



COMUNE DI PRAGELATO

Provincia di Torino

Verbale di deliberazione della Giunta Comunale n. **5** in data **14.01.2011**

OGGETTO: Approvazione perizia di valutazione delle aree edificabili ai fini Ici a modificazione della deliberazione di Giunta Comunale n. 43 del 22.06.2002.

L'anno duemilaundici addi quattordici del mese di gennaio alle ore 08.30 nella sala delle adunanze, previa osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente legge, vennero oggi convocati a seduta i componenti la Giunta Comunale.

All'appello risultano:

AROLFO GIOVANNI	P
BERMOND GIORGIO	A
BRENTAN ANDREA	P
CUZZUPE' ALESSANDRO	P
BERT ALBERTO	P

Totale presenti 4

Totale assenti 1

Assiste il Segretario Comunale Dott. DIEGO JOANNAS il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il Sig. GIOVANNI AROLFO nella sua qualità di Sindaco assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'argomento indicato in oggetto.

Delibera di G.C. n. 5 del 14.01.2011 ad oggetto

Approvazione perizia di valutazione delle aree edificabili ai fini Ici a modificazione della deliberazione di Giunta Comunale n. 43 del 22.06.2002.

PARERI PREVENTIVI

Ai sensi dell'art.49, comma 1 del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità TECNICA, CONTABILE, della proposta di deliberazione formalizzata col presente atto:

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
NON RICHIESTO

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO FINANZIARIO
NON RICHIESTO

LA GIUNTA COMUNALE

Visto il contratto repertorio n. 993 in data 18.10.2010 con il quale il Comune di Pragelato stipulava una convenzione con l'impresa sociale — Società Cooperativa Sociale Onlus Fraternità Sistemi ai sensi della legge 381/91 per creare opportunità di lavoro per soggetti svantaggiati, attraverso l'affidamento dei servizi di gestione tributaria;

Considerato che l'obiettivo principale di tale contratto é la revisione della banca dati tributaria, al fine di consentire all'Ente una migliore perequazione del prelievo tributario attraverso il maggior recupero delle imposte locali evase;

Dato atto che, nel fine previsto, rientra anche il maggior gettito Ici derivante dal recupero dell'imposta sulle aree edificabili;

Vista la proposta di valutazione delle aree edificabili, allegata al presente atto per farne parte integrante e sostanziale;

Considerato che la stessa, per la dettagliata diversificazione relativamente alle varie aree del territorio e per gli analitici e puntuali coefficienti utilizzati, possa essere ritenuta meritevole di approvazione;

Dato atto che sulla proposta operativa al presente atto non sono stati rilasciati i pareri prescritti dall'art. 49, comma 1, del D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000 in quanto trattasi di atto meramente politico;

Con votazione unanime favorevole resa per alzata di mano ed espressa in forma palese

DELIBERA

Per le motivazioni indicate nella premessa narrativa al presente dispositivo e qui richiamate a farne parte integrante e sostanziale:

- 1.Di approvare la perizia di stima per la determinazione del valore delle aree edificabili relative al Comune di Pragelato, allegata al presente atto per farne parte integrante e sostanziale;
- 2.Di dare atto che le stesse saranno utilizzate dalla Società Cooperativa Sociale Onlus Fraternità Sistemi relativamente al loro incarico del recupero dell'evasione dell'imposta comunale sugli immobili;

- 3.**Di dare atto che non sono stati acquisiti i pareri prescritti dall'art. 49, comma 1, del D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000 in quanto trattasi di atto meramente politico;
- 4.**Di dare atto che la presente deliberazione viene comunicata, in elenco, ai Capigruppo consiliari, ai sensi dell'art. 125 del T.U.E.L. 267/2000;
- 5.**Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 comma 4 del D. Lgs. 267/2000.

Delibera di G.C. n 5. dei 14.01.2011 ad oggetto

Approvazione perizia di valutazione delle aree edificabili ai fini Icl a modificazione della deliberazione di Giunta Comunale n. 43 del 22.06.2002,

Letto, approvato e sottoscritto:

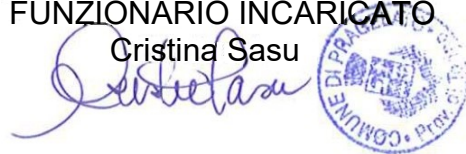
IL SINDACO
F.to GIOVANNI AROLFO

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to Dott. DIEGO JOANNAS

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

IL FUNZIONARIO INCARICATO

Cristina Sasu



La presente deliberazione viene affissa all'Albo Pretorio comunale per 15 giorni consecutivi dal / / registro pubblicazioni n. come prescritto dall'art. 124 del D. Lgs. 18.08.2000 n. 267 e viene contestualmente comunicata in elenco ai Capi Gruppo Consiliari come prescritto dall'art. 125 del D. Lgs. 18.08.2000 n. 267.

Pragelato, __/__/____

IL FUNZIONARIO AMMINISTRATIVO
Cristina Sasu

Il sottoscritto, visti gli atti d'ufficio, certifica che la presente deliberazione, è stata pubblicata nelle forme di legge all'Albo Pretorio del Comune senza osservazioni, per cui la stessa è divenuta definitivamente esecutiva ai sensi del 3° comma dell'art. 134 del D. Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, in data __/__/____ per la scadenza dei 10 giorni dalla pubblicazione.

Pragelato, __/__/____

IL FUNZIONARIO AMMINISTRATIVO
Cristina Sasu



PERIZIA DI STIMA PER LA DETERMINAZIONE DEL
VALORE DELLE AREE EDIFICABILI
RELATIVE AL COMUNE DI PRAGELATO - (TO)



Novembre 2010

INDICE

1. <u>Premessa</u>	Pag. 3
2. <u>Scopo della analisi valutativa</u>	Pag. 4
3. <u>Inquadramento generale</u>	Pag. 4
4. <u>Prescrizioni urbanistiche</u>	Pag. 5
5. <u>Andamento del mercato</u>	Pag. 6
6. <u>Criteri di valutazione</u>	Pag. 7
7. <u>Stima analitica in base al valore di trasformazione</u>	Pag. 9
8. <u>Stima sintetico - comparativa</u>	Pag. 17
9. <u>Determinazione valore base di riferimento</u>	Pag. 22
10. <u>Valorizzazione per gli anni pregressi e conclusioni</u>	Pag. 23

Allegati:

• Allegato 1: riepilogo coefficienti di riferimento	Pag. 24
• Allegato 2: riepilogo valori aree edificabili	Pag. 27



1. PREMESSA

Prima di procedere alla valutazione delle aree fabbricabili riferita all'anno 2010, 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.

Con l'art. 59 del D.Lgs. 446/97 il legislatore ha stabilito che i Comuni possono, 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 (comunale sugli immobili) sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato, secondo criteri improntati al perseguimento dello scopo di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso;".¹

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 all'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.

¹ D.Lgs. 15 dicembre 1997, n. 446 *"Istituzione dell'imposta regionale sulle attività produttive, revisione degli scaglioni, delle aliquote e delle detrazioni dell'Irpef e istituzione di una addizionale regionale a tale imposta, nonché riordino della disciplina dei tributi locali"*, art. 59.

² D.Lgs. 30 dicembre 1992, n. 504, *"Riordino della finanza degli enti territoriali, a norma dell'art.4 della legge 23 ottobre 1992, n. 421"*, art. 5.

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." ³

Il primo atto da parte del Comune con il quale si è provveduto alla valutazione delle aree fabbricabili ai fini dell'applicazione dell'Imposta Comunale sugli Immobili risale all'anno 2002 con D.G.C. n. 43 del 22/06/2002.

2.SCOPO ANALISI VALUTATIVA

Alla luce di quanto sopra detto e delle precedenti deliberazioni, 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 Pragelato (vigenti negli anni 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010).

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 vigente del Comune di Pragelato (TO) approvato con D.G.R. n. 42-24667 del 25/05/1998;
- 2°) definire in modo sostanziale i criteri per l'attribuzione dei valori di mercato, come sarà meglio esposto nella parte seguente della presente.

3.INQUADRAMENTO GENERALE

Il Comune di Pragelato è ubicato nella Provincia di Torino, a 82 Km dal capoluogo.

Si trova in Val Chisone e fa parte della Comunità Montana Valli Chisone e Germanasca.

Il territorio è formato dalle Frazioni: Souchères Basses, La Ruà, Souchères Hautes, Granges, Rivets, Traverses, Plan, Pattermouche, Villardamond, Allevè, Duc (Duc da Mount, Duc da Vai), Chezal, Grand Puy, Faussimagna, Seyetes, Troncea, Laval, Jousseaud, Rif dislocate in un tratto pianeggiante della valle. La maggior parte di esse è situata alla sinistra del torrente Chisone.

³ Ministero delle Finanze, Risoluzione del 17.10.1997, n. 209

Sopra l'abitato di Pragelato si apre sulla destra orografica della Val Chisone, la Val Troncea. Tale Valle che conserva ancora la naturalezza di un tempo, è preservata e valorizzata dal Parco Naturale della Val Troncea.

4. PRESCRIZIONI URBANISTICHE

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 del P.R.G (art. 32):

1.SUPERFICIE TERRITORIALE St (mq)

Somma della Superficie Fondiaria e delle superfici destinate a spazi pubblici o riservate ad attività collettive, a verde pubblico e a parcheggi e delle superfici destinate a sedi viarie anche pedonali, esistenti □ di P.R.G.C.

2.SUPERFICIE FONDIARIA Sf (mq)

Area del lotto di proprietà al netto degli spazi pubblici esistenti e degli spazi pubblici progettati. Restano compresi i parcheggi privati di uso pubblico.

3.INDICE DI DENSITA' EDILIZIA TERRITORIALE Dt (mc/mq)

Massimo volume fabbricabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale.

4.RAPPORTO DI COPERTURA Q (%)

Rapporto fra la superficie coperta e la superficie fondiaria dell'area asservita in progetto.

Il Prg si attua mediante:

- strumenti urbanistici esecutivi: P.P., P.R., P.E.E.P., P.I.P., P.E.C. di iniziativa libera od obbligatoria;
- interventi edilizi diretti: con rilascio di concessione edilizia o autorizzazione
- programmi pluriennali di attuazione

Le aree fabbricabili sono quelle specificatamente individuate nelle tavole del P.R.G. e nelle N.T.A (art. 39 e seg.):

- Zona omogenea CS: Centro Storico
- Zona omogenea Recp: Residenziale di completamento con caratteristiche particolari
- Zona omogenea Rec: Residenziale di completamento
- Zona omogenea Ree: Residenziale di espansione
- Zona omogenea Rea: Residenziale di tipo turistico-alberghiero
- Zona omogenea Aar: Attività produttive artigianali

- Zona omogenea Ac: Insediamenti commerciali
- Zona omogenea Ats: Turistico-sportive
- Zona omogenea Atr: Insediamenti turistici ricettivi
- Zona omogenea Aac: Area attrezzata per campeggi

Si sottolinea che le aree fabbricabili sono anche quelle parti del territorio comunale destinate ad aree per servizi pubblici, aree per impianti ed infrastrutture di pubblico interesse, aree agricole produttive Aa, aree agricole di interesse sportivo Aas, area agricola di tutela paesistica Aatp

5. ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE

Il mercato immobiliare sta vivendo una fase riflessiva, iniziata alcuni anni fa, che sta producendo un rallentamento nel numero delle transazioni eseguite e un ridimensionamento, sia pur contenuto, dei prezzi delle compravendite in alcune aree della città e in alcuni centri della provincia.

Dal 2005 ad oggi, il mercato indica andamento dei prezzi medi in continua seppure lieve diminuzione per il settore residenziale e commerciale

Si tratta di segmenti influenzati da una congiuntura economica critica, che determina una diminuzione della domanda e una maggior offerta di immobili sul mercato, con un numero di compravendite in calo rispetto agli anni passati.

Le pubblicazioni presentate dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia del Territorio e in particolar modo l'analisi della realtà di mercato del Comune di Pragelato, evidenziano, alla luce anche di quanto sopra riportato, le variazioni percentuali delle quotazioni immobiliari registrate in Provincia di Udine: nella fattispecie

•nel periodo 2003-2004:	incremento del 2,00%
•nel periodo 2004-2005:	incremento del 12,00%
•nel periodo 2005-2006:	decremento del 0,50%
•nel periodo 2006-2007:	decremento del 0,60%
•nel periodo 2007-2008:	decremento del 2,00%
•nel periodo 2008-2009-2010:	decremento del 1,00%

Tali indici verranno utilizzati ai fini della perizia in oggetto come rappresentativi dell'andamento del mercato immobiliare.

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 cubo di superficie realizzabile delle aree edificabili o potenzialmente edificabili presenti nel territorio del Comune di Pragelato, al fine di determinare la base imponibile per l'applicazione dell'Imposta Comunale sugli Immobili (ICI).

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 per tali immobili:

- che l'edificabilità non è subordinata all'esistenza di piani particolareggiati, ma all'inserimento nel Piano Regolatore Generale;
- che la potenzialità edificatoria delle aree poste al di fuori degli strumenti attuativi particolareggiati, 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 inficia 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..

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;
- 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, che 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 poter 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:

$$V_a = [V_m - (SK + I_p + P)] / (1 + r)^n$$

dove:

V_a = valore attuale dell'area

V_m = valore del fabbricato ottenuto dalla trasformazione

SK = costi relativi alla costruzione

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 la stime e
l'inizio di redditività del fabbricato.

Nella fase di applicazione ai singoli lotti di terreno, che possono differire da quello di 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.

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.

La procedura seguita in questa relazione di stima utilizza entrambi i metodi, incrociandone e confrontandone i risultati al fine di ottenere un valore medio venale al metro cubo per le aree residenziali e un valore medio venale al metro quadrato per le aree produttive.

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 tra la differenza tra il valore medio di mercato dei fabbricati V_f e la somma di tutti i costi da sostenere C , cioè:

$$(1) V_a = \frac{V_f - (SK + I_p + P)}{(1 + r)^n}$$

dove:

V_a = valore attuale dell'area

V_f = valore del fabbricato ottenuto dalla trasformazione

SK = costi relativi alla costruzione

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 ($V_m - C$) all'attualità per tenere conto del periodo di tempo necessario alla trasformazione, capitalizzando al 7% per tre anni.

Tale intervallo temporale necessario alla trasformazione si ritiene essere mediamente di 1 anno per le aree produttive, 2 anni per le aree residenziali e miste, mentre sarà ipotizzato un tempo di 3 - 4 anni per tutte i comparti di nuovo impianto.

7.2 IL VALORE MEDIO DEI FABBRICATI (V_m)

V_m 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 (Catasto) nonché da alcune Agenzie Immobiliari operanti sul territorio.

Si riportano di seguito i dati desunti dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia del Territorio e da alcune Agenzia Immobiliari operanti sul territorio:

TIPOLOGIA E ZONA	Valore Mercato(€/ mq) (fonte "Agenzie Imm.ri")	Valore Mercato (€/ mq) (fonte OMI)
Abitazioni (zona residenziale)	2600	2400
Magazzini/Negozi/Uffici /Capannoni (zona terziario produttiva)	920	900

riscontrando quindi un valore base di:

TIPOLOGIA E ZONA	Valore Medio Mercato (€ / mq)
Abitazioni (zona residenziale)	2500
Magazzini / Negozi / Uffici / Capannoni (zona terziario produttiva)	910

7.3 TRASFORMAZIONE DELLA SUPERFICIE COMPLESSIVA/TOTALE IN SUPERFICIE LORDA VENDIBILE

Usualmente il mercato immobiliare adotta quale parametro di riferimento per la consistenza la cosiddetta " superficie lorda vendibile" (S.l.v.), costituita dalla superficie utile alla quale viene sommata la superficie dei muri interni ed esterni, nonché quota parte delle porzioni accessorie (balconi, terrazzi, logge, cantine ed autorimesse).

La superficie lorda che scaturisce dall'applicazione dell'indice di fabbricabilità o di utilizzazione fondiaria, alla superficie del lotto, deve essere incrementata per considerare le superfici di tutti quegli ambienti e/o accessori che, pur non costituendo superficie urbanistica, concorrono alla formazione della superficie commerciale vendibile. Pertanto si rende necessaria la trasformazione delle suddette superfici in superficie lorda vendibile. Per le abitazioni poste all'interno della zona residenziale, coefficiente di maggiorazione pari a $K = 1,184$; le unità aventi destinazione produttiva invece traggono minor contributo dalle superfici accessorie che si quantificano con $K = 1,050$.

Nelle tabelle successive si dimostrano i conteggi che hanno portato a queste determinazioni:

RESIDENZIALE

Superficie occupata da	Superfici al lordo muri dei vari ambienti	Incidenza sul valore venale del prodotto finito	Incidenza ragguagliata
Alloggio	90	100 %	90,00
Balconi,terrazze,logge	10	50 %	5,00
Cantine	8	25 %	2,00
Autorimesse	16	60 %	9,60
Superficie commerciale complessiva			106,60
Superficie totale accessori			16,60
Incremento percentuale			18,40 %

TERZIARIO / PRODUTTIVA

Superficie occupata da	incidenza effettiva sulla S.l.v.	Incidenza sul valore Venale del prodotto Finito	incidenza Raggiagliata
Locali a servizio attività	5 %	1	5 %
		Totale incidenza	5,00%

7.4 COSTO DELLA TRASFORMAZIONE ($C = EK + Ip + P1$)

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

- costo delle opere edili (K) comprendente:
 - K1 - costo tecnico di costruzione, spese generali, utile d'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 categorie di spesa:

K1 costo tecnico di costruzione

Per la destinazione residenziale il K1 è riferito alla superficie complessiva incrementata del 20% (per tenere conto dell'incidenza dei muri e della percentuale della s.n.r. non computata) di un edificio residenziale e comprende oltre al costo di costruzione, le spese generali, l'utile d'impresa e la sistemazione esterna. E' rilevabile dalle fonti riportate nella seguente tabella:

Fonte	Costo di costruzione di 5.1.v.
Ordine degli Ingegneri	Villetta/schiera
Abitazioni	€/mq.1062,50
'Bollettino prezzi informativi opere edili	
Edilizia residenziale di tipo medio e di pregio	€/mq.1500,00

Valore medio	€/mq.1281,25
Incrementato del 2,5% per La sistemazione esterna	
	€/mq. 1250,00

Per la destinazioni terziaria e produttiva il K1 è riferito alla superficie complessiva incrementata del 5% (per tenere conto della percentuale della s.a. non computata) di un edificio con funzioni terziaria/produttiva e comprende oltre al costo di costruzione, le spese generali, l'utile d'impresa e la sistemazione esterna. E' rilevabile dalle fonti riportate nelle seguenti tabelle:

Fonte	Costo di costruzione di S.l.v.
Ordine degli Ingegneri	
Capannoni artigianali (costo medio)	€/mq.330,00
Bollettino prezzi informativi opere edili	
Capannoni di vario taglio (costo medio)	€/mq.360,00
valore medio	€/mq.345,00
Incrementato del 10 % per la sistemazione esterna	
	€/mq.380,00

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 15% del costo di costruzione "K1".

K3 .contributi da versare al ritiro della concessione e costo di costruzione legge n. 10/77

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. E' tuttavia opportuno precisare che la quantificazione di tali costi deve essere assunta in misura pari a quanto stabilito dalla Regione Lombardia.

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 dell'ammontare dei lavori eseguiti da parte del soggetto lottizzante. Sono interamente a suo carico invece quelli di urbanizzazione secondaria ed il contributo commisurato al costo di costruzione (ad eccezione delle superfici a destinazione produttiva).

Destinazione	Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria valori medi (€/mc - €/mq)
Residenziale	46,00 €/mc
Terziario - Commerciale	69,00 €/mq

Ip - Interessi passivi

Per una 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 dal 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%. Si 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 al lordo di imposte ed oneri di gestione che si attesta nella misura del 20% 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 l'ubicazione, sia per destinazione urbanistica, sia per utilizzazione fondiaria e per caratteristiche dimensionali, è stato così identificato:

- per la destinazione residenziale: forma regolare, giacitura pianeggiante e configurazione regolare, avente superficie fondiaria S.f. pari a mq. 800, ubicazione generalmente prospiciente a strade a medio/basso traffico, $D_f = 1,0 \text{ m}^3/\text{m}^2$;
- per la destinazione terziario-commerciale: forma regolare, giacitura pianeggiante e configurazione regolare, avente superficie fondiaria S.f. pari a mq. 2000, facilità di accesso con mezzi di medie dimensioni, ubicazione utilizzazione fondiaria ($D_f=1,0 \text{ m}^3/\text{m}^2$).

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 (1), si ottiene il valore medio dell'area edificabile mediante stima analitica basata sul valore di trasformazione.

Nella fattispecie:

AREA RESIDENZIALE GENERICA

Sup area (S.f.) mq.	800,00	Indice di densità fondiaria (Df) mc/mq	1
mc edificabili (S.f. x If)	800,00		
		Prezzo di mercato (Pr)	€2.500,00
Sup. lorda vendibile (residenza)	266,67	Sup. lorda vendibile totale	315,73
Sup. lorda vendibile (accessori: 18,40%)	49,07		
Sup. lorda vendibile totale	315,73		
		Valore medio fabbricato Vf	€789.333,33
Costo tecnico di costruzione K1	€ 394.666,67		
Oneri professionali K2	€ 59.200,00	Valore unitario (V / S.f.)	€199,15
Oneri urb. Primaria/Secondaria K3	€ 36.800,00		
	tot costi		
Profitto Imprenditore PI	€ 98.133,33	Valore attuale area (V.a.=V.T./(1+i)n)	€/mq 162,57 *
		* capitalizzato al 7% per 3 anni	€/mq 162,57 *
Interessi passivi Ip (7%)	€ 41.216		
	totale		
	€ 630.016,00		
Valore	€ 159.317,33		

ZONA TERZIARIA COMMERCIALE GENERICA

Sup area (S.f.) mq.	2000,00	Indice di densità fondiaria (Df) mc/mq	1
mq edificabili (S.f. x Rc)	1000,00	Rapporto di copertura (Q) 0,5 mq/mq	0,50
		Prezzo di mercato (Pr)	€910,00
Sup. lorda vendibile (capannoni..)	1000,00	Sup. lorda vendibile totale	1.050,00
Sup. lorda vendibile (accessori: 5,00%)	50,00		
Sup. lorda vendibile totale	1050,00		
		Valore medio fabbricato Vf	€ 955.500,00
Costo tecnico di costruzione K1	€ 399.000,00		
Oneri professionali K2	€ 59.850,00	Valore unitario (V /S.f.)	€ 136,66
Oneri urb. Primaria/Secondaria K3	€ 72.450,00		
	tot costi		
Profitto Imprenditore PI	€ 531.300,00	Valore attuale area (V.a.=V.T./(1+i)n)	€/mq 162,57 *
	€ 106.260,00	* capitalizzato al 7% per 3 anni	
	€ 637.560,00		
Interessi passivi Ip (7%)	€ 44.629		
	totale		
	€ 682.189,20		
Valore (V)	€ 273.310,80		

Applicando, quindi, il criterio di stima analitica, basato sul valore di trasformazione, si può ricavare quindi un valore medio dell'area **edificabile residenziale** pari a **162,50 €/mc** ed un valore medio **dell'area edificabile terziaria-commerciale** pari a **111,50 €/mq**

8.STIMA SINTETICA 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 simili che abbiano lo stesso grado di utilità».

Deve essere effettuata attraverso rilevazioni nel mercato immobiliare che tengano conto dei parametri sopra citati, 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: a) analisi degli atti di compravendita depositati presso il Comune di Pragelato integrati con quelli dedotti attraverso visure catastali, ispezioni ipotecarie presso l'Agenzia del Territorio, b) 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 IL COMUNE E AGENZIA DEL TERRITORIO.

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

- Agenzia del Territorio - Sistema InterScambio TERRitorio - visure catastali relative al comune di Pragelato hanno permesso di ricavare dai dati catastali delle zone interessate i nominativi dei proprietari;
- Agenzia del Territorio - 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;

- Siatel - Sistema di Interscambio Anagrafe Tributaria Enti Locali – interrogazioni atti del registro per persone fisiche o società/enti, hanno permesso di dedurre i prezzi di vendita relativi agli atti di compravendita di cui al punto precedente.

relativamente ad aree aventi caratteristiche analoghe a quella oggetto di stima (ricadenti in zone residenziali/commerciali/produttive), è risultata in linea con i valori desunti dalla stima analitica citata al paragrafo precedente.

Al fine di ricavare i due valori medi di riferimento, uno per le aree residenziali ed uno per quelle produttive/terziarie/commerciali, che si è altresì individuata una scala parametrica di coefficienti che pesano l'incidenza dei più importanti aspetti (posizione relativa nella zona, superficie, ecc.) sul valore di mercato dei terreni edificabili.

Gli indici presi in considerazione vengono di seguito riportati e descritti:

INDICE DI DESTINAZIONE D'USO I₁

Ai fini della presente stima, individuando già in partenza due valori medi ben distinti per le aree residenziali e per le aree produttive/terziarie/commerciali, verrà comunque introdotto un indice che tenga conto della destinazione d'uso, sia per differenziare le zone a destinazione residenziale, a destinazione produttiva, sia per le aree agricole e destinate ai servizi pubblici: nella fattispecie

Aa	agricole produttive	→	Agricola
Aas	agricole di interesse sportivo	→	Agricola
Aatp	area agricola di tutela paesistica	→	Agricola
SP	aree per servizi pubblici	→	Servizi pubblici
SP1	impianti e infrastrutture di pubblico interesse	→	Servizi pubblici

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

Zona	Residenziale I ₁	Produtt. /Terz. /Commerc. I ₁
Aa-Aatp	0,58	0,88
Aas	-	1,48
SP-SP1	0,38	0,59

(*) Nel caso delle costruzioni in zona agricola, l'oggetto della base imponibile si determina come area edificabile (sulla superficie vincolata al raggiungimento della volumetria richiesta) a partire dalla data della richiesta del Permesso di Costruire sino

al momento della determinazione della rendita catastale del fabbricato costruito, anche nel caso della ristrutturazione.

L'indice di destinazione d'uso si applica in base alla destinazione dell'intervento che si va a realizzare: intervento urbanistico che riguarda una destinazione prevalentemente residenziale o intervento urbanistico riguardante una destinazione prevalentemente produttiva-commerciale.

All'interno delle zone a destinazione residenziale si ritiene opportuno introdurre un coefficiente che differenzi le diverse aree:

Zona	Residenziale I1	
Cs: centro storico		0,80
Rec-Ree-Rea: residenziali di completamento		1,00
Recp: residenziali di espansione		1,20

All'interno delle zone a destinazione produttiva-commerciale-terziarie si ritiene opportuno introdurre un coefficiente che differenzi le diverse aree:

Zona	Terz/Comm/ Prod	
Ats: turistico-sportive-ricettive	1,00	
Aar-Ac: artigianali-commerciali	0,94	
Aac: campeggi	1,00	

N.B.

1. La zona omogenea **VP "area a verde privato"**, non verrà valorizzata, perché considerata inedificabile dal PRG.

INDICE DI STADIO URBANISTICO DEI PIANI ATTUATIVI I₂

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

Modalità di attuazione	STATO	Coefficiente I ₂
Aree da urbanizzare, Permesso di Costruire- interventi di ricostruzione previa demolizione di fabbricati esistenti		0.50
Aree urbanizzate, Permesso di Costruire		1
Aree urbanizzate, Piani Attuativi - Piani di lottizzazione, Piani Particolareggiati	Convenzionato (urbanizzato)	
Aree da urbanizzare, Piani Attuativi - Piani di lottizzazione, Piani Particolareggiati	Convenzionato (non urbanizzato)	0.90
Aree da urbanizzare, Piani Attuativi - Piani di lottizzazione, Piani Particolareggiati	Non Convenzionato (non urbanizzato)	0.70
Piano Insediamenti Produttivi P.I.P. Piani per Edilizia Economica e Popolare P.E.E.P.	Convenzionato (urbanizzato)	0.90
Piano Insediamenti Produttivi P.I.P. Piani per Edilizia Economica e Popolare P.E.E.P.	Convenzionato (non urbanizzato)	0.80
Piano Insediamenti Produttivi P.I.P. Piani per Edilizia Economica e Popolare P.E.E.P.	Non Convenzionato (non urbanizzato)	0.60

RIDUZIONI-INCREMENTI PER SITUAZIONI PARTICOLARI I₃

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 (demolizione di edifici esistenti, palificazioni, drenaggi, muri contro terra, ecc.)(citato anche dalla normativa): viene introdotto un indice **I₃ = 0,90**

- **Presenze di servitù** (passaggio, acqua, gas, ecc.): viene introdotto un indice $I_3 = 0,80$
 - **Vicinanza di elettrodotti**: viene introdotto un indice $I_3 = 0,90$
 - Nel caso di **lotti interclusi, di aree in cui la volumetria non sia effettivamente realizzabile a causa di limiti di distanze**, si introduce un coefficiente di abbattimento $I_3 = 0,60$.
- Presenza di limiti, vincoli di specie che incidono effettivamente sul valore delle aree: viene introdotto un indice $I_3 = 0,20$
 - Vincolo di destinazione d'uso delle aree agricole: nel caso delle aree agricole il coefficiente di riduzione I_3 è stato fissato pari a **0,10**.
- La superficie fondiaria utile per la determinazione del "valore venale in comune commercio" (D.M. 504/92) è l'area vincolata necessaria all'ottenimento della volumetria richiesta per la costruzione.**
- **Aree sottoposte a vincolo preordinato all'esproprio**: nella fattispecie per le aree SPSP1 è stato fissato un coefficiente $I_3 = 0,25$.
 - **Vincolo di inalienabilità zone P.I.P. e P.E.E.P.** per gli anni di durata del vincolo $I_3 = 0,50$, inoltre data la minore appetibilità commerciale propria delle zone economico popolari, risulta equo un abbattimento del 20% ($I_3 = 0,80$)
 - Nel caso delle aree ricadenti nel **Parco Naturale Val Troncea** viene introdotto un coefficiente $I_3 = 0,95$ che tiene conto dei vincoli e delle limitazioni previste dal Piano del Parco.
 - Nelle aree in zona Gourg, Serreboil e Rif da Mount, destinate alla costruzione di un rifugio albergo, è stato fissato un coefficiente $I_3 = 1,35$.
 - Nelle sole aree soggette a vincolo idrogeologico nelle quali l'edificazione è totalmente limitata, viene introdotto un indice $I_3 = 0,10$ che tenga conto della penalizzazione derivante
 - In caso di ristrutturazione in zone residenziali (**inteso come Volume eccedente l'ampliamento**) verrà applicato un indice I_3 pari a 0,85 rispetto al valore di riferimento.
 - In caso invece di ristrutturazione in zona produttiva commerciale (**inteso come Volume eccedente l'ampliamento**), il calcolo verrà effettuato rispetto alla Slp

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 di tutte le eventuali cause che possano determinare una riduzione del valore dell'area.

ZONA TERRITORIALE DI APPARTENENZA I₄

Dopo aver analizzato il territorio comunale di Prigelato, e tenendo conto delle frazioni da cui è composto, **si è ritenuto opportuno attribuire un indice rappresentativo per ognuna delle frazioni** tenendo conto della realtà di mercato, dello sviluppo edificatorio e della presenza di servizi e collegamenti infrastrutturali e precisamente:

ZONA TERRITORIALE	Indice I ₄
Rif - Foussimagna - Seite	0,10
Troncea	0,20
Jioussaud - La Val	0,30
Traverses - Gran Duc (Piccolo Duc) - Chezal - Villardoumond - Allevè - Gard Puy - Sourcheres Basses	0,70
Ruà - Rivet - Sourcheres Hautes - Granges - Pottemouche - Plan	1,00
Restante territorio	

Tale indice viene applicato solamente alle aree fabbricabili a destinazione residenziale, commerciale e non alle aree destinate ai servizi pubblici o alle aree agricole.

8.2 DATI DESUNTI DA INDAGINI TERRITORIALI

In base ad un'indagine territoriale, con interviste alle agenzie immobiliari sul territorio e ad indagini di relative documentazioni, si è potuto ricavare un valore medio di proposte di vendita di aree edificabili a destinazione residenziale pari a **150,00 €/mc** ed un valore medio di proposte di vendita di aree edificabili a destinazione terziaria-commerciale-produttiva pari a **92,50 E/mq**.

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 162,50 €/mc per le aree residenziali e 111,50 C/mq per quelle produttive;
- la stima sintetico-comparativa basata sull'analisi degli atti di compravendita depositati presso il Comune di Prigelato integrati con gli atti consultati presso il sito dell'Agenzia del Territorio, è risultata in linea con i valori desunti dalla stima analitica e dalla stima sintetica comparativa;

- dalla stima sintetico-comparativa basata su un'indagine territoriale con interviste alle Agenzie Immobiliari sul territorio si è potuto ricavare un valore medio di vendita pari a 150,00 E/mc per le aree edificabili residenziali e 92,50 E/mq per quelle produttive.

Riassumendo i valori sopra riportati in una tabella:

STIMA ANALITICA	
aree residenziali €/mc	162,50
aree terziarie/commerciali/produttive €/mq	109,50

INDAGINI TERRITORIALI	
aree residenziali €/mc	150,00
aree terziarie/commerciali/produttive €/mq	92,50

si riscontra un prezzo base medio in comune commercio ottenuto dalla media aritmetica dei valori sopra riportati pari a **156,00 €/mc** di superficie per le aree residenziali e **102,00 €/mq** per quelle terziarie/commerciali/produttive.

10. VALORIZZAZIONE PER GLI ANNI PREGRESSI E CONCLUSIONI

L'adozione della metodologia proposta dalla presente da parte del Comune costituisce anche un riferimento per il cittadino chiamato a versare VICI, pertanto con le informazioni raccolte nella presente sono state elaborate le tabelle con i valori di riferimento per gli anni dal 2004 al 2010.

La metodologia proposta 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 Superficie AREA_{mq}, e volume pari a VOL_{mc} individuati i parametri relativi alla destinazione urbanistica I₁, alla modalità attuativa di intervento prevista I₂, ad eventuali casi che ne limitano la fabbricabilità quindi eventuali parametri di limitazione I₃, e alla zona territoriale I₄ sapendo che il valore di riferimento è fissato in €/mc 156,00 per le aree residenziali e in €/mq 102,00 per quelle terziarie/commerciali/produttive si calcola:

ValoreVenaleArea (€) = 156,00 €/mc X VOL_{mc} X I₁ X I₂ X I₃ X I₄ (aree residenziali)

ValoreVenaleArea (€) = 102,00 €/mq X AREA_{mq} X I₁ X I₂ X I₃ X I₄ (aree ter/com/prod)

La definizione dei coefficienti contenuti nella presente hanno validità fintanto che il Comune non interviene sull'organizzazione del territorio adottando varianti al vigente strumento urbanistico generale (vedi LR.12/05).

ALLEGATO 1: RIEPILOGO COEFFICIENTI DI RIFERIMENTO

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

La progressione annuale è basata sugli indici di variazione percentuale annua per gli anni 2003-2004-2004.2006.2007-2008-2009-2010, pubblicati dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia del Territorio (vedi punto 5 -Andamento del Mercato Immobiliare): 2003-2004 (+2,00%); 2004-2005 (+12%); 2005.2006 (-0,5%); 2006-2007 (-0,6%); 2007-2008 (-2,00%); 2008-2009 (-1,00%); 2009-2010 (-1,00%).

Anno 2010	aree edificabili urbanizzate a destinazione residenziale aree edificabili urbanizzate a destinazione produttiva	156,00 €/mc. 102,00 €/mq.
Anno 2009	aree edificabili urbanizzate a destinazione residenziale aree edificabili urbanizzate a destinazione produttiva	157,50 €/mq. 103,00 €/mq.
Anno 2008	aree edificabili urbanizzate a destinazione residenziale aree edificabili urbanizzate a destinazione produttiva	159,00 €/mc. 104,00 €/mq.
Anno 2007	aree edificabili urbanizzate a destinazione residenziale aree edificabili urbanizzate a destinazione produttiva	162,00 €/mc. 106,00 €/mq.
Anno 2006	aree edificabili urbanizzate a destinazione residenziale aree edificabili urbanizzate a destinazione produttiva	163,00 €/mc. 106,67 €/mq.
Anno 2005	aree edificabili urbanizzate a destinazione residenziale aree edificabili urbanizzate a destinazione produttiva	164,00 €/mq. 107,00 €/mq.
Anno 2004	aree edificabili urbanizzate a destinazione residenziale aree edificabili urbanizzate a destinazione produttiva	144,50 €/mc. 94,50 €/mq.
Anno 2003	aree edificabili urbanizzate a destinazione residenziale aree edificabili urbanizzate a destinazione produttiva	141,50 €/mc. 92,50 €/mq.

Indice di destinazione d'uso I₁

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

Zona	Residenziale	Produtt. /Terz. /Commerc.
	I ₁	I ₁
Aa - Aatp	0,58	0,88
Aas	-	1,48
SP-SP1	0,38	0,59

(*) Nel caso delle costruzioni in zona agricola, l'oggetto della base imponibile si determina come area edificabile (sulla superficie vincolata al raggiungimento della volumetria richiesta) a partire dalla data della richiesta del Permesso di Costruire sino al momento della determinazione della rendita catastale del fabbricato costruito, anche nel caso della ristrutturazione.

L'indice di destinazione d'uso si applica in base alla destinazione dell'intervento che si va a realizzare: intervento urbanistico che riguarda una destinazione prevalentemente residenziale o intervento urbanistico riguardante una destinazione prevalentemente produttiva-commerciale.

All'interno delle zone a destinazione residenziale si ritiene opportuno introdurre un coefficiente che differenzi le diverse aree:

Zona	Residenziale I_1
Cs: centro storico	0,80
Rec-Ree-Rea: residenziali di completamento	1,00
Recp: residenziali di espansione	1,20

All'interno delle zone a destinazione produttiva-commerciale-terziarie si ritiene opportuno introdurre un coefficiente che differenzi le diverse aree:

Zona	Terz/Comm/Prod I_1
Ats: turistico-sportive-ricettive	1,00
Aar-Ac: artigianali-commerciali	0,94
Aac: campeggi	1,00

N.B. La zona omogenea VP "area a verde privato", non verrà valorizzata, perché considerata inedificabile

dal PRG. Indice di stadio urbanistico dei Piani Attuativi d'uso I_2

Modalità di attuazione	STATO	Coefficiente I_2
Aree da urbanizzare, Permesso di costruire/D.I.A., Permesso di costruire diretto, - interventi di ricostruzione previa demolizione di fabbricati esistenti		0.50
Aree urbanizzate, Permesso di costruire/D.I.A.		1.00
Aree urbanizzate, Piani Attuativi - Piani di lottizzazione, Piani Particolareggiati, PII, Piani di Recupero	Convenzionato (urbanizzato)	1.00
Aree da urbanizzare, Piani Attuativi - Piani di lottizzazione, Piani Particolareggiati, PII, Piani di Recupero	Convenzionato (non urbanizzato)	0.90
Aree da urbanizzare, Piani Attuativi - Piani di lottizzazione, Piani Particolareggiati, PII, Piani di Recupero	Non Convenzionato	0.70
Piano Insediamenti Produttivi P.I.P. Piani per Edilizia Economica e Popolare P.E.E.P.	Convenzionato (urbanizzato)	0.90
Piano Insediamenti Produttivi P.I.P. Piani per Edilizia Economica e Popolare P.E.E.P.	Convenzionato (non urbanizzato)	0.80
Piano Insediamenti Produttivi P.I.P. Piani per Edilizia Economica e Popolare P.E.E.P.	Non Convenzionato	0.60

Riduzioni per situazioni particolari I₃

da applicare al valore di riferimento

INDICE	Riduzioni I ₃
Vincoli di destinazione d'uso aree agricole	0.10
Vincoli su aree preordinate all'esproprio	0.25
Vincolo di inalienabilità per zone P.I.P. e P.E.E.P. per gli anni di durata del vincolo	0,50
Aree in zone P. E. E. P.	0,80
Aree in zona Gourg, Serreboil e Rif da Mount destinate alla costruzione di un	1,35
Aree ricadenti nel PARCO NAZIONALE	0,95
Aree soggette a vincolo idrogeologico con gravi limitazioni all'edificabilità	0,10
Oneri per lavori di adattamento terreno	0,90
Presenza di servitù	0,80
Vicinanza ad elettrodotti	0,90
Lotti interclusi, aree la cui volumetria non sia realizzabile per limiti di distanza	0,60
Presenza di limiti/vincoli di specie	0,20
Ristrutturazione residenziale (intesa come Volume eccedente l'ampliamento)	0,85 *

* nel caso di ristrutturazione in zona produttiva commerciale, il calcolo verrà effettuato in base alla Slp

Indice di zona territoriale di appartenenza I₄

Dopo aver analizzato il territorio comunale di Pragelato, e tenendo conto delle frazioni da cui è composto, si è **ritenuto opportuno attribuire un indice rappresentativo per ognuna delle frazioni** tenendo conto della realtà di mercato, dello sviluppo edificatorio e della presenza di servizi e collegamenti infrastrutturali e precisamente:

ZONA TERRITORIALE	Indice I ₄
Rif - Foussimagna - Seite	0,10
Troncea	0,20
Jioussaud - La Val	0,30
Traverses - Gran Duc (Piccolo Duc) - Chezal - Villardoumond - Allevè - Gard Puy - Sourcheres Basses	0.70
Ruà - Rivet - Soucheres Hautes - Granges - Pottemouche - Plan	1.00
Restante territorio	

Tale indice viene applicato solo aree fabbricabili a destinazione residenziale e commerciale e non alle aree destinate ai servizi pubblici o alle aree agricole.

ALLEGATO 2: RIEPILOGO VALORI AREE EDIFICABILI

Zona Terroriale I₄=1,00:

Ruà - Rivet - Soucheres Hautes Granges - Pottemouche Plan e restante territorio

Descrizione		anno 2010	
Zone PRG	P', località attuativa	€ / mq	€ / mc
Centro Storico CS			
	Permesso di Costruire previa demolizione totale		62,40
	Permesso di Costruire		124,80
	Piano Recupero convenzionato		124,80
REC-REA-REE			
Residenziali di completamento di espansione, turistico/alberghiera	Permesso di Costruire previa demolizione totale		78,00
	Permesso di Costruire		156,00
	Piano attuativo - non convenzionato (non urbanizz.)		109,20
	Piano attuativo - convenzionato (non urbanizz.)		140,40
	Piano attuativo - convenzionato (urbanizz.)		156,00
RECP			
Residenziali di espansione	Permesso di Costruire previa demolizione totale		93,60
	Permesso di Costruire		187,20
	Piano attuativo - non convenzionato (non urbanizz.)		131,04
	Piano attuativo - convenzionato (non urbanizz.)		168,48
	Piano attuativo - convenzionato (urbanizz.)		187,20
Aar-Ac			
Aree Artigianali e Commerciali	Permesso di Costruire previa demolizione totale	47,94	
	Permesso di Costruire	95,88	
Ats-Aac			
Aree turistico sportive - ricettive Aree attrezzate per campeggi	Permesso di Costruire previa demolizione totale	51,00	
	Permesso di Costruire	102,00	
Area agricola sportiva Aas			
	Permesso di Costruire previa demolizione totale	7,55	
	Permesso di Costruire	15,10	
Aree agricole Aa-Aatp: destinazione residenziale			
	Permesso di Costruire previa demolizione totale	4,52	
	Permesso di Costruire	9,05	
Aree agricole Aa-Aatp: destinazione produttiva			
	Permesso di Costruire previa demolizione totale	4,49	
	Permesso di Costruire	8,98	
Servizi Pubblici			
	valore medio per pubblica utilità: DESTINAZIONE RESIDENZIALE	14,82	
	valore medio per pubblica utilità: DESTINAZIONE PRODUTTIVA	15,05	

Nel caso delle costruzioni in zona agricola, l'oggetto della base imponibile si determina come area edificabile (sulla superficie vincolata al raggiungimento della volumetria richiesta) a partire dalla data della richiesta del Permesso di Costruire sino al momento della determinazione della rendita catastale del fabbricato costruito, anche nel caso della ristrutturazione.

Zona Terroriale I₄=0,70:

Traverses - Gran Duc (Piccolo Duc) Chezal Villardoumond Allevè - Gard Puy Sourcheres

Basses

Descrizione		anno 2010	
Zone PRG	Modalità attuativa	€ / mq	€ / mc
Centro Storico CS	Permesso di Costruire previa demolizione totale		43,68
	Permesso di Costruire		87,36
	Piano Recupero convenzionato		87,36
REC-REA-REE Residenziali di completamento di espansione, turistico/alberghiera	Permesso di Costruire previa demolizione totale		54,60
	Permesso di Costruire		109,20
	Piano attuativo - non convenzionato (non urbanizz.)		76,44
	Piano attuativo - convenzionato (non urbanizz.)		98,28
	Piano attuativo - convenzionato (urbanizz.)		109,20
RECP Residenziali di espansione	Permesso di Costruire previa demolizione totale		65,52
	Permesso di Costruire		131,04
	Piano attuativo - non convenzionato (non urbanizz.)		91,73
	Piano attuativo - convenzionato (non urbanizz.)		117,94
	Piano attuativo - convenzionato (urbanizz.)		131,04
Aar-Ac			
Aree Artigianali e Comerciali	Permesso di Costruire previa demolizione totale	33,56	
	Permesso di Costruire	67,12	
Ats-Aac			
Aree turistico sportive - ricettive Aree attrezzate per campeggi	Permesso di Costruire previa demolizione totale	35,70	
	Permesso di Costruire	71,40	
Area agricola sportiva Aas			
	Permesso di Costruire previa demolizione totale	7,55	
	Permesso di Costruire	15,10	
Aree agricole Aa-Aatp: destinazione residenziale			
	Permesso di Costruire previa demolizione totale	4,52	
	Permesso di Costruire	9,05	
Aree agricole Aa-Aatp: destinazione produttiva			
	Permesso di Costruire previa demolizione totale	4,49	
	Permesso di Costruire	8,98	
Servizi Pubblici			
	valore medio per pubblica utilità: DESTINAZIONE RESIDENZIALE	14,82	
	valore medio per pubblica utilità: DESTINAZIONE PRODUTTIVA	15,05	

" Nel caso delle costruzioni in zona agricola, l'oggetto della base imponibile si determina come area edificabile (sulla superficie vincolata al raggiungimento della volumetria richiesta) a partire dalla data della richiesta del Permesso di Costruire sino al momento della determinazione della rendita catastale del fabbricato costruito, anche nel caso della ristrutturazione.

Zona Terroriale I₄=0,30:

Jioussaud . La Val

Descrizione		anno 2010	
Zone PRG	Modalità attuativa	€ / mq	€ / mc
Centro Storico CS			
	Permesso di Costruire previa demolizione totale		18,72
	Permesso di Costi 11're		37,44
	Piano Recupero convenzionato		37,44
REC•REA•REE			
Residenziali di completamento di espansione, turistico/alberghiera	Permesso di Costruire previa demolizione totale		23,40
	Permesso di Costruire		46,80
	Piano attuativo - non convenzionato (non urbanizz.)		32,76
	Piano attuativo - convenzionato (non urbanizz.)		42,12
	Piano attuativo - convenzionato (urbanizz.)		46,80
RECP			
Residenziali di espansione	Permesso di Costruire previa demolizione totale		28,08
	Permesso di Costruire		56,16
	Piano attuativo - non convenzionato (non urbanizz.)		39,31
	Piano attuativo - convenzionato (non urbanizz.)		50,54
	Piano attuativo - convenzionato (urbanizz.)		56,16
Aar-Ac			
Aree Artigianali e Commerciali	Permesso di Costruire previa demolizione totale	14,38	
	Permesso di Costruire	28,76	
Ats-Aac			
Aree turistico sportive - ricettive	Permesso di Costruire previa demolizione totale	15,30	
Aree attrezzate per campeggi	Permesso di Costruire	30,60	
Area agricola sportiva Aas			
	Permesso di Costruire previa demolizione totale	7,55	
	Permesso di Costruire	15,10	
Aree agricole Aa-Aatp: destinazione residenziale			
	Permesso di Costruire previa demolizione totale	4,52	
	Permesso di Costruire	9,05	
Aree agricole Aa-Aatp: destinazione produttiva			
		4,49	
	Permesso di Costruire	8,98	
Servizi Pubblici			
	valore medio per pubblica utilità: DESTINAZIONE RESIDENZIALE	14,82	
	valore medio per pubblica utilità: DESTINAZIONE PRODUTTIVA	15,05	

*" Nel caso delle costruzioni in zona agricola, l'oggetto della base imponibile si determina come area edificabile (sulla superficie vincolata al raggiungimento della volumetria richiesta) a partire dalla data della richiesta del Permesso di Costruire sino al momento della determinazione della rendita catastale del fabbricato costruito, anche nel caso della ristrutturazione.

Zona Territoriale I₄=0,20:

Troncea

Descrizione		anno 2010	
Zone PRG	Modalità attuativa	€ / mq	€ / mc
Centro Storico CS	Permesso di Costruire previa demolizione totale		12,48
	Permesso di Costruire		24,96
	Piano Recupero convenzionato		24,96
REC-REA-REE Residenziali di completamento di espansione, turistico/alberghiera	Permesso di Costruire previa demolizione totale		15,60
	Permesso di Costruire		31,20
	Piano attuativo - non convenzionato (non urbanizz.)		21,84
	Piano attuativo - convenzionato (non urbanizz.)		28,08
	Piano attuativo • convenzionato (urbanizz.)		31,20
RECP Residenziali di espansione	Permesso di Costruire previa demolizione totale		18,72
	Permesso di Costruire		37,44
	Piano attuativo - non convenzionato (non urbanizz.)		26,21
	Piano attuativo - convenzionato (non urbanizz.)		33,70
	Piano attuativo - convenzionato (urbanizz.)		37,44
Aar-Ac Aree Artigianali e Commerciali	Permesso di Costruire previa demolizione totale	9,59	
	Permesso di Costruire	19,18	
Ats-Aac Aree turistico sportive . ricettive Aree attrezzate per campeggi	Permesso di Costruire previa demolizione totale	10,20	
	Permesso di Costruire	20,40	
Area agricola sportiva La Aas	Permesso di Costruire previa demolizione totale	7,55	
	Permesso di Costruire	15,10	
Aree agricole Aa•Aatp: destinazione residenziale	Permesso di Costruire previa demolizione totale	4,52	
	Permesso di Costruire	9,05	
Aree agricole Aa•Aatp: destinazione produttiva	Permesso di Costruire previa demolizione totale	4,49	
	Permesso di Costruire	8,98	
Servizi Pubblici			
	valore medio per pubblica utilità: DESTINAZIONE RESIDENZIALE	14,82	
	valore medio per pubblica utilità: DESTINAZIONE PRODUTTIVA	15,05	

** Nel caso delle costruzioni in zona agricola, l'oggetto della base imponibile si determina come area edificabile (sulla superficie vincolata al raggiungimento della volumetria richiesta) a partire dalla data della richiesta del Permesso di Costruire sino al momento della determinazione della rendita catastale del fabbricato costruito, anche nel caso della ristrutturazione.

Zona Terroriale

I₄=0,10: Rif -

Foussimagna - Sette

Descrizione		anno 2010	
Zone PRG	I Modalità attuativa	€ l mq	€ l mc
Centro Storico CS			
	Permesso di Costruire previa demolizione totale		6,24
	Permesso di Costruire		12,48
	Piano Recupero convenzionato		12,48
REC-REA•REE Residenziali di completamento di espansione, turistico/alberghiera			
	Permesso di Costruire previa demolizione totale		7,80
	Permesso di Costruire		15,60
	Piano attuativo - non convenzionato (non urbanizz.)		10,92
	Piano attuativo • convenzionato (non urbanizz.)		14,04
	Piano attuativo - convenzionato (urbanizz.)		15,60
RECP Residenziali di espansione			
	Permesso di Costruire previa demolizione totale		9,36
	Permesso di Costruire		18,72
	Piano attuativo - non convenzionato (non urbanizz.)		13,10
	Piano attuativo - convenzionato (non urbanizz.)		16,85
	Piano attuativo - convenzionato (urbanizz.)		18,72
Aar-Ac Aree Artigianali e Commerciali			
	Permesso di Costruire previa demolizione totale	4,79	
	Permesso di Costruire	9,59	
Ats-Aac Aree turistico sportive • ricettive Aree attrezzate per campeggi			
	Permesso di Costruire previa demolizione totale	5,10	
	Permesso di Costruire	10,20	
Area agricola sportiva Aas			
	Permesso di Costruire previa demolizione totale	7,55	
	Permesso di Costruire	15,10	
Aree agricole Aa•Aatp: destinazione residenziale			
	Permesso di Costruire previa demolizione totale	4,52	
	Permesso di Costruire	9,05	
Aree agricole Aa•Aatp: destinazione produttiva			
	Permesso di Costruire previa demolizione totale	4,49	
	Permesso di Costruire	8,98	
Servizi Pubblici			
	valore medio per pubblica utilità: DESTINAZIONE RESIDENZIALE	14,82	
	valore medio per pubblica utilità: DESTINAZIONE PRODUTTIVA	15,05	

** Nel caso delle costruzioni in zona agricola, l'oggetto della base imponibile si determina come area edificabile (sulla superficie vincolata al raggiungimento della volumetria richiesta) a partire dalla data della richiesta del Permesso di Costruire sino al momento della determinazione della rendita catastale del fabbricato costruito, anche nel caso della ristrutturazione.

Come riportato in tabella, si precisa, che i valori di riferimento sopra riportati non esauriscono tutti i casi possibili: è opportuno che, per ogni zona esaminata, vengano comunque applicati ai valori medi di riferimento, gli indici citati nella perizia di stima.