



COMUNE DI STREGNA

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 36 DEL REGISTRO ANNO 2020	COPIA
OGGETTO: Approvazione della perizia di stima delle aree edificabili del Comune di Stregna per gli anni 2014-2015-2016-2017-2018-2019-2020.	

L'anno 2020, il giorno 15 del mese di Giugno alle ore 12:45 la seduta della Giunta comunale si svolge in modalità telematica, ovvero in audio-video conferenza, in conformità al Decreto del Sindaco di data 03.04.2020 n. 2.

Il presente provvedimento viene adottato ai sensi dell'art. 11 V° comma della L.R. R.A.F.V.G. n. 3 del 12.03.2020 e dell'art. 73 del D.L. n. 18 del 17.03.2020 in video conferenza presso la sala Giunta comunale ove presenziano - nel rispetto delle disposizioni di sicurezza in materia di distanza interpersonale - il Sindaco dott. Luca Postregna e l'Assessore sig. Franco Simoncig; sono collegati in videoconferenza il Segretario comunale dott. Alfredo Vazzaz e l'Assessore sig.ra Caterina Dugaro. Assente il dott. Francesco Chiabai.

Constatato il numero degli intervenuti, assume la presidenza il sig. Postregna dott. Luca nella sua qualità di Sindaco ed espone gli oggetti iscritti all'ordine del giorno e su questi la giunta comunale adotta la seguente deliberazione:

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO che il D.Lgs. 504/1992 ed in particolare l'art. 2 "Definizione di fabbricati e aree", lettera b) testualmente recita: "Per area fabbricabile si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità. Sono considerati, tuttavia, non fabbricabili i terreni posseduti e condotti dai soggetti indicati nel comma 1 dell'art. 9, sui quali persiste l'utilizzazione agro-silvopastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura ed all'allevamento di animali. Il Comune, su richiesta del contribuente, attesta se un'area sita nel proprio territorio è fabbricabile in base ai criteri stabiliti dalla presente lettera";

RICHIAMATO l'art. 5, comma 5 del medesimo Decreto Legislativo che testualmente recita: "Per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato della vendita di aree aventi analoghe caratteristiche";

RICHIAMATO altresì l'art. 1, comma 746 della L. 160/2019 che testualmente recita: "Per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, o a far data dall'adozione degli strumenti urbanistici, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche";

TENUTO CONTO della potestà regolamentare prevista dall'art. 52 D.Lgs. 446/1997 per i cui i Comuni "possono disciplinare con regolamento le proprie entrate, anche tributarie, salvo per quanto attiene alla individuazione e definizione delle fattispecie imponibili, dei soggetti passivi e della aliquota massima dei singoli tributi, nel rispetto delle esigenze di semplificazione degli adempimenti dei contribuenti"

RAVVISATA la necessità di determinare i valori delle aree fabbricabili ai fini dell'I.M.U. per gli anni per cui non è ancora decaduto il potere di accertamento del comune (2014-2015-2016-2017-2018) e per gli anni 2019 e 2020 onde orientare l'attività di controllo dell'ufficio, tenendo conto dell'andamento del mercato immobiliare;

VISTA la determinazione n. 316 del 23/12/2019 del Servizio Amministrativo del Comune di Stregna con la quale si affida l'incarico di esternalizzazione del servizio tributi anno 2020 alla Cooperativa Sociale Rete sociale Tributi Impresa Sociale Cooperativa Sociale Onlus, con sede a Cazzago San Martino (BS) Via per Rovato n. 37/39 – C.F. / P.I. 03412870986;

VISTA la perizia di stima predisposta dal arch. Elisa Garosio, iscritta all'albo degli architetti della provincia di Brescia n. 2953, e acclarata al prot. comunale n. 1662 del 25/05/2020, con la quale sono stati individuati i valori delle aree fabbricabili ai fini dell'I.M.U. per gli anni 2014-2015-2016-2017-2018-2019-2020, che forma parte integrante e sostanziale alla presente deliberazione;

VISTI i pareri favorevoli di regolarità tecnica resi, ciascuno per le parti di rispettiva competenza, dal Responsabile dell'Area Tecnica, arch. Caterina Salvagno e dal Responsabile dell'Area Amministrativa, dott. Luca Postregna, espressi ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;

RILEVATO altresì che la presente deliberazione soggiace alla prescrizione di cui all'art. 49, comma 1 del D. Lgs. 18.08.2000, n. 267 da parte del Responsabile di Ragioneria in ordine al rilascio del parere di regolarità contabile;

All'unanimità, con voti espressi nelle forme di legge;

DELIBERA

DI DETERMINARE e conseguentemente APPROVARE i valori delle aree edificabili del Comune di Stregna per gli anni 2014-2015-2016-2017-2018-2019-2020, sulla scorta della perizia di stima effettuata dal arch. Elisa Garosio, iscritta all'albo degli architetti della provincia di Brescia n. 2953 e allegata alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale di essa;

DI CONSIDERARE congruo il valore dell'area edificabile, che per gli anni [--_GoBack--]2014-2015-2016-2017-2018-2019 è stato dichiarato dal soggetto passivo o in base al quale il soggetto passivo ha versato l'imposta, se maggiore del valore imponibile determinato in base alla presente deliberazione diminuito del 5%;

DI CONSIDERARE altresì, ai fini della determinazione della base imponibile I.M.U./I.U.C., che il valore delle aree edificabili per gli anni di imposta di cui al punto 2, determinato secondo i criteri della suddetta perizia di stima, integra un elemento presuntivo suscettibile di doverosa riconsiderazione nel caso in cui il valore venale del bene risulti contraddetto da quello – maggiore – indicato in atti pubblici o privati di cui l'Ufficio Tributi sia in possesso o a conoscenza;
DI DARE ATTO dei pareri espressi in premessa ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.

Successivamente,

LA GIUNTA COMUNALE

ravvisata la necessità di adottare in tempi celeri gli atti ed i provvedimenti conseguenti,

Con voti unanimi, resi nelle forme di legge, vista la Legge nr. 142/1990, i pareri e le attestazioni previsti, la Legge nr. 127/1997, la L.R. nr. 49/1991, la L.R. nr. 23/1997 e lo Statuto Comunale

DELIBERA

di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile, ai sensi e per gli effetti dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. n. 267/2000.

PARERE DI REGOLARITÀ TECNICA

Con riferimento all'art. 49, comma 1° del D.Lgs.n. 267/2000 del T.U.EE.LL., è stato espresso parere favorevole alla regolarità tecnica sulla proposta di deliberazione in oggetto da DOTT. LUCA POSTREGNA in data 01 giugno 2020.

PARERE DI REGOLARITÀ CONTABILE

Con riferimento all'art. 49, comma 1° del D.Lgs.n. 267/2000 del T.U.EE.LL., è stato espresso parere favorevole alla regolarità contabile sulla proposta di deliberazione in oggetto da DOTT.SSA ENRICA DI BENEDETTO in data 12 giugno 2020.

Letto, confermato e sottoscritto,

Il presidente
Postregna dott. Luca

Il segretario
Vazzaz dott. Alfredo

ATTESTAZIONE DI PUBBLICAZIONE

Si attesta che la presente deliberazione viene pubblicata all'Albo pretorio on line dal 20/06/2020 al 04/07/2020 per quindici giorni consecutivi, ai sensi della L.R: n.21/2003 e successive modificazioni.

Stregna, li 20/06/2020

Il responsabile della pubblicazione
dott.ssa Michela Predan

ATTESTAZIONE DI ESECUTIVITA'

La presente deliberazione è divenuta esecutiva il giorno 15/06/2020, poiché dichiarata immediatamente esecutiva(art.1, comma 19 della L.R. 11/12/2003 n. 21 come modificato dall'art.17 della L:R. 24/05/2004 n. 17).

Stregna, li 15/06/2020

Il responsabile dell'esecutività
dott.ssa Michela Predan

Copia conforme all'originale, in carta libera ad uso amministrativo.

Luogo e data

Il responsabile del procedimento



Rete Sociale Tributi

Impresa Sociale - Società Cooperativa Sociale - ONLUS

Prot. RST/398/2020

Spett.le

Comune di Stregna

Fraz. Stregna 23

33040 Stregna (UD)

Alla c.a. SINDACO
Dott. Luca Postregna
FUNZIONARIO AREA AMMINISTRATIVA
Dott.ssa Michela Predan

Cazzago S. Martino, 25/05/2020

OGGETTO: Perizia di stima delle Aree Fabbricabili

Con riferimento al servizio riguardante la redazione della perizia di stima delle aree edificabili, con la presente sono a consegnare il documento "Perizia di stima per la determinazione del valore delle aree edificabili ai fini dell'applicazione dell'imposta municipale propria relativa al comune di Stregna (UD)"

Cordialmente

Arch. Elisa Garosio
elisa.garosio@retesocialetributi.it

Rete Sociale Tributi
Impresa Sociale - Società Cooperativa Sociale ONLUS
Via per Rovato, 37/39
25046 – Cazzago San Martino (BS)
tel 030 7281776 fax 030/7281813
cell 339.7888143
P. I. 03412870986
www.retesocialetributi.it

Sede Legale: Via per Rovato, 37/39 25046 Cazzago San Martino (BS)

Codice Fiscale e Partita I.V.A. 03412870986
Tel. 030.7281776 Fax 030 7281813
Internet: www.retesocialetributi.it
e-mail: info@retesocialetributi.it



PERIZIA DI STIMA PER LA DETERMINAZIONE
DEL VALORE DELLE AREE EDIFICABILI
AI FINI DELL'APPLICAZIONE
DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA
RELATIVA AL
COMUNE DI STREGNA (UD)

2020

INDICE

1. Premessa	Pag. 3
2. Scopo della analisi valutativa	Pag. 3
3. Inquadramento generale	Pag. 4
4. Prescrizioni urbanistiche	Pag. 4
5. Andamento del mercato	Pag. 6
6. Criteri di valutazione	Pag. 7
7. Stima analitica in base al valore di trasformazione	Pag. 9
8. Stima sintetico – comparativa	Pag. 14
9. Determinazione valore base di riferimento	Pag. 16
10. Applicazione degli indici	Pag. 16

Allegati:

Allegato A: riepilogo coefficienti di riferimento

1. PREMESSA

Prima di procedere alla valutazione delle aree fabbricabili riferita all'anno 2020, si ritiene di illustrare brevemente l'assetto normativo attuale e gli atti comunali fin qui approvati con i quali sono stati adottati gli strumenti necessari per la determinazione dei valori delle aree fabbricabili.

Il comma 3 dell'articolo 13, D.L. n. 201/2011 dispone che "La base imponibile dell'imposta municipale propria è costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi dell'articolo 5, commi 1, 3, 5 e 6 del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, e dei commi 4 e 5 del presente articolo", per cui, per il calcolo della base imponibile IMU delle aree fabbricabili, sono confermate le previsioni ICI.

I parametri che devono essere rispettati nella determinazione di questi valori sono contenuti nel D.Lgs. 504/92, istitutivo dell'imposta in oggetto, laddove si afferma che *"per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1 gennaio dell'anno d'imposizione, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche."*

L'art. 6 del citato D.Lgs. 504/92 stabilisce anche che, *"in caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'art. 31, comma 1, lettere c), d) ed e), della legge 5 agosto 1978, n. 457, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile anche in deroga a quanto stabilito nell'art. 2, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato."*

Una puntualizzazione importante è stata effettuata con la risoluzione Ministeriale 209/E del 1997 che ha affermato il principio secondo cui le aree edificabili avranno un valore crescente man mano che si avvicina il momento in cui su di esse potranno venir realizzati dei fabbricati. Si afferma infatti che *"sul mercato il valore dell'area è man mano decrescente a seconda che si tratti di area per la quale è stata rilasciata la concessione edilizia, di area priva di concessione ma compresa in un piano particolareggiato, di area compresa soltanto in un piano regolatore generale."*

2. SCOPO DELL'ANALISI VALUTATIVA

Alla luce di quanto sopra detto, lo scopo della presente analisi tecnico-estimativa riguarda la determinazione dei valori delle aree fabbricabili previste all'interno degli strumenti urbanistici generali del Comune di Stregna.

La stima si propone quindi di assicurare il raggiungimento dei seguenti obiettivi:

1°) procedere alla determinazione del criterio di stima del valore medio venale, per zone omogenee delle aree edificabili previste dal Piano Regolatore Generale Comunale Vigente alla Variante n°3 del Comune di Stregna (UD), adottata con D.C.C. n° 27 del 28/09/2012 e approvata con D.C.C. n° 28 del 24/09/2013.

2°) definire in modo sostanziale i criteri per l'attribuzione dei valori di mercato tenendo conto che, il fattore differenziale preponderante è rappresentato dalla reale capacità edificatoria definita dallo strumento urbanistico comunale sull'area. A tal fine si ritiene di procedere alla determinazione del valore per metro quadrato di un'area fabbricabile, in maniera direttamente proporzionale all'indice che tiene conto della potenzialità edificatoria procedendo contestualmente ad applicare altri coefficienti, come sarà meglio esposto nella parte seguente della presente.

3. INQUADRAMENTO GENERALE

Il Comune di Stregna è situato al confine orientale della regione Friuli Venezia Giulia, in zona montana.

Il territorio è esteso per 19,70 km² ed è caratterizzato dalla presenza di numerosi piccoli centri abitati: Cernetig, Dughe, Gnidovizza, Oblizza, Polizza, Postregna, Presserie, Raune, Tribil Inferiore, Tribil Superiore, Varch.

La vocazione prevalente del territorio è quella turistica, ricco di ambienti naturali di grande interesse, ricco di acque, sorgenti e mulini; i corsi d'acqua hanno scavato una serie di vallate che confluiscono verso il fiume Natisone. Il paesaggio è stato fortemente segnato dai castagneti da frutto, coltivati un tempo su larga scala e, di recente, oggetto di un intenso progetto di recupero.

4. PRESCRIZIONI URBANISTICHE

L'utilizzazione delle aree e l'edificazione dei vari ambiti del territorio comunale, anche in relazione alla destinazione d'uso, sono regolate attraverso l'applicazione degli indici e dei parametri urbanistici. Si riporta di seguito la definizione dei parametri urbanistici ed edilizi più significativi, in quanto richiamati nella presente relazione, dedotti dalle Norme Tecniche di Attuazione (CAPO PRIMO, Art.1, "DEFINIZIONI"):

1. SUPERFICIE TERRITORIALE St (mq)

Comprende le aree edificabili di una stessa zona prevista dallo stesso strumento urbanistico vigente, le aree interessate dalle opere di urbanizzazione primaria e secondaria necessarie agli insediamenti, con esclusione di quelle destinate dal piano regolatore alla rete principale della viabilità. Vanno esclusi ai fini delle ST le aree in essa comprese di proprietà o di pertinenza degli interventi edificatori e le strade aperte al pubblico transito da più di tre anni.

2. SUPERFICIE FONDIARIA Sf (mq)

E' costituita dalla parte della superficie territoriale di pertinenza degli edifici.

Si calcola sottraendo alla superficie territoriale le aree interessate dalle opere di urbanizzazione primaria e, quando richiesto, quelle relative alle opere di urbanizzazione secondaria.

Sono invece da comprendere ai fini del computo il verde e i parcheggi privati.

3. INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE It (mc/mq)

Esprime il volume massimo o minimo, in mc, costruibile per ogni ha di superficie territoriale (mc/ha St).

4. INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA If (mc/mq)

Esprime il volume massimo o minimo, in mc, costruibile in ogni mq di superficie fondiaria (mc/mq Sf)

5. AMBITO MINIMO DI PIANO URB. ATTUATIVO UNITARIO (P.A.)

All'interno del P.R.G.C. sono individuati con apposito segno grafico gli ambiti minimi di piano urbanistico attuativo. All'interno del P.A. è ammessa, con opportuna convenzione, la realizzazione del piano per stralci funzionali descritti nel progetto generale, completi di tutte le opere di urbanizzazione e degli standards.

La concessione ad edificare è rilasciata solo per parti realizzate e dopo il collaudo dello stralcio.

6. RAPPORTO DI COPERTURA (RC)

Esprime il rapporto percentuale tra superficie coperta, riferita a tutte le opere edificate o in progetto, e la superficie fondiaria (mq/mq).

Il Piano Regolatore Generale Comunale si attua attraverso i P.R.P.C. di iniziativa pubblica o privata, con particolari disposizioni per i PEEP, PIP e PdR e tramite intervento diretto.

Le aree fabbricabili sono quelle specificatamente individuate nelle tavole del P.R.G.C., dalle seguenti Zone Omogenee:

A7	Aree dei terrazzi artificiali
B1	Zona di completamento
B2	Zona di completamento
C	Zona destinata a nuovi complessi insediativi
VP	Zona destinata alle attrezzature private di uso pubblico per lo svago e il tempo libero
E2.1	Zona di preminente interesse silvo-pastorale
E2.2	Zona di interesse boschivo
E4	Zona di rispetto dei centri urbani

5. ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE

Dalle prime analisi annuali sull'andamento del mercato immobiliare nazionale presentato nella relazione di Floriana Luini a gennaio 2020, il contributo del Presidente Centro Studi Fiaip, Mario Condò, affermava che il "sentiment" per il 2020 non era certo negativo, ma che con ogni probabilità avremmo visto un minimo calo di compravendite. Per Dario Castiglia, CEO & Founder RE/MAX Italia, i numeri delle compravendite avrebbero continuato a crescere e Roberto Busso, CEO Gabetti prevedeva una costante crescita delle compravendite.

Il quadro tracciato dall'ufficio Studi Fimaa relativo al 2019 e ai primi mesi del 2020 ha visto un anno concluso con una crescita media delle compravendite residenziali del 4,3% nel 2019, con un andamento dei prezzi che tuttavia non andava di pari passo, segnando un calo dello 0,4% con valori comunque orientati verso la stabilità.

Invece, una situazione inedita e dalle conseguenze potenzialmente drammatiche per il settore immobiliare è quella tracciata dagli esperti di Nomisma durante la presentazione a marzo del 1° Rapporto sul Mercato Immobiliare 2020. Si prevede che nel 2020 le compravendite nel comparto residenziale subiranno un calo molto brusco: con riferimento ai prezzi, l'Osservatorio riporta flessioni medie comprese tra il -3% ed il -10% nel triennio, con il 2022, che potrebbe vedere una timida attenuazione del calo.

Riprendendo i dati pregressi, di interesse per la presente relazione tecnica, nel 2018 il mercato immobiliare residenziale della regione Friuli Venezia Giulia ha fatto registrare complessivamente un numero di transazioni normalizzate (NTN) pari a 13.660, consolidando, con un progresso del 3,6 % rispetto al 2017, il trend di crescita registrato nei quattro anni precedenti dopo tre anni consecutivi di calo, seppur con un incremento più contenuto rispetto al corrispondente dato riferito al 2017 (+5,7%).

I volumi di scambio sono cresciuti in tutte e quattro le provincie, con percentuali comprese tra lo 0,2% registrato nella provincia di Trieste, ed il 6,2% della provincia di Pordenone.

Nel 2018 il mercato immobiliare residenziale della regione Friuli Venezia Giulia ha fatto registrare un numero di transazioni interessante, consolidando il trend di crescita registrato nei quattro anni precedenti dopo tre anni consecutivi di calo. Le quotazioni medie regionali delle abitazioni nel 2018 hanno fatto registrare, sia complessivamente che nell'ambito delle diverse realtà provinciali, una lieve correzione al ribasso, sia con riferimento ai comuni capoluogo che nel resto della provincia. Il dato regionale conseguito complessivamente nel 2018 per quanto riguarda le quotazioni, conferma il trend dei sei anni immediatamente precedenti, evidenziando che il mercato residenziale regionale in questi ultimi anni si trova in una fase caratterizzata da un numero di compravendite crescenti e, allo stesso tempo, da una riduzione dei prezzi.

A livello provinciale le contrazioni dei prezzi più marcate sono state registrate in provincia di Trieste (-1,4%) nonostante la quotazione media rilevata sia la maggiore della Regione (1.818€/mq)

La Provincia di Udine nel 2018 è stata oggetto di variazioni territoriali sulla base di specifici provvedimenti normativi. Nel dettaglio, con Legge Regionale n. 47/2017, è stato disposto l'accorpamento dei comuni amministrativi di Treppo Carnico e Ligosullo nel nuovo comune di Treppo Ligosullo, con Legge Regionale n. 48/2017 è stato disposto l'accorpamento dei comuni amministrativi di Fiumicello e Villa Vicentina nel nuovo comune di Fiumicello Villa Vicentina ed infine, con Legge 5 dicembre 2017 n. 182, è stato aggregato, alla provincia di Udine, il comune di Sappada che, precedentemente all'emanazione della predetta norma, faceva parte della provincia di Belluno, nella Regione Veneto. La provincia, nell'anno in esame, risulta pertanto costituita da 134 comuni, aggregati, secondo criteri di omogeneità che tengono conto delle caratteristiche morfologiche, ambientali, demografiche, socio economiche, ecc., in nove macroaree.

Il Comune di Stregna si inserisce nella macroarea provinciale Cividale e Valli del Natisone: **si evidenzia l'assenza di variazione delle quotazioni immobiliari nel periodo 2014-2020.**

6. CRITERI DI VALUTAZIONE

La presente relazione, ha lo scopo di determinare il "più probabile valore unitario medio di mercato", con riferimento all'attualità e al metro quadrato di superficie realizzabile delle aree edificabili o potenzialmente edificabili presenti nel territorio del Comune di Stregna, al fine di determinare la base imponibile per l'applicazione dell'Imposta Municipale Propria (IMU).

Nel merito si ritiene opportuno richiamare quanto espresso dalla risoluzione del Ministero delle Finanze n° 209/E del 17 ottobre 1997, nella quale si precisa, con riferimento al concetto di "area fabbricabile" ai fini del calcolo dell'imponibile IMU per tali immobili:

- che l'edificabilità è subordinata all'inserimento nel Piano Regolatore Generale Comunale;
- che la potenzialità edificatoria delle aree poste al di fuori degli strumenti attuativi, ma comprese in quelli generali, risulta attenuata in quanto possono esserci margini d'incertezza più o meno ampi sull'effettiva utilizzazione futura del suolo. Infatti, al momento del suo inserimento nei piani attuativi, il terreno potrebbe risultare del tutto o in parte destinato alla formazione di spazi inedificabili (strade o verde attrezzato);
- che tale circostanza non compromette la vocazione edificatoria dell'area, ma influirà sulla quantificazione della base imponibile rappresentata dal valore venale in comune commercio; valore che risulterà decrescente a seconda dello stadio urbanistico, tra i tre individuati, in cui si trova l'immobile: concessione edilizia rilasciata, inserimento nel piano attuativo, inserimento nel P.R.G.C.

I parametri da assumere a riferimento per identificare il più probabile valore di mercato di un'area, si possono così riassumere:

- la stima deve essere riferita al 1° gennaio dell'anno d'imposta o a far data dall'adozione degli

strumenti urbanistici;

- nella stima si deve tenere conto:

1. della zona territoriale in cui il terreno è ubicato;
2. dell'indice di edificabilità previsto dagli strumenti urbanistici per quell'area;
3. della destinazione d'uso consentita;
4. di eventuali oneri necessari per rendere il terreno idoneo alla costruzione;
5. dello stadio cui l'iter edificatorio è giunto (assenza o presenza di strumento attuativo, rilascio di concessione);
6. dei valori medi rilevati sul mercato per terreni simili.

La disciplina estimativa ha messo a punto due procedure per giungere alla determinazione del più probabile valore di mercato di un immobile:

- La stima sintetica, basata sulla comparazione che “consiste nella determinazione del valore di un immobile sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe, venduti in condizioni ordinarie di mercato. Il criterio si basa sul seguente assunto: «un acquirente razionale non è disposto a pagare un prezzo superiore al costo di acquisto di proprietà simili che abbiano lo stesso grado di utilità».
- La stima analitica, basata sul valore di trasformazione, parte dal presupposto di considerare il terreno edificabile come “un bene di produzione dal quale, con l'applicazione di un capitale equivalente al costo di trasformazione, si ottiene il prodotto edilizio”. Se pertanto si esprime con V_a il valore dell'area, con K il costo di trasformazione e con V_m il valore del fabbricato, può porsi:

$$V_a = V_m - K$$

Quest'equazione necessita, per essere applicata correttamente, di una maggior specificazione; infatti:

“il più probabile valore di mercato di un'area fabbricabile (...) risulterà dal più probabile valore di mercato del fabbricato, diminuito del costo di costruzione comprensivo di interessi e del «profitto normale», scontando all'attualità tale differenza in previsione della durata della trasformazione, e cioè del tempo di costruzione.”

Questo valore risultante è il limite superiore di convenienza economica al di sopra del quale l'imprenditore non avrebbe convenienza ad acquistare l'area. Può pertanto proporsi la seguente formulazione del procedimento analitico:

$$V_a = [V_m T - (\sum K + V_t + I_p + P)] / (1+r)^n$$

dove:

V_a = valore attuale dell'area

$V_m T$ = valore del fabbricato ottenuto dalla trasformazione

$\sum K$ = costi relativi alla costruzione

V_t = spese di acquisto dell'area

I_p = interessi passivi per anticipazione dei capitali

P = profitto lordo spettante ad un imprenditore ordinario

r = saggio netto di investimenti nel settore edilizio

n = tempo, espresso in numero di anni, intercorrente tra le stime e l'inizio di redditività del fabbricato.

Le due metodologie di stima così delineate presentano ambedue degli aspetti positivi e degli altri che necessitano di essere esaminati con estrema attenzione. La stima sintetica infatti, impone la ricerca di beni comparabili con quelli da valutare, ricerca che, soprattutto nel caso delle aree edificabili, non è sempre agevole. Per contro, la stima analitica si basa su parametri di difficile valutazione, come quelli relativi ai costi.

Questi metodi di stima permetteranno di individuare dei valori che consentiranno di giungere alla determinazione del più probabile valore di mercato di un'area edificabile. Il P.R.G.C. del Comune di Stregna non prevede destinazioni d'uso a carattere prettamente produttivo/industriale nelle proprie zone territoriali: pertanto, nella presente perizia, verrà determinato un unico valore medio venale al mq per un'area fabbricabile tipo.

Nella fase di applicazione ai singoli lotti di terreno, che possono differire da caratteristiche ordinarie per estensione, conformazione ed indice edilizio, si procederà con l'applicazione di una serie di coefficienti di correzione che verranno esposti in seguito.

7. STIMA ANALITICA IN BASE AL VALORE DI TRASFORMAZIONE

7.1 IL PROCEDIMENTO DI STIMA

Relativamente alla trasformazione delle aree edificabili in aree edificate, il valore di trasformazione è ottenuto dalla differenza tra il valore medio di mercato dei fabbricati V_f e la somma di tutti i costi da sostenere C , cioè:

$$V_a = \frac{V_{mT} - (\sum K + V_t + I_p + P)}{(1 + r)^n}$$

dove:

V_a = valore attuale dell'area

V_{mT} = valore del fabbricato ottenuto dalla trasformazione

$\sum K$ = costi relativi alla costruzione

V_t = spese di acquisto dell'area

I_p = interessi passivi per anticipazione dei capitali

P = profitto lordo spettante ad un imprenditore ordinario

r = saggio netto di investimenti nel settore edilizio

n = tempo intercorrente per l'alienazione del prodotto finito

Poiché il valore dell'area è riferito alla data di stima, si dovrà scontare la differenza ($V_f - C$) all'attualità per tenere conto del periodo di tempo necessario alla trasformazione, stimato circa pari a 3 anni; tenuto conto dei mancati redditi di tale periodo, il valore dell'area viene determinato attualizzando i mancati redditi con riferimento ai rendimenti medi dei principali titoli pubblici quotati in Borsa, attualizzando il più probabile valore stimato al tasso di interesse medio pari a 0,87%, dato fornito dal Ministero dell'Economia e delle Finanze, relativo all'asta dei BTP a 3 anni alla data del 13-14 maggio 2020.

7.2 IL VALORE MEDIO DEI FABBRICATI (V_f)

V_mT rappresenta il valore del fabbricato finito ottenuto moltiplicando la Superficie Lorda Vendibile complessivamente realizzabile nell'area di intervento per il Valore medio unitario di mercato degli immobili nell'area omogenea in esame desunto dalla media dei valori riportati dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.

Si riportano di seguito i dati desunti dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI) e dal Borsino Immobiliare; non sono stati invece considerati dati rilevanti quelli desunti dalle Agenzie Immobiliari operanti sul territorio:

TIPOLOGIA E ZONA	Valore Mercato (€/mq) (fonte OMI)	Valore Mercato (€/mq) (Borsino Immobiliare)
Abitazioni (zona residenziale)	650	590

riscontrando quindi un valore medio di:

TIPOLOGIA E ZONA	Valore Mercato (€/mq)
Abitazioni (zona residenziale)	620

Si intende precisare che il procedimento di stima del valore di trasformazione prevede di utilizzare il valore di mercato di immobili residenziali nuovi, che certamente è superiore al valore delle abitazioni in "normale" stato di conservazione. Sotto questo profilo, può essere di aiuto il Provvedimento del Direttore dell'Agenzia del Territorio del 27.07.2007, che precisa quanto segue: «Per gli immobili ultimati o ristrutturati da non più di quattro anni, il valore normale si determina sulla base dello stato conservativo "ottimo" censito dall'Osservatorio del mercato immobiliare ovvero, in mancanza,

applicando al valore determinato ai punti 1.2 e 1.3 [ovvero il valore normale] un moltiplicatore pari a 1,3». Quindi, è possibile risalire al valore della tipologia “ottima”, equiparabile al nuovo o quasi nuovo (fino a quattro anni) incrementando del 30% il valore, ottenendo un valore medio pari a 805€/mq.

7.3 TRASFORMAZIONE DELLA SUPERFICIE COMPLESSIVA IN SUPERFICIE LORDA VENDIBILE

Usualmente il mercato immobiliare adotta quale parametro di riferimento per la consistenza la cosiddetta “superficie lorda vendibile” (S.l.v.) o superficie commerciale, che si determina misurando la superficie di ogni piano al lordo delle murature esterne, nonché quota parte delle porzioni accessorie (balconi, terrazzi, logge, cantine, autorimesse e giardini), come da indicazioni dell’Agenzia delle Entrate.

Per le abitazioni poste all’interno della zona residenziale, si utilizza un coefficiente di maggiorazione pari al 22,22%; nella tabella successiva si dimostrano i conteggi che hanno portato a questa determinazione:

RESIDENZIALE

Superficie occupata da	Superfici dei vari ambienti	Incidenza sul valore venale del prodotto finito	Incidenza ragguagliata
Alloggio	90	100%	90,00
Balconi, terrazze, logge	10	30%	3,00
Cantine	8	50%	4,00
Autorimesse	16	50%	8,00
Giardini, corti	50	10%	5,00
Superficie commerciale complessiva			110,00
Superficie totale accessori			20,00
Incremento percentuale			22,22%

7.4 COSTO DELLA TRASFORMAZIONE (C=ΣK + Ip + PI)

È il costo ordinario occorrente per la completa e radicale trasformazione dell’area ed è composto da:

- costo delle opere edili (ΣK) comprendente:
 - K1 - costo tecnico di costruzione, spese generali, utile dell’impresa e sistemazione esterna
 - K2 - oneri professionali (progettazione, direzione lavori, sicurezza, collaudo)
 - K3 - contributi afferenti il costo di costruzione e oneri per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- interessi passivi (Ip) sulle anticipazioni di capitale corrispondente al tasso di interesse Prime Rate ABI;
- profitto lordo (PI) di un ordinario imprenditore.

Nel particolare si analizzano le singole categoria di spesa:

K1 - costo tecnico di costruzione

Per la destinazione residenziale il K1 è riferito alla superficie di un edificio residenziale e comprende oltre al costo di costruzione, le spese generali, l'utile d'impresa e la sistemazione esterna.

Dalle indagini svolte presso imprese di costruzioni, confrontate con il prezzario Regionale delle opere edili, risulta che il costo di una nuova costruzione residenziale è pari a 630€/mq.

K2 - oneri professionali

Compensi spettanti alle diverse figure professionali che intervengono nelle fasi della produzione: studio geologico, rilievo, progettazione, sicurezza, direzione lavori, collaudo, spese tecniche e generali ecc., che si assumono nella misura pari al 5% del costo di costruzione "K1"

K3 - oneri da versare al ritiro della concessione e costo di costruzione, L.10/77 e L.R.19/09

Per la realizzazione dei comparti di nuovo impianto, l'Amministrazione Comunale chiede agli operatori la realizzazione di opere infrastrutturali (verde, parcheggi, strade, ecc.) previste nel disegno urbanistico degli ambiti di trasformazione e delle zone speciali.

Si precisa che per i singoli lotti compresi nei comparti di nuovo impianto il soggetto che edifica il terreno è tenuto al pagamento, all'atto del ritiro del permesso a costruire, degli oneri di urbanizzazione primaria solo per la quota non coperta dall'ammontare dei lavori eseguiti da parte del soggetto lottizzante. Sono interamente a suo carico invece quelli di urbanizzazione secondaria e il contributo commisurato al costo di costruzione.

Destinazione	Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria Valori medi (€/mq)
Residenziale	25,17 €/mq

Vt – costo area

Al fine di esaminare tutti gli elementi che concorrono a individuare i parametri coinvolti nell'individuazione del valore di mercato delle aree edificabili, è attestato che occorre considerare anche la spesa di acquisto dell'area, ovvero il costo del terreno ad uso esclusivamente agricolo, valorizzato ancor prima della possibilità edificatoria datagli dal P.R.G.C. Pertanto, si stima che i Valori Agricoli Medi del Comune di Stregna, possano essere quantificati in 2,50 €/mq.

Ip - Interessi passivi

Per un'esatta valutazione di tale costo si dovrebbe analizzare il calendario dei lavori, valutare ogni voce di spesa e trasportarla al momento della ultimazione dei lavori. Nella prassi estimativa, per ordinari investimenti edili, tali interessi sono considerati mediamente anticipati; il risultato che si

ottiene non si discosta molto da considerare l'analisi dettagliata sopra menzionata.

Nei casi trattati, si prevedono tempi di realizzazione della trasformazione diversi a seconda della tipologia edilizia e della zonizzazione; il tasso di interesse viene assunto nella misura del 7%. S'intendono compresi in questa voce anche i costi correlati alla fornitura di garanzie mediante polizza fidejussorie.

PI- Profitto di un ordinario imprenditore

Ordinariamente l'imprenditore puro si riconosce un margine operativo, ovvero profitto lordo di imposte ed oneri di gestione che si attesta nella misura del 5% circa sulla sommatoria dei costi complessivi (diretti ed indiretti).

7.5 IPOTESI DI BASE PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE

I parametri determinati nei paragrafi precedenti vengono inseriti in un tabulato di calcolo in formato excel assieme ai dati generali dei lotti edificabili ritenuti "medi"; per arrivare a definire i parametri tecnici di base si è proceduto come di seguito indicato:

- è stato individuato, per ogni "area omogenea" il lotto edificabile di caratteristiche tipiche o più frequenti (lotto tipo).

Il lotto tipo cui si è fatto riferimento nell'elaborazione del presente studio, cioè il lotto che possiede ordinariamente le caratteristiche maggiormente apprezzate dal mercato, sia per ubicazione, sia per destinazione urbanistica, sia per utilizzazione fondiaria e per caratteristiche dimensionali, è stato così identificato: forma regolare, giacitura pianeggiante e configurazione regolare, avente superficie fondiaria S.f. pari a mq. 500, ubicazione generalmente prospiciente a strade a medio/ basso traffico, $I_f = 1,2 \text{ mc/mq}$;

7.6 DETERMINAZIONE DEL VALORE MEDIO DELL'AREA EDIFICABILE

Sottraendo la somma di tutti i costi di cui ai punti precedenti dal valore del prodotto finito e risolvendo la formula risolutiva suindicata, si ottiene il valore medio dell'area edificabile mediante stima analitica basata sul valore di trasformazione.

Nella fattispecie:

AREA RESIDENZIALE GENERICIA					
Sup. Area (S.f.)	mq	500,00	Indice di fabbricabilità fondiaria	mc/mq	1,20
mc edificabili(S.f. x If)	mc	600,00			
			Prezzo di mercato	€/mq	805,00
Sup. lorda vendibile (residenza)	mq	200,00	Sup. lorda vendibile totale	mq	244,44
Sup. lorda vendibile (accessori: 22,22%)	mq	44,44	Valore medio fabbricato VmT	€	196.774,20
Sup. lorda vendibile totale	mq	244,44			
			Valore del terreno (V.T.)	€	10.257,25
Costo tecnico di costruzione K1	€	151.552,80			
Oneri professionali K2	€	7.577,64	Valore attuale area (V.a.=V.T./ $(1+i)^n$)	€/mq	9.994,12
Oneri Urb. Primaria/secondaria K3	€	6.152,55	*capitalizzato al 0,87% per 3 anni		1,0263 *
tot. Costi (K1+K2+K3)	€	165.282,99			
costo area		1.250,00			
Profitto Imprenditore Pi	€	8.326,65			
			Valore Unitario (Va/S.f.)	€/mq	19,99
Interessi passivi Ip (7%)	€	11.657,31			
Totale	€	186.516,95			

Applicando, quindi, il criterio di stima analitica, basato sul valore di trasformazione, si può ricavare quindi un valore medio dell'area edificabile pari a **20,00€/mq**.

8. STIMA SINTETICO COMPARATIVA

La stima sintetica consiste nella determinazione del valore di un'area sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe, venduti in condizioni ordinarie di mercato. Il criterio si basa sul seguente assunto: «un acquirente razionale non è disposto a pagare un prezzo superiore al costo di acquisto di proprietà similari che abbiano lo stesso grado di utilità».

Deve essere effettuata attraverso rilevazioni nel mercato immobiliare che tengano conto dei parametri sopracitati, in particolare: la zona territoriale di ubicazione, l'indice di fabbricabilità, la destinazione d'uso consentita, le caratteristiche che incidono, positivamente o negativamente, sui valori dei terreni oggetto di compravendita come, ad esempio: le dimensioni e la conformazione del lotto, la presenza di vincoli, la vicinanza ai servizi o ad elementi di disturbo (industrie, elettrodotti, ecc.), lo "stadio" cui è giunto l'iter burocratico per l'ottenimento della concessione edilizia.

Per la determinazione del valore al mq delle aree edificabili si è proceduto nel seguente modo:

- analisi degli atti di compravendita depositati presso il Comune di Stregna e limitrofi integrati con quelli dedotti attraverso visure catastali, ispezioni ipotecarie presso l'Agenzia delle Entrate;
- indagine territoriale con interviste alle agenzie immobiliari sul territorio.

Di seguito si riportano le fasi della stima sintetica comparativa.

8.1 ANALISI ATTI DI COMPRAVENDITA DEPOSITATI PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE.

L'analisi iniziale degli atti notarili depositati presso il Comune di Stregna è stata approfondita mediante la consultazione di:

- Agenzia delle Entrate - **Sistema InterScambio TERritorio** – visure catastali relative al comune di Stregna hanno permesso di ricavare dai dati catastali delle zone interessate i nominativi dei proprietari;
- Agenzia delle Entrate - **Sistema InterScambio TERritorio** – ispezioni ipotecarie hanno permesso di risalire, tramite il nominativo, agli atti di compravendita nonché alle convenzioni stipulate per le aree in esame;

Si è proceduto pertanto a esaminare gli atti di compravendita recentemente stipulati; il numero esiguo di transazioni immobiliari ha portato a considerare anche le zone limitrofe al territorio comunale. In particolare sono state prese in analisi le compravendite stipulate nel corso degli anni nel Comune confinante di S.Leonardo, le cui zone montane presentano caratteristiche intrinseche ed estrinseche molto simili ai caratteri tipologici e morfologici delle zone centrali del Comune di Stregna. Pertanto, sono state valutate per ciascuno di essi, la superficie delle aree coinvolte, la potenzialità edificatoria esprimibile, la zona territoriale in cui sono poste, le particolarità di ciascuna area, le modalità di attuazione e il prezzo pagato. Considerati questi parametri diversi, si è risaliti ad un valore base di **21,00€/mq**, in linea con i valori desunti dalla stima analitica citata al paragrafo precedente.

8.2 DATI DESUNTI DA IDAGINI TERRITORIALI

In base ad un'indagine territoriale, con riscontri dalle agenzie immobiliari operanti sul territorio e ad indagini di relative documentazioni, non sono state riscontrate proposte di vendita di aree edificabili a destinazione residenziale attendibili.

9. DETERMINAZIONE VALORE BASE DI RIFERIMENTO

Sulla base dei valori desunti dai due criteri di stima analitica e sintetico-comparativa e preso atto che:

- dalla stima analitica basata sul costo di costruzione, il valore medio desunto risulta pari a 20,00€/mq.
- dalla stima sintetico – comparativa basata su un'indagine territoriale con interviste alle Agenzie Immobiliari sul territorio e limitrofi e dall'analisi degli atti di compravendita, si è potuto ricavare un valore medio di vendita pari a 21,00 €/mq.

Riassumendo i valori sopra riportati in una tabella:

STIMA ANALITICA	
Aree edificabili tipo	20,00€/mq
STIMA SINTETICO COMPARATIVA	
Aree edificabili tipo	21,00€/mq

si riscontra un prezzo base medio in comune commercio ottenuto dalla media aritmetica dei valori sopra riportati pari a **21,00 €/mq** di superficie.

10. APPLICAZIONE DEGLI INDICI

Come accennato in premessa, questa perizia non mira ad individuare il singolo valore di mercato di contrattazione, ma vuole individuare un valore medio applicabile all'intero comparto omogeneo del Comune. Per ricavare i valori medi per ogni area ricadente nel territorio comunale, si propone il metodo di utilizzo di una scala parametrica di coefficienti "I", la cui applicazione genera il più probabile valore di mercato applicabile alla singola area.

La metodologia proposta dalla presente da parte del Comune costituisce un riferimento per il cittadino chiamato a versare l'IMU; prevede quindi che chiunque, applicando dei parametri definiti, possa calcolarsi un valore venale indicativo di un'area fabbricabile. Avendo quindi un'area con dimensioni pari a SUP_{mq} , individuati i parametri relativi alla potenzialità edificatoria I_1 , alla destinazione urbanistica prevista I_2 , alla modalità attuativa I_3 , ad eventuali casi che ne limitano la fabbricabilità quindi eventuali parametri di riduzione/aggiunta I_4 , alla zona territoriale I_5 , sapendo che il valore di riferimento è fissato in 21,00 €/mq si calcola:

$$\text{Valore Venale Area (€)} = 21,00 \text{ €/mq} \times SUP_{mq} \times I_1 \times I_2 \times I_3 \times I_4 \times I_5$$

Si riportano di seguito i parametri in uso.

POTENZIALITA' EDIFICATORIA I_1

Considerato che l'edificazione viene valorizzata con un valore medio venale al metro quadrato, al fine di valorizzare in maniera adeguata le singole zone, viene parametrizzato l'Indice di Fabbricabilità Fondiaria (IF) e l'indice di Fabbricabilità Territoriale (IT).

Pertanto, si identificano nella tabella seguente i coefficienti che esprimono la capacità edificatoria, da utilizzare per ogni Zona Omogenea, disciplinata dal Piano Regolatore Generale Comunale:

Capacità edificatoria	INDICE I_1
IF = 1,20	1,00
IT = 1,00	1,00

INDICE DI DESTINAZIONE D'USO I₂

Ai fini della presente stima, individuando in partenza un unico valore medio, verrà introdotto un indice che tenga conto della destinazione d'uso, per le aree agricole, per le aree a destinazione servizi, ragguagliando il valore dell'ambito in oggetto con quello già determinato per le zone B2. Nella fattispecie:

	Zone per servizi e attrezzature collettive (servizi)
VP	Zona per attività private di uso pubblico
E2.2; E4	Zone destinate all'esercizio dell'attività primaria

Nella tabella seguente si definisce il coefficiente relativo alla destinazione d'uso consentita:

Zone Territoriali	INDICE I₂
VP	0,05
Servizi	0,30
E2.2	0,20
E4	0,08

INDICE DI STADIO URBANISTICO DEI PIANI ATTUATIVI I₃

Nella tabella seguente si definisce l'indice relativo alla modalità di attuazione degli interventi.

Modalità di attuazione	MODALITA' DI ATTUAZIONE	PARAMETRO URBANISTICO INTERESSATO	INDICE I₃
Interventi Edilizi Diretti			1,00
Piani Attuativi – Piani di lottizzazione – Piani di Recupero – Piani Particolareggiati – P.R.P.C.	Convenzionato	Superficie fondiaria	1,00
Piani Attuativi - Piani di lottizzazione – Piani di Recupero – Piani Particolareggiati – P.R.P.C.	Non Convenzionato	Superficie territoriale	0,60

La stipula della convenzione rappresenta la condizione di efficacia del provvedimento di autorizzazione alla lottizzazione.

COEFFICIENTI PER SITUAZIONI PARTICOLARI I₄

Esistono situazioni urbanistiche che di fatto incidono sul valore venale dell'area determinando in maniera oggettiva una riduzione o diminuzione del valore. Non vi sono in questa categoria solo gli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno, come citato dalla normativa, ma si riscontrano

una serie di casistiche che, a puro titolo esemplificativo vengono di seguito elencate. L'elenco non è esaustivo poiché possono esistere anche situazioni non codificate che andranno di volta in volta analizzate e gestite.

Possono rappresentare situazioni di criticità:

- **Oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno** che il soggetto attuatore è tenuto a sostenere allo scopo di rendere effettivamente edificabile il terreno (palificazioni, drenaggi, muri contro terra, bonifica), viene introdotto un indice $I_4 = 0,95$
- **Presenze di servitù** (passaggio, acqua, gas, ecc.): viene introdotto un indice $I_4 = 0,80$
- **Vicinanza di elettrodotti**: viene introdotto un indice $I_4 = 0,80$
- Nel caso di **lotti interclusi** privi di servitù di passaggio si introduce un coefficiente di abbattimento $I_4 = 0,60$
- Nel caso di **aree in cui la volumetria non sia effettivamente realizzabile a causa di limiti di distanze** (fasce di rispetto, vincoli), quando non ci sia possibilità di trasferimento di volumetria, si introduce un coefficiente di abbattimento $I_4 = 0,70$.
- **Aree ricadenti in centro storico (zona B1)**, per le quali non viene considerata la volumetria dell'immobile esistente ma l'area del lotto corrispondente, è stato fissato un coefficiente $I_4 = 1,40$.
- Aree soggette a **Piano Attuativo di Iniziativa Pubblica** è stato fissato un coefficiente $I_4 = 0,90$.

In considerazione del fatto che l'elenco proposto ha puramente carattere esplicativo e non certo esaustivo, dovrà essere posta particolare attenzione in occasione della valorizzazione dell'area fabbricabile in sede di accertamento con adesione/mediazione, di tutte le eventuali cause che possano determinare una riduzione del valore dell'area.

ZONA TERRITORIALE DI APPARTENENZA I_5

Dopo aver analizzato il territorio comunale di Stregna, si ritiene opportuno suddividere l'intero territorio in più zone rappresentative della realtà di mercato, dello sviluppo urbanistico e per la presenza di servizi e collegamenti infrastrutturali e precisamente:

Zona territoriale Frazione: comprendente le zone di Stregna, Cernetig, Dughe, Gnidovizza, Oblizza, Polizza, Postregna, Presserie, Raune, Tribil Inferiore, Tribil Superiore, Varch, Zamir, Baiar, Urataca

Zona territoriale Montagna: comprendente le frazioni di Clinaz, Podgora, Cobilza, Melina, Ponte Clinaz, Saligoi

Zona Territoriale	IINDICE I_5
Zona Territoriale Frazione	1,00
Zona Territoriale Montagna	0,80

ALLEGATO A: RIEPILOGO COEFFICIENTI DI RIFERIMENTO

Valori di riferimento per la redazione di “Giudizi di stima”

Anni 2020	aree edificabili tipo	21,00 €/mq.
Anni 2019	aree edificabili tipo	21,00 €/mq.
Anni 2018	aree edificabili tipo	21,00 €/mq.
Anni 2017	aree edificabili tipo	21,00 €/mq.
Anni 2016	aree edificabili tipo	21,00 €/mq.
Anni 2015	aree edificabili tipo	21,00 €/mq.
Anni 2014	aree edificabili tipo	21,00 €/mq.

Potenzialità Edificatoria I₁

Capacità edificatoria	INDICE I ₁
IF = 1,20	1,00
IT = 0,80	1,00

Indice di destinazione d'uso I₂

Zone Omogenee	INDICE I ₂
VP	0,05
Servizi	0,30
E2.2	0,20
E4	0,08

Indice di stadio urbanistico dei Piani Attuativi d'uso I₃

Modalità di attuazione	Modalità di attuazione	Parametro Urbanistico Interessato	INDICE I ₃
Interventi Edilizi Diretti			1,00
Piani Attuativi – Piani di lottizzazione – Piani di Recupero – Piani Particolareggiati – P.R.P.C.	Convenzionato	Superficie fondiaria	1,00
Piani Attuativi - Piani di lottizzazione – Piani di Recupero – Piani Particolareggiati – P.R.P.C.	Non Convenzionato	Superficie territoriale	0,60

Indice per situazioni particolari I₄

Situazioni particolari	INDICE I₄
Oneri per lavori di adattamento terreno	0,95
Presenza di servitù	0,80
Vicinanza ad elettrodotti	0,80
Lotti interclusi privi di servitù di passaggio	0,60
Aree la cui volumetria non sia realizzabile per limiti di distanza	0,70
Aree ricadenti in centro storico (zona B1)	1,40
Aree soggette a P.R.P.C. di iniziativa pubblica	0,90

Zona Territoriale di appartenenza I₅

Zona Territoriale	INDICE I₅
Zona Territoriale Frazione	1,00
Zona Territoriale Montagna	0,80