



## COMUNE DI STREGNA

### VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

**N. 42 DEL REGISTRO ANNO 2022**

**COPIA**

**OGGETTO: Approvazione della perizia di stima delle aree edificabili del Comune di Stregna per gli anni dal 2016 al 2022**

L'anno 2022, il giorno 02 del mese di Agosto alle ore 08:30 nella sala consiliare si è riunita la giunta comunale.

Fatto l'appello nominale risultano:

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

Assiste il segretario Vazzaz dott. Alfredo.

Si prende atto che i sigg. Dugaro, Chiabai e Vazzaz 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) 2022-2024, approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 2/2022 e la successiva variazione n. 1 approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 4/2022;
- il Bilancio di Previsione per l'esercizio finanziario 2022-2024, approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 3/2022 e la successiva variazione n. 1 approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 5/2022;

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. 269/2021 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. 2740/2022 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 2016 al 2022, 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;

VISTA la Legge nr. 142/1990, i pareri e le attestazioni previsti, la Legge N. 127/1997, la L.R. N. 49/1991, la L.R. N. 23/1997;

VISTO il regolamento per lo svolgimento delle sedute degli organi del comune in modalità telematica approvato con deliberazione n. 11/2022;

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 2016 al 2022, 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 2016 al 2022 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 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, di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile, ai sensi e per gli effetti dell'art.1, c.19, LR 21/2003.

#### DELIBERA

l'immediata esecutività della presente deliberazione, ai sensi art.1, c.19, LR 21/2003 e s.m. e ii..

## 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 20 luglio 2022.

## 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 26 luglio 2022.

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 07/08/2022 al 21/08/2022 per quindici giorni consecutivi, ai sensi della L.R: n.21/2003 e successive modificazioni.

Stregna, li 07/08/2022

L'impiegato responsabile  
dott.ssa Debora Cainero  
- firmato digitalmente -

## ATTESTAZIONE DI ESECUTIVITÀ

La presente deliberazione è divenuta esecutiva il giorno 02/08/2022, 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 02/08/2022

Il responsabile dell'esecutività  
dott.ssa Debora Cainero  
- firmato digitalmente -

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

Il responsabile del procedimento  
- firmato digitalmente -



**PERIZIA DI STIMA**  
**FINALIZZATA ALLA VALORIZZAZIONE**  
**DELLE AREE EDIFICABILI**  
**UBICATE NEL TERRITORIO COMUNALE DI STREGNA**  
**AI FINI DELL'APPLICAZIONE**  
**DELL'IMPOSTA MUNICIPALE UNICA**  
ai sensi del comma 5, art.5 del D.Lgs.504/92  
Aggiornamento 2022

## INDICE

1. Premessa	Pag. 3
2. Prescrizioni urbanistiche	Pag. 3
3. Andamento del mercato immobiliare	Pag. 4
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 e s.m.i. 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 2022, 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.

## **2. PRESCRIZIONI URBANISTICHE**

Si riporta di seguito la definizione 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**

I dati dell'osservatorio immobiliare di Nomisma dicono che l'inflazione, il forte rincaro delle materie prime e il rialzo dei tassi di interesse, ma anche la crisi internazionale legata al conflitto in Ucraina potrebbero portare il settore immobiliare ad una battuta d'arresto, dopo un momento roseo vissuto nel 2021.

La crisi geopolitica internazionale, con tutto quello che essa comporta, frenerà notevolmente la fiducia dei cittadini italiani. Nel 2021, con la percezione di essere a un passo dalla fine dell'emergenza

Covid-19, il mercato immobiliare aveva visto un momento di crescita delle intenzioni di acquisto.

L'emergenza sanitaria e i lockdown avevano infatti spinto le persone a desiderare di migliorare la propria condizione abitativa cercando case più confortevoli e spaziose, dotate di aree verdi e all'aperto di cui tanto si era sentita la necessità durante i momenti di chiusura forzata in casa. La fiducia e la spinta al miglioramento erano inoltre affiancate da un atteggiamento disponibile del sistema creditizio, in grado di assecondare tale pressione.

Lo scoppio della guerra tra Russia e Ucraina, le sanzioni commerciali imposte alla Russia e la crisi energetica ridurranno invece il potere di acquisto delle famiglie, frenando la fiducia sulla situazione economica, secondo l'analisi Nomisma.

Se la situazione non avrà drastiche ripercussioni, le compravendite di case si attesteranno sulle 741mila (-0,9% su un anno prima), per scendere nel 2023 a quota 725mila e poi risalire l'anno successivo a 736mila.

L'ipotesi più dura dell'Osservatorio prevede invece scambi che scenderanno a 694mila unità (-7,3%) nel 2022, per calare ancora a quota 651mila nel 2023.

Parallelamente anche il sistema bancario attuerà politiche di irrigidimento dei criteri di erogazione del credito, in seguito all'indebolimento delle famiglie sia sul fronte occupazionale, a causa delle ripercussioni della crisi sulle imprese, sia in termini di potere d'acquisto, indebolito dall'aumento del costo della vita. (Immobiliare.it – Anna Barbetta)

Già lo scorso novembre 2021, durante la presentazione del 3° rapporto sul Mercato Immobiliare del 2021, Lucio Poma, Capo Economista Nomisma, faceva riferimento a segnali negativi quali la carenza delle materie prime e l'inflazione, ma la crescita e le aspettative erano talmente elevate da ritenere improbabile una caduta del mercato.

La crisi riguarderebbe sia le case usate che quello delle nuove costruzioni. Nel primo caso, i prezzi per ora rimangono costanti. Tuttavia, il calo delle trattative concluse è dovuto ai tempi di vendita che si sono oltremodo allungati. In questo clima di grave incertezza, le famiglie hanno paura ad affrontare una spesa così importante come può essere l'acquisto di una casa. Per quanto riguarda invece gli immobili nuovi, il problema risiede fondamentalmente nell'aumento dei prezzi delle materie prime, che è stato aggravato dal conflitto russo-ucraino. (Lavorincasa.it – aprile 2022).

La situazione del mercato degli immobili di impresa è invece più controversa e le difficoltà causate dalla pandemia e i timori rispetto ai cambiamenti intervenuti nelle modalità lavorative e di consumo degli italiani hanno pesato in modo particolare. Nonostante ciò anche in questo settore si era visto un incremento delle transazioni nella prima parte del 2021.

Per quanto riguarda la regione Friuli Venezia Giulia l'andamento del mercato immobiliare corrisponde a quello nazionale con un 2021 in continua crescita e uno stabilizzarsi nell'ultimo trimestre per continuare nel 2022 con un lievissimo calo nei primi mesi appena trascorsi.

La provincia di Udine è costituita da 134 comuni e suddivisa in 9 macroaree, aggregazioni di realtà territoriali contigue che presentano caratteristiche sociali, infrastrutturali, geografiche e immobiliari omogenee e il comune di Stregna è inserito nella macroarea “Cividale e Valli del Natisone”. Un andamento del mercato negativo caratterizza quasi tutte le macroaree provinciali ad esclusione di quella presa in esame, con un incremento significativo del mercato. Nel dettaglio, esaminando tutti i comuni facenti parte di questa macroarea, si evidenzia che la percentuale di crescita del valore degli scambi immobiliari è pari ad un +1,5% (media delle percentuali di crescita dei comuni dell’area).

L’analisi dai database dell’Agenzia delle Entrate (Portale dei Comuni) degli scambi, risulta invece non attendibile in quanto nel primo quadrimestre 2022 si riscontrano un numero estremamente limitato di atti di compravendita di terreni.

Operando quindi un confronto tra i dati, è possibile individuare un valore per le aree edificabili a destinazione residenziale pari a 20,20 €/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 2022, 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<sub>mq</sub>, individuati i parametri relativi alla potenzialità edificatoria I<sub>1</sub>, alla destinazione urbanistica prevista I<sub>2</sub>, alla modalità attuativa I<sub>3</sub>, ad eventuali casi che ne limitano la fabbricabilità quindi eventuali parametri di riduzione/aggiunta I<sub>4</sub>, alla zona territoriale I<sub>5</sub>, si calcola per ogni annualità sapendo che il valore di riferimento è fissato in **20,20 €/mq** per le aree residenziali si calcola:

**Valore Venale Area residenziale (€) = 20,20 €/mq x SUP<sub>mq</sub> x I<sub>1</sub> x I<sub>2</sub> x I<sub>3</sub> x I<sub>4</sub> x I<sub>5</sub>**

Si riportano di seguito i parametri in uso.

##### **INDICE PER POTENZIALITA’ EDIFICATORIA I<sub>1</sub>**

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:

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>**

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 I <sub>2</sub>
VP	0,05
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 $I_5$**

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, Saligo

Zona Territoriale	IIINDICE $I_5$
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 2022      aree edificabili urbanizzate a destinazione residenziale

20,20 €/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	0,05
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>**

<b>Situazioni particolari</b>	<b>INDICE I<sub>4</sub></b>
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>**

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

<b>TABELLA ESEMPLIFICATIVA</b>				
<b>Anno 2022</b>				
	<b>Zona di P.R.G.C.</b>	<b>zona territoriale</b>	<b>Modalità Attuative</b>	<b>€/mq</b>
B1	Zona di completamento	Frazione	Intervento Edilizio Diretto	---
B2	Zona di completamento	Frazione	Intervento Edilizio Diretto	20,20
C	Zone destinate a nuovi complessi insediativi	Frazione	Intervento Edilizio Diretto	20,20
C	Zone destinate a nuovi complessi insediativi	Frazione	Convenzionato	20,20
C	Zone destinate a nuovi complessi insediativi	Frazione	Non convenzionato	12,12
VP	Zona destinata alle attrezzature private di uso pubblico per lo svago e il tempo libero	Frazione	Intervento Edilizio Diretto	1,01
E2	Zona di interesse boschivo	Frazione	Intervento Edilizio Diretto	4,04
E4	Zona di rispetto dei centri urbani	Frazione	Intervento Edilizio Diretto	1,62
S	Zone per servizi	Frazione	Intervento Edilizio Diretto	6,06

<b>Anno 2022</b>				
	<b>Zona di P.R.G.C.</b>	<b>zona territoriale</b>	<b>Modalità Attuative</b>	<b>€/mq</b>
B1	Zona di completamento	Montagna (Frazioni minori)	Intervento Edilizio Diretto	---
B2	Zona di completamento	Montagna (Frazioni minori)	Intervento Edilizio Diretto	16,16
VP	Zona destinata alle attrezzature private di uso pubblico per lo svago e il tempo libero	Montagna (Frazioni minori)	Intervento Edilizio Diretto	0,81
E2	Zona di interesse boschivo	Montagna (Frazioni minori)	Intervento Edilizio Diretto	3,23
E4	Zona di rispetto dei centri urbani	Montagna (Frazioni minori)	Intervento Edilizio Diretto	1,29
S	Zone per servizi	Montagna (Frazioni minori)	Intervento Edilizio Diretto	4,85