



COMUNE DI STREGNA

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 27 DEL REGISTRO ANNO 2021	ORIGINALE
OGGETTO: Approvazione della perizia di stima delle aree edificabili del Comune di Stregna per gli anni 2015-2016-2017-2018-2019-2020-2021.	

L'anno 2021, il giorno 10 del mese di Giugno alle ore 16:30 nella sala consiliare si è riunita la giunta comunale.

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 presenzia il Sindaco dott. Luca Postregna. Sono collegati in audio-video conferenza il vicesindaco, sig.ra Caterina Dugaro, l'Assessore dott. Francesco Chiabai, e il Segretario comunale dott. Alfredo Vazzaz, che assiste la seduta.

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

VISTI:

- il documento unico di programmazione (DUP) 2021-2023, approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 2 del 26/03/2021;
- il Bilancio di Previsione per l'esercizio finanziario 2021-2023, approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 3 del 26/03/2021;

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-silvo-pastorale 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";

PREMESSO inoltre che ai sensi dell'art. 1 comma 741 lettera d) della L. 160/2019 "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. Si applica l'articolo 36, comma 2, del decreto-legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 agosto 2006, n. 248. Sono considerati, tuttavia, non fabbricabili, i terreni posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali di cui all'articolo 1 del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99, iscritti nella previdenza agricola, comprese le società agricole di cui all'articolo 1, comma 3, del citato decreto legislativo n. 99 del 2004, sui quali persiste l'utilizzazione agro-silvo-pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura e all'allevamento di animali”;

RICHIAMATO altresì 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”;

TENUTO CONTO altresì dell'art. 1 comma 777 lettera d) della L. 160/2019 per cui i comuni con proprio regolamento “determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, al fine della limitazione del potere di accertamento del comune qualora l'imposta sia stata “dichiarata” e versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato, secondo criteri improntati all'obiettivo di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso”;

CONSIDERATO che il vigente regolamento per l'applicazione della “nuova” IMU, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 7 in data 12/05/2020 e s.m.i., all'art. 13 comma 3 testualmente recita: “Allo scopo di ridurre l'insorgenza di contenzioso, il comune può determinare periodicamente e per zone omogenee i suddetti valori venali di riferimento delle aree fabbricabili”;

RAVVISATA la necessità di individuare “il più probabile valore commerciale” (ai sensi del comma 5 art.5 del D.Lgs. 504/92 e dell'art. 1 comma 746 L. 160/2019), per ogni anno per cui non è ancora decaduto il potere di accertamento sulla dichiarazione e sui versamenti da parte del comune (2015-2016-2017-2018-2019-2020) onde semplificare gli adempimenti a carico dei contribuenti e per orientare l'attività di controllo dell'ufficio, tenendo conto dell'andamento del mercato immobiliare;

VISTA la determinazione n. 52 del 22/03/2021 dei Servizi Finanziari e Contabili del Comune

di Stregna con la quale è stato affidato alla 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 il servizio di supporto alla gestione dei tributi comunali fino a dicembre 2021;

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. 1828 del 03/06/2021, con la quale sono stati aggiornati i valori delle aree fabbricabili ai fini dell'I.M.U. per gli anni 2015-2016-2017-2018-2019-2020-2021, 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;

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

1. DI DETERMINARE e conseguentemente APPROVARE i valori delle aree edificabili del Comune di Stregna per gli anni 2015-2016-2017-2018-2019-2020-2021, sulla scorta della perizia di stima effettuata dal arch. Elisa Garosio, iscritta all'albo degli architetti della provincia di Brescia n. 2953, allegati 1 e 2 alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale di essa;
2. DI CONSIDERARE congruo il valore dell'area edificabile, che per gli anni 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%;
3. DI CONSIDERARE i valori calcolati sulla base della perizia di stima allegati 1 e 2 quali di autolimitazione del potere di accertamento ai sensi dell'art. 1 comma 777 lettera d) L. 160/2019 e dell'art. 13 comma 3 del vigente Regolamento IMU per l'anno corrente (2021);
4. DI DARE ATTO che tali valori dovranno essere aggiornati annualmente;
5. DI DARE ATTO dei pareri espressi in premessa ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.

ravvisata la necessità di adottare in tempi celeri gli atti ed i provvedimenti conseguenti, con voti unanimi, resi nei modi e nelle forme di legge

DELIBERA

di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile, ai sensi e per gli effetti dell'art.1, c.19, LR 21/2003.

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 03 giugno 2021.

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. LUCA POSTREGNA in data 04 giugno 2021.

Letto, confermato e sottoscritto,

Il presidente
Postregna dott. Luca
- firmato digitalmente -

Il segretario
Vazzaz dott. Alfredo
- firmato digitalmente -

ATTESTAZIONE DI PUBBLICAZIONE

Si attesta che la presente deliberazione viene pubblicata all'Albo pretorio on line dal 15/06/2021 al 29/06/2021 per quindici giorni consecutivi, ai sensi della L.R: n.21/2003 e successive modificazioni.

Stregna, lì 15/06/2021

L'impiegato responsabile
dott. Luca Postregna
- firmato digitalmente -

ATTESTAZIONE DI ESECUTIVITÀ

La presente deliberazione è divenuta esecutiva il giorno 10/06/2021, 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, lì 10/06/2021

Il responsabile dell'esecutività
dott. Luca Postregna
- firmato digitalmente -



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)

Aggiornamento 2021

INDICE

1. Premessa	Pag. 3
2. Prescrizioni urbanistiche	Pag. 3
3. Andamento del mercato	Pag. 4
4. Applicazione degli indici	Pag. 6

Allegati:

Allegato 1: riepilogo coefficienti di riferimento

1. PREMESSA

Con riferimento alla “Perizie di stima per la determinazione del valore delle aree edificabili ai fini dell’applicazione dell’Imposta Municipale Unica relativa al Comune di Stregna (UD)” approvata con D.G.C. n.36 del 15/06/2020 in cui si illustravano i metodi per la definizione del valore venale in comune commercio delle aree fabbricabili del Comune di Stregna, la presente si propone di assicurare il raggiungimento dei seguenti obiettivi:

1°) procedere alla determinazione del criterio di stima del valore medio venale per l’annualità 2021, per zone omogenee delle aree edificabili previste dal Piano Regolatore Generale Comunale vigente;

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 area fabbricabile, in maniera direttamente proporzionale all’indice che tiene conto della potenzialità edificatoria procedendo contestualmente ad applicare altri coefficienti comunque di rilevanza marginale, come sarà meglio esposto nella parte seguente della presente.

2. 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)

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

3. ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE

In un articolo del 31 marzo scorso si legge che secondo Nomisma la situazione è in stallo e ci sono segnali di debolezza del credito. Il 2020 si è chiuso in modo meno negativo rispetto alle previsioni ma si evidenziano alcuni campanelli d'allarme che arrivano soprattutto dalla domanda abitativa e dal mercato dei mutui. In generale la situazione macroeconomica globale, secondo il capo economista di Nomisma Lucio Poma, prelude ad una ripresa. Le aspettative sull'economia italiana sono buone e a livello mondiale l'andamento di materie prime quali petrolio e rame lasciano presagire una ripartenza nelle manifatture.

Quello che va considerato è però il livello di occupazione, che nel 2020 è calato del 2% (meno 440 mila unità), raggiungendo il 58%, e con esso il minor reddito disponibile. Inoltre, precisa Poma, il fatto che la ripresa si sia concretizzata con le realtà più innovative consolidate e in ripresa, ma con le meno forti in deciso calo, sta implicando l'allargarsi delle disparità di ricchezza, soprattutto nelle regioni del Nord Italia. Cosa significa questo per il mercato immobiliare italiano? Secondo l'Ad di Nomisma Luca Dondi, la situazione macroeconomica

sembra riflettersi solo parzialmente sulle intenzioni di acquisto, che paiono restare praticamente invariate.

L'attività bancaria è favorevole al mercato immobiliare e sostiene le compravendite immobiliari; infatti nel 2020 sono calate solo del 7,7%, attestandosi a 554 mila, grazie anche ai mercati di provincia che hanno registrato una crescita del 10% circa.

I prezzi di compravendita di abitazioni hanno segnato un calo nominale tra lo 0,7% (città intermedie) e il 2,0% (grandi città) nel 2020. Il sentiment degli operatori è stabile per quanto riguarda le compravendite residenziali, sbilanciato però, secondo la project manager di Nomisma Elena Mognoni, verso un miglioramento nelle regioni del nord e verso un peggioramento nelle regioni del sud.

Per quanto riguarda il segmento non residenziale, l'impatto della pandemia su uffici e negozi è evidente, con un calo nel 2020 del 7,6% rispetto al 2019 per gli immobili destinati ad attività economiche.

La pandemia per ora non sembra frenare l'andamento positivo del mercato immobiliare del Friuli Venezia Giulia. Come dimostrato dall'osservatorio di Immobiliare.it sul comparto residenziale della regione (negli ultimi mesi del 2020) i prezzi richiesti da chi vende casa, sono aumentati dell'1,4%. Il trend positivo delle compravendite non riguarda però tutti i capoluoghi: Gorizia e Pordenone chiudono infatti il terzo trimestre con oscillazioni al ribasso, rispettivamente del 2,5% e 0,4%. La crescita più importante viene rilevata invece a Trieste (+4,9%), dove i prezzi richiesti da chi vende casa si attestano a circa 1.713 euro/mq, record tra i capoluoghi. Stabile Udine (-0,2%), seconda città più cara in regione con un prezzo richiesto al metro quadrato di 1.420 euro. (FriuliOggi.it – 20 ottobre 2020). Consultando le recenti ricerche effettuate da Idealista.it sulla provincia di Udine si ricavano i seguenti dati: quotazione a febbraio 2021 pari a 1.348 Euro al mq, - 0,6% rispetto a gennaio 2021 e +1,7 % rispetto a novembre 2020.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia delle Entrate suddivide i 134 comuni del territorio della provincia di Udine in nove macro-aree secondo criteri di omogeneità, basati su aspetti morfologici, ambientali, demografici e socio- economici. Le macro-aree sono state così denominate: Basso Friuli, Canal del Ferro – Val del Natisone, Carnia, Cividale e Valli del Natisone, Conurbazione Udinese, Friuli Collinare, Medio Friuli, Pedemontana e Udine Capoluogo. Il volume delle compravendite, nelle differenti macro-aree, è cresciuto in maniera differenziata. I maggiori incrementi percentuali si registrano nelle macro-aree di Canal del Ferro-Val Canale (+42,8%), a seguire Carnia (+25,7%), Udine capoluogo (+6,6%), Basso Friuli (+5,1%) e medio Friuli (+3,0%). La macro-area Basso Friuli registra il maggior numero di transazioni normalizzate, mentre le quotazioni medie permangono sostanzialmente stabili per la quasi totalità delle macro-aree provinciali.

Il comune di Stregna invece rientra nella macroarea Cividale e Valli del Natisone che ha visto un numero di transazioni normalizzate di 141; tra tutte le macroaree, quest'ultima ha sofferto un calo del -13,90% rispetto all'anno precedente.

Se consideriamo poi gli atti di compravendita reperiti dai database dell'Agenzia delle Entrate – Portale dei Comuni, è possibile riscontrare un numero limitato di compravendite, relative in particolare a terreni non edificabili. Tuttavia, si rilevano negli ultimi mesi del 2020 e nei primi mesi del 2021 alcuni atti (in particolare successioni) i cui valori, riparametrati in base alle superfici delle aree coinvolte, la potenzialità edificatoria

esprimibile, la zona territoriale in cui sono poste, le particolarità di ciascuna area e alle modalità di attuazione, vengono ragguagliati in un valore pari a 21,00€/mq per un'area residenziale "tipo".

Considerando l'andamento del mercato di cui al paragrafo precedente (-13,90% rispetto al 2020) e il valore delle compravendite sopra riportato, è possibile individuare un valore venale in comune commercio per l'anno 2021 di un'area edificabile tipo pari a 19,90€/mq.

4. APPLICAZIONE DEGLI INDICI

Confermando la matrice della perizia deliberata nel corso del 2020 e considerando i valori aggiornati al 2021 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 19,90€/mq per le aree residenziali si calcola:

Valore Venale Area residenziale (€) = 19,90 €/mq x SUP_{mq} x I_1 x I_2 x I_3 x I_4 x I_5

Si riportano di seguito i parametri in uso.

INDICE PER 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 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.

INDICE 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 $I_4 = 0,95$
- Nel caso di aree in cui la **volumetria non sia effettivamente realizzabile a causa di limiti di distanze** (fasce di rispetto, vincoli, servitù, ecc..), quando non ci sia possibilità di trasferimento di volumetria e in virtù della percentuale di superficie limitata dal vincolo, si introduce un coefficiente di abbattimento $0,60 \leq I_4 \leq 0,90$
- Aree su cui insiste la proiezione verticale 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 $I_4 = 0,60$
- Aree su cui insistono **fabbricati in corso d'opera** (art.6 D.Lgs.504/92) per le quali viene considerata la volumetria dell'immobile parametrata all'Indice di edificabilità dell'Ambito del PRGC corrispondente alla zona tipo.
- 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.

INDICE PER 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	INDICE I_5
Zona Territoriale Frazione	1,00
Zona Territoriale Montagna	0,80

F.to Arch. Elisa Garosio



ALLEGATO A: RIEPILOGO COEFFICIENTI DI RIFERIMENTO

Valore di riferimento

Anno 2021

aree edificabili tipo

19,90 €/mq

Indice di 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 I₃

Strumenti 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 I ₄
Oneri per lavori di adattamento terreno	0,95
Aree la cui volumetria non sia realizzabile per limiti di distanza (in virtù della percentuale di superficie limitata dal vincolo)	0,60 ÷ 0,90
Proiezione verticale di elettrodotti	0,80
Lotti interclusi privi di servitù di passaggio	0,60
Aree soggette a P.R.P.C. di iniziativa pubblica	0,90

Indice per zona territoriale di appartenenza I₅

Zona Territoriale	INDICE I ₅
Zona Territoriale Frazione	1,00
Zona Territoriale Montagna	0,80

TABELLA ESEMPLIFICATIVA				
Anno 2021				
	Zona di P.R.G.C.	zona territoriale	Modalità Attuative	€/mq
B1	Zona di completamento	Frazione	Intervento Edilizio Diretto	---
B2	Zona di completamento	Frazione	Intervento Edilizio Diretto	19,90
C	Zone destinate a nuovi complessi insediativi	Frazione	Intervento Edilizio Diretto	19,90
C	Zone destinate a nuovi complessi insediativi	Frazione	Convenzionato	19,90
C	Zone destinate a nuovi complessi insediativi	Frazione	Non convenzionato	11,94
VP	Zona destinata alle attrezzature private di uso pubblico per lo svago e il tempo libero	Frazione	Intervento Edilizio Diretto	1,00
E2	Zona di interesse boschivo	Frazione	Intervento Edilizio Diretto	3,98
E4	Zona di rispetto dei centri urbani	Frazione	Intervento Edilizio Diretto	1,59
S	Zone per servizi	Frazione	Intervento Edilizio Diretto	5,97

Anno 2021				
	Zona di P.R.G.C.	zona territoriale	Modalità Attuative	€/mq
B1	Zona di completamento	Montagna (Frazioni minori)	Intervento Edilizio Diretto	---
B2	Zona di completamento	Montagna (Frazioni minori)	Intervento Edilizio Diretto	15,92
VP	Zona destinata alle attrezzature private di uso pubblico per lo svago e il tempo libero	Montagna (Frazioni minori)	Intervento Edilizio Diretto	0,80
E2	Zona di interesse boschivo	Montagna (Frazioni minori)	Intervento Edilizio Diretto	3,18
E4	Zona di rispetto dei centri urbani	Montagna (Frazioni minori)	Intervento Edilizio Diretto	1,27
S	Zone per servizi	Montagna (Frazioni minori)	Intervento Edilizio Diretto	4,78