DELLE FINANZE 15 MARZO 2004 – Aggiornamento dei coefficienti per la determinazione del valore dei fabbricati a valore contabile agli effetti dell'imposta comunale sugli immobili (ICI), dovuta per l'anno 2004. (G.U. 24 marzo 2004, n.70)

DECRETO MINISTERO DELLE FINANZE 15 APRILE 2003 – Approvazione del modello di dichiarazione agli effetti dell'imposta comunale sugli immobili (ICI), dovuta per l'anno 2002, e delle relative istruzioni. (G.U. 22 aprile 2003, n.93)

DECRETO MINISTERO DELLE FINANZE 3 MARZO 2003 – Aggiornamento dei coefficienti per la determinazione del valore dei fabbricati di cui all'art.5, comma 3, del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n.504, agli effetti dell'imposta comunale sugli immobili (ICI), dovuta per l'anno 2003. (G.U. 8 marzo 2003, n.56)

DECRETO MINISTERO DELLE FINANZE 3 GIUGNO 2002 – Modifica dell'art.5 del decreto 10 dicembre 2001, concernente l'approvazione del nuovo modello di bollettino per il versamento in euro dell'imposta comunale sugli immobili (G.U. 8 giugno 2002, n.133)

DECRETO MINISTERO DELLE FINANZE 18 APRILE 2002 – Approvazione del modello di dichiarazione agli effetti dell'imposta comunale sugli immobili (ICI), dovuta per l'anno 2001, e delle relative istruzioni. (G.U. 26 aprile 2002, n.97)

DECRETO MINISTERO DELLE FINANZE 27 FEBBRAIO 2002 – Aggiornamento dei coefficienti per la determinazione del valore dei fabbricati di cui all'art.5, comma 3, del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n.504, agli effetti dell'imposta comunale sugli immobili (ICI), dovuta per l'anno 2002. (G.U. 7 marzo 2002, n.56)

DECRETO MINISTERO DELLE FINANZE 11 APRILE 2001 – Approvazione del modello di dichiarazione agli effetti dell'imposta comunale sugli immobili (ICI), dovuta per l'anno 2000, e delle relative istruzioni. (G.U. 7 maggio 2001, n.104)

DECRETO MINISTERO DELLE FINANZE 15 MARZO 2001 – Aggiornamento dei coefficienti per la determinazione del valore dei fabbricati di cui all'art.5, comma 3, del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n.504, agli effetti dell'imposta comunale sugli immobili (ICI), dovuta per l'anno 2001. (G.U. 28 marzo 2001, n.73)

DECRETO MINISTERO DELLE FINANZE 29 MARZO 2000 – Approvazione dei modelli per la dichiarazione ICI

DECRETO MINISTERO DELLE FINANZE 21 MARZO 2000 – Aggiornamento dei coefficienti per la determinazione del valore dei fabbricati di cui all'art.5, comma 3, del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n.504, agli effetti dell'imposta comunale sugli immobili (ICI), dovuta per l'anno 2000. (G.U. 21 aprile 2000, n.94)

DECRETO MINISTERO DELLE FINANZE 24 SETTEMBRE 1999, N.367 – Regolamento recante norme in materia di imposta comunale sugli immobili (ICI) relativa all'anno 1993, da adottare ai sensi dell'articolo 3, comma 3, della legge 8 maggio 1998, n.146 (G.U. 22 ottobre 1999, n.249)

DECRETO MINISTERO DELLE FINANZE 11 FEBBRAIO 1997, N.37 – Regolamento recante norme relative all'esercizio del potere di autotutela da parte degli organi dell'Amministrazione finanziaria

RISOLUZIONE DEL MINISTERO DELLE FINANZE 4 MARZO 2009, N.1/DF – Imposta comunale sugli immobili (ICI). Art.1, del D.L. 27 maggio 2008, n.93, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 luglio 2008, n.126. Chiarimenti in merito alle abitazioni assimilate all'unità immobiliare adibita ad abitazione principale dal soggetto passivo.

RISOLUZIONE DEL MINISTERO DELLE FINANZE 5 GIUGNO 2008, N.12/DF – Imposta comunale sugli immobili (ICI). Art.1, del D.L. 27 maggio 2008, n.93. Esenzione dell'unità immobiliare adibita ad abitazione principale dal soggetto passivo.

RISOLUZIONE DEL MINISTERO DELLE FINANZE 15 APRILE 2008, N.154/E – Istituzione del codice tributo per l'utilizzo in compensazione, mediante modello F24, dell'ulteriore detrazione ICI per abitazione principale a carico del bilancio dello Stato, prevista dall'articolo 1, commi 5 e 7, della legge 24 dicembre 2007, n.244.

RISOLUZIONE DEL MINISTERO DELLE FINANZE 10 APRILE 2008, N.11 – Imposta comunale sugli immobili (ICI). Artt.6, comma 3-bis e 8, comma 2-bis, del D.Lgs. 30 dicembre 1992, n.504. Detrazioni per abitazione principale. Quesiti.

RISOLUZIONE DEL MINISTERO DELLE FINANZE 15 FEBBRAIO 2008, N.5 – Imposta comunale sugli immobili (ICI). Applicazione dell'art.8, commi 2-bis e 2-ter del D.Lgs. 30 dicembre 1992, n.504, alle unità immobiliari possedute dai cittadini italiani non residenti nel territorio dello Stato. Quesito.

RISOLUZIONE DEL MINISTERO DELLE FINANZE 31 GENNAIO 2008, N.1 – Imposta comunale sugli immobili (ICI). Art.1, commi 5 e 7 della legge 24 dicembre 2007, n.244. Ulteriore detrazione per abitazione principale. Quesiti.

RISOLUZIONE DEL MINISTERO DELLE FINANZE 19 FEBBRAIO 2001, N.1 – Imposta comunale sugli immobili (ICI). Determinazione delle aliquote – Ammissibilità del potere di deliberare aliquote inferiori al 4 per mille. Quesito.

RISOLUZIONE DEL MINISTERO DELLE FINANZE 30 LUGLIO 1998, N.95 – Imposta comunale sugli immobili (ICI). Pagamenti eseguiti da un contitolare anche per conto degli altri - Trattamento.

RISOLUZIONE DEL MINISTERO DELLE FINANZE 17 OTTOBRE 1997, N.209 – Imposta comunale sugli immobili (ICI). Aree fabbricabili. Strumenti urbanistici generali o attuativi.

LEGGE 28 GENNAIO 2009, N.2 – Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 29 novembre 2008, n.185, recante misure urgenti per il sostegno a famiglie, lavoro, occupazione e impresa e per ridisegnare un funzione anti-crisi il quadro strategico nazionale (G.U. del 28 gennaio 2009, n.22).

LEGGE 24 LUGLIO 2008, N.126 – Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 27 maggio 2008, n.93, recante disposizioni urgenti per salvaguardare il potere di acquisto delle famiglie (G.U. del 26 luglio 2008, n.174).

LEGGE 27 DICEMBRE 2006, N.296 – Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato (legge finanziaria 2007) (G.U. del 27 dicembre 2006, n.299).

LEGGE 28 DICEMBRE 2001, N.448 – (art.27, comma 9, relativo all'ICI) - Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato (legge finanziaria 2002) (S.O. n.285 alla G.U. 29 dicembre 2001, n.301).

LEGGE 28 DICEMBRE 2001, N.448 – Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato (legge finanziaria 2002) (S.O. n.285 alla G.U. 29 dicembre 2001, n.301).

LEGGE 23 DICEMBRE 2000, N.388 – Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato (legge finanziaria 2001) - (G.U. del 29 dicembre 2000, n.302) – solo artt.18, 19, 64, 158.

LEGGE 21 NOVEMBRE 2000, N.342 – Misure in materia fiscale (G.U. del 25 novembre 2000, n.276) – solo art.74.

LEGGE 27 LUGLIO 2000, N.212 – Disposizioni in materia di statuto dei diritti del contribuente (G.U.del 31 luglio 2000, n.177).

LEGGE 23 DICEMBRE 1999, N.488 – Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato (legge finanziaria 2000) (G.U. n.23 del 29-1-2000 – Suppl. Ordinario n.23).

LEGGE 23 DICEMBRE 1998, N.448 – Misure di finanza pubblica per la stabilizzazione e lo sviluppo (S.O. n.210 alla G.U. 29 dicembre 1998, n.302).

LEGGE 23 DICEMBRE 1996, N.662 – Misure di razionalizzazione della finanza pubblica (G.U. 28 dicembre 1996, n.303).

DECRETO LEGISLATIVO 26 GENNAIO 2001, N.32 – Disposizioni correttive di leggi tributarie vigenti, a norma dell'articolo 16 della legge 27 luglio 2000, n.212, concernente lo statuto dei diritti del contribuente (G.U. 5 marzo 2001, n.53).

DECRETO LEGISLATIVO 30 MARZO 2000, N.99 – Disposizioni integrative e correttive dei decreti legislativi 18 dicembre 1997, numeri 471, 472, 473, in materia di sanzioni amministrative tributarie (G.U. 26 aprile 2000, n.96).

DECRETO 12 MARZO 1999 – Approvazione del modello di dichiarazione agli effetti della imposta comunale sugli immobili (ICI) per l'anno 1998 e delle relative istruzioni.

DECRETO LEGISLATIVO 19 NOVEMBRE 1998, N.422 – Disposizioni integrative e correttive dei decreti legislativi 9 luglio 1997, n.237 e n.241, 4 dicembre 1997, n.460, 15 dicembre 1997, n.446, e 18 dicembre 1997, n.472 (G.U. 9 dicembre 1998, n.287).

DECRETO LEGISLATIVO 5 GIUGNO 1998, N.203 – Disposizioni integrative e correttive dei decreti legislativi 18 dicembre 1997, numeri 471, 472, 473, in materia di sanzioni amministrative tributarie (G.U. 1° luglio 1998, n.151).

DECRETO LEGISLATIVO 18 DICEMBRE 1997, N.473 – Revisione delle sanzioni amministrative in materia di tributi sugli affari, sulla produzione e sui consumi, nonché di altri tributi indiretti, a norma dell'articolo 3, comma 133, lettera q), della legge 23 dicembre 1996, n.662 (S.O. n.4 alla G.U. 8 gennaio 1998, n.5).

DECRETO LEGISLATIVO 18 DICEMBRE 1997, N.472 – Disposizioni generali in materia di sanzioni amministrative per le violazioni di norme tributarie, a norma dell'articolo 3, comma 133, della legge 23 dicembre 1996, n.662 (S.O. n.4 alla G.U. 8 gennaio 1998, n.5).

DECRETO LEGISLATIVO 18 DICEMBRE 1997, N.471 – Riforma delle sanzioni tributarie non penali in materia di imposte dirette, di imposta sul valore aggiunto e di riscossione dei tributi, a norma dell'articolo 3, comma 133, lettera q), della legge 23 dicembre 1996, n.662 (S.O. n.4 alla G.U. 8 gennaio 1998, n.5).

DECRETO LEGISLATIVO 15 DICEMBRE 1997, N.446 – Istituzione dell'imposta regionale sulle attività produttive, revisione degli scaglioni, delle aliquote e delle detrazioni

dell'IRPEF e istituzione di una addizionale regionale a tale imposta, nonché riordino della disciplina dei tributi locali.

DECRETO LEGISLATIVO 19 GIUGNO 1997, N.218 – Disposizioni in materia di accertamento con adesione e di conciliazione giudiziale (G.U. 17 luglio 1997, n.165).

DECRETO LEGISLATIVO 13 NOVEMBRE 1995 – Modalità aggiuntive per il versamento dell'imposta comunale sugli immobili (ICI) 1995 ed anni successivi da parte dei soggetti non residenti nel territorio dello Stato (G.U. 20 dicembre 1995, n.296).

DECRETO LEGISLATIVO 31 DICEMBRE 1992, N.546 – Disposizioni sul processo tributario in attuazione della delega al Governo contenuta nell'articolo 30 della legge 30 dicembre 1991, n.413.

DECRETO LEGISLATIVO 30 DICEMBRE 1992, N.504 – (primi 18 articoli, relativi all'ICI) Riordino della finanza degli enti territoriali, a norma dell'articolo 4 della legge 23 ottobre 1992, n.421 (S.O. n.137 alla G.U. 30 dicembre 1992, n.305).

DECRETO LEGISLATIVO 30 DICEMBRE 1992, N.504 – Riordino della finanza degli enti territoriali, a norma dell'articolo 4 della legge 23 ottobre 1992, n.421 (S.O. n.137 alla G.U. 30 dicembre 1992, n.305).

DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 23 MARZO 1998, N.139 – Regolamento recante norme per la revisione dei criteri di accatastamento dei fabbricati rurali, a norma dell'articolo 3, comma 156, della legge 23 dicembre 1996, n.662 (G.U. 12 maggio 1998, n.108).

DECRETO LEGGE 23 GENNAIO 1993, N.16 – Disposizione in materia di imposte sui redditi, sui trasferimenti di immobili di civile abitazione, di termini per la definizione agevolata delle situazioni e pendenze tributarie, per la soppressione della ritenuta sugli interessi, premi ed altri frutti derivanti da depositi e conti correnti interbancari, nonché altre disposizioni tributarie.

DECRETO LEGGE 1 FEBBRAIO 2006, N.23 – Misure urgenti per i conduttori di immobili in condizioni di particolare disagio abitativo, conseguente a provvedimenti esecutivi di rilascio in determinati comuni. (G.U. 2 febbraio 2006, n.27).

DECRETO LEGGE 30 DICEMBRE 2005, N.273 – Definizione e proroga dei termini, nonché conseguenti disposizioni urgenti (G.U. 30 dicembre 2005, n.273).

DECRETO LEGGE 29 NOVEMBRE 2008, N.185 (DECRETO ANTI-CRISI) – Misure urgenti per il sostegno a famiglie, lavoro, occupazione e impresa e per ridisegnare in funzione anti-crisi il quadro strategico nazionale.

DECRETO LEGGE 27 MAGGIO 2008, N.93 – Disposizioni urgenti per salvaguardare il potere di acquisto delle famiglie.

CIRCOLARE DEL MINISTERO DELLE FINANZE 26 GENNAIO 2009, N.2/DF – Imposta comunale sugli immobili (ICI). Art.7, comma 1, lettera i), del D.Lgs. 30 dicembre 1992, n.504. Esenzioni. Quesiti.

CIRCOLARE DEL MINISTERO DELLE FINANZE 30 MAGGIO 2002, N.4/DPF – Chiarimenti in ordine al pagamento dell'imposta comunale sugli immobili (ICI). Art.10 del D.Lgs. 30 dicembre 1992, n.504.

CIRCOLARE DEL MINISTERO DELLE FINANZE 13 MARZO 2001, N.4/FL – Chiarimenti in ordine alle disposizioni relative all'imposta comunale sugli immobili (ICI) introdotte dalla legge 21 novembre 2000, n.342.

CIRCOLARE DEL MINISTERO DELLE FINANZE 7 MARZO 2001, N.3/FL – Legge 23 dicembre 2000, n.388 (Legge finanziaria per l'anno 2001). Chiarimenti in ordine alle disposizioni relative all'imposta comunale sugli immobili (ICI).

CIRCOLARE DEL MINISTERO DELLE FINANZE 7 GIUGNO 2000, N.118 – Imposta comunale sugli immobili (ICI). Istruzioni per il versamento dell'imposta dovuta per l'anno 2000.

CIRCOLARE DEL MINISTERO DELLE FINANZE 11 FEBBRAIO 2000, N.23/E – Legge 23 dicembre 1999, n.488 (Legge finanziaria 2000). Chiarimenti in ordine alle disposizioni relative all'imposta comunale sugli immobili (ICI).

CIRCOLARE DEL MINISTERO DELLE FINANZE 29 DICEMBRE 1999, N.247 – Materia fiscale: Successioni e donazioni. Oggetto: Registro Iva Irpef Legge finanziaria 2000 e altri recenti provvedimenti normativi di natura tributaria. Primi chiarimenti.

CIRCOLARE DEL MINISTERO DELLE FINANZE 14 SETTEMBRE 1999, N.185 – Imposta comunale sugli immobili (ICI) relativa all'anno 1993 ed anni successivi. 1) Legittimità delle tariffe d'estimo; 2) Conformità alla Costituzione della disciplina sostanziale dell'imposta; 3) Conformità alla Costituzione della assenza di una esenzione soggettiva per gli IACP. Istanze di rimborso presentate dai contribuenti: Rigetto.

CIRCOLARE DEL MINISTERO DELLE FINANZE 27 MAGGIO 1999, N.120 – ICI – Istruzioni per il versamento dell'imposta.

CIRCOLARE DEL MINISTERO DELLE FINANZE 29 APRILE 1999, N.96/E – Imposta comunale sugli immobili (ICI). Modifiche regolamentari che stabiliscono il versamento in autotassazione, in via esclusiva, direttamente al COMUNE. Adempimento e conseguenze.

CIRCOLARE DEL MINISTERO DELLE FINANZE 31 DICEMBRE 1998, N.296/E – Relativa all'imposta comunale sugli immobili (ICI) – Potere regolamentare del Comune – Decreto legislativo n.446 del 15 dicembre 1997.

CIRCOLARE DEL MINISTERO DELLE FINANZE 10 LUGLIO 1998, N.180 – Accertamento, riscossione, disposizioni generali in materia di sanzioni amministrative per le violazioni di norme tributarie.

CIRCOLARE DEL MINISTERO DELLE FINANZE 25 MAGGIO 1996, N.138 – Istruzioni per il versamento dell'imposta dovuta per l'anno 1996.

CIRCOLARE DEL MINISTERO DELLE FINANZE 14 GIUGNO 1993, N.9 – Esenzione per i terreni agricoli ricadenti in aree montane o di collina delimitate ai sensi dell'art.15 della legge 27 dicembre 1977, n.984.

CIRCOLARE DEL MINISTERO DELLE FINANZE 14 GIUGNO 1993, N.9 – Allegato A – Esenzione per i terreni agricoli ricadenti in aree montane o di collina delimitate ai sensi dell'art.15 della legge 27 dicembre 1977, n.984.

L'elenco completo dei 6.103 comuni che godono dell'esenzione

PROVVEDIMENTO DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE 26 APRILE 2007 – Termini e modalità di attuazione delle disposizioni contenute nell'articolo 37, comma 55, del decreto legge 4 luglio 2006, n.223, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 agosto 2006, n.248, in materia di liquidazione dell'Imposta Comunale sugli Immobili in sede di dichiarazione ai fini delle imposte sui redditi e al relativo versamento con le modalità del Capo III del decreto legislativo 9 luglio 1997, n.241.

PROVVEDIMENTO DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE 14 GIUGNO 2004 – Approvazione del modello "F24 predeterminato" per l'esecuzione dei versamenti dell'Imposta Comunale sugli Immobili. (G.U. 18 giugno 2004, n.141).

RISOLUZIONE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE 20 APRILE 2007, N.76 – Soppressione del codice tributo 3905 Credito imposta comunale sugli immobili (ICI).

CIRCOLARE DEL DIPARTIMENTO ENTRATE NOVEMBRE 2000, N.207/E – Collegato fiscale alla legge finanziaria 2000. Primi chiarimenti.

CIRCOLARE DEL DIPARTIMENTO ENTRATE 20 MARZO 2000, N.50 – Imposte di registro, sulle successioni e donazioni ed Imposta Comunale sugli Immobili – Criteri di valutazione dei fabbricati rurali.

CIRCOLARE DEL DIPARTIMENTO ENTRATE 25 MAGGIO 1999, N.144 – Attribuzione ai comuni del potere di deliberare, agli effetti dell'ICI, una aliquota ridotta, rispetto a quella ordinaria, per l'abitazione principale.

CIRCOLARE DEL DIPARTIMENTO ENTRATE 18 MAGGIO 1999, N.109 – Soggettività passiva ICI per gli immobili concessi in locazione finanziaria.

IFEL: NOTA ICI DI CUI AL DECRETO N.93 DEL 27/05/2008 – Chiarimenti dell'Istituto per la Finanza e l'Economia Locale (IFEL) su decreto "Disposizioni urgenti per salvaguardare il potere di acquisto delle famiglie" del 27 maggio 2008.

AGGIORNAMENTI NORMATIVI DOPO L'ADOZIONE DELL'EURO – Gli importi in euro dell'Imposta comunale sugli immobili – Aggiornamento normativo a cura del Ministero delle Finanze.

3. Analisi della situazione urbanistica del Comune e degli ambiti inedificabili.

3.1 Descrizione sommaria del territorio

Il comune di Gressan è localizzato nel fondovalle della conca di Aosta, sulla destra orografica della Dora Baltea ed in prossimità del capoluogo regionale. Il suo territorio si estende tra i comuni di Charvensod ad est, Aosta a nord-est, Sarre a nord, Jovençan a ovest, Aymavilles a sud-ovest e Cogne a sud-est su una superficie di 26 km² con una popolazione (con dati aggiornati al 2012) di 3380 abitanti ed una densità pari a 130 ab/Km². Gressan fa parte, con i Comuni di Brissogne, Charvensod, Fénis, Gressan, Jovençan, Nus, Pollein, Quart, Saint Christophe e Saint-Marcel della Comunità Montana Mont-Emilius.

3.2 Piano regolatore generale comunale e Norme tecniche di attuazione

Il Comune di Gressan è dotato di Piano Regolatore Generale (PRG) approvato dalla Giunta Regionale con delibera n. 10364 del 15.12.1995 quindi non ancora adeguato al Piano Territoriale Paesistico (Legge Regionale 10 aprile 1998, n. 13 – Approvazione del Piano Territoriale Paesistico della Valle d’Aosta) e alla Legge Regionale 6 aprile 1998, n. 11. Sono state successivamente approvate 3 varianti non sostanziali ed una quarta è in corso di approvazione. Nell’ambito del PRG sono comprese le Norme tecniche di attuazione che definiscono modalità e specificità degli interventi nelle varie sottozone.

Il comune di Gressan è dotato di cartografie degli ambiti inedificabili ai sensi degli articoli 33, 34, 35, 36, 37 della Legge Regionale 6 aprile 1998, n. 11:

terreni sedi di frane (art. 35 LR 11/98), terreni a rischio inondazioni (art. 36 LR 11/98) e terreni a rischio di valanga (art. 37 LR 11/98) – Adozione DCC n.18 del 12.04.2006, Approvazione DGR n. 2151 del 29.07.2006

aree boscate (art. 33 LR 11/98) – Adozione DCC n. 9 del 12.03.2003,

aree umide (art. 34 LR 11/98) – Adozione DCC n. 9 del 12.03.2003,

3.3 Individuazione delle zone edificabili dal PRG

- **Sottozone di tipo A:**

Sottozone di tipo A è ammessa la sola nuova edificazione in interrato. Il valore dei terreni è generalmente dato non tanto da questa potenzialità edificatoria, ma dal rapporto di stretta funzionalità tra gli edifici (già sottoposti a tassazione IMP) ed i loro spazi pertinenziali usati generalmente a parcheggio, a orto, a zona verde.

- **Sottozone di tipo C:**

sono le sottozone a destinazione residenziale. Si tratta quindi delle zone edificabili a destinazione residenziale; dove è stato fissato un valore medio in funzione dell'indice di edificabilità con definizione di volume netto che risulta essere dello 0.70 mc/mq nella zona bassa e dello 0.30 mc/mq nella zona collinare.

- **Sottozone di tipo Ce:** trattasi di zone agricole miste compromesse con bassi indici edificabili (0.05 mc/mq).

- **Sottozona di tipo D:** sono le sottozone a destinazione artigianale ed industriali delle quali le sottozone D1 e D3 già edificate e della sottozona D2, localizzata in fregio alla Dora Baltea, sulla sponda destra, attualmente usata come cava di inerti e cls (IRVA srl).

- **Sottozone di tipo E:** le zone territoriali omogenee E, ai sensi del comma 1 articolo n°9 del D.Lgs n°504/92, sono escluse dall'IMP anche se l'impianto normativo (NTA del PRG) sembrerebbe permettere la realizzazione di costruzioni dirette alla lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli per l'esercizio delle attività collaterali.

- **Sottozone di tipo F:**

Il PRG individua le zone F entro le quali sono **ammesse solo attività pubbliche**, per cui non viene definito un valore alla luce di recenti pareri espressi in merito presso comuni della Plaine.

PILA

La zona di PILA è stata attuata inizialmente mediante specifica legge regionale ed ora mediante relativa variante n° 8 del PRG.

Di fatto lo sviluppo della stazione turistica è attuabile mediante PUD di iniziativa pubblica che definisce modalità, destinazioni ed indici.

3.4 Descrizione sommaria del territorio

3.4.1 Inquadramento geografico e fisico, geomorfologico, geologico ed idrogeologico del territorio.

La maggior parte del territorio del Comune è caratterizzato tra i 550 e i 2000 m da un suolo con forte pendenza e dominata da boschi e pascoli intercalati da roccioni e pietrame e, sopra i 2000 m, dagli alti pascoli e dalle pietraie che raggiungono lo spartiacque con la vallata di COGNE.

I centri abitati, tutti di piccole dimensioni, si trovano al di sotto dei 710 m di altitudine, nella zona pianeggiante e nella prima collina sui due versanti della morena che caratterizza il comune di Gressan dal punto di vista paesaggistico.

Fa eccezione la zona turistica di PILA che è ubicata da 1700 mt di quota che sarà trattata in apposita sezione della presente.

Il territorio comunale di Gressan ha un'estensione pari a 2'600,00 ettari e si colloca nel settore centrale della regione Valle d'Aosta, a Sud-Ovest del capoluogo regionale, dove risale, a partire grosso modo dall'argine destro del fiume Dora Baltea, in direzione Sud, il versante orografico destro della valle principale, fino ad arrestarsi sul crinale spartiacque che lo separa dal vallone di Cogne.

La morfologia dell'area ha favorito lo sviluppo insediativo di tipo residenziale nella parte a nord, meno acclive, - (fatta eccezione per la zona di PILA) - del territorio ed in particolare nei settori distribuiti sul fondovalle. Associate a questi insediamenti ci sono attività di tipo agricolo e zootecnico, agevolate dagli ampi spazi presenti tra i piccoli nuclei abitativi. Nel settore medio basso dell'area sono presenti insediamenti al margine delle ampie radure prative ancora oggi collegati ad attività silvo-pastorali.

Il capoluogo si è formato lungo la strada principale dell'Envers e racchiude i villaggi che si sono creati intorno alle due parrocchie di Gressan e di Chevrot.

La disposizione dei centri abitati, tutti posti al di sotto dei 710 m di altitudine comporta una grande densità di popolazione in questa parte di territorio. Il territorio di Gressan non è particolarmente interessato da frequenti fenomeni alluvionali e franosi. Con il declino dell'economia agricola a favore dell'economia industriale, nel dopoguerra sul territorio del Comune si insediarono alcune attività legate all'estrazione di inerti e altre legate alla trasformazione e vendita di prodotti agricoli. In generale, nel secondo dopoguerra sono state migliorate tutte le infrastrutture comunali (la viabilità, l'acquedotto, l'illuminazione pubblica, ecc.) e sono state realizzate opere per la comunità (la microcomunità per anziani l'ampliamento del cimitero, l'apertura della biblioteca comunale, l'area sportiva-ricreativa

ecc.). La destinazione d'uso residenziale caratterizza però l'intero territorio basso, (analogamente a quanto successo per gli altri comuni limitrofi ad Aosta) interessato da un trasferimento importante di popolazione dalla città che perdura nell'ultimo ventennio. La parte alta è connotata invece dalla stazione turistica di Pila con le attività commerciali e ricettive classiche di una stazione turistica prevalentemente sciistica.

4. Analisi del valore medio dei terreni

Per addivenire ad una valutazione la più corretta possibile delle aree edificabili ai fini IMP, si è proceduto in maniera sistematica a rilevare i dati disponibili derivanti dall'andamento del mercato immobiliare in atto sul territorio comunale.

Si tratta pertanto dell'individuazione del più probabile valore di mercato sia con metodo comparativo che con metodo analitico i quali si basano, in pratica, su una indagine finalizzata alla ricerca di dati oggettivi relativi al prezzo realmente pagato o dichiarato per beni analoghi a quelli oggetto di stima.

4.1 Stima comparativa

Per quanto riguarda le aree, si è proceduto a effettuare un'indagine riguardo alcune successioni che hanno interessato terreni edificabili nell'ultimo biennio. E' stato preso in esame un numero esiguo di documenti che pertanto non rivestono un'importanza tale da poter definire un valore medio in quanto i valori espressi sono spesso frutto di situazioni particolari, con terreni limitrofi alle abitazioni o di ridotta dimensioni; sono comunque stati rilevati valori , per la parte bassa del comune , compresi tra 60 €/mq e 100 €/mq

Sono stati rilevati inoltre altri valori fissati ai fini I.M.P: che riguardano comuni che possono essere paragonati a Gressan: si tratta dei comuni di Pollein e Gignod, che si trovano nella prima cintura di Aosta, ma che possono essere considerati, come Gressan, di seconda fascia rispetto ai più quotati comuni di Sarre e Saint Christophe che godono di una migliore esposizione.

In tali comuni i valori unitari per i terreni edificabili, si aggirano sui 120 €/mq per Gignod e in 134 €/mq per Pollein. Tali valori sono stati definiti qualche tempo fa quando non si era ancora percepita la crisi del settore immobiliare che invece in questo anno del 2012 è quanto mai evidente e in crescente negativo.

Considerando una maggior appetibilità per il Comune di Gressan derivante dalla maggior presenza di servizi, anche di interesse regionale, dalla morfologia più “comoda” ai fini edificatori, ma stante la crisi del settore “quasi a caduta libera” si può ritenere che il valore medio sopra esposto $(100+120+134)/3=118$ €/mq ridotto del 7% circa cioè €/mq 110 per le zone edificabili sia congruo.

4.2 Stima analitica (valore di trasformazione)

Non avendo più a disposizione i dati del valore dei terreni edificabili che l'ufficio del registro forniva in passato circa il valore accertato in atti pubblici di compravendita, si è ritenuto di esporre in prima istanza i valori dell'O.M.I. – banca dati delle quotazioni immobiliari – dell'Agenzia del territorio in base ai quali si è determinato il valore dei terreni edificabili a mq.

4.2a Valori indicati dall'osservatorio del mercato immobiliare

I valori indicati si riferiscono ad abitazioni civili.

Si è proceduto a verificare presso l'Agenzia del Territorio la banca dati delle quotazioni immobiliari relative all'anno 2012, 1° semestre.

Da tale verifica si ha:

01

Anno 2012 Semestre 1°

Comune: GRESSAN

Zona: centrale/RESIDENZIALE BASSA (CAPOLUOGO, CHEVROT, FONTAINE, TAXEL, PLAN-RU, MOLINE)

Codice di zona: B1

Microzona catastale: 1

Tipologia prevalente: abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni civili

Stato conservativo: normale

Valore di mercato minimo: €/mq 1950 sup. lorda

Valore di mercato massimo: €/mq 2550 sup. lorda

02

Anno 2012 Semestre 1°

Comune: GRESSAN

Zona: centrale/RESIDENZIALE BASSA (CAPOLUOGO, CHEVROT, FONTAINE, TAXEL, PLAN-RU, MOLINE)

Codice di zona: B1

Microzona catastale: 1

Tipologia prevalente: abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni tipo economico**Stato conservativo: normale****Valore di mercato minimo: €/mq 1600 sup. lorda****Valore di mercato massimo: €/mq 2000 sup. lorda**

03

Anno 2012 Semestre 1°

Comune: GRESSAN

Zona: centrale/RESIDENZIALE BASSA (CAPOLUOGO, CHEVROT, FONTAINE, TAXEL, PLAN-RU, MOLINE)

Codice di zona: B1

Microzona catastale: 1

Tipologia prevalente: abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia: Ville e villini**Stato conservativo: normale****Valore di mercato minimo: €/mq 2100 sup. lorda****Valore di mercato massimo: €/mq 2800 sup. lorda**

04

Anno 2012 Semestre 1°

Comune: GRESSAN

Zona: centrale/RESIDENZIALE BASSA (CAPOLUOGO, CHEVROT, FONTAINE, TAXEL, PLAN-RU, MOLINE)

Codice di zona: B1

Microzona catastale: 1

Tipologia prevalente: abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia: Negozi**Stato conservativo: normale****Valore di mercato minimo: €/mq 1350 sup. lorda****Valore di mercato massimo: €/mq 1950 sup. lorda**

05

Anno 2012 Semestre 1°

Comune: GRESSAN

Zona: centrale/RESIDENZIALE BASSA (CAPOLUOGO, CHEVROT, FONTAINE, TAXEL, PLAN-RU, MOLINE)

Codice di zona: B1

Microzona catastale: 1

Tipologia prevalente: abitazioni civili

Destinazione: terziaria

Tipologia: uffici

Stato conservativo: normale

Valore di mercato minimo: €/mq 1350 sup. lorda

Valore di mercato massimo: €/mq 1750 sup. lorda

06

Anno 2012 Semestre 1°

Comune: GRESSAN

Zona: semicentrale/RESIDENZIALE ALTA (CLAPEY, LEYSETTAZ, BARRIER, TIVET...)

Codice di zona: C1

Microzona catastale: 1

Tipologia prevalente: abitazioni civili

Destinazione: residenziale

Tipologia: abitazioni civili

Stato conservativo: normale

Valore di mercato minimo: €/mq 1400 sup. lorda

Valore di mercato massimo: €/mq 2100 sup. lorda

07

Anno 2012 Semestre 1°

Comune: GRESSAN

Zona: semicentrale/RESIDENZIALE ALTA (CLAPEY, LEYSETTAZ, BARRIER, TIVET...)

Codice di zona: C1

Microzona catastale: 1

Tipologia prevalente: abitazioni civili

Destinazione: residenziale

Tipologia: Ville e villini

Stato conservativo: normale

Valore di mercato minimo: €/mq 1750 sup. lorda

Valore di mercato massimo: €/mq 2200 sup. lorda

Evidentemente i valori riportati, risultano comunque difficilmente comparabili in rapporto a compravendite di abitazioni civili di nuova edificazione e/o derivanti da recupero e restauro, anche per la forte crisi del settore immobiliare che caratterizza questo ultimo anno.

Inoltre appare evidente che in relazione al livello delle finiture dell'isolamento e degli impianti tecnologici, nel caso di acquisto di nuovi manufatti, i valori di mercato subiscono oscillazioni in positivo e/o in negativo.

4.2b Metodo

Al fine di addivenire ad una corretta valutazione del valore delle aree edificabili ai fini I.M.P, si è proceduto, oltre che a comparare i dati rilevati di cui sopra, ad applicare un **metodo di stima analitica** (valore di trasformazione) che, partendo dal valore unitario commerciale di un immobile di civile abitazione, desunto dall'analisi delle tabelle di cui all'Osservatorio Immobiliare e integrato con esperienze dirette, permetta di valutare l'incidenza del terreno all'interno dell'operazione immobiliare e determinare di conseguenza il valore commerciale "reale" del lotto su cui insiste l'edificio.

In pratica il valore del fondo è definito per differenza tra il valore del fondo con il fabbricato realizzato ed il costo necessario per la realizzazione del fabbricato, comprensivo di ogni onere e utile d'impresa.

Tale valutazione si è resa necessaria, al fine di poter integrare e comparare tutti i dati disponibili, compresi quelli derivanti dalla banca dati dell'Agenzia del Territorio opportunamente rivisti e rivalutati.

Partendo pertanto dai dati riportati in tabella; nell'ipotesi di un terreno edificabile di 1000 mq con indice (netto) 0.70 mc/mq, all'interno di una generica zona C nel nuovo Piano regolatore, si ricava una superficie commerciale lorda di circa **320 mq** fuori terra da svilupparsi, ipoteticamente, su due livelli; si ipotizza inoltre l'esistenza, come generalmente succede, di un piano interrato, di superficie pari a un livello superiore – quindi al 50% della superficie lorda fuori terra – con destinazione a locali accessori.

Al fine di tenere in debita considerazione la posizione dei lotti rispetto al centro si ritiene opportuno individuare due fasce distinte di zone (basse e collinari) all'interno delle quali i valori di base possono essere considerati uniformi.

Si esclude per il momento la zona di PILA che verrà trattata in apposito capitolo.

Si ritiene tale metodo di stima il più attendibile in quanto la stima per comparazione non può contare su un numero sufficiente di dati certi perché possa essere ritenuta attendibile.

4.2c Determinazione del valore base nelle frazioni basse

Viene di seguito determinato il valore dei terreni edificabili, quindi ubicati nelle zone C dell'attuale PRG per le frazioni definite basse.

Sono da considerarsi frazioni basse: tutte le frazioni nella parte bassa lungo la strada regionale da Chevrot a Gressan sino alla quota di Clappey.

Nella tabella esposta viene determinato un **valore base (V)** del terreno desunto, come già accennato, valutando sostanzialmente l'incidenza del costo del terreno sul prezzo "a nuovo" di un fabbricato civile; il valore pertanto è determinato per differenza tra il valore del fabbricato e le spese, inclusi utili dell'imprenditore e oneri finanziari.

DETERMINAZIONE VALORE UNITARIO AREE FABBRICABILI RESIDENZIALI ZONA BASSA - zone C			
-			
SL	Superficie di un lotto tipo	mq	1.000
i	Densità fondiaria (indice) mc/mq = volume netto	mc/mq	0,70
V	Volume	mc	700,00
SLA	Superficie lorda abitabile ((Volume/2,55)*1,17)	mq	320,00
Sa	Superficie accessoria (SLA *50%)	mq	160,00
CU1	Costo unit. di costruzione delle superfici abitabili	€/mq	1.520
CU2	Costo unit. di costruzione superfici accessorie	€/mq	750
CC	Costo di costruzione (SLA*CU1+Sa*CU2)	€	606.400
Ui	Utile d'impresa	%	10,0%
SG	Spese generali, tecniche, oneri concessori	%	13,0%
CCT	Costo di costruzione totale del fabbricato(CC+Ui+SG)	€	745.872
V1	Valore unitario fabbricato residenziale	€/mq	2.250
V2	Valore unitario superfici accessorie	€/mq	850
VT	Valore totale fabbricato civile realizzabile sul lotto (SLA*V1+Sa*V2)	€	856.000
V	Valore unitario del terreno edificabile (VT-CCT)/SL	€/mq	110,13

Prendendo pertanto a riferimento un valore a nuovo, della parte residenziale, di 2250 €/mq si definisce, considerando i costi indicati, un Valore base (V) per le frazioni basse pari a **110 €/mq**.

Tale valore sarà suscettibile di variazioni in funzione dell'applicazione dei correttivi, in funzione di accessibilità, morfologia, dimensioni, ecc. .

4.2d - Determinazione del valore base nelle frazioni collinari

Viene di seguito determinato il valore dei terreni edificabili (zone C), dell'attuale PRG per le frazioni definite della Collina.

Sono da considerarsi frazioni della collina a partire dalla frazione Chanté fino al confine del PUD di Pila

Tali zone sono caratterizzate da un indice di fabbricazione pari a 0.30 mc/mq. Alla qualità edilizia forse minore rispetto alle zone centrali si contrappone un maggior costo per il trasporto: viene imputato pertanto un costo di costruzione uguale al punto precedente.

Nella tabella esposta viene determinato un **valore base (V)** del terreno desunto, come già accennato, valutando sostanzialmente l'incidenza del costo del terreno sul prezzo "a nuovo" di un fabbricato civile; il valore pertanto è determinato per differenza tra il valore del fabbricato e le spese, inclusi utili dell'imprenditore e oneri finanziari.

DETERMINAZIONE VALORE UNITARIO AREE FABBRICABILI RESIDENZIALI ZONA COLLINARE - zone C			
SL	Superficie di un lotto tipo	mq	1.000
i	Densità fondiaria (indice)	mc/mq	0,30
V	Volume	mc	300,00
SLA	Superficie lorda abitabile ((Volume/240)*1,20)	mq	150,00
Sa	Superficie accessoria (SLA *50%)	mq	75,00
CU1	Costo unit. di costruzione delle superfici abitabili	€/mq	1.520
CU2	Costo unit. di costruzione superfici accessorie	€/mq	750
CC	Costo di costruzione (SLA*CU1+Sa*CU2)	€	284.250
Ui	Utile d'impresa	%	10,0%
SG	Spese generali, tecniche, oneri concessori	%	13,0%
CCT	Costo di costruzione totale del fabbricato(CC+Ui+SG)	€	349.628
V1	Valore unitario fabbricato residenziale	€/mq	2.250
V2	Valore unitario superfici accessorie	€/mq	860
VT	Valore totale fabbricato civile realizzabile sul lotto (SLA*V1+Sa*V2)	€	402.000
V	Valore unitario del terreno edificabile (VT-CCT)/SL	€/mq	52,37

Considerando pertanto un valore a nuovo, della parte residenziale, di 2250 €/mq si definisce, considerando i costi indicati un Valore base (V) per le frazioni della collina pari a **52 €/mq**.

Tale valore sarà suscettibile di variazioni in funzione dell'applicazione dei correttivi, in funzione di accessibilità, morfologia, dimensioni, ecc.

4.2e - Determinazione del valore base nelle Zone definite come Ce nel PRG vigente.

Viene di seguito determinato il valore dei terreni edificabili nell'ambito delle zone agricole e miste definite compromesse e identificate nel PRG come zone Ce con indice molto basso pari a 0.05 mc/mq.

Tali zone riguardano sia le zone basse che quelle collinari ed il valore è influenzato più dall'indice, che richiede una superficie fondiaria molto importante per edificare un normale fabbricato civile, piuttosto che dalla posizione. Per tale motivo sono definiti valori più bassi di costo di costruzione in quanto si tratta di edificabilità mirata in sostanza a piccoli ampliamenti di fabbricati esistenti, il più delle volte realizzati negli anni 50/60. E' difficilmente ipotizzabile un nuovo intervento di edificazione in tali zone per un singolo fabbricato, per il quale sarebbero necessari circa 10.000 mq (1 Ha) di terreno.

Nella tabella esposta viene determinato un **valore base (V)** del terreno desunto, come già accennato, valutando sostanzialmente l'incidenza del costo del terreno sul prezzo "a nuovo" di un fabbricato civile; il valore pertanto è determinato per differenza tra il valore del fabbricato e le spese, inclusi utili dell'imprenditore e oneri finanziari.

DETERMINAZIONE VALORE UNITARIO AREE FABBRICABILI COMPROMESSE ZONE Ce			
SL	Superficie di un lotto tipo	mq	10.000
i	Densità fondiaria (indice)	mc/mq	0,05
V	Volume	mc	500,00
SLA	Superficie lorda abitabile $((\text{Volume} (2,55+2,40)/2) \times 1,19)$	mq	240,00
Sa	Superficie accessoria (SLA *50%)	mq	120,00
CU1	Costo unit. di costruzione delle superfici abitabili	€/mq	1.480
CU2	Costo unit. di costruzione superfici accessorie	€/mq	710
CC	Costo di costruzione (SLA*CU1+Sa*CU2)	€	440.400
Ui	Utile d'impresa	%	10,0%
SG	Spese generali, tecniche, oneri concessori	%	13,0%
CCT	Costo di costruzione totale del fabbricato(CC+Ui+SG)	€	541.692
V1	Valore unitario fabbricato residenziale	€/mq	2.250
V2	Valore unitario superfici accessorie	€/mq	840
VT	Valore totale fabbricato civile realizzabile sul lotto (SLA*V1+Sa*V2)	€	640.800
V	Valore unitario del terreno edificabile (VT-CCT)/SL	€/mq	9,91

Considerando pertanto un valore a nuovo, della parte residenziale, di 2250 €/mq si definisce, considerando i costi indicati un Valore base (V) per le frazioni semi-centrali pari a **10 €/mq**.

Tale valore sarà suscettibile di variazioni in funzione dell'applicazione dei correttivi, in funzione di accessibilità, morfologia, dimensioni, ecc.

4.2f - Determinazione del valore base destinazione artigianale (zona D)

Viene di seguito determinato il valore dei terreni edificabili nelle zone D dell'attuale PRG.

Le zone D sono di fatto zone lungo la Dora già edificate o destinate a estrazione di inerti e/o a deposito degli stessi dove sostanzialmente sono ammesse tutte le destinazioni artigianali. Le tabelle all'interno delle NTA non riportano indici di fabbricazione, ma definiscono solo il rapporto di copertura massimo ammesso che è pari a $\frac{1}{4}$ cioè 0.25 mq/mq.

Nella tabella esposta viene determinato un **valore base (V)** del terreno desunto, come già accennato, valutando sostanzialmente l'incidenza del costo del terreno sul prezzo "a nuovo" di un fabbricato tipo artigianale/industriale; il valore pertanto è determinato per differenza tra il valore del fabbricato e le spese, inclusi utili dell'imprenditore e oneri finanziari.

DETERMINAZIONE VALORE UNITARIO AREE FABBRICABILI A DESTINAZIONE ARTIGIANALE zone D			
SL	Superficie di un lotto tipo	mq	1.000
i	Densità fondiaria (indice)	mq/mq	0,25
SNA	Superficie netta (Sur) abitabile (SL*i)	mq	250,00
SLA	Superficie lorda AGIBILE (SNA+30%)	mq	325,00
CU1	Costo unit. di costruzione delle superfici AGIBILI	€/mq	640
CC	Costo di costruzione (SLA*CU1)	€	208.000
Ui	Utile d'impresa	%	10,0%
SG	Spese generali, tecniche, oneri concessori	%	13,0%
CCT	Costo di costruzione totale del fabbricato(CC+Ui+SG)	€	255.840
V1	Valore unitario fabbricato artigianale	€/mq	950
VT	Valore totale fabbricato realizzabile sul lotto (SLA*V1)	€	308.750
V	Valore unitario del terreno edificabile (VT-CCT)/SL	€/mq	52,91

Considerando pertanto un valore a nuovo, della parte agibile, di 1060 €/mq si ha, considerando i costi indicati un Valore base (V) per le tutte le frazioni (che risultano al momento essere quelle basse) pari a **53 €/mq**.

Tale valore sarà suscettibile di variazioni in funzione dell'applicazione dei correttivi, in funzione di accessibilità, morfologia, dimensioni, ecc.

4.2g - Determinazione del valore base nelle zone di tipo A.

Nei centri storici è ammessa l'edificazione in interrato.

Il valore di tali terreni è generalmente dato non tanto dalla potenzialità edificatoria, ma dall'essere pertinenza dei fabbricati nel centro storico e dall'utilizzo o meno come orto o come spazio accessorio di fabbricati esistenti già sottoposti a tassazione IMP. Si fissa comunque un valore medio di **30 €/mq** che corrisponde al valore che generalmente viene applicato in caso di passaggi di proprietà. Rimane a discrezione del comune verificare quali siano i terreni potenzialmente ed effettivamente edificabili, ancorché in interrato. Si consiglia l'utilizzo dei correttivi che permetterà di abbattere il valore di quegli appezzamenti di fatto pertinenti ai fabbricati e all'interno dei quali risulta oggettivamente impossibile l'edificazione in interrato.

A riscontro di tale esposizione si può definire il valore, in analogia per quanto determinato con le altre zone, per valore di costruzione di autorimesse interrate, come esposto dalla tabella seguente:

DETERMINAZIONE VALORE UNITARIO AREE FABBRICABILI IN ZONA A			
SL	Superficie di un lotto tipo	mq	500
i	Densità fondiaria (occupazione prevedibile per autorimesse int.)	mq/mq	0,70
SNA	Superficie netta (Sur) abitabile (SL*i)	mq	
SLA	Superficie lorda AGIBILE (SNA+30%)	mq	
Sa	Superficie accessoria (SA *I)	mq	350,00
CU1	Costo unit. di costruzione delle superfici AGIBILI	€/mq	-
CU2	Costo unit. di costruzione superfici accessorie	€/mq	680
CC	Costo di costruzione (Sa*CU2)	€	238.000
Ui	Utile d'impresa	%	10,0%
SG	Spese generali, tecniche, oneri concessori	%	13,0%
CCT	Costo di costruzione totale del fabbricato(CC+Ui+SG)	€	292.740
V1	Valore unitario fabbricato art.	€/mq	
V2	Valore unitario superfici accessorie	€/mq	880
VT	Valore totale fabbricato realizzabile sul lotto (Sa*V2)	€	308.000
V	Valore unitario del terreno edificabile (VT-CCT)/SL	€/mq	30,52

Si ritiene equo pertanto il valore medio di €/mq **30.00**.

5 - Determinazione del valore base nella zona di PILA.

Premesso che la normativa urbanistica della zona di Pila è complessa e di difficile interpretazione in quanto si è in presenza di un PUD di iniziativa pubblica che nel corso degli anni ha subito interventi legislativi di vario genere e con scadenza al 31.12.2012, ciò premesso si propone all'Amministrazione comunale di considerare attualmente per i terreni rientranti nel PUD un valore a mq simile al valore di riferimento della stima del fallimento della soc. Via Holding (ex proprietaria di quasi tutti i terreni del PUD) e cioè di €/mq 8 e di aggiornare il valore fondiario delle zone soggette a PUD di iniziativa pubblica al momento dell'adozione di tale strumento urbanistico attuativo che definirà modalità, indici e destinazioni d'uso, parametri fondamentali ed indispensabili per la definizione corretta di un valore fondiario.

6. Definizione dei valori unitari medi

Sulla base pertanto delle valutazioni precedentemente illustrate, vengono di seguito proposti valori unitari dei terreni edificabili in funzione delle frazioni che sono state suddivise in 2 gruppi oltre la zona di PILA.

I valori riportati dovranno essere oggetto di opportune considerazioni da parte del Comune e potranno subire aggiustamenti puntuali.

Tabella valore unitari dei terreni edificabili

ZONE DI GRESSAN	VALORI DEI TERRENI €/MQ				
	ZONE DI TIPO A	ZONE DI TIPO C (residenziali)	ZONE DI TIPO Ce (miste parzialmente compromesse)	SOTTOZONE DI TIPO D artigianali	ZONE A PUD DI INIZIATIVA PUBBLICA
<i>Zone basse</i>	30,00	110,00	10,00	53,00	—
<i>Zone collinari</i>	30,00	52,00	10,00	—	—
<i>PILA</i>	—	—	—	—	8,00

Resta evidente che il valore venale di un terreno è qualcosa che muta nel tempo in relazione :

- all'andamento del mercato immobiliare – che sta attraversando un periodo di forte crisi -;
- alle modifiche urbanistiche di tipo quantitativo e qualitativo applicabili nell'arco temporale di validità del P.R.G. e/o dello strumento attuativo esecutivo;
- all'aumento delle materie prime necessarie alla costruzione;
- all'aumento della dotazione infrastrutturale e dei servizi a livello locale;
- alla dinamicità dell'attività istituzionale del Comune.

Si è quindi arrivati a definire dei valori di mercato medi, basandoci su considerazioni puntuali, conoscenza diretta dell'ambito territoriale e analisi comparativa dei valori definiti attraverso l'indagine effettuata. La tabella espone i valori unitari dei terreni edificabili suddivisi per due zone, oltre PILA, in funzione del piano regolatore vigente. La stima dovrà essere rettificata in funzione del nuovo Piano regolatore in corso di definizione.

Tali valori saranno suscettibili di variazioni in funzione dell'applicazione dei correttivi, in funzione di accessibilità, morfologia, dimensioni, ecc. (si propone in tal senso la tabella allegata già in uso in altri comuni).

7. Conclusioni

Al fine di fornire all'Amministrazione Comunale utili elementi per la condivisione del documento si ritiene di specificare quanto segue:

- a. E' opportuno verificare adeguatamente il fatto di non avere indicato un valore per le zone generiche di tipo E, dato che le stesse zone sono di fatto agricole a tutti gli effetti con però una possibilità edificatoria e usi non rurali.
- b. Alla luce della crisi in atto nel settore immobiliare, si ritiene di consigliare all'amministrazione una gestione dinamica dei valori immobiliari con revisioni annuali in quanto l'evolversi della crisi non è prevedibile e lineare, e potrebbe generare sostanziali differenze, in più e in meno, in tempi brevissimi.
- c. Si ritiene, infine, di segnalare sia la tabella che contiene dei coefficienti di abbattimento dei valori medi fissati in questa perizia, che i casi particolari delle aree non assoggettabili all'IMP.

Gressan li 05.12.2012

geom. Elio Stacchetti