



## COMUNE DI STREGNA

### VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

**N. 15 DEL REGISTRO ANNO 2023**

**ORIGINALE**

**OGGETTO: Perizia di stima delle aree edificabili del Comune di Stregna, aggiornamento per gli anni dal 2017 al 2023**

L'anno 2023, il giorno 10 del mese di Marzo alle ore 17:05 nella sede municipale si è riunita la giunta comunale. Fatto l'appello nominale risultano:

Postregna dott. Luca	Sindaco	Presente
Dugaro Caterina	Vice Sindaco	Presente
Simoncig Franco	Assessore	Presente

Assiste il segretario Gambino dott. Nicola. Si prende atto che i sigg. Dugaro Caterina e Gambino Nicola partecipano in modalità remota.

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) 2023-2025, approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 4/2023 e s.m.i.;
- il bilancio di previsione per l'esercizio finanziario 2023-2025, approvato con deliberazione del consiglio comunale n. 5/2023 e s.m.i.;

RICHIAMATO il decreto del sindaco n. 5 del 06.10.2022 con il quale si stabilito:

- la nomina della titolarità del Sindaco della posizione organizzativa dell'area tecnica ed amministrativa-contabile;
- che in caso di assenza od impedimento del titolare di posizione organizzativa di cui al punto precedente, le funzioni dello stesso possano venir svolte dal Segretario 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-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 di disciplina dell'imposta locale immobiliare approvato con deliberazione di consiglio comunale n. 2/2023;

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 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. 337/2022 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;

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. 902/2023 di cui all'allegato A, con la quale sono stati aggiornati i valori delle aree fabbricabili ai fini dell'I.M.U. per gli anni dal 2017 al 2023, 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 e dal Responsabile dell'Area Amministrativa, 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;

VISTO il D.Lgs. n. 267/2000;

VISTA la L.R. n. 21/2003;

VISTO il regolamento per lo svolgimento delle sedute degli organi del comune in modalità telematica approvato con deliberazione n. 10/2022;

VISTO lo statuto comunale approvato con deliberazione di consiglio comunale n. 20/2015; Con voti unanimi, espressi per alzata di mano, resi nelle forme di legge,

#### DELIBERA

1. DI DETERMINARE e conseguentemente APPROVARE i valori delle aree edificabili del Comune di Stregna per gli anni dal 2017 al 2023, sulla scorta della perizia di stima effettuata dal arch. Elisa Garosio, iscritta all'albo degli architetti della provincia di Brescia n. 2953, allegato A alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale di essa;

2. DI CONSIDERARE congruo il valore dell'area edificabile, che per gli anni dal 2017 al 2023 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 allegato A quali di autolimitazione del potere di accertamento ai sensi dell'art. 1 comma 777 lettera d) L. 160/2019;

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.

Con separata, unanime e palese votazione, la presente delibera viene dichiarata immediatamente eseguibile, ai sensi 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 10 marzo 2023.

## 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 10 marzo 2023.

Letto, confermato e sottoscritto,

Il presidente  
Postregna dott. Luca  
- firmato digitalmente -

Il segretario  
Gambino dott. Nicola  
- firmato digitalmente -

## ATTESTAZIONE DI PUBBLICAZIONE

Si attesta che la presente deliberazione viene pubblicata all'Albo pretorio on line dal 15/03/2023 al 29/03/2023 per quindici giorni consecutivi, ai sensi della L.R: n.21/2003 e successive modificazioni.

Stregna, li 15/03/2023

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

## ATTESTAZIONE DI ESECUTIVITÀ

La presente deliberazione è divenuta esecutiva il giorno 10/03/2023, 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 10/03/2023

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



PERIZIA DI STIMA  
FINALIZZATA ALLA VALORIZZAZIONE  
DELLE AREE EDIFICABILI  
UBICATE NEL TERRITORIO COMUNALE DI STREGNA  
AI FINI DELL'APPLICAZIONE  
DELL'IMPOSTA LOCALE  
IMMOBILIARE AUTONOMA (ILIA)

Aggiornamento 2023

## INDICE

1. Premessa	Pag. 3
2. Prescrizioni urbanistiche	Pag. 4
3. Andamento del mercato immobiliare	Pag. 5
4. Applicazione degli indici	Pag. 6

### **Allegati:**

Allegato 1: riepilogo coefficienti di riferimento

## 1. PREMESSA

Con riferimento alla “perizia di stima delle aree fabbricabili del Comune di Stregna per gli anni 2014-2015-2016-2017-2018-2019-2020” 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, e successivo aggiornamento per l’anno 2022 approvato con D.G.C.n.42 del 2/08/2022 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 2023, per zone omogenee delle aree edificabili previste Piano Regolatore Generale Comunale di cui alla var.3, vigente fino al 14/02/2022, data di adozione della var.4, di cui alla delibera C.C. n.6/2022 e successiva approvazione, come da D.C.C. n.17 del 7/06/2022.

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.

In considerazione dell’entrata in vigore dall’1 gennaio 2023 della Legge Regionale 14 novembre 2022 n.17 istitutiva dell’Imposta locale Immobiliare Autonoma (ILIA) che sostituisce, nel territorio regionale, l’Imposta Municipale Unica (IMU), si richiamano le disposizioni ivi contenute:

- Art.3 co. 1, lett.c: si intende per area fabbricabile *“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. Un’area è da considerare fabbricabile se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal Comune, indipendentemente dall’approvazione della Regione e dall’adozione di strumenti attuativi del medesimo”*.
- Art.7 co. 6: *“Per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio all’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”*.
- Art.7 co. 7: *“In caso di utilizzazione edificatoria dell’area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell’articolo 3, comma 1, lettera c), d) e f), del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e*

*regolamentari in materia edilizia), la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile, 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”.*

## **2. PRESCRIZIONI URBANISTICHE**

Si riportano di seguito le definizioni dei parametri urbanistici ed edilizi più significativi, in quanto richiamati nella presente relazione, dedotti dalle Norme 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 mediante intervento diretto, mediante concessione o autorizzazione e intervento indiretto, attraverso Piano Regolatore Particolareggiato Comunale (P.R.P.C.), di iniziativa pubblica o privata. Le aree fabbricabili sono quelle specificatamente indicate nelle tavole del PRGC individuate dalle seguenti Zone omogenee:

#### 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

Dopo un 2021 di forte crescita economica mondiale, che ha visto l'Italia registrare ben sette trimestri positivi consecutivi, la tempesta energetica perfetta del 2022 ha generato un rallentamento della ripresa e al contempo sospinto l'inflazione che ha raggiunto le due cifre nelle principali economie.

L'aumento dei costi energetici sulle imprese italiane e l'inflazione, che ormai si è trasferita nel carrello della spesa, modificando le abitudini di consumo di 9 italiani su 10, producono un impatto negativo e questo atteggiamento si ripercuote sul mercato immobiliare con una drastica riduzione delle intenzioni di acquisto e di mutuo residenziale nei prossimi 12 mesi, che l'ISTAT definisce certe. (Luca Dondi – Amministratore Delegato Nomisma).

Anche secondo un rapporto di Confcommercio – imprese Italia, tra i fattori che influenzeranno il mercato immobiliare nei prossimi mesi si trova al primo posto l'inflazione, seguita dai rialzi dei tassi di interesse sui mutui e dalle preoccupazioni per l'andamento economico. Secondo quanto risulta dall'indagine, per più di un quarto del campione il mercato è ancora trainato dalle agevolazioni per i giovani con meno di 36 anni (estese per tutto l'anno).

Il trend di crescita del 2022 è iniziato a calare inesorabilmente. Infatti nell'ultimo report dell'Agenzia delle Entrate sulle compravendite residenziali nel terzo trimestre 2022, è emerso un notevole rallentamento degli acquisti e cessioni di case. Una parabola discendente che diventerà più evidente nel 2023.

Il mercato immobiliare del Friuli Venezia Giulia chiude un 2022 positivo, che conferma la buona salute del settore. In particolare, i prezzi al metro quadro per vendite e affitti hanno visto una crescita simile all'interno della regione: +4,8% per le compravendite, con il prezzo medio a 1.666 euro al metro quadro; +5,1% per le locazioni, con il valore medio regionale di 8,8 euro/mq. In entrambi i casi si assiste

ad una frenata nell'ultimo trimestre, dove ancora i dati delle compravendite e quello delle locazioni sono molto vicini tra loro, tendendo però alla stabilità: -0,3% per le vendite e -0,5% per gli affitti. Queste sono le principali evidenze riscontrate dall'Osservatorio annuale di Immobiliare.it.

Anche per quanto riguarda la provincia di Udine i dati più aggiornati, recuperati dal sito di Immobiliare.it, documentano un 2022 in crescita costante con un segnale di difficoltà nell'ultima parte dell'anno a partire da mese di ottobre.

La provincia di Udine è suddivisa in 9 macroaree con caratteristiche omogenee per infrastrutture e per simili qualità geografiche e immobiliari; il comune di Stregna è inserito nella macroarea "Cividale e Valli del Natisone". Un andamento del mercato negativo caratterizza questa zona territoriale ed esaminando tutti i comuni che ne fanno parte, si evidenzia che la percentuale di calo del valore degli scambi immobiliari è pari ad un -37%.

L'analisi dai database dell'Agenzia delle Entrate (Portale dei Comuni) che documenta gli scambi avvenuti sul territorio comunale risulta poco attendibile in quanto nel 2022 si riscontrano un numero estremamente limitato di atti di compravendita di terreni.

A seguito di queste considerazioni, operando un confronto tra i dati, è possibile individuare un valore per le aree edificabili a destinazione residenziale pari a 12,70 €/mq.

#### **4. APPLICAZIONE DEGLI INDICI**

Confermando la matrice della perizia approvata con D.G.C. n. 27 del 10/06/2021 e considerando i valori aggiornati per l'anno 2023, 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'ILIA; 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  $I_5$ , si calcola per ogni annualità sapendo che il valore di riferimento è fissato in **12,70 €/mq** per le aree residenziali si calcola:

**Valore Venale Area residenziale (€) = 12,70 €/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:

<b>Valori</b>	<b>INDICE</b>
	<b>I<sub>1</sub></b>
IF = 1,20	1,00
IT = 1,00	1,00

### **INDICE DI DESTINAZIONE D'USO I<sub>2</sub>**

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:

<b>Zone Territoriali</b>	<b>INDICE</b>
	<b>I<sub>2</sub></b>
VP	0,15
Servizi	0,30
E2.2	0,20
E4	0,08

Nel caso delle zone agricole la superficie fondiaria utile per la determinazione del valore venale in comune commercio è l'area vincolata necessaria all'ottenimento della volumetria richiesta per la costruzione, per effetto della "finzione giuridica", a partire dalla data di inizio lavori sino al momento della determinazione della rendita catastale del fabbricato costruito, anche nel caso di ristrutturazioni.

### **INDICE DI STADIO URBANISTICO I<sub>3</sub>**

Il processo edilizio, inteso quale trasformazione dell'area in edificio, è un processo sovente lungo ed articolato su cui incidono le normative urbanistiche ed edilizie, i regolamenti comunali e le norme tecniche di attuazione dei Piani Regolatori.

Il principio costituzionale espresso nell'art. 42 prevede che l'esercizio dello "ius aedificandi" possa, come di fatto avviene, venire subordinato ad una serie di regole e procedimenti che sovente rendono complesso, lungo e non sempre temporalmente determinabile, il procedimento che intercorre tra la determinazione del proprietario a trasformare il bene ed il momento in cui fisicamente ciò accade.

Ai fini che qui interessano, dovrà pertanto essere esaminato l'iter tecnico-amministrativo necessario alla edificazione e valutato lo stato del procedimento così da poter apprezzare l'incidenza di detto fattore sul valore dell'area.

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."

Nella tabella seguente si definisce l'indice relativo alla modalità di esecuzione degli interventi, con particolare riguardo allo stadio urbanistico in cui è giunto il procedimento attuativo.

<b>Strumenti di attuazione</b>	<b>MODALITA' DI ATTUAZIONE</b>	<b>PARAMETRO URBANISTICO INTERESSATO</b>	<b>INDICE I<sub>3</sub></b>
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 I<sub>4</sub>**

Esistono situazioni urbanistiche che di fatto incidono sul valore venale dell'area determinando in maniera oggettiva una riduzione o aumento 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<sub>5</sub>

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, Saligoj

Zona Territoriale	IINDICE I <sub>5</sub>
Zona Territoriale <b>Frazione</b>	1,00
Zona Territoriale <b>Montagna</b>	0,80

F.to Elisa Garosio Architetto



## ALLEGATO 1: RIEPILOGO COEFFICIENTI DI RIFERIMENTO

### Valori di riferimento per la redazione di "Giudizi di stima"

Anno 2023      aree edificabili urbanizzate a destinazione residenziale

12,70 €/mq

### Indice di Potenzialità Edificatoria I<sub>1</sub>

Valori	INDICE I <sub>1</sub>
IF = 1,20	1,00
IT = 1,00	1,00

### Indice di destinazione d'uso I<sub>2</sub>

Zone Territoriali	INDICE I <sub>2</sub>
VP	0,15
Servizi	0,30
E2.2	0,20
E4	0,08

### Indice di stadio urbanistico I<sub>3</sub>

Strumenti di attuazione	MODALITA' DI ATTUAZIONE	PARAMETRO URBANISTICO INTERESSATO	INDICE I <sub>3</sub>
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 I<sub>4</sub>

Situazioni particolari	INDICE I <sub>4</sub>
Oneri per lavori di adattamento terreno	0,95
Proiezione verticale di elettrodotti	0,80
Aree la cui volumetria non sia realizzabile per limiti di distanza (in virtù della percentuale di superficie limitata dal vincolo)	0,60 ÷ 0,90
Lotti interclusi	0,60
Aree soggette a Piano Attuativo di Iniziativa Pubblica	0,90

### Indice per zona territoriale di appartenenza I<sub>5</sub>

Zona Territoriale	INDICE I <sub>5</sub>
Zona Territoriale <b>Frazione</b>	1,00
Zona Territoriale <b>Montagna</b>	0,80