

**REGIONE AUTONOMA DELLA VALLE D'AOSTA
REGION AUTONOME DE LA VALLEE D'AOSTE**

COMUNE DI



COMMUNE DE

POLLEIN

I.M.P.

**INDIVIDUAZIONE VALORE MEDIO DEI TERRENI EDIFICABILI
AI FINI DEL PAGAMENTO DELL'I.M.P.**

Sindaco

Sig. Luca BIANCHI

Tecnico incaricato

Arch. Edi VUILLERMOZ

Maggio 2012

SOMMARIO

1. Premessa.....	3
2. Riferimenti Legislativi	3
3. Analisi della situazione urbanistica del Comune e degli ambiti inedificabili.....	11
3.1 Descrizione sommaria del territorio	11
3.2 Piano regolatore generale comunale e Norme tecniche di attuazione	11
3.3 Individuazione delle zone edificabili dal PRG	12
3.4 Descrizione sommaria del territorio	14
3.4.1 Inquadramento geografico e fisico, geomorfologico, geologico ed idrogeologico del territorio.	14
3.4.2 Inquadramento dei valori paesaggistici, naturalistici, monumentali ed archeologici	15
3.4.3 Inquadramento urbanistico e territoriale (PTP).....	17
4. Analisi del valore medio dei terreni: stima comparativa	18
4.1 Valori indicati dall'osservatorio del mercato immobiliare	18
4.2 Valori rilevati da atti di compravendita o da precedenti dichiarazioni ICI.....	21
4.3 Valori individuati da altri Comuni della Valle d'Aosta.....	22
5. Determinazione del valore base dei terreni: valore di trasformazione	23
5.1 Terreni edificabili con destinazione residenziale (sottozona Ba del Prg approvato).....	23
5.2 Determinazione del valore base del terreno nelle frazioni centrali	24
6. Determinazione dei valori unitari medi.....	30
7. Conclusioni.....	31

1. Premessa

Su incarico dell'Amministrazione comunale di POLLEIN formalizzata con la determinazione del Responsabile del settore tecnico n. 5 del 10/2/2012 il sottoscritto arch. Edi Vuillermoz di GIERREVU srl con sede in Aosta, Passage du Verger, 5 , P.I. 01158000073, ha redatto il presente documento con la finalità di determinare i valori venali medi delle aree edificabili localizzate nel territorio comunale di Pollein.

Il documento contiene, in coerenza con quanto richiesto dal responsabile dell'ufficio tecnico:

- Riferimenti legislativi
- Analisi della situazione urbanistica
- Analisi del valore medio dei terreni
- Determinazione del valore dei terreni, comprensiva dei correttivi di abbattimento per situazioni specifiche.

2. Riferimenti Legislativi

I principali riferimenti legislativi presi fanno riferimento alla normativa ICI (Imposta Comunale sugli Immobili) dalla quale deriva la nuova I.M.P. a seguito del D.L n. 201/2011, **convertito nella legge 203/2011, art. 13 che attualmente è da considerarsi il testo base in materia:**

DECRETO MINISTERO DELLE FINANZE 12 MAGGIO 2009 – Approvazione del modello di dichiarazione agli effetti dell'imposta comunale sugli immobili (ICI), dovuta per l'anno 2008, e delle relative istruzioni

DECRETO MINISTERO DELLE FINANZE 23 MARZO 2009 – Aggiornamento dei coefficienti per la determinazione del valore dei fabbricati a valore contabile agli effetti dell'imposta comunale sugli immobili (ICI), dovuta per l'anno 2009. (G.U. 31 marzo 2009, n.75)

DECRETO MINISTERO DELLE FINANZE 23 APRILE 2008 – Approvazione del modello di dichiarazione agli effetti dell'imposta comunale sugli immobili (ICI), dovuta per l'anno 2007, e delle relative istruzioni

DECRETO MINISTERO DELLE FINANZE 10 MARZO 2008 – Aggiornamento dei coefficienti per la determinazione del valore dei fabbricati a valore contabile agli effetti dell'imposta comunale sugli immobili (ICI), dovuta per l'anno 2008. (G.U. 17 marzo 2008, n.65)

DECRETO MINISTERO DELLE FINANZE 26 APRILE 2007 – Approvazione del modello di dichiarazione agli effetti dell'imposta comunale sugli immobili (ICI), dovuta per l'anno 2006, e delle relative istruzioni

DECRETO MINISTERO DELLE FINANZE 9 MARZO 2007 – Aggiornamento dei coefficienti per la determinazione del valore dei fabbricati a valore contabile agli effetti dell'imposta comunale sugli immobili (ICI), dovuta per l'anno 2007. (G.U. 16 marzo 2007, n.63)

DECRETO MINISTERO DELLE FINANZE 30 MARZO 2006 – Approvazione del modello di dichiarazione agli effetti dell'imposta comunale sugli immobili (ICI), dovuta per l'anno 2005, e delle relative istruzioni. (G.U. 4 aprile 2006, n.79)

DECRETO MINISTERO DELLE FINANZE 22 FEBBRAIO 2006 – Aggiornamento dei coefficienti per la determinazione del valore dei fabbricati a valore contabile agli effetti dell'imposta comunale sugli immobili (ICI), dovuta per l'anno 2006. (G.U. 28 febbraio 2006, n.49)

DECRETO MINISTERO DELLE FINANZE 15 APRILE 2005 – Approvazione del modello di dichiarazione agli effetti dell'imposta comunale sugli immobili (ICI), dovuta per l'anno 2004, e delle relative istruzioni. (G.U. 3 maggio 2005, n.101)

DECRETO MINISTERO DELLE FINANZE 22 FEBBRAIO 2005 – Aggiornamento dei coefficienti per la determinazione del valore dei fabbricati a valore contabile agli effetti dell'imposta comunale sugli immobili (ICI), dovuta per l'anno 2005. (G.U. 9 marzo 2005, n.56)

DECRETO MINISTERO DELLE FINANZE 22 APRILE 2004 – Approvazione del modello di dichiarazione agli effetti dell'imposta comunale sugli immobili (ICI), dovuta per l'anno 2003, e delle relative istruzioni. (G.U. 30 aprile 2004, n.101)

DECRETO MINISTERO DELLE FINANZE 15 MARZO 2004 – Aggiornamento dei coefficienti per la determinazione del valore dei fabbricati a valore contabile agli effetti dell'imposta comunale sugli immobili (ICI), dovuta per l'anno 2004. (G.U. 24 marzo 2004, n.70)

DECRETO MINISTERO DELLE FINANZE 15 APRILE 2003 – Approvazione del modello di dichiarazione agli effetti dell'imposta comunale sugli immobili (ICI), dovuta per l'anno 2002, e delle relative istruzioni. (G.U. 22 aprile 2003, n.93)

DECRETO MINISTERO DELLE FINANZE 3 MARZO 2003 – Aggiornamento dei coefficienti per la determinazione del valore dei fabbricati di cui all'art.5, comma 3, del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n.504, agli effetti dell'imposta comunale sugli immobili (ICI), dovuta per l'anno 2003. (G.U. 8 marzo 2003, n.56)

DECRETO MINISTERO DELLE FINANZE 3 GIUGNO 2002 – Modifica dell'art.5 del decreto 10 dicembre 2001, concernente l'approvazione del nuovo modello di bollettino per il versamento in euro dell'imposta comunale sugli immobili (G.U. 8 giugno 2002, n.133)

DECRETO MINISTERO DELLE FINANZE 18 APRILE 2002 – Approvazione del modello di dichiarazione agli effetti dell'imposta comunale sugli immobili (ICI), dovuta per l'anno 2001, e delle relative istruzioni. (G.U. 26 aprile 2002, n.97)

DECRETO MINISTERO DELLE FINANZE 27 FEBBRAIO 2002 – Aggiornamento dei coefficienti per la determinazione del valore dei fabbricati di cui all'art.5, comma 3, del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n.504, agli effetti dell'imposta comunale sugli immobili (ICI), dovuta per l'anno 2002. (G.U. 7 marzo 2002, n.56)

DECRETO MINISTERO DELLE FINANZE 11 APRILE 2001 – Approvazione del modello di dichiarazione agli effetti dell'imposta comunale sugli immobili (ICI), dovuta per l'anno 2000, e delle relative istruzioni. (G.U. 7 maggio 2001, n.104)

DECRETO MINISTERO DELLE FINANZE 15 MARZO 2001 – Aggiornamento dei coefficienti per la determinazione del valore dei fabbricati di cui all'art.5, comma 3, del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n.504, agli effetti dell'imposta comunale sugli immobili (ICI), dovuta per l'anno 2001. (G.U. 28 marzo 2001, n.73)

DECRETO MINISTERO DELLE FINANZE 29 MARZO 2000 – Approvazione dei modelli per la dichiarazione ICI

DECRETO MINISTERO DELLE FINANZE 21 MARZO 2000 – Aggiornamento dei coefficienti per la determinazione del valore dei fabbricati di cui all'art.5, comma 3, del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n.504, agli effetti dell'imposta comunale sugli immobili (ICI), dovuta per l'anno 2000. (G.U. 21 aprile 2000, n.94)

DECRETO MINISTERO DELLE FINANZE 24 SETTEMBRE 1999, N.367 – Regolamento recante norme in materia di imposta comunale sugli immobili (ICI) relativa all'anno 1993, da adottare ai sensi dell'articolo 3, comma 3, della legge 8 maggio 1998, n.146 (G.U. 22 ottobre 1999, n.249)

DECRETO MINISTERO DELLE FINANZE 11 FEBBRAIO 1997, N.37 – Regolamento recante norme relative all'esercizio del potere di autotutela da parte degli organi dell'Amministrazione finanziaria

RISOLUZIONE DEL MINISTERO DELLE FINANZE 4 MARZO 2009, N.1/DF – Imposta comunale sugli immobili (ICI). Art.1, del D.L. 27 maggio 2008, n.93, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 luglio 2008, n.126. Chiarimenti in merito alle abitazioni assimilate all'unità immobiliare adibita ad abitazione principale dal soggetto passivo.

RISOLUZIONE DEL MINISTERO DELLE FINANZE 5 GIUGNO 2008, N.12/DF – Imposta comunale sugli immobili (ICI). Art.1, del D.L. 27 maggio 2008, n.93. Esenzione dell'unità immobiliare adibita ad abitazione principale dal soggetto passivo.

RISOLUZIONE DEL MINISTERO DELLE FINANZE 15 APRILE 2008, N.154/E – Istituzione del codice tributo per l'utilizzo in compensazione, mediante modello F24, dell'ulteriore detrazione ICI per abitazione principale a carico del bilancio dello Stato, prevista dall'articolo 1, commi 5 e 7, della legge 24 dicembre 2007, n.244.

RISOLUZIONE DEL MINISTERO DELLE FINANZE 10 APRILE 2008, N.11 – Imposta comunale sugli immobili (ICI). Artt.6, comma 3-bis e 8, comma 2-bis, del D.Lgs. 30 dicembre 1992, n.504. Detrazioni per abitazione principale. Quesiti.

RISOLUZIONE DEL MINISTERO DELLE FINANZE 15 FEBBRAIO 2008, N.5 – Imposta comunale sugli immobili (ICI). Applicazione dell'art.8, commi 2-bis e 2-ter del D.Lgs. 30 dicembre 1992, n.504, alle unità immobiliari possedute dai cittadini italiani non residenti nel territorio dello Stato. Quesito.

RISOLUZIONE DEL MINISTERO DELLE FINANZE 31 GENNAIO 2008, N.1 – Imposta comunale sugli immobili (ICI). Art.1, commi 5 e 7 della legge 24 dicembre 2007, n.244. Ulteriore detrazione per abitazione principale. Quesiti.

RISOLUZIONE DEL MINISTERO DELLE FINANZE 19 FEBBRAIO 2001, N.1 – Imposta comunale sugli immobili (ICI). Determinazione delle aliquote – Ammissibilità del potere di deliberare aliquote inferiori al 4 per mille. Quesito.

RISOLUZIONE DEL MINISTERO DELLE FINANZE 30 LUGLIO 1998, N.95 – Imposta comunale sugli immobili (ICI). Pagamenti eseguiti da un contitolare anche per conto degli altri - Trattamento.

RISOLUZIONE DEL MINISTERO DELLE FINANZE 17 OTTOBRE 1997, N.209 – Imposta comunale sugli immobili (ICI). Aree fabbricabili. Strumenti urbanistici generali o attuativi.

LEGGE 28 GENNAIO 2009, N.2 – Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 29 novembre 2008, n.185, recante misure urgenti per il sostegno a famiglie, lavoro, occupazione e impresa e per ridisegnare un funzione anti-crisi il quadro strategico nazionale (G.U. del 28 gennaio 2009, n.22).

LEGGE 24 LUGLIO 2008, N.126 – Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 27 maggio 2008, n.93, recante disposizioni urgenti per salvaguardare il potere di acquisto delle famiglie (G.U. del 26 luglio 2008, n.174).

LEGGE 27 DICEMBRE 2006, N.296 – Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato (legge finanziaria 2007) (G.U. del 27 dicembre 2006, n.299).

LEGGE 28 DICEMBRE 2001, N.448 – (art.27, comma 9, relativo all'ICI) - Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato (legge finanziaria 2002) (S.O. n.285 alla G.U. 29 dicembre 2001, n.301).

LEGGE 28 DICEMBRE 2001, N.448 – Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato (legge finanziaria 2002) (S.O. n.285 alla G.U. 29 dicembre 2001, n.301).

LEGGE 23 DICEMBRE 2000, N.388 – Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato (legge finanziaria 2001) - (G.U. del 29 dicembre 2000, n.302) – solo artt.18, 19, 64, 158.

LEGGE 21 NOVEMBRE 2000, N.342 – Misure in materia fiscale (G.U. del 25 novembre 2000, n.276) – solo art.74.

LEGGE 27 LUGLIO 2000, N.212 – Disposizioni in materia di statuto dei diritti del contribuente (G.U. del 31 luglio 2000, n.177).

LEGGE 23 DICEMBRE 1999, N.488 – Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato (legge finanziaria 2000) (G.U. n.23 del 29-1-2000 – Suppl. Ordinario n.23).

LEGGE 23 DICEMBRE 1998, N.448 – Misure di finanza pubblica per la stabilizzazione e lo sviluppo (S.O. n.210 alla G.U. 29 dicembre 1998, n.302).

LEGGE 23 DICEMBRE 1996, N.662 – Misure di razionalizzazione della finanza pubblica (G.U. 28 dicembre 1996, n.303).

DECRETO LEGISLATIVO 26 GENNAIO 2001, N.32 – Disposizioni correttive di leggi tributarie vigenti, a norma dell'articolo 16 della legge 27 luglio 2000, n.212, concernente lo statuto dei diritti del contribuente (G.U. 5 marzo 2001, n.53).

DECRETO LEGISLATIVO 30 MARZO 2000, N.99 – Disposizioni integrative e correttive dei decreti legislativi 18 dicembre 1997, numeri 471, 472, 473, in materia di sanzioni amministrative tributarie (G.U. 26 aprile 2000, n.96).

DECRETO 12 MARZO 1999 – Approvazione del modello di dichiarazione agli effetti della imposta comunale sugli immobili (ICI) per l'anno 1998 e delle relative istruzioni.

DECRETO LEGISLATIVO 19 NOVEMBRE 1998, N.422 – Disposizioni integrative e correttive dei decreti legislativi 9 luglio 1997, n.237 e n.241, 4 dicembre 1997, n.460, 15 dicembre 1997, n.446, e 18 dicembre 1997, n.472 (G.U. 9 dicembre 1998, n.287).

DECRETO LEGISLATIVO 5 GIUGNO 1998, N.203 – Disposizioni integrative e correttive dei decreti legislativi 18 dicembre 1997, numeri 471, 472, 473, in materia di sanzioni amministrative tributarie (G.U. 1° luglio 1998, n.151).

DECRETO LEGISLATIVO 18 DICEMBRE 1997, N.473 – Revisione delle sanzioni amministrative in materia di tributi sugli affari, sulla produzione e sui consumi, nonché di altri tributi indiretti, a norma dell'articolo 3, comma 133, lettera q), della legge 23 dicembre 1996, n.662 (S.O. n.4 alla G.U. 8 gennaio 1998, n.5).

DECRETO LEGISLATIVO 18 DICEMBRE 1997, N.472 – Disposizioni generali in materia di sanzioni amministrative per le violazioni di norme tributarie, a norma dell'articolo 3, comma 133, della legge 23 dicembre 1996, n.662 (S.O. n.4 alla G.U. 8 gennaio 1998, n.5).

DECRETO LEGISLATIVO 18 DICEMBRE 1997, N.471 – Riforma delle sanzioni tributarie non penali in materia di imposte dirette, di imposta sul valore aggiunto e di riscossione dei tributi, a norma dell'articolo 3, comma 133, lettera q), della legge 23 dicembre 1996, n.662 (S.O. n.4 alla G.U. 8 gennaio 1998, n.5).

DECRETO LEGISLATIVO 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.

DECRETO LEGISLATIVO 19 GIUGNO 1997, N.218 – Disposizioni in materia di accertamento con adesione e di conciliazione giudiziale (G.U. 17 luglio 1997, n.165).

DECRETO LEGISLATIVO 13 NOVEMBRE 1995 – Modalità aggiuntive per il versamento dell'imposta comunale sugli immobili (ICI) 1995 ed anni successivi da parte dei soggetti non residenti nel territorio dello Stato (G.U. 20 dicembre 1995, n.296).

DECRETO LEGISLATIVO 31 DICEMBRE 1992, N.546 – Disposizioni sul processo tributario in attuazione della delega al Governo contenuta nell'articolo 30 della legge 30 dicembre 1991, n.413.

DECRETO LEGISLATIVO 30 DICEMBRE 1992, N.504 – (primi 18 articoli, relativi all'ICI) Riordino della finanza degli enti territoriali, a norma dell'articolo 4 della legge 23 ottobre 1992, n.421 (S.O. n.137 alla G.U. 30 dicembre 1992, n.305).

DECRETO LEGISLATIVO 30 DICEMBRE 1992, N.504 – Riordino della finanza degli enti territoriali, a norma dell'articolo 4 della legge 23 ottobre 1992, n.421 (S.O. n.137 alla G.U. 30 dicembre 1992, n.305).

DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 23 MARZO 1998, N.139 – Regolamento recante norme per la revisione dei criteri di accatastamento dei fabbricati rurali, a norma dell'articolo 3, comma 156, della legge 23 dicembre 1996, n.662 (G.U. 12 maggio 1998, n.108).

DECRETO LEGGE 23 GENNAIO 1993, N.16 – Disposizione in materia di imposte sui redditi, sui trasferimenti di immobili di civile abitazione, di termini per la definizione agevolata delle situazioni e pendenze tributarie, per la soppressione della ritenuta sugli interessi, premi ed altri frutti derivanti da depositi e conti correnti interbancari, nonché altre disposizioni tributarie.

DECRETO LEGGE 1 FEBBRAIO 2006, N.23 – Misure urgenti per i conduttori di immobili in condizioni di particolare disagio abitativo, conseguente a provvedimenti esecutivi di rilascio in determinati comuni. (G.U. 2 febbraio 2006, n.27).

DECRETO LEGGE 30 DICEMBRE 2005, N.273 – Definizione e proroga dei termini, nonché conseguenti disposizioni urgenti (G.U. 30 dicembre 2005, n.273).

DECRETO LEGGE 29 NOVEMBRE 2008, N.185 (DECRETO ANTI-CRISI) – Misure urgenti per il sostegno a famiglie, lavoro, occupazione e impresa e per ridisegnare in funzione anti-crisi il quadro strategico nazionale.

DECRETO LEGGE 27 MAGGIO 2008, N.93 – Disposizioni urgenti per salvaguardare il potere di acquisto delle famiglie.

CIRCOLARE DEL MINISTERO DELLE FINANZE 26 GENNAIO 2009, N.2/DF – Imposta comunale sugli immobili (ICI). Art.7, comma 1, lettera i), del D.Lgs. 30 dicembre 1992, n.504. Esenzioni. Quesiti.

CIRCOLARE DEL MINISTERO DELLE FINANZE 30 MAGGIO 2002, N.4/DPF – Chiarimenti in ordine al pagamento dell'imposta comunale sugli immobili (ICI). Art.10 del D.Lgs. 30 dicembre 1992, n.504.

CIRCOLARE DEL MINISTERO DELLE FINANZE 13 MARZO 2001, N.4/FL – Chiarimenti in ordine alle disposizioni relative all'imposta comunale sugli immobili (ICI) introdotte dalla legge 21 novembre 2000, n.342.

CIRCOLARE DEL MINISTERO DELLE FINANZE 7 MARZO 2001, N.3/FL – Legge 23 dicembre 2000, n.388 (Legge finanziaria per l'anno 2001). Chiarimenti in ordine alle disposizioni relative all'imposta comunale sugli immobili (ICI).

CIRCOLARE DEL MINISTERO DELLE FINANZE 7 GIUGNO 2000, N.118 – Imposta comunale sugli immobili (ICI). Istruzioni per il versamento dell'imposta dovuta per l'anno 2000.

CIRCOLARE DEL MINISTERO DELLE FINANZE 11 FEBBRAIO 2000, N.23/E – Legge 23 dicembre 1999, n.488 (Legge finanziaria 2000). Chiarimenti in ordine alle disposizioni relative all'imposta comunale sugli immobili (ICI).

CIRCOLARE DEL MINISTERO DELLE FINANZE 29 DICEMBRE 1999, N.247 – Materia fiscale: Successioni e donazioni. Oggetto: Registro Iva Irpef Legge finanziaria 2000 e altri recenti provvedimenti normativi di natura tributaria. Primi chiarimenti.

CIRCOLARE DEL MINISTERO DELLE FINANZE 14 SETTEMBRE 1999, N.185 – Imposta comunale sugli immobili (ICI) relativa all'anno 1993 ed anni successivi. 1) Legittimità delle tariffe d'estimo; 2) Conformità alla Costituzione della disciplina sostanziale dell'imposta; 3) Conformità alla Costituzione della assenza di una esenzione soggettiva per gli IACP. Istanze di rimborso presentate dai contribuenti: Rigetto.

CIRCOLARE DEL MINISTERO DELLE FINANZE 27 MAGGIO 1999, N.120 – ICI – Istruzioni per il versamento dell'imposta.

CIRCOLARE DEL MINISTERO DELLE FINANZE 29 APRILE 1999, N.96/E – Imposta comunale sugli immobili (ICI). Modifiche regolamentari che stabiliscono il versamento in autotassazione, in via esclusiva, direttamente al COMUNE. Adempimento e conseguenze.

CIRCOLARE DEL MINISTERO DELLE FINANZE 31 DICEMBRE 1998, N.296/E – Relativa all'imposta comunale sugli immobili (ICI) – Potere regolamentare del Comune – Decreto legislativo n.446 del 15 dicembre 1997.

CIRCOLARE DEL MINISTERO DELLE FINANZE 10 LUGLIO 1998, N.180 – Accertamento, riscossione, disposizioni generali in materia di sanzioni amministrative per le violazioni di norme tributarie.

CIRCOLARE DEL MINISTERO DELLE FINANZE 25 MAGGIO 1996, N.138 – Istruzioni per il versamento dell'imposta dovuta per l'anno 1996.

CIRCOLARE DEL MINISTERO DELLE FINANZE 14 GIUGNO 1993, N.9 – Esenzione per i terreni agricoli ricadenti in aree montane o di collina delimitate ai sensi dell'art.15 della legge 27 dicembre 1977, n.984.

CIRCOLARE DEL MINISTERO DELLE FINANZE 14 GIUGNO 1993, N.9 – Allegato A – Esenzione per i terreni agricoli ricadenti in aree montane o di collina delimitate ai sensi dell'art.15 della legge 27 dicembre 1977, n.984.

L'elenco completo dei 6.103 comuni che godono dell'esenzione

PROVVEDIMENTO DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE 26 APRILE 2007 – Termini e modalità di attuazione delle disposizioni contenute nell'articolo 37, comma 55, del decreto legge 4 luglio 2006, n.223, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 agosto 2006, n.248, in materia di liquidazione dell'Imposta Comunale sugli Immobili in sede di dichiarazione ai fini delle imposte sui redditi e al relativo versamento con le modalità del Capo III del decreto legislativo 9 luglio 1997, n.241.

PROVVEDIMENTO DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE 14 GIUGNO 2004 – Approvazione del modello "F24 predeterminato" per l'esecuzione dei versamenti dell'Imposta Comunale sugli Immobili. (G.U. 18 giugno 2004, n.141).

RISOLUZIONE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE 20 APRILE 2007, N.76 – Soppressione del codice tributo 3905 Credito imposta comunale sugli immobili (ICI).

CIRCOLARE DEL DIPARTIMENTO ENTRATE NOVEMBRE 2000, N.207/E – Collegato fiscale alla legge finanziaria 2000. Primi chiarimenti.

CIRCOLARE DEL DIPARTIMENTO ENTRATE 20 MARZO 2000, N.50 – Imposte di registro, sulle successioni e donazioni ed Imposta Comunale sugli Immobili – Criteri di valutazione dei fabbricati rurali.

CIRCOLARE DEL DIPARTIMENTO ENTRATE 25 MAGGIO 1999, N.144 – Attribuzione ai comuni del potere di deliberare, agli effetti dell'ICI, una aliquota ridotta, rispetto a quella ordinaria, per l'abitazione principale.

CIRCOLARE DEL DIPARTIMENTO ENTRATE 18 MAGGIO 1999, N.109 – Soggettività passiva ICI per gli immobili concessi in locazione finanziaria.

IFEL: NOTA ICI DI CUI AL DECRETO N.93 DEL 27/05/2008 – Chiarimenti dell'Istituto per la Finanza e l'Economia Locale (IFEL) su decreto "Disposizioni urgenti per salvaguardare il potere di acquisto delle famiglie" del 27 maggio 2008.

AGGIORNAMENTI NORMATIVI DOPO L'ADOZIONE DELL'EURO – Gli importi in euro dell'Imposta comunale sugli immobili – Aggiornamento normativo a cura del Ministero delle Finanze.

3. Analisi della situazione urbanistica del Comune e degli ambiti inedificabili.

3.1 Descrizione sommaria del territorio

Il comune di Pollein è localizzato nel fondovalle della conca di Aosta, sulla destra orografica della Dora Baltea ed in prossimità del capoluogo regionale. Il suo territorio si estende tra i comuni di Brissogne ad est, Quart a nord-est, Saint Christophe a nord, Aosta a nord ovest e Charvensod a ovest e a sud su una superficie di 15,41 km² con una popolazione (con dati aggiornati al 2012) di 1570 abitanti ed una densità pari a 101 ab/Km². Pollein fa parte, con i Comuni di Aosta, Brissogne, Charvensod, Fénis, Gressan, Jovençon, Nus, Pollein, Quart, Saint Christophe, Saint-Marcel e Sarre della Comunità Montana Mont-Emilius.

I suoi confini sono definiti per la maggior parte dai corsi d'acqua e dalle linee spartiacque che lo circondano: il torrente Comboé e, a monte, il suo affluente Moriond lo separano dal territorio del Comune di Charvensod a ovest; a sud, sud-est la demarcazione corre lungo le creste della Beccade-Nona (3142 m), del Col Carrel (2852 m), del Monte Emilius (3559 m), del col Peccoz (3042 m), della Pointe de Sénévaz (3086 m) e del Monte Père Laurent (2625 m); a est il confine corre lungo il vallone di Val-Moudzou fino alla frazione di Petit- Pollein; a nord, invece, il territorio di Pollein supera lo sbarramento naturale costituito dalla Dora Baltea, ed il limite comunale è costituito dall'aeroporto Corrado Gex. Il ghiacciaio di Arpisson dà origine al torrente e al vallone omonimi che dividono il territorio del Comune in due parti. Vi sono altri torrenti secondari che scorrono paralleli all'Arpisson e che creano valloni, quali a ovest il torrente Chenal e a est il torrente Chenalley. L'altitudine del Comune varia dai 574 m delle rive della Dora Baltea ai 3559 m della cima del Monte Emilius.

3.2 Piano regolatore generale comunale e Norme tecniche di attuazione

Il Comune di Pollein è dotato di Piano Regolatore Generale (PRG) approvato dalla Giunta Regionale con delibera n. 14 del 5/3/2010 quindi già adeguato al Piano Territoriale Paesistico (Legge Regionale 10 aprile 1998, n. 13 – Approvazione del Piano Territoriale Paesistico della Valle d'Aosta) e alla legge regionale 6 aprile 1998, n. 11. Sono state successivamente approvate 3 varianti non sostanziali ed una quarta è in corso di approvazione. Nell'ambito del PRGC sono comprese le Norme tecniche di attuazione che definiscono modalità e specificità degli interventi nelle varie

sottozone.

Il comune di Pollein è dotato di cartografie degli ambiti inedificabili ai sensi degli articoli 34, 35, 36, 37 della legge regionale 6 aprile 1998, n. 11:

terreni sedi di frane (art. 35 LR 11/98), terreni a rischio inondazioni (art. 36 LR 11/98) e terreni a rischio di valanga (art. 37 LR 11/98) – Adozione DCC n. 32 del 30/10/2002, Approvazione DGR n. 2097 del 26/05/2003

aree boscate (art. 33 LR 11/98) – Adozione DCR n. 28 del 30/06/2006, Approvazione DGR n. 3254 del 04/11/2006

aree umide (art. 34 LR 11/98) – Adozione DCR n. 28 del 30/06/2006, Approvazione DGR n. 3254 del 04/11/2006.

3.3 Individuazione delle zone edificabili dal PRG

- **Sottozone di tipo A:**

Nelle Sottozone di tipo A è ammessa la sola nuova edificazione in interrato. Il valore dei terreni è generalmente dato non tanto da questa potenzialità edificatoria ma dal rapporto di stretta funzionalità che si ha tra gli edifici ed i loro spazi pertinenziali e dal loro utilizzo, che può comprendere usi come la coltivazione ad orto o il parcheggio, comunque di fabbricati esistenti già sottoposti a tassazione IMP.

- **Sottozone di tipo Ba:**

sono le sottozone a destinazione residenziale per cui si tratta delle zone edificabili a destinazione residenziale; si rimanda l'attenzione al capitolo precedente dove è stato fissato un valore medio in funzione della zona di ubicazione rispetto al centro.

- **Sottozone di tipo Bc:** trattasi della sottozona Bc01 – Autoporto - nella quali è ammessa la destinazione commerciale.

- **Sottozone di tipo Be:** sono le sottozone a destinazione prevalente artigianale. Si tratta delle sottozone Be1 – Les lles-, Be2 – Les lles-, Be3 – Autoporto- e Be4 – Autoporto.

- **Sottozona di tipo D:** si tratta della sottozona Da1 Autoporto destinata ad attività industriali.

- **Sottozone di tipo E:** per i dettami contenuti nell'articolo delle NTA specificatamente per la possibilità di edificare, in talune di queste, fabbricati rurali; con riferimento alle zone territoriali omogenee E, le stesse sembrano essere escluse ai sensi del comma 1 articolo n°9 del D.Lgs

n°504/92, anche se per le zone di tipo E l'impianto normativo sembrerebbe permettere la realizzazione di costruzioni dirette alla lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli per l'esercizio delle attività collaterali. Non vengono pertanto fissati valori.

- **Sottozone di tipo F:**

Il PRG individua le zone Fa1 (eliporto) e Fa2 (Caserma guardia di finanza) nelle quali sono presenti servizi a rilevanza regionale. Tali sottozone non sono state considerate in quanto i terreni sono di proprietà comunale e sono ammissibili esclusivamente interventi di interesse generale

Il piano individua inoltre una serie di sottozone Fb dove sono presenti e ammessi servizi di rilevanza locale; in particolare:

Sottozona Fb1: è la zona del capoluogo dove sono presenti scuole, municipio, parcheggi, nella quale sono evidentemente ammessi solo interventi da parte del Comune con destinazioni di interesse generale.

Sottozona Fb2: è l'area di proprietà comunale a destinazione sportiva e di svago (area Grand Place) nella quale sono evidentemente ammessi solo interventi da parte del Comune con destinazioni di interesse generale

Sottozona Fb3: in tale ambito è presente il campeggio e sono ammesse attività ricettive, specifiche e attinenti con l'attività presente (campeggio, bar, ..) anche da parte di privati. Si ritiene per tale motivo di indicare un valore commerciale delle aree.

Sottozona Fb4: la zona è stata individuata per l'isola ecologica, servizio a livello comunale e unico utilizzo ammesso da parte del Comune con destinazioni di interesse generale.

Sottozone Fb5 e Fb6: sono piccole zone presso la frazione Grand Pollein dove sono ammessi solo interventi da parte del Comune con destinazioni di interesse generale.

Pertanto, alla luce delle considerazioni esposte, si ritiene di dover indicare, nell'ambito delle sottozone di tipo F, un valore solo per la zona Fb3 dove sono ammessi interventi privati. Se nell'ambito delle definizioni del regolamento IMP in corso di attuazione presso il CELVA, emergesse la necessità di individuare un valore anche per tali aree, si procederà in tal senso.

3.4 Descrizione sommaria del territorio

3.4.1 Inquadramento geografico e fisico, geomorfologico, geologico ed idrogeologico del territorio.

La maggior parte del territorio del Comune è caratterizzato tra gli 800 e i 2000 metri da un suolo con forte pendenza e dominata da boschi e pascoli intercalati da roccioni e pietrame e, sopra i 2000 metri, dagli alti pascoli e dalle pietraie che raggiungono la morena del ghiacciaio Arpisson; i centri abitati, tutti di piccole dimensioni, si trovano al di sotto dei 700 m, nella zona pianeggiante compresa tra la Dora Baltea e il limite boscato occupando anche i conoidi di Chenaux e Moulin che si aprono alla base dei valloni.

Il territorio comunale di Pollein ha un'estensione pari a 1.541 ettari e si colloca nel settore centrale della regione Valle d'Aosta, a Sud-Est del capoluogo regionale, dove risale, a partire grosso modo dall'argine destro del fiume Dora Baltea, in direzione Sud, il versante orografico destro della valle principale, fino ad arrestarsi sul crinale spartiacque che lo separa dal vallone d'Arbolle.

La morfologia dell'area ha favorito lo sviluppo insediativo di tipo residenziale nella parte a nord, meno acclive, del territorio ed in particolare nei settori distribuiti sul fondovalle e lungo i conoidi dei torrenti. Associate a questi insediamenti ci sono attività di tipo agricolo e zootecnico, agevolate dagli ampi spazi presenti tra i piccoli nuclei abitativi. Nel settore medio basso dell'area sono presenti insediamenti al margine delle ampie radure prative ancora oggi collegati ad attività silvo-pastorali, attive soprattutto nel periodo estivo.

La rete idrografica principale dipende essenzialmente da due bacini decisamente estesi, quello del torrente Comboè e quello del torrente Arpisson, in cui si inseriscono alcune incisioni di minore rilevanza quali il torrente Comba, il torrente Chenalley, il torrente Val Moudzou, il torrente Val Moudzeria ed il Grand Val.

Il capoluogo si è formato lungo la strada principale dell'Envers (SR 19) e racchiude i villaggi che si sono creati intorno alla chiesa parrocchiale di Saint Georges. I nuclei storici di Pollein sono, secondo la classificazione del PTP, la "ville" di Grand-Pollein, il "village" di Château e gli "hameaux" di Chenaux, Chenière, Chez-Buillet, Crêtes, Dregier, Moulin, Rablod e Tharençan. A questi si aggiunge il piccolo agglomerato di Petit-Pollein, non inserito dal PTP tra i nuclei storici del comune. La disposizione dei centri abitati, tutti posti al di sotto dei 700 metri di altitudine comporta una grande densità di popolazione (tra le più alte della Valle d'Aosta) in questa parte di territorio. Il territorio di Pollein risulta da sempre particolarmente sottoposto a fenomeni alluvionali e franosi. Con il declino dell'economia agricola a favore dell'economia industriale, nel dopoguerra sul territorio del Comune si insediarono numerose industrie di piccole e medie dimensioni. Il

progressivo abbandono di grandi aree occupate dalle coltivazioni, lasciò spazio all'insediamento di attività del settore terziario, che iniziarono a svilupparsi a metà degli anni sessanta: a Pollein venne situato l'Autoporto Valle d'Aosta, che ha operato dal 1971 al 1° gennaio 1993. Questo provvedimento ha comportato un nuovo problema di riconversione dei 12 ettari precedentemente occupati dall'autoporto. In quest'area sono sorti negli ultimi anni un centro direzionale e il modulo di raccordo tra la viabilità autostradale e ordinaria. Tra le altre iniziative è da segnalare la costituzione dell'area verde comunale Grand-Place con il relativo edificio polifunzionale (che si estende su un'area di 88.000 m²) In generale, nel secondo dopoguerra sono state migliorate tutte le infrastrutture comunali (la viabilità, l'acquedotto, l'illuminazione pubblica, ecc.) e sono state realizzate opere per la comunità (l'ampliamento del cimitero, l'apertura della Biblioteca comunale, ecc.).

3.4.2 Inquadramento dei valori paesaggistici, naturalistici, monumentali ed archeologici

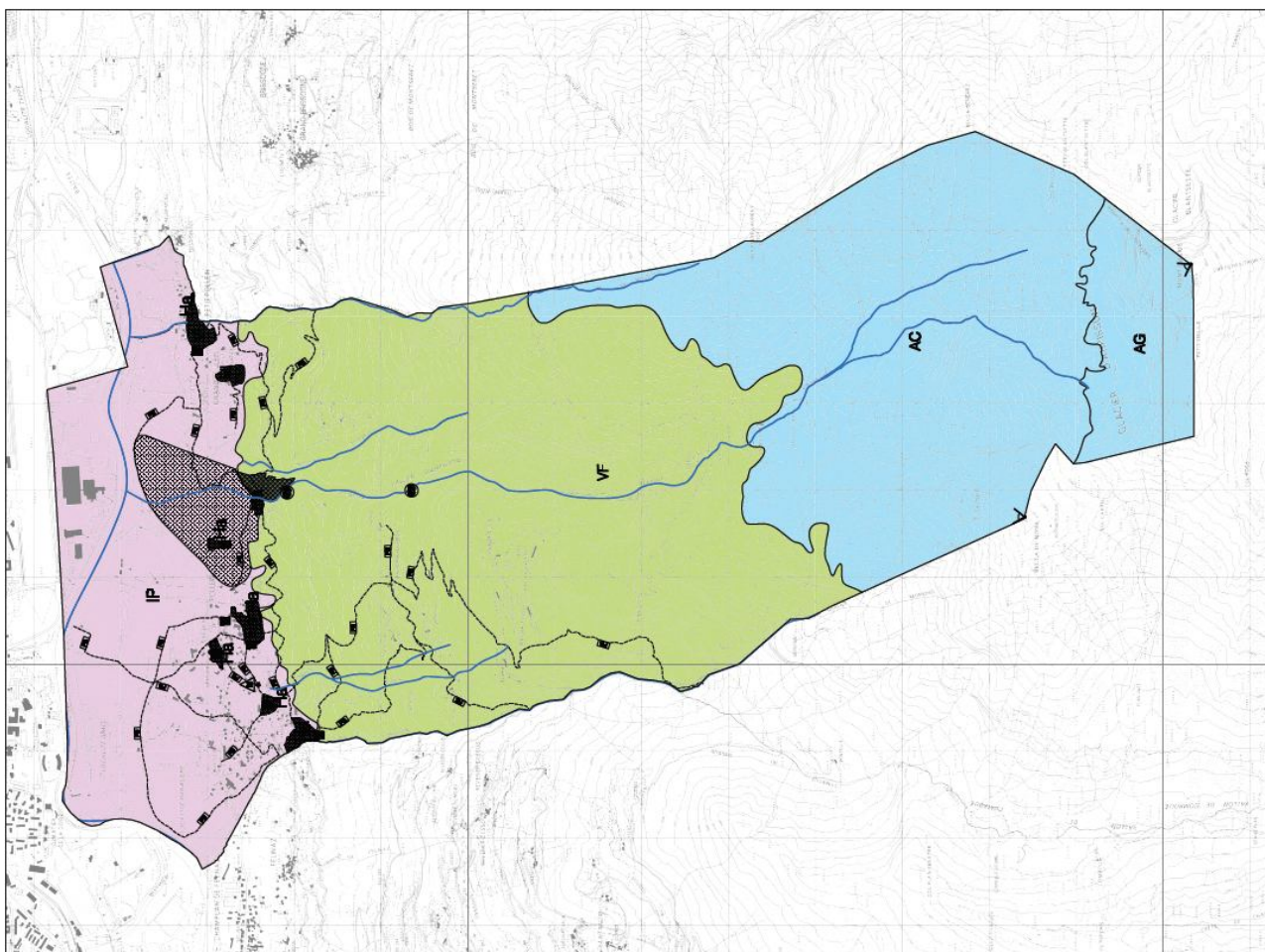
Unità di paesaggio.

La Del. GR. 15 febbraio 1999, n. 418, nel Capitolo 2 (Cartografia motivazionale), Paragrafo 5, comma 1 recita: "La cartografia di analisi del paesaggio ha come principale scopo l'evidenziazione di tutti i valori paesaggistici riscontrabili sul territorio a prescindere dalla loro individuazione operate con legge. Essa costituisce la base per le scelte pianificatorie che prefigurano le linee di tutela ma anche per quelle scelte che, privilegiando altri aspetti socio-economici, determinano modificazioni al paesaggio. Essa ha valore esclusivamente (...) di analisi dello stato di fatto del territorio.". L'indirizzo che la normativa indica è quello della lettura oggettiva dell'attualità riscontrata ed analizzata con il doppio fine dell'individuazione degli elementi di valore e quindi da tutelare e, quindi, dell'individuazione degli indirizzi pianificatori.

Le "unità di paesaggio" sono intese come "(...) ambiti caratterizzati da specifici sistemi di relazioni ecologiche e paesistiche, che conferiscono loro un'immagine relativamente unitaria e l'identità di luoghi riconoscibili e distinguibili dal contesto."

La delimitazione delle Unità di paesaggio è oggetto di analisi nello stato attuale nella cartografia motivazionale (Tavole M4, realizzate su base corografica) e, nella situazione pianificata, della conseguente cartografia prescrittiva.

Il territorio di Pollein si estende totalmente sul versante dell'envers ed è possibile distinguere una prima unità di paesaggio (IP) compresa tra il corso della Dora Baltea (545 m s.l.m.) e le prime pendici boscate (600 m s.l.m.); una seconda unità di paesaggio costituita dai valloni in forte pendenza con versanti boscati dell'envers (VF) (600 m s.l.m. - 2100 m s.l.m.) ed un'ultima unità di paesaggio si contraddistingue dall'alta quota (AN-AG) compresa tra i 2100 m s.l.m. e i 3559 m slm.



Componenti strutturali del paesaggio.

Nel Comune sono stati individuate nella tavola M4 (Carta di analisi del paesaggio e dei beni culturali) e M5 (Carta dei vincoli) le seguenti componenti strutturali meritevoli di tutela:

il ghiacciaio dell'Arpisson,

i torrenti Arpisson e Comboè, i torrenti Moudzon, Comba, Chenalley, Chenal e Morion,

gli agglomerati di interesse storico, artistico, documentario o ambientale, con le relative infrastrutture,

le aree boscate e i pascoli,

la fascia fluviale della Dora Baltea,
le aree di specifico interesse paesaggistico, storico, culturale, archeologico o documentario di
Moulin,
le aree di specifico interesse naturalistico dell'orrido del torrente Arpisson,
la testata del vallone di Arpisson,
i percorsi storici individuati sul PTP e le visuali particolari.

3.4.3 Inquadramento urbanistico e territoriale (PTP)

Il PTP (Piano territoriale Paesistico):

L'area antropizzata del Comune interessa i seguenti sistemi (tavola M1 cartografia motivazionale PRGC):

- Sistema insediativo tradizionale – sottosistema a sviluppo integrato
- Sistema urbano
- Sistema fluviale

4. Analisi del valore medio dei terreni: stima comparativa

Al fine di addivenire ad una valutazione il più corretto possibile delle aree edificabili ai fini IMP, si è proceduto in maniera sistematica a rilevare i dati disponibili e derivanti dall'andamento del mercato immobiliare in atto sul territorio comunale.

Si tratta pertanto dell'individuazione del più probabile valore di mercato con metodo comparativo che si basa in pratica su un'indagine finalizzata alla ricerca di dati oggettivi relativi al prezzo realmente pagato o dichiarato per beni analoghi a quelli oggetto di stima.

Non avendo più a disposizione i dati che l'ufficio del registro forniva in passato circa il valore accertato in atti pubblici di compravendita si è ritenuto di esporre in prima istanza i valori dell'O.M.I. – banca dati delle quotazioni immobiliari – dell'Agenzia del territorio e poi di i valori derivanti da dichiarazioni ICI recenti che desumono i valori da atti di compravendita negli ultimi anni.

4.1 Valori indicati dall'osservatorio del mercato immobiliare

I valori indicati si riferiscono a

Si è proceduto a verificare presso l'Agenzia del Territorio la banca dati delle quotazioni immobiliari relative all'anno 2011, 1° semestre.

Da tale verifica si ha:

01

Anno 2011 Semestre 1°

Comune: POLLEIN

Zona: periferica/Industriale e commerciale (loc. Autoporto)

Codice di zona: D1

Microzona catastale: 1

Tipologia prevalente: capannoni

Destinazione: produttiva

Tipologia: capannoni tipici

Stato conservativo: normale

Valore di mercato minimo: €/mq 600 sup. lorda

Valore di mercato massimo: €/mq 900 sup. lorda

02

Anno 2011 Semestre 1°

Comune: POLLEIN

Zona: periferica/Industriale e commerciale (loc. Autoporto)

Codice di zona: D1

Microzona catastale: 1

Tipologia prevalente: capannoni

Destinazione: commerciale

Tipologia: negozi**Stato conservativo: normale****Valore di mercato minimo: €/mq 1500 sup. lorda****Valore di mercato massimo: €/mq 2100 sup. lorda**

03

Anno 2011 Semestre 1°

Comune: POLLEIN

Zona: Semicentrale GRAND POLLEIN

Codice di zona: C1

Microzona catastale: 1

Tipologia prevalente: abitazioni civili

Destinazione: residenziali

Tipologia: abitazioni civili**Stato conservativo: normale****Valore di mercato minimo: €/mq 1650 sup. lorda****Valore di mercato massimo: €/mq 1900 sup. lorda****Tipologia: abitazioni di tipo economico****Stato conservativo: normale****Valore di mercato minimo: €/mq 1200 sup. lorda****Valore di mercato massimo: €/mq 1600 sup. lorda****Tipologia: box****Stato conservativo: normale****Valore di mercato minimo: €/mq 670 sup. lorda****Valore di mercato massimo: €/mq 810 sup. lorda****Tipologia: ville e villini****Stato conservativo: normale****Valore di mercato minimo: €/mq 1650 sup. lorda****Valore di mercato massimo: €/mq 1900 sup. lorda**

04

Anno 2011 Semestre 1°

Comune: POLLEIN

Zona: centrale /capoluogo, Saint Benin, Cretes, Chenaux

Codice di zona: B1

Microzona catastale: 1

Tipologia prevalente: abitazioni civili

Destinazione: residenziali

Tipologia: abitazioni civili**Stato conservativo: normale****Valore di mercato minimo: €/mq 1650 sup. lorda****Valore di mercato massimo: €/mq 2000 sup. lorda****Tipologia: abitazioni di tipo economico****Stato conservativo: normale****Valore di mercato minimo: €/mq 1300 sup. lorda**

Valore di mercato massimo: €/mq 1800 sup. lorda

Tipologia: box

Stato conservativo: normale

Valore di mercato minimo: €/mq 810 sup. lorda

Valore di mercato massimo: €/mq 1050 sup. lorda

Tipologia: ville e villini

Stato conservativo: normale

Valore di mercato minimo: €/mq 1650 sup. lorda

Valore di mercato massimo: €/mq 2000 sup. lorda

Evidentemente i valori riportati, risultano comunque difficilmente comparabili in rapporto ad compravendite di abitazioni civili di nuova edificazione e/o derivanti da recupero e restauro.

In particolare appare evidente che in relazione al livello delle finiture e dei valori aggiunti, derivanti da involucri altamente performanti (isolamento), impianti tecnologici a grande rendimento, nel caso di acquisto di nuovi manufatti i valori di mercato risultano essere certamente più elevati.

Dall'osservatorio del mercato immobiliare ufficiale, non risultano essere disponibili valori puntuali sui **terreni edificabili** per l'ambito comunale di riferimento. Tali valori verranno desunti ipoteticamente ed evidenziati nel successivo capitolo 4), applicando ai valori riportati di cui sopra, una procedura di stima generalmente applicata per addivenire al valore di mercato dell'area edificabile, partendo dall'ipotetico valore di mercato dei manufatti edilizi, scindendo in maniera puntuale i costi di costruzione e le spese e oneri accessori incidenti generalmente sull'operazione immobiliare (valore di trasformazione).

4.2 Valori rilevati da atti di compravendita o da precedenti dichiarazioni ICI

Per quanto riguarda le aree, si è proceduto a effettuare un'indagine riguardo le dichiarazioni ICI rese negli anni scorsi da parte soprattutto di imprese immobiliari; tale aspetto non è da sottovalutare ai fini della veridicità dei valori in quanto si tratta di valori che non possono discostarsi da atti, senz'altro recenti, di compravendita.

Le tabelle sottostanti espongono i valori di alcune dichiarazioni ricevute dall'ufficio tributi negli anni scorsi oppure da atti allegati alle concessioni edilizie o ancora da stime dell'ufficio tecnico in caso di acquisizioni di terreni per interesse generale

documento	data	Zona PRG	destinazione	Superficie lotto mq	Prezzo / mq
Atto	27/10/2010	Be2	artigianale	980,00	85,00
successione	16/1/2010	Ba2	residenziale	343,00	110,00
successione	16/1/2010	Ba2	residenziale	514,00	110,00
successione	16/1/2010	Ba2	residenziale	280,00	110,00
successione	16/1/2010	Ba2	residenziale	260,00	110,00
successione	16/1/2010	Ba2	residenziale	403,00	110,00
Atto	29/12/2009	Be2	artigianale	2300,00	85,00

documento	data	Zona PRG	destinazione	Superficie lotto mq	Prezzo / mq
Atto	20/4/2010	Ba3	residenziale	600,00	170,00
Dich. ICI	2010	Ba2	residenziale	345,00	197,00
Dich. ICI	2009	Ba2	residenziale	957,00	135,00
Dich. ICI	2008	Ba2	residenziale	656,00	120,00
Dich. ICI	2009	Ba2	residenziale	470,00	120,00
Dich. ICI	2009	Ba2	residenziale	533,00	120,00
Dich. ICI	2009	Ba2	residenziale	366,00	120,00
Dich. ICI	2009	Ba2	residenziale	107,00	120,00

Si hanno pertanto un buon numero di valori unitari su terreni localizzati in zona residenziale del capoluogo (**Ba2, Ba3**) e un buon campione di valori riguardanti la zona **Be2** artigianale di Les Iles.

Dall'analisi dei dati in tabella, considerando le date dei documenti citati, escludendo alcuni picchi che possono essere generati da situazioni particolari si possono desumere i seguenti valori medi:

Sottozona Be2 – Les Iles – destinazione artigianale: 85,00/90,00 €/mq.

Sottozona Ba – zone centrali – destinazione residenziale: 130/135 €/mq

4.3 Valori individuati da altri Comuni della Valle d'Aosta.

Sono stati rilevati altri valori fissati ai fini I.M.P: che riguardano comuni che possono essere paragonati a Pollein; si tratta dei comuni di Charvensod e Brissogne, che si trovano nella prima cintura di Aosta ma possono essere considerati, come Pollein, di seconda fascia rispetto più quotati Sarre e Saint Christophe che godono di una migliore esposizione.

In tali comuni i valori unitari per i terreni edificabili, si aggirano sui 120 €/mq per Charvensod e in 115 €/mq per Brissogne.

Considerando un maggior appetibilità per il Comune di Pollein derivante dalla maggior presenza di servizi, anche di interesse regionale, dalla morfologia più "comoda" ai fini edificatori, dalla vicinanza con l'autostrada, si può ritenere che il valore sopra esposto di €/mq 130/135 per le zone edificabili sia congruo

5. Determinazione del valore base dei terreni: valore di trasformazione

5.1 Terreni edificabili con destinazione residenziale (sottozone Ba del Prg approvato)

Al fine di addivenire ad una corretta valutazione del valore delle aree edificabili ai fini I.M.P, si è proceduto, oltre che a comparare i dati rilevati di cui sopra, ad applicare un **metodo di stima analitica** che, partendo dal valore unitario commerciale di un immobile di civile abitazione, desunto dall'analisi delle tabelle di cui all'Osservatorio Immobiliare e integrato con esperienze dirette, permetta di valutare l'incidenza del terreno all'interno dell'operazione immobiliare e determinare di conseguenza il valore commerciale "reale" del lotto su cui insiste l'edificio.

Tale valutazione si è resa necessaria, al fine di poter integrare e comparare tutti i dati disponibili, compresi quelli derivanti dalla banca dati dell'Agenzia del Territorio opportunamente rivisti e rivalutati.

Partendo pertanto dai dati riportati al punto 3.a) si ha nell'ipotesi di un terreno edificabile di 1000 mq con indice 0.20 mq/mq, all'interno di una generica zona Ba nel nuovo Piano regolatore, si ha una superficie commerciale lorda di circa **260 mq** fuori terra da svilupparsi, ipoteticamente, su due livelli; si ipotizza inoltre l'esistenza, come generalmente succede, di un piano interrato, di superficie pari a un livello superiore – quindi al 50% della superficie lorda fuori terra – con destinazione a locali accessori.

Al fine di tenere in debita considerazione la posizione dei lotti rispetto al centro in quanto si ritiene opportuno individuare due fasce distinte di frazioni (centrali, semi-centrali) all'interno delle quali i valori di base possono essere considerati uniformi. **Si fa riferimento alle frazioni e non alle zone territoriali omogenee (ZTO) per rendere la presente stima efficace nel tempo.** Infatti l'approvazione di nuovi strumenti urbanistici potrebbe generare modifiche ai confini delle ZTO, mentre le frazioni sono state individuate su base catastale con confini condivisi, fissi ed immutabili.

5.2 Determinazione del valore base del terreno nelle frazioni centrali

Viene di seguito determinato il valore dei terreni edificabili, quindi ubicati nelle zone C dell'attuale PRG o nelle zone B o C nella variante generale in corso di adozione per le frazioni definite centrali.

Sono da considerarsi frazioni centrali: tutte le frazioni eccetto Petit Pollein, Grand Pollein, Chateau e Moulin.

Nella tabella esposta viene determinato un **valore base (V)** del terreno desunto, come già accennato, valutando sostanzialmente l'incidenza del costo del terreno sul prezzo "a nuovo" di un fabbricato civile; il valore è pertanto determinato per differenza tra il valore del fabbricato e le spese, inclusi utili dell'imprenditore oneri finanziari.

DETERMINAZIONE VALORE UNITARIO AREE FABBRICABILI NELLE FRAZIONI CENTRALI			
SL	Superficie di un lotto tipo	mq	1.000
i	Densità fondiaria (indice)	mq/mq	0,20
SNA	Superficie netta (Sur) abitabile (SL*i)	mq	200,00
SLA	Superficie lorda abitabile (SNA+30%)	mq	260,00
Sa	Superficie accessoria (SLA *50%)	mq	130,00
CU1	Costo unit. di costruzione delle superfici abitabili	€/mq	1.000
CU2	Costo unit. di costruzione superfici accessorie	€/mq	500
CC	Costo di costruzione (SLA*CU1+Sa*CU2)	€	325.000
Ui	Utile d'impresa	%	10,0%
SG	Spese generali, tecniche, oneri concessori	%	12,0%
CCT	Costo di costruzione totale del fabbricato(CC+Ui+SG)	€	396.500
V1	Valore unitario fabbricato residenziale	€/mq	2.000
V2	Valore unitario superfici accessorie	€/mq	1.000
VT	Valore totale fabbricato civile realizzabile sul lotto (SLA*V1+Sa*V2)	€	530.000
V	Valore unitario del terreno edificabile (VT-CCT)/SL	€/mq	134

Considerando pertanto un valore a nuovo, della parte residenziale, di 2000 €/mq si ha, considerando i costi indicati un Valore base (V) per le frazioni centrali pari a **134 €/mq**.

Tale valore sarà suscettibile di variazioni in funzione dell'applicazione dei correttivi, in funzione di accessibilità, morfologia, dimensioni, ecc. .

5.2.1 - Determinazione del valore base del terreno nelle frazioni semi-centrali

Viene di seguito determinato il valore dei terreni edificabili, quindi ubicati nelle zone Ba dell'attuale PRG per le frazioni definite semi-centrali.

Sono da considerarsi frazioni semi-centrali: Petit Pollein, Grand Pollein, Chateau e Moulin.

Nella tabella esposta viene determinato un **valore base (V)** del terreno desunto, come già accennato, valutando sostanzialmente l'incidenza del costo del terreno sul prezzo "a nuovo" di un fabbricato civile; il valore è pertanto determinato per differenza tra il valore del fabbricato e le spese, inclusi utili dell'imprenditore oneri finanziari.

DETERMINAZIONE VALORE UNITARIO AREE FABBRICABILI NELLE FRAZIONI SEMICENTRALI			
SL	Superficie di un lotto tipo	mq	1.000
i	Densità fondiaria (indice)	mq/mq	0,20
SNA	Superficie netta (Sur) abitabile (SL*i)	mq	200,00
SLA	Superficie lorda abitabile (SNA+30%)	mq	260,00
Sa	Superficie accessoria (SLA *50%)	mq	130,00
CU1	Costo unit. di costruzione delle superfici abitabili	€/mq	1.000
CU2	Costo unit. di costruzione superfici accessorie	€/mq	500
CC	Costo di costruzione (SLA*CU1+Sa*CU2)	€	325.000
Ui	Utile d'impresa	%	10,0%
SG	Spese generali, tecniche, oneri concessori	%	12,0%
CCT	Costo di costruzione totale del fabbricato(CC+Ui+SG)	€	396.500
V1	Valore unitario fabbricato residenziale	€/mq	1.950
V2	Valore unitario superfici accessorie	€/mq	975
VT	Valore totale fabbricato civile realizzabile sul lotto (SLA*V1+Sa*V2)	€	516.750
V	Valore unitario del terreno edificabile (VT-CCT)/SL	€/mq	120

Considerando pertanto un valore a nuovo, della parte residenziale, di 1950 €/mq si ha, considerando i costi indicati un Valore base (V) per le frazioni semi-centrali pari a **120 €/mq**.

Tale valore sarà suscettibile di variazioni in funzione dell'applicazione dei correttivi, in funzione di accessibilità, morfologia, dimensioni, ecc.

5.2.2 - Determinazione del valore base del terreno a destinazione artigianale e commerciale (sottozona Bc1)

Viene di seguito determinato il valore dei terreni edificabili nella zona Bc1 dell'attuale PRG.

La zona Bc1 è di fatto una zona mista dove le destinazioni d'uso sono individuate da una successione di delibere di consiglio regionale (art. 46 quater NTA) e che sostanzialmente sono ammesse tutte le destinazioni commerciali, terziarie e artigianali.

Nella tabella esposta viene determinato un **valore base (V)** del terreno desunto, come già accennato, valutando sostanzialmente l'incidenza del costo del terreno sul prezzo "a nuovo" di un fabbricato tipo capannone; il valore è pertanto determinato per differenza tra il valore del fabbricato e le spese, inclusi utili dell'imprenditore oneri finanziari.

DETERMINAZIONE VALORE UNITARIO AREE FABBRICABILI SOTTOZONA Bc01			
SL	Superficie di un lotto tipo	mq	1.000
i	Densità fondiaria (indice)	mq/mq	0,75
SNA	Superficie netta (Sur) abitabile (SL*i)	mq	750,00
SLA	Superficie lorda AGIBILE (SNA+30%)	mq	975,00
Sa	Superficie accessoria (SLA *0%)	mq	-
CU1	Costo unit. di costruzione delle superfici AGIBILI	€/mq	615
CU2	Costo unit. di costruzione superfici accessorie	€/mq	369
CC	Costo di costruzione (SLA*CU1+Sa*CU2)	€	599.625
Ui	Utile d'impresa	%	10,0%
SG	Spese generali, tecniche, oneri concessori	%	12,0%
CCT	Costo di costruzione totale del fabbricato(CC+Ui+SG)	€	731.543
V1	Valore unitario fabbricato art. comm.	€/mq	1.100
V2	Valore unitario superfici accessorie	€/mq	
VT	Valore totale fabbricato realizzabile sul lotto (SLA*V1+Sa*V2)	€	825.000
V	Valore unitario del terreno edificabile (VT-CCT)/SL	€/mq	93

Considerando pertanto un valore a nuovo, della parte agibile, di 1100 €/mq si ha, considerando i costi indicati un Valore base (V) per le tutte le frazioni (che risultano al momento essere quelle basse) pari a **93 €/mq**.

Tale valore sarà suscettibile di variazioni in funzione dell'applicazione dei correttivi, in funzione di accessibilità, morfologia, dimensioni, ecc.

5.2.3 - Determinazione del valore base del terreno a destinazione artigianale (sottozone Be)

Il PRG individua le zone **4 sottozone Be**, tutte localizzate nella parte bassa del comune, due in destra orografica della Dora Baltea e due nella zona "autoporto".

La tabella seguente definisce il valore medio di un terreno a destinazione artigianale in funzione degli indici di densità fondiaria e considerando nulla la superficie accessoria:

DETERMINAZIONE VALORE UNITARIO AREE FABBRICABILI A DESTINAZIONE ARTIGIANALE (Be)			
SL	Superficie di un lotto tipo	mq	1.000
i	Densità fondiaria (indice)	mq/mq	0,75
SNA	Superficie netta (Sur) abitabile (SL*i)	mq	750,00
SLA	Superficie lorda AGIBILE (SNA+30%)	mq	975,00
Sa	Superficie accessoria (SLA *0%)	mq	-
CU1	Costo unit. di costruzione delle superfici AGIBILI	€/mq	600
CU2	Costo unit. di costruzione superfici accessorie	€/mq	300
CC	Costo di costruzione (SLA*CU1+Sa*CU2)	€	585.000
Ui	Utile d'impresa	%	10,0%
SG	Spese generali, tecniche, oneri concessori	%	12,0%
CCT	Costo di costruzione totale del fabbricato(CC+Ui+SG)	€	713.700
V1	Valore unitario fabbricato art.	€/mq	1.060
V2	Valore unitario superfici accessorie	€/mq	
VT	Valore totale fabbricato realizzabile sul lotto (SLA*V1+Sa*V2)	€	795.000
V	Valore unitario del terreno edificabile (VT-CCT)/SL	€/mq	81

Al fine di rendere più coerenti i valori per le quattro diverse sottozone si applicano dei leggeri correttivi su questo valore in quanto le norme tecniche di attuazione prevedono per destinazioni d'uso leggermente diverse per le 4 sottozone

Sottozona Be1.

E' la sottozona a prevalente destinazione artigianale e industriale di interesse locale. Si ritiene di mantenere il valore di **81 €/mq.** sopra fissato.

Sottozona Be2.

E' la sottozona più ampia , a ridosso della viabilità regionale, e per la quale il PRG prevede il maggior numero di destinazioni d'uso ammesse, comprese alcune commerciali per cui si può definire come zona mista artigianale/commerciale.

Si fissa un correttivo in maggiorazione del 10% rispetto al valore base per cui si ha:

81 €/mq * 1.10 = = **89.0 €/mq** che risulta comunque inferiore al valore definito per la zona Bc1 che ha maggior appetibilità per la presenza di servizi e prossimità con l'autostrada ed in linea con i valori rilevati da atti di compravendita.

Sottozona Be3

E' la sottozona in sinistra orografica di "ingresso" alla zona autoporto per chi proviene da Aosta, sulla direttrice per l'autostrada. Sono ammesse più destinazioni d'uso, comprese alcune commerciali.

Si ritiene di applicare anche qui un coefficiente di incremento del 10% derivante dalle destinazioni ammesse e dall'ubicazione.

Pertanto si ha:

81 €/mq * 1.10 = = **89.0 €/mq** che risulta comunque inferiore al valore definito per la zona Bc1

Sottozona Be4

Si tratta di una zona a destinazione di attività artigianali non collocabili in contesti abitativi localizzata a margine est della zona auto portuale. Le destinazioni sono limitate a tali attività e alla realizzazione di magazzini extra aziendali oltre che a strutture di vendita.

Per tali motivi e preso della collocazione in zona ricca di servizi, si fissa un incremento del 5% rispetto al valore base.

Pertanto si ha:

81 €/mq * 1.05 = = **85.00 €/mq**.

5.2.4 - Determinazione del valore base del terreno a destinazione produttiva industriale (sottozona Da1)

E' la sottozona a destinazione industriale localizzata in zona autoporto in contesto ricco di servizi e ben servito dalla viabilità. I parametri edilizi sono leggermente più favorevoli rispetto alle zone artigianali (maggiore altezza massima ammessa).

Sono ammesse attività industriali e centrali tecnologiche.

Per tale zona si è reperito un dato significativo derivante da una dichiarazione ICI del 2007 che definiva per un lotto di tale zona un valore di 90.17 €/mq. Considerato che sono trascorsi alcuni anni e applicando il coefficiente ISTAT di rivalutazione pari a 9.6 per il periodo dic. 2007-mar 2012,

si ha un valore di **98 €/mq** che sulla stregua delle considerazioni esposte per le sottozone Be2 di ritiene congruo .

5.2.5 - Determinazione del valore base del terreno nelle sottozone di tipo A.

Nei centri storici è ammessa l'edificazione in interrato.

Il valore di tali terreni è generalmente dato non tanto dalla potenzialità edificatori ma dall'essere pertinenza dei fabbricati nel centro storico e dall'utilizzo o meno come orto o come spazio accessorio di fabbricati esistenti già sottoposti a tassazione ICI. Si fissa comunque un valore medio di **40 €/mq** che corrisponde al valore che generalmente viene applicato in occasione di espropri per pubblica utilità e che viene generalmente accettato dall'ufficio del Registro in caso di passaggi di proprietà. Rimane a discrezione del comune verificare quali siano i terreni potenzialmente ed effettivamente edificabili, ancorché in interrato. Si consiglia l'utilizzo dei correttivi che permetterà di abbattere i valore di quegli appezzamenti di fatto pertinenti ai fabbricati e all'interno dei quali risulta oggettivamente impossibile l'edificazione in interrato.

A riscontro di tale esposizione si può definire il valore, in analogia per quanto determinato con le altre zone, per valore di costruzione di autorimesse interrate, come esposto dalla tabella seguente:

DETERMINAZIONE VALORE UNITARIO AREE FABBRICABILI IN ZONA A			
SL	Superficie di un lotto tipo	mq	500
i	Densità fondiaria (occupazione prevedibile per autorimesse int.)	mq/mq	0,80
SNA	Superficie netta (Sur) abitabile (SL*i)	mq	
SLA	Superficie lorda AGIBILE (SNA+30%)	mq	
Sa	Superficie accessoria (SA *I)	mq	400,00
CU1	Costo unit. di costruzione delle superfici AGIBILI	€/mq	-
CU2	Costo unit. di costruzione superfici accessorie	€/mq	450
CC	Costo di costruzione (SLA*CU1+Sa*CU2)	€	180.000
Ui	Utile d'impresa	%	10,0%
SG	Spese generali, tecniche, oneri concessori	%	12,0%
CCT	Costo di costruzione totale del fabbricato(CC+Ui+SG)	€	219.600
V1	Valore unitario fabbricato art.	€/mq	
V2	Valore unitario superfici accessorie	€/mq	600
VT	Valore totale fabbricato realizzabile sul lotto (SLA*V1+Sa*V2)	€	240.000
V	Valore unitario del terreno edificabile (VT-CCT)/SL	€/mq	41

Si ritiene equo pertanto il valore medio di €/mq **40.00**.

6. Determinazione dei valori unitari medi

Sulla base pertanto delle valutazioni precedentemente illustrate, vengono di seguito proposti valori unitari dei terreni edificabili in funzione delle frazioni che sono state suddivise in 2 gruppi.

I valori riportati dovranno essere oggetto di opportune considerazioni da parte del Comune e potranno subire aggiustamenti puntuali.

Tabella valore unitari dei terreni edificabili

FRAZIONI DI POLLEIN	VALORI DEI TERRENI €/MQ								
	SOTTOZONE DI TIPO A	SOTTOZONE DI TIPO Ba (residenziali)	SOTTOZONE DI TIPO Be1 (artigianali)	SOTTOZONE DI TIPO Be2 (artigianali)	SOTTOZONE DI TIPO Be3 (artigianali)	SOTTOZONE DI TIPO Be4 (artigianali)	SOTTOZONE DI TIPO Bc (commerciali)	SOTTOZONE DI TIPO D	SOTTOZONE DI TIPO Fb3 (ricettivo campeggio) e Fb1
<i>Centrali (tutte tranne Petit Pollein, Grand Pollein, Donache, Chateau e Moulin)</i>	40,00	134,00	81,00	89,00	89,00	85,00	93,00	98,00	46,50
<i>Semi centrali (Petit Pollein, Grand Pollein, Donache, Chateau e Moulin)</i>	40,00	120,00	"	"	"	"	"	"	"

Resta evidente che il valore venale di un terreno è qualcosa che muta nel tempo in relazione :

- all'andamento del mercato immobiliare;
- alle modifiche urbanistiche di tipo quantitativo e qualitativo applicabili nell'arco temporale di validità del P.R.G. e/o dello strumento attuativo esecutivo;
- all'aumento delle materie prime necessarie alla costruzione;
- all'aumento della dotazione infrastrutturale e dei servizi a livello locale;
- alla dinamicità dell'attività istituzionale del Comune.

Si è quindi arrivati a definire dei valori di mercato medi, basandoci su considerazioni puntuali, conoscenza diretta dell'ambito territoriale e analisi comparativa dei valori definiti attraverso l'indagine effettuata. La tabella espone i valori unitari dei terreni edificabili suddivisi per frazione in quanto la suddivisione per sottozone omogenee del PRG potrebbe essere vanificata dalle modifiche dei piani regolatori, peraltro imminenti visto l'iter avanzato di approvazione della variante generale.

Tali valori saranno suscettibili di variazioni in funzione dell'applicazione dei correttivi, in funzione di accessibilità, morfologia, dimensioni, ecc. .

7. Conclusioni

Al fine di fornire all'Amministrazione Comunale utili elementi per la condivisione del documento si ritiene di specificare quanto segue:

- a. E' necessario verificare puntualmente il concetto di edificabilità di un'area, concetto questo sino ad oggi disatteso perché sempre considerato quasi esclusivamente legato al concetto di zonizzazione urbanistica facente capo alle zone di tipo B o C;
- b. E' necessario svincolare l'attribuzione dei valori medi delle aree dalla zonizzazione vigente, e di configurarlo per località o frazioni al fine di rendere il documento finale di riferimento flessibile e congruo anche alle impostazioni future dei nuovi piani regolatori;
- c. Si ritiene opportuno allegare una tabella contenente dei coefficienti di abbattimento dei valori medi fissati in questa perizia. L'applicazione dei coefficienti, da esporre in sede di autodichiarazione da parte dei cittadini, è utile per determinare il valore più congruo che considera le specificità del singolo lotto oggetto di dichiarazione ai fini IMP.
- d. Sembra fondamentale inserire all'interno dei correttivi, alcuni elementi tecnici che tengano conto dell'impossibilità di utilizzare e/o effettuare impianti e infrastrutture per l'utilizzo delle energie alternative, ad esempio a causa della conformazione del lotto, dell'esposizione, dell'impossibilità di installare specifiche apparecchiature a causa di vincoli paesaggistici-ambientali, ecc.
- e. E' opportuno verificare adeguatamente il fatto di non avere indicato un valore per le zone generiche di tipo E, dato che le stesse zone sono di fatto agricole a tutti gli effetti con però una possibilità edificatoria puntuale per usi non rurali. E' necessario che il Comune definisca tale problematica ponderando attentamente le conseguenze.

Maggio 2012

Arch. Edi VUILLERMOZ

Allegato: tabella dei coefficienti di abbattimento (correttivi) dei valori medi sopra determinata in funzione della specificità del lotto oggetto di dichiarazione ai fini IMP.

COEFFICIENTI DI ABBATTIMENTO – CORRETTIVI -

Descrizione correttivo	% abbattimento
<p>a. Aspetti morfologici dell'area edificabile</p> <p>1. Configurazione geometrica del lotto (inteso come superficie edificabile contigua appartenente allo stesso proprietario) tale da impedirne o condizionarne fortemente l'edificazione, superficie inferiore a mq. 500, profondità manica di dimensione inferiore a 14 ml, distanza dai confini e dai fabbricati, escluse sottozone di tipo A.</p> <p>2. Pendenza media del terreno superiore al 40% che comporta spese rilevanti di adattamento di un potenziale fabbricato nel lotto</p> <p>3. Presenza di acqua diffusa o di affioramenti rocciosi rilevanti che pregiudicano l'ottimale sfruttamento del terreno o che rendono necessari interventi di predisposizione onerosi</p> <p>4. Fattori di inquinamento del sottosuolo documentati per la profondità necessaria alla costruzione di un fabbricato</p>	<p><input type="checkbox"/> _____(30%)</p> <p><input type="checkbox"/> _____(20%)</p> <p><input type="checkbox"/> _____(20%)</p> <p><input type="checkbox"/> _____(20%)</p>
<p>b. Stato di urbanizzazione dell'area</p> <p>1. Mancanza di urbanizzazione (strada, fognature, acquedotto a distanza superiore ai 50 m. di raggio dai confini del mappale)</p> <p>2. Ambiti inedificabili: aree ad alto rischio inondazione (fascia A) e/o di frana (Fascia F1), per la quota di terreno inclusa in tali ambiti</p> <p>3. Ambiti inedificabili: aree ad medio rischio inondazione (fascia B) e/o di frana (Fascia F2), per la quota di terreno inclusa in tali ambiti.</p> <p>4. Obbligo di attuazione del PRG mediante PUD</p>	<p><input type="checkbox"/> _____(10%)</p> <p><input type="checkbox"/> _____(75%)</p> <p><input type="checkbox"/> _____(50%)</p> <p><input type="checkbox"/> _____(20%)</p>
<p>c. Presenza di servitù passive che impediscono la costruzione o la compromettono in modo significativo</p> <p>1. Servitù di elettrodotto per linee di alta tensione</p> <p>2. Altre servitù (acquedotto, fognature, ...)</p> <p style="text-align: right;">TOTALE</p>	<p><input type="checkbox"/> _____(70%)</p> <p><input type="checkbox"/> _____(20%)</p> <p>_____ 0</p>

Complessivamente la **riduzione massima**, derivante dalla somma di più fattori **non può superare il 75% sull'importo proposto**

Ogni correttivo potrà essere applicato solo a seguito di dichiarazione presentata dal proprietario.

CASI PARTICOLARI – aree non assoggettabili

A seguito di analisi normativa, si individuano come aree che, pur formalmente edificabili in base alle previsioni dello strumento urbanistico, non sono comunque assoggettabili all'applicazione dell'imposta le seguenti casistiche:

1. le aree pertinentziali dei fabbricati destinate al servizio dell'immobile principale, indipendentemente dall'autonoma iscrizione in catasto o dall'edificabilità della stessa, ove costituite da lotti che abbiano le seguenti caratteristiche:
 - lotto di cui si è utilizzato almeno il 70 % della volumetria, inoltre la volumetria residua non deve permettere una costruzione superiore ai 50 metri quadri;
 - lotto di cui è stato ceduto almeno il 70 % della volumetria, inoltre la volumetria residua non deve permettere una costruzione superiore ai 50 metri quadri.
2. le aree situate nelle zone A in quanto inedificabili, fatta salva l'esecuzione in sottosuolo o eventuali interventi nell'ambito di strumenti urbanistici di dettaglio: l'esclusione viene meno in seguito al rilascio di concessione edilizia con decorrenza dal 1° gennaio dell'anno del rilascio della concessione stessa.
3. il terreno sia soggetto a blocco delle concessioni per un periodo superiore a 6 mesi per inedificabilità per eventi calamitosi che siano stati recepiti in un espresso provvedimento adottato dall'Amministrazione comunale o regionale (alluvione, frane, ecc);

Tali aspetti sono di valenza regolamentare e dovranno essere integrati e/o variati in relazione al regolamento tipo in corso di predisposizione da parte del CELVA.