

REGIONE AUTONOMA VALLE D'AOSTA

REGION AUTONOME VALLEE D'AOSTE

COMUNE DI CHARVENSOD

COPIA

Verbale di Deliberazione della Giunta Comunale

N. 111

OGGETTO:

IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA - INDIVIDUAZIONE DEI VALORI DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI DEL VERSAMENTO ORDINARIO DELL'IMPOSTA DA PARTE DEI CONTRIBUENTI E DELLA SUCCESSIVA ATTIVITÀ DI ACCERTAMENTO DELL'IMPOSTA

L'anno duemiladodici addì sei del mese di dicembre alle ore dieci e minuti zero nella residenza Comunale, previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dallo Statuto comunale e dalle altre norme vigenti, si è riunita la Giunta Comunale.

All'appello risultano:

Cognome e Nome – Carica	Presente
SUBET Ennio - Sindaco	Sì
VIERIN Isidoro - Vice Sindaco	Sì
GALLO Antonio - Assessore	Sì
LOMBARDO Franco - Assessore	Sì
BORBHEY Ronny - Assessore	Sì
<hr/>	
	Totale Presenti: 5
	Totale Assenti: 0

Assiste alla adunanza il Segretario Comunale Signor CHIARELLA dott. Antonio il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il signor SUBET Ennio nella sua qualità di Sindaco assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

RICHIESTI ed acquisiti i pareri preliminari previsti dalle norme vigenti favorevolmente espressi dal Segretario comunale, che ha acquisito i pareri interni favorevoli necessari dei responsabili dei servizi;

LA GIUNTA COMUNALE

VISTO l'art. 13, comma 2 D.L. 6 dicembre 2011 n. 201, convertito in L. 22 dicembre 2011 n. 214 (cd. *Salva Italia*), il quale stabilisce che l'Imposta Municipale Propria ha per presupposto il possesso di immobili, ivi comprese l'abitazione principale e le pertinenze della stessa, per la cui identificazione «*restano ferme le definizioni di cui all'art. 2 del D.Lgs. 30 dicembre 1992 n. 504 istitutivo dell'I.C.I.*»;

VISTO il successivo comma 3 dello stesso articolo, il quale dispone che «*la base imponibile dell'Imposta Municipale Propria è costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi dell'articolo 5, commi 1, 3, 5 e 6 del D.Lgs. 30 dicembre 1992 n. 504*»;

CONSIDERATO che, sulla base di tali disposizioni, le modalità applicative dell'Imposta Municipale Propria con riferimento ai terreni fabbricabili dovranno essere rinvenute nella normativa e nelle interpretazioni giurisprudenziali e dottrinali intervenute negli ultimi due decenni in materia di I.C.I.;

CONSIDERATO che il richiamo contenuto nel D.L. 201/2011 al criterio di determinazione della base imponibile dettato dall'art. 5, commi 5 e 6 del D.Lgs. 504/1992 costituisce un evidente problema per i Comuni, a fronte di un'imposta caratterizzata dalla presenza di una pesante quota di compartecipazione da parte dello Stato, che – se negli immobili accatastati è stata compensata con un generalizzato aumento sia dei moltiplicatori che delle aliquote di base, il cui effetto è stato sostanzialmente quello di determinare un maggior gettito pressoché equivalente alla quota di imposta di competenza statale – in relazione alle aree edificabili (la cui base imponibile è individuata dal valore venale in comune commercio, del tutto indifferente ai moltiplicatori catastali) determinerà, a parità di aliquote rispetto all'I.C.I., una riduzione del gettito a favore dei Comuni equivalente all'intera quota di competenza dello Stato;

CONSIDERATO quindi che, per compensare il possibile minor gettito relativo alle aree edificabili a fronte della quota di compartecipazione statale al gettito, si rende necessario intervenire non soltanto sul fronte delle aliquote, ma anche sotto il profilo della valorizzazione delle aree edificabili, cercando di avvicinarsi all'effettivo valore di mercato dei terreni;

VISTO, sotto questo profilo, l'art. 5, comma 5 D.Lgs. 504/1992, istitutivo dell'I.C.I., il quale dispone che «*per le aree edificabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per*

eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato della vendita di aree aventi analoghe caratteristiche»;

VISTO altresì l'art. 59, comma 1, lettera g) D.Lgs. 15 dicembre 1997 n. 446, il quale dispone che *«con regolamento adottato a norma dell'articolo 52, i comuni possono determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree edificabili, al fine della limitazione del potere di accertamento del comune qualora l'imposta 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»;*

CONSIDERATO che tale disposizione non appare più applicabile all'Imposta Municipale Propria – a fronte dell'eliminazione del richiamo alle disposizioni contenute nell'art. 59 D.Lgs. 446/1997, disposto da parte dell'art. 4, comma 1 D.L. 16/2012, convertito in L. 44/2012 – e che, in ogni caso, la sua applicazione rischierebbero di creare dei problemi nei confronti della quota di imposta dovuta allo Stato, ove i valori determinati dal Comune non fossero effettivamente assimilabili a quelli di mercato;

VISTO altresì l'art. 11-*quaterdecies*, comma 16 L. 2 dicembre 2005, n. 248, il quale dispone che *«ai fini dell'applicazione del decreto legislativo 30 dicembre 1992 n. 504, la disposizione prevista dall'articolo 2, comma 1, lettera b) dello stesso decreto si interpreta nel senso che un'area è da considerare comunque fabbricabile se è utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale, indipendentemente dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo»;*

VISTO altresì il successivo art. 36, comma 2 D.L. 4 luglio 2006 n. 223, convertito in L. 4 agosto 2006 n. 248 (cd. *decreto Bersani*), il quale – sempre in materia di interpretazione della definizione di area edificabile ai fini tributari – ha stabilito che *«ai fini dell'applicazione del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633, del Testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, del decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, del Testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917 e del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, un'area è da considerare fabbricabile se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal comune, indipendentemente dall'approvazione della regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo»;*

CONSIDERATO che la legittimità di tale duplice intervento normativo è stata confermata:

- dalla Corte Costituzionale, la quale, in prima battuta con l'Ordinanza del 27 febbraio 2008 n. 41, ha ribadito la legittimità dell'interpretazione dettata dal Legislatore, evidenziando che *l'edificabilità di un terreno e la conseguente imponibilità ai fini I.C.I. deve essere verificata in base alle sole previsioni del Piano Regolatore, anche se privo di strumenti attuativi, essendo sufficiente, ai fini fiscali, l'astratta edificabilità del suolo a giustificare la valutazione del terreno secondo il suo valore venale ed a differenziare radicalmente tale tipo di suoli da quelli agricoli non edificabili;*

- dalla Corte di Cassazione a Sezioni Unite, la quale, nella sentenza 30 novembre 2006 n. 25506, ha chiarito che *«il testo della legge non consente più di distinguere a seconda delle fasi di lavorazione degli strumenti urbanistici, perché se è stato adottato l'avvio della procedura per la formazione del P.R.G., la situazione in movimento non consente più di beneficiare del criterio statico della valutazione automatica (id est, della valutazione connessa, D.Lgs. 504/1992, art. 5, ex comma 7, al "reddito dominicale risultante in Catasto")*: quello che interessa al Legislatore fiscale è la necessità di adottare un diverso criterio di valutazione dei suoli, quando questi siano avviati sulla strada (non necessariamente senza ritorno) della edificabilità, atteso che normalmente ... già l'avvio della procedura per la formazione del P.R.G. determina una impennata di valore, pur con tutti i necessari distinguo (riferiti alle zone e alla necessità di ulteriori passaggi procedurali)».

Nella propria sentenza, la Corte di Cassazione ha inoltre evidenziato *«le diversità delle finalità della legislazione urbanistica rispetto a quelle della legislazione fiscale: la prima tende a garantire il corretto uso del territorio urbano, e, quindi, lo jus aedificandi, che non può essere esercitato se non quando gli strumenti urbanistici siano perfezionati (garantendo la compatibilità degli interessi individuali con quelli collettivi); la seconda, invece, mira ad adeguare il prelievo fiscale alle variazioni dei valori economici dei suoli, che si registrano e progrediscono, in parallelo, dal sorgere della mera aspettativa dello jus aedificandi, fino al perfezionamento dello stesso»*, specificando che lo jus aedificandi e lo jus valutandi *«poggiano su differenti presupposti (il primo sul perfezionamento delle relative procedure, il secondo sull'avvio di tali procedure: non si può costruire se prima non sono definite tutte le norme di riferimento; si può valutare un suolo considerato a vocazione edificatoria, anche prima del completamento delle relative procedure; ... i tempi ancora necessari per il perfezionamento delle procedure, con tutte le incertezze riferite anche a quelli che potranno essere i futuri contenuti prescrittivi, entrano in gioco come elementi di valutazione al ribasso)»*.

Le Sezioni Unite hanno quindi precisato che *«la equiparazione legislativa di tutte le aree che non possono considerarsi non edificabili, non significa che queste abbiano tutte lo stesso valore»*, perché con la perdita della inedificabilità di un suolo (cui normalmente si accompagna un incremento di valore) si apre soltanto la porta alla valutabilità in concreto dello stesso;

CONSIDERATO quindi che tale duplice intervento normativo, se da un lato ha confermato che l'imponibilità delle aree edificabili ai fini I.C.I. (così come in generale ai fini delle altre imposte gravanti sul patrimonio) deve intendersi legata alle semplici risultanze del Piano regolatore, a prescindere dalla effettiva edificabilità di fatto, non ha comunque risolto il problema della valorizzazione attribuibile a quelle aree che, pur se teoricamente edificabili in base alle previsioni dello strumento urbanistico, risultano di fatto soggette a vincoli ovvero alla preventiva adozione di strumenti urbanistici di dettaglio, sicuramente in grado di differenziarle dalle aree immediatamente utilizzabili a fini edificatori o comunque non vincolate, incidendo di conseguenza sul loro valore;

CONSIDERATO che, in questi ultimi anni, l'attenzione della giurisprudenza si è quindi concentrata sull'aspetto della valorizzazione delle aree edificabili, nel tentativo di fornire un

quadro completo in ordine ai criteri di imposizione delle aree, per contemperare la definizione del momento impositivo con una individuazione del valore imponibile che non sia più fissa per tutti i terreni aventi le medesime caratteristiche sotto il profilo urbanistico, ma che tenga conto delle singole peculiarità di ogni area edificabile, intese come elementi di valorizzazione o di svalutazione della singola area rispetto a quella definita sulla carta dallo strumento urbanistico;

CONSIDERATO che tale valutazione deve necessariamente vedere compartecipi – in particolare a fronte dell'introduzione di un'imposta che non ha più quale unico soggetto attivo il Comune, ma anche lo Stato – gli organi istituzionali (in primo luogo il Comune, ma anche l'Agenzia delle Entrate e l'Ufficio del Registro, così come l'Agenzia del Territorio), al fine di individuare dei criteri estimativi delle aree edificabili che, senza giungere a richiedere la predisposizione di una perizia per valutare ogni singolo terreno, siano rispondenti alle effettive caratteristiche delle diverse aree edificabili, in modo da poter riconoscere ad ognuna un corretto valore imponibile, in applicazione del principio di capacità contributiva dettato dall'art. 53 della Costituzione;

VISTA la comunicazione inviata dal Comune in data 29.10.2012, prot. 7659, all'Agenzia delle Entrate, al fine di avere conferma dei valori dalla stessa utilizzati in merito agli accertamenti dell'Imposta di Registro in relazione alle aree edificabili situate sul territorio comunale;

ATTESO che alla data di adozione del presente atto non è pervenuta alcuna risposta da parte dell'Agenzia delle Entrate;

RITENUTO opportuno stabilire, al fine di introdurre un corretto criterio di valorizzazione delle aree edificabili, con riferimento in particolare alla decorrenza dell'imposizione a fronte della disposizione interpretativa dettata dall'art. 36, comma 2 L. 248/2006, che l'applicazione dei valori individuati nella presente delibera debba decorrere dalla data di operatività dello strumento urbanistico sulla base delle disposizioni dettate dalla normativa regionale, da intendersi come adozione della deliberazione di adozione definitiva da parte del Comune del P.R.G. o della relativa variante e non, invece, dalla data di adozione preliminare di tale strumento urbanistico da parte del Comune;

CONSIDERATO che, a decorrere da tale data, il Comune dovrà intendersi tenuto, ai sensi dell'art. 31, comma 20 L. 289/2002, a dare comunicazione formale al proprietario dell'attribuzione all'area posseduta della caratteristica della fabbricabilità, al fine del corretto adempimento dell'obbligo impositivo;

RICHIAMATO il vigente Regolamento comunale in materia di Imposta Municipale Propria, approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 30 del 25.10.2012;

VISTE le precedenti deliberazioni adottate dal Comune per la valorizzazione delle aree edificabili ai fini I.C.I.;

RITENUTO peraltro di non doversi avvalere della procedura prevista dal sopra citato art. 59 D.Lgs. 446/1997, in quanto, come si è visto sopra, non più applicabile nell' Imposta Municipale Propria ed, in ogni caso, perché l'attività di individuazione dei valori delle aree edificabili non deve comunque intendersi mirata ad autolimitare il potere di accertamento del Comune, bensì a stabilire i valori medi in comune commercio delle aree edificabili;

RITENUTO che la finalità della presente delibera debba invece essere quella di individuare gli effettivi valori venali in comune commercio delle aree edificabili site nel territorio comunale, sulla base di apposito studio tecnico finalizzato ad individuare tali valori in relazione agli elementi previsti dall'art. 5, comma 5 D.Lgs. 504/1992, con particolare riferimento ai prezzi medi rilevati sul mercato;

RITENUTO che la competenza all'approvazione dei valori così individuati possa essere rimessa alla Giunta comunale, non assumendo tale delibera valore regolamentare, ai sensi dell'art. 23 L.R. 54/1998;

RITENUTO in tal senso necessario individuare i valori venali in comune commercio delle aree edificabili site nel territorio comunale con riferimento all'anno d'imposta 2012, per fare in modo che tali valori possano costituire un termine di riferimento per la determinazione dell'imposta dovuta in sede di autoversamento da parte dei contribuenti;

RITENUTO, sulla base di quanto espressamente stabilito dall'art. 6, num. 3) del vigente Regolamento in materia di Imposta Municipale Propria, che i valori indicati in tale deliberazione debbano essere applicati anche alle aree edificabili pertinenziali a fabbricati già esistenti, con riferimento ai seguenti parametri:

- ai sensi dell'art. 2, comma 1, lett. b) D.Lgs. 504/1992, un'area prevista come edificabile dal Piano regolatore può essere considerata come pertinenza di un fabbricato soltanto ove sia stata dichiarata come tale ai fini dell' Imposta Municipale Propria ovvero ai fini I.C.I. all'atto della sua destinazione ad uso pertinenziale e soltanto ove la relativa particella catastale sia graffata o fusa con la particella catastale su cui insiste il fabbricato stesso.

L'eventuale variazione catastale a seguito della quale l'area edificabile venga fusa o graffata con la particella su cui insiste il fabbricato non ha comunque effetto retroattivo e non determina quindi alcun diritto al rimborso dell'imposta versata su tale area.

Non può riconoscersi natura pertinenziale ad un'area prevista come edificabile dal Piano regolatore comunale in tutti i casi in cui la capacità edificatoria, anche potenziale, espressa da tale area sia superiore al 20% di quella utilizzata per la realizzazione dell'immobile a cui l'area sia stata dichiarata come asservita, ovvero nel caso in cui il terreno qualificabile come pertinenziale abbia una superficie superiore a 100 mq.

Tale percentuale o superficie massima non costituisce una franchigia, per cui, in caso di superamento della stessa, l'area edificabile deve considerarsi imponibile per l'intera capacità edificatoria espressa;

DATO ATTO che, al fine di individuare i valori medi delle aree edificabili, si è quindi provveduto ad affidare, con deliberazione giuntale nr. 97 del 25.10.2012, specifico incarico all'Arch Fea Maurizio Maria di Aosta, a fronte del quale sono stati individuati i valori venali

in comune commercio delle aree edificabili site nel territorio comunale, suddividendo tali aree a seconda dei diversi ambiti urbanistici previsti dal Piano regolatore vigente, come risulta dalla relazione allegata al presente atto sub. A) per farne parte integrante e sostanziale;

CONSIDERATO che tale attività risulta essere stata impostata sulla base dei seguenti parametri:

- assoggettabilità all'Imposta Municipale Propria/I.C.I. delle aree a partire dal momento in cui le stesse sono state qualificate come tali nel Piano Regolatore Generale definitivamente adottato in relazione alla vigente normativa regionale (sulla base del costante orientamento giurisprudenziale della Corte di Cassazione, confermato dalle norme interpretative sopra richiamate e contenute nelle L. 248/2005 e 248/2006, secondo cui lo strumento urbanistico costituisce il parametro fondamentale per la discriminazione del carattere agricolo o edilizio del suolo espropriato, restando priva di rilevanza la sussistenza della c.d. *edificabilità di fatto*), introducendo tuttavia specifici indici di riduzione del valore di mercato per le aree che siano soggette a vincoli urbanistici, da ridursi progressivamente in relazione all'effettiva concretizzazione dell'edificabilità;
- analisi degli atti notarili di compravendita di aree, al fine della determinazione del valore medio delle stesse, con particolare riferimento agli atti stipulati da società, i quali riportano valori più prossimi a quelli di mercato;
- analisi dei dati relativi alla valorizzazione delle aree edificabili riportati dall'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio, oltre che dei dati messi a disposizione da parte dell'Agenzia delle Entrate in relazione agli accertamenti effettuati nell'ambito dell'Imposta di registro;
- valutazione delle aree a seguito dell'attribuzione di un valore base a metro quadrato (c.d. valore pieno), suscettibile di riduzione per le aree soggette a vincoli, sulla base di specifici indici di deprezzamento appositamente individuati;

RITENUTO pertanto di dover recepire i valori così espressi, che vengono allegati alla presente deliberazione per farne parte integrante, al fine di introdurre dei termini di riferimento per la determinazione dell' Imposta Municipale Propria dovuta in sede di autoversamento da parte dei contribuenti a partire dall'anno 2012;

PRECISATO che tali valori devono peraltro intendersi come valori medi, pur se determinati in base alle effettive risultanze del mercato, e che, pertanto, a seguito dell'approvazione degli stessi, non si darà comunque luogo a rimborsi d'imposta nei confronti dei soggetti che abbiano provveduto a versare l'I.C.I. sulla base di valori di mercato più elevati;

PRECISATO altresì che ai contribuenti che non riterranno congrui i valori individuati dal Comune sarà rimessa la possibilità di provare l'effettivo minor valore delle aree edificabili dagli stessi possedute, a seguito della presentazione al Comune di una apposita documentazione, che dovrà formare oggetto di specifica valutazione da parte del Comune all'atto dell'accertamento del maggior valore, nel caso in cui non si ritenessero congrui i minori valori ivi indicati;

PRECISATO infine che, nell'esecuzione dell'attività di accertamento, verranno ritenuti congrui i valori dichiarati dai contribuenti ove non si discostino di oltre il 10% rispetto a quelli individuati dal Comune;

ACQUISITI i pareri favorevoli ai sensi della normativa vigente, resi da parte del Segretario comunale e dai competenti Responsabili dei Servizi ;

Con voti unanimi favorevoli espressi in forma palese per alzata di mano,

DELIBERA

1) DI STABILIRE i valori venali in comune commercio delle aree edificabili individuate dal P.R.G.C. vigente ai fini dell'Imposta Municipale Propria, a decorrere dal 1° gennaio 2012 sulla base della tabella riepilogativa (allegato A), che si riporta in calce al presente atto per farne parte integrante e sostanziale;

2) DI STABILIRE CHE:

- eventuali versamenti effettuati sulla base di valori di mercato più elevati, superiori a quelli sopra determinati, saranno ritenuti congrui e non potranno essere oggetto di rimborsi d'imposta;
- ai contribuenti che non riterranno congrui i valori individuati dal Comune sarà rimessa la possibilità di provare l'effettivo minor valore delle aree edificabili dagli stessi possedute, a seguito della presentazione al Comune di una apposita documentazione, che dovrà formare oggetto di specifica valutazione da parte del Comune all'atto dell'accertamento del maggior valore, nel caso in cui non si ritenessero congrui i minori valori ivi indicati;
- a fronte di atti pubblici riportanti valori superiori a quelli di cui alla presente tabella, gli stessi dovranno essere assunti a riferimento per il calcolo dell'imposta dovuta, a decorrere dall'anno di stipulazione dell'atto;

3) DI VALORIZZARE le aree sulla base dei criteri di seguito indicati:

le aree vengono distinte ai fini della loro valorizzazione in:

a) Aree libere soggette ad edificazione su iniziativa del singolo proprietario o non vincolate a strumenti urbanistici esecutivi, ovvero aree soggette a strumenti urbanistici esecutivi approvati ed in corso di realizzazione

valore iniziale pieno in assenza di vincoli

b) Aree soggette a strumenti urbanistici esecutivi

Per tali aree, sino alla data di approvazione del relativo strumento urbanistico particolareggiato o della relativa convenzione, verrà applicato un indice di deprezzamento pari al **50%** del valore base, computato sull'intera superficie dell'area.

A seguito dell'approvazione del relativo strumento urbanistico particolareggiato o della relativa convenzione, verrà applicato il seguente indice di deprezzamento del valore base, da computarsi sempre sull'intera superficie territoriale dell'area, a prescindere dalle eventuali dismissioni:

- area soggetta a P.U.D. o ad altro strumento urbanistico esecutivo: **20%**
- area soggetta a Piano particolareggiato: **20%**

c) Aree di nuovo impianto in pendenza di approvazione del P.R.G.

Per tutte le aree che siano state inserite per la prima volta nel P.R.G. e nelle quali l'edificabilità sia consentita anche in pendenza della definitiva approvazione del Piano da parte della Regione, verrà applicato, sino alla data di definitiva approvazione del P.R.G. stesso, un indice di deprezzamento pari al **70%** del valore base, computato sull'intera superficie dell'area.

d) Aree soggette a vincolo

Per tutte le aree edificabili qualificate come tali dallo Strumento urbanistico comunale ma che siano state vincolate dai piani di assetto idrogeologico e nelle quali l'edificabilità di nuova costruzione di edifici non sia consentita verrà applicato un indice percentuale di deprezzamento in riferimento al valore base, computato soltanto sulla superficie dell'area interessata a vincolo. Tale indice è stabilito in modo differenziato e calcolato secondo le percentuali seguenti:

- a) pari al **70%** nel caso di superficie soggetta a vincolo nella misura superiore del **60%**;
- b) pari al **60%** nel caso di superficie soggetta a vincolo nella misura superiore del **50%** e fino al **60%**;
- c) pari al **50%** nel caso di superficie soggetta a vincolo nella misura superiore del **40%** e fino al **50%**;
- d) pari al **40%** nel caso di superficie soggetta a vincolo nella misura superiore del **30%** e fino al **40%**;
- e) pari al **30%** nel caso di superficie soggetta a vincolo nella misura superiore del **20%** e fino al **30%**;
- f) pari al **20%** nel caso di superficie soggetta a vincolo nella misura dal **10%** al **20%**.

4) DI INDIVIDUARE altresì, in relazione ai valori medi come sopra determinati, i seguenti indici di deprezzamento da applicare in relazione agli specifici vincoli gravanti su ogni singola area ai fini dell'Imposta Municipale Propria:

a) Servitù

In presenza di servitù pubbliche insistenti sull'area, verrà applicato un indice di deprezzamento pari al **20%** del valore base per ogni servitù esistente, qualora le stesse risultino limitative della concreta utilizzazione dell'area;

b) Particolare configurazione dell'area

Nel caso di aree edificabili di forma irregolare, ovvero che, a seguito del rispetto delle distanze minime previste dal P.R.G.C., non consentano una edificazione immediata, a prescindere dalle caratteristiche urbanistiche dell'area, verrà applicato un indice di deprezzamento pari al **50%** del valore base;

c) Fasce di rispetto

Nel caso di aree edificabili sulle quali insistano fasce di rispetto, o comunque siano presenti servitù di distanza, verrà applicato un indice di deprezzamento pari al **20%** del valore base per ogni fascia di rispetto presente, salvo che l'esistenza delle suddette fasce di rispetto non comprometta l'effettiva utilizzabilità dell'area ai fini edificatori, pertanto l'indice di deprezzamento è pari al **70%**;

d) Aree inferiori ad una determinata superficie, per le quali sia ipotizzabile soltanto la cessione di volumetria

Per le aree edificabili di superficie inferiore a 100 mq, per le quali sia ipotizzabile soltanto la cessione di volumetria, verrà applicato un indice di deprezzamento pari al **50%** del valore base, computato sull'intera superficie dell'area.

Anche a tal fine, la valutazione di un'area edificabile viene effettuata con riferimento a tutte le particelle catastali adiacenti, riconducibili ad un unico proprietario (conformazione del cosiddetto «lotto»), tenendo presente che la presenza di strade e corsi d'acqua, questi ultimi solo se di considerevole importanza, interrompono la continuità del lotto e quindi la unica proprietà.

5) DI STABILIRE la seguente clausola di salvaguardia:

In caso di presenza di più vincoli distintamente considerati, gli indici di deprezzamento vengono sommati e non possono comunque determinare una riduzione del valore superiore al **70%** del valore base.

Per l'applicazione degli indici di deprezzamento sopra riportati, i proprietari saranno tenuti alla presentazione di una apposita autocertificazione, ai sensi dell'art. 47, comma 1 D.P.R. 445/2000.

6) DI DARE ampia diffusione alla presente, mediante avvisi pubblici, comunicati stampa e pubblicazione sul sito web istituzionale del Comune;

Letto, confermato e sottoscritto

Il Sindaco
f.to SUBET Ennio

Il Segretario Comunale
f.to CHIARELLA dott. Antonio

RELAZIONE DI PUBBLICAZIONE

Attesto che copia della presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio comunale e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi decorrenti dal 07/12/2012 ai sensi della legge regionale 54/1998 e successive modificazioni ed integrazioni.

Charvensod, lì 07/12/2012

Il Segretario Comunale
f.to CHIARELLA dott. Antonio

ESECUTIVITA'

Si dichiara che la presente deliberazione è divenuta esecutiva a decorrere dalla data odierna ai sensi della legge regionale n. 54/1998, art. 52 ter.

Charvensod, lì 07/12/2012

Il Segretario Comunale
f.to CHIARELLA dott. Antonio

La presente è copia conforme all'originale per uso amministrativo.
Charvensod, lì

Il Segretario Comunale
CHIARELLA dott. Antonio

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

**COMUNE DI CHARVENSOD
COMMUNE DE CHARVENSOD**

**PERIZIA DI INDIVIDUAZIONE DEI VALORI MEDI
DELLE AREE EDIFICABILI
AI FINI DEL VERSAMENTO ORDINARIO
DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA**



1. PREMESSA

Ad evasione dell'incarico tecnico deliberato dall'Amministrazione comunale di Charvensod, con delibera di Giunta Comunale nr. 97 del 25.10.2012 all'oggetto “approvazione preventivo di parcella per la “determinazione del valore delle aree fabbricabili”, il sottoscritto arch. FEA Maurizio Maria dello Studio Tecnico Fea e Associati con sede il località la rochère n. 1 di Aosta, in seguito agli incontri avuti con la Giunta comunale, e dopo aver effettuato le ricerche e gli approfondimenti del caso ha redatto la seguente “PERIZIA DI INDIVIDUAZIONE DEI VALORI MEDI DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI DEL VERSAMENTO ORDINARIO DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA”

2. RIFERIMENTI LEGISLATIVI

- DECRETO LEGISLATIVO 14 MARZO 2011 N. 23

Disposizioni in materia di federalismo fiscale municipale.

- LEGGE 22 DICEMBRE 2011 N. 214

Conversione in legge, con modificazioni ed integrazioni, del decreto legge 6 dicembre 2011, n. 201, relativo alle disposizioni urgenti per la crescita, l'equità e il consolidamento dei conti pubblici;

- DECRETO MINISTERO DELL'ECONOMIA E FINANZE 5 APRILE 2012

Aggiornamento dei coefficienti per la determinazione del valore dei fabbricati di cui all'art. 5 del D,Lgs 30 dicembre 1992, n. 504, agli effetti dell'imposta municipale propria dovuta per l'anno 2012;

- LEGGE 26 APRILE 2012 N. 44

Conversione in legge, con modificazioni ed integrazioni, della legge 2 marzo 2012 n. 16

- CIRCOLARE MINISTERO ECONOMIA E FINANZA 18 MAGGIO 2012 N. 3/DF

Imposta municipale propria. Chiarimenti

- LEGGE 1 AGOSTO 2012 N. 122

Conversione in legge, con modificazioni ed integrazioni, del decreto legge 6 giugno 2012 n. 74;

- LEGGE 7 AGOSTO 2012 N. 135

Conversione in legge, con modificazioni ed integrazioni, del decreto legge 6 luglio 2012, n. 95.

3. COMUNE DI CHARVENSOD: TERRITORIO, PIANO REGOLATORE

3.1. *Inquadramento territoriale*

Il Comune di **Charvensod** è un centro agricolo residenziale, a 5 Km da Aosta, collocato nel punto mediano della Valle d'Aosta comprende la parte meridionale della piana di aosta, è posizionato all'envers (ovvero dalla parte della valle esposta a nord).

Il suo territorio, superficie di 25,95 Km², presenta una forma allungata nella direzione Nord-Sud e stretta nell'altra. E' situato tra i comuni di Aosta (a Nord), Pollein e Brissogne (a Est), Cogne (a Sud) e Gressan (a Ovest). I limiti naturali, idrografici e orografici sono: la Dora Baltea a Nord, il torrente di Comboé e quello di Morion a Est, la linea di vetta che collega la Becca di Nona al Monte Emilius e questo alle punte Rosse sempre a levante; la punta Valletta a Sud e il vallone cosiddetto “Comba Vernailère” col suo piccolo torrente a Ovest. Il punto più basso si trova a 556 m, alla confluenza del torrente di Comboé con la Dora Baltea. Il più alto, a 3559 m, è la vetta del Monte Emilius.

È composto da due agglomerati principali: il capoluogo (chef-lieu), che si trova a 2 chilometri da Aosta, e l'agglomerazione formata dai villaggi di Pont-Suaz, Plan-Félinaz e Félinaz, che si trovano lungo la sponda destra della Dora Baltea.

Dal punto di vista geografico, si possono individuare diverse zone. La prima fascia altimetrica (550-650 m circa) è costituita dalla pianura alluvionale della Dora Baltea e dai coni di deiezione di Félinaz, Ampaillan e La Girada. Questa zona presenta una forte densità di popolazione con i villaggi di Félinaz, Plan-Félinaz, Pont-Suaz e Ampaillan.

La seconda fascia (650-1000 m circa) si differenzia per una pendenza abbastanza ripida, interrotta dal largo ripiano morenico dov'è collocato il Capoluogo di Charvensod.

La terza fascia (1000-1400 m circa) è costituita dalla zona dei mayens. L'attività agricola è ridotta alla coltura di prati a foraggio o pascolo e ad alcuni piccoli campi di patate. Le foreste di conifere si intervallano ai prati.

La quarta fascia (1400-2200 m circa) è quella degli alpeggi e delle grandi foreste di larici, abeti. .

L'ultima (2200-3500 m circa) è quella dell'alta montagna.

3.2. Bilancio demografico anno 2010 e popolazione residente al 31 Dicembre

	Maschi	Femmine	Totale
Popolazione	1246	1229	2475
Nati	18	18	36
Morti	12	6	18
Saldo Naturale	6	12	18
Iscritti da altri comuni	59	77	136
Iscritti dall'estero	3	3	6
Altri iscritti	1	1	2
Saldo Migratorio e per altri motivi	16	18	34
Popolazione residente in famiglia	1267	1258	2525
Popolazione residente in convivenza	1	1	2
Unità in più/meno dovute a variazioni territoriali	0	0	0
Popolazione al 31 Dicembre	1268	1259	2527
Numero di Famiglie		1118	
Numero di Convivenze		1	
Numero medio di componenti per famiglia		2.26	

3.3. Piano regolatore

Il comune di Charvensod è dotato di Piano Regolatore Generale pubblicato il 29 gennaio 1993. Attualmente sono in corso di completamento le procedure per l'approvazione e pubblicazione di una variante sostanziale della quale è avvenuta l'approvazione del Testo definitivo in data 25 ottobre 2012.

3.4. Ambiti inedificabili

Il comune di Charvensod è dotato di cartografie degli ambiti inedificabili ai sensi degli artt. 34, 35, 36, 37 della L.R. 6 aprile 1998, n. 11

Tab. Estratto approvazione ambiti inedificabili

Delibera consiglio	Delibera giunta	Aree boscate	Zone umide e laghi	Frane	Inondazioni	Valanghe
51 del 23/12/2004	731 del 14/3/2005					
50 del 23/12/2004	1412 del 9/5/2005					
30 del 19/8/2002	4193 del 11/11/2002					
33 del 1/10/2008	1484 del 29/5/2009					

4. DETERMINAZIONE DEL VALORE MEDIO DEI TERRENI EDIFICABILI.

Il Valore di Mercato è il controvalore generalmente stimato in denaro per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di compravendita durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione

Esso è pertanto determinato sia dal valore materiale del bene stesso, corretto da altri fattori quali, ad esempio, la legge della domanda e dell'offerta, sia dalla volontà del compratore di acquistare e quella del proprietario del bene di vendere.

Il valore di un terreno è inoltre qualcosa che varia nel tempo in relazione a molteplici fattori, quali: l'andamento del mercato immobiliare, le modifiche urbanistiche qualitative e quantitative, i costi di costruzione, la mutazione di imposizione fiscale sugli immobili, l'attrattività dell'area in riferimento a nuove dotazioni infrastrutturali e di servizi, le politiche istituzionali turistiche, industriali o per la casa.

La determinazione di un valore medio dovrebbe scaturire da un processo di acquisizione e successiva mediazione dei dati di molteplici compravendite per ogni zona edificabile.

Le compravendite di aree edificabili avvenute negli ultimi anni nel comune di Charvensod non sono sufficienti a permettere di effettuare una corretta individuazione di un valore medio. Pertanto si è preferito determinare il richiesto valore medio come derivato dal valore di trasformazione del bene.

4.1. Osservatorio Mercato Immobiliare

L'Osservatorio del mercato immobiliare, non offrendo valori di mercato di aree edificabili permette di estrapolare alcuni dati interessanti per determinare il valore di trasformazione di un bene.

Riporto di seguito i più recenti dati raccolti:

Risultato interrogazione: Anno 2012 - Semestre 1 Comune: CHARVENSOD¹

¹Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Fascia/zona: Centrale/RESIDENZIALE CAPOLUOGO (CHARVENSOD, BOURNEAU, TORNETTAZ, FELINAZ, BOULAZ)

Codice di zona: B1 **Microzona catastale n.:** 2 **Tipologia prevalente:** Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1700	2200	L	3	4	L
Box	NORMALE	810	1100	L	2,1	2,7	L
Ville e Villini	NORMALE	1700	2200	L			

Fascia/zona: Periferica/INDUSTRIALE RESIDENZIALE BASSA (PONT SUAZ, PLAN FELINAZ, AMPAILLANT, . . .)

Codice di zona: D1 **Microzona catastale n.:** 1 **Tipologia prevalente:** Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1700	2200	L	3	4,4	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1300	1800	L	3	4,4	L
Box	NORMALE	670	810	L	1,7	2,1	L
Ville e Villini	NORMALE	1800	2300	L			

Fascia/zona: Rurale/RESIDENZIALE ALTA / MONTANA (GERBORE, VAGERE, REVERIER, CHAMPEX, PESSI . . .)

Codice di zona: R1 **Microzona catastale n.:** 3

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1600	1900	L	3	4,4	L
Ville e Villini	NORMALE	1600	1900	L			

Fascia/zona: Periferica/INDUSTRIALE RESIDENZIALE BASSA (PONT SUAZ, PLAN FELINAZ, AMPAILLANT, . . .)

Codice di zona: D1 **Microzona catastale n.:** 1 **Tipologia prevalente:** Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	NORMALE	1300	1500	L	4,8	5,9	L

Fascia/zona: Periferica/INDUSTRIALE RESIDENZIALE BASSA (PONT SUAZ, PLAN FELINAZ, AMPAILLANT ..)

Codice di zona: D1 **Microzona catastale n.:** 1 **Tipologia prevalente:** Abitazioni civili

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	NORMALE	460	670	L			

Fascia/zona: Centrale/RESIDENZIALE CAPOLUOGO (CHARVENSOD, BOURNEAU, TORNETTAZ, FELINAZ, BOULAZ)

Codice di zona: B1 **Microzona catastale n.:** 2 **Tipologia prevalente:** Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	NORMALE	1500	1800	L	5,3	6,5	L

Fascia/zona: Periferica/INDUSTRIALE RESIDENZIALE BASSA (PONT SUAZ, PLAN FELINAZ, AMPAILLANT ..)

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Terziaria

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	NORMALE	1500	1900	L	4,7	5,3	L

4.2. Individuazione delle zone di Piano regolatore oggetto di valutazione

Sottozone di Tipo A.

Nelle tavole prescrittive P4 – *Cartografia della zonizzazione, dei servizi e della viabilità del PRG*, sono delimitate le sottozone di tipo A, ovvero le parti del territorio comunale costituite dagli agglomerati che presentano interesse storico, artistico, documentario o ambientale e dai relativi elementi complementari o integrativi.

Le sottozone, elencate nell'*Allegato 0*, sono a loro volta articolate in relazione al sistema ambientale d'appartenenza nonché alla loro tipologia, ed in particolare alle loro caratteristiche storiche e strutturali in:

- a) di tipo Ab – Bourgs;
- b) di tipo Ac – Villes;
- c) di tipo Ad – Villages
- e) di tipo Ae - Hameau.

Il PRG del Comune di Charvensod prevede sottozone di tipo Ac, Ad e Ae.

In tutte le sottozone A, ogni intervento previsto deve essere prioritariamente verificato ai sensi della cartografia degli ambiti inedificabili di cui al Titolo II, Capo V delle presenti NTA. Per le parti di sottozona, eventualmente interferenti con tali gli ambiti inedificabili, gli usi e le attività nonché le modalità di azione e di intervento, sono attuabili nei limiti di cui alla relativa legislazione regionale e nel rispetto delle prescrizioni specifiche di cui all'art. 67bis, comma 1 (delle NTA).

... omissis....

h) le aree libere sono di norma inedificabili. Nelle aree libere è ammessa la costruzione, del tutto sotto livello del terreno, di locali interrati a servizio degli edifici esistenti, salvo quanto non ammesso all'art. 66, comma 4 (delle NTA)

Qualora i locali interrati siano ammessi:

- devono essere rispettati gli allineamenti viari esistenti;
- se il profilo del terreno preesistente lo consente, devono essere sfruttati i dislivelli eventuali;
- deve essere ridotta al minimo la creazione di rampe e muri e le eventuali autorimesse così realizzabili devono costituire pertinenza di singole unità immobiliari.

Sottozone di Tipo B.

Nelle tavole prescrittive *P4 – Cartografia della zonizzazione, dei servizi e della viabilità del PRG*, sono delimitate le sottozone di tipo B ovvero le parti del territorio comunale costituite dagli insediamenti residenziali, artigianali, commerciali, turistici, terziari, totalmente o parzialmente edificate.

Le sottozone, elencate nell'*Allegato 0 del PRG*, sono a loro volta articolate in base alle destinazioni in esse prevalenti in:

- a) di tipo Ba – destinate prevalentemente alla residenza con connessi servizi ed infrastrutture;
- b) di tipo Bb – destinate prevalentemente alle attività industriali ed artigianali;
- c) di tipo Bc – destinate prevalentemente alle attività commerciali o al terziario;
- d) di tipo Bd – destinate prevalentemente alle attività ricettive turistiche;
- e) di tipo Be – destinate ad attività varie.

Il PRG del Comune di Charvensod prevede sottozone di tipo Ba, destinate prevalentemente alla residenza e Bb.

In tutte le sottozone B, ogni intervento previsto deve essere prioritariamente verificato ai sensi della cartografia degli ambiti inedificabili di cui al Titolo II, Capo V delle presenti NTA.

Per le parti di sottozona, eventualmente interferenti con tali gli ambiti inedificabili, gli usi e le attività nonché le modalità di azione e di intervento, sono attuabili nei limiti di cui alla relativa legislazione regionale e nel rispetto delle prescrizioni specifiche di cui al successivo art. 67bis, comma 1 delle N.T.A..

Le tabelle di cui all'Allegato 1 alle NTA del PRG, relative alle sottozone di tipo B, individuano le destinazioni d'uso e le attività di cui all'art. 10 delle NTA ammesse in ogni sottozona, tenuto conto delle determinazioni del PTP e dei relativi sistemi ambientali.

Sottozone di Tipo C.

Nelle tavole prescrittive *P4 – Cartografia della zonizzazione, dei servizi e della viabilità del PRG*, sono delimitate le sottozone di tipo C, ovvero le parti di territorio totalmente inedificate o debolmente edificate da infrastrutturare, destinate, oltre a interventi di recupero e ampliamento di insediamenti in atto, alla realizzazione di nuovi insediamenti residenziali, artigianali, commerciali, turistici e terziari.

Le sottozone sono a loro volta articolate in base alle destinazioni in esse prevalenti in:

a) di tipo Ca – destinate prevalentemente alla residenza con connessi servizi ed infrastrutture;

b) di tipo Cb – destinate prevalentemente alle attività artigianali;

c) di tipo Cc – destinate prevalentemente alle attività commerciali o al terziario;

d) di tipo Cd – destinate prevalentemente alle attività ricettive turistiche;

e) di tipo Ce – destinate ad attività varie.

Il PRG del Comune di Charvensod prevede sottozone di tipo Cd i cui interventi insediativi, richiedono la formazione e approvazione di un PUD.

In tutte le sottozone C, ogni intervento previsto deve essere prioritariamente verificato ai sensi della cartografia degli ambiti inedificabili di cui al Titolo II, Capo V delle NTA del PRG.

Per le parti di sottozona, eventualmente interferenti con tali gli ambiti inedificabili, gli usi e le attività nonché le modalità di azione e di intervento, sono attuabili nei limiti di cui alla relativa legislazione regionale e nel rispetto delle prescrizioni specifiche di cui al successivo art. 67bis, comma 1 delle N.T.A..

Le tabelle di cui all'Allegato 1 alle NTA del PRG, relative alle sottozone di tipo C, individuano le destinazioni d'uso e le attività di cui all'art. 10 delle NTA ammesse in ogni sottozona, tenuto conto delle determinazioni del PTP e dei relativi sistemi ambientali.

Sottozone di Tipo F.

Nelle tavole prescrittive *P4 – Cartografia della zonizzazione, dei servizi e della viabilità del PRG*, sono delimitate e sottozone di tipo F ovvero le parti del territorio comunale destinate ad attrezzature ed impianti pubblici.

Gli interventi nelle sottozone F si realizzano di norma mediante piani urbanistici di dettaglio.

Le tabelle di cui all'Allegato 1 alle NTA del PRG, relative alle sottozone di tipo F, individuano le destinazioni d'uso e le attività di cui all'art. 10 delle NTA ammesse in ogni sottozona, tenuto conto delle determinazioni del PTP e dei relativi sistemi ambientali.

4.2.1. Zona Ac1



L'estratto di Prgc non è in scala.

Le Chateau, Les Combes, La Bastille	Valore unitario aree fabbricabili	Zona Ac1	
		misura	valore
sigla	definizione		
SL	Superficie di un lotto	mq	300
i	Indice densità fondiaria	mq/mq	0
SNA	Superficie netta abitabile	mq	0
SLA	Superficie lorda abitabile (SNA+30%)	mq	0
Sa	Superficie accessoria (2/3 di SL)	mq	200
Ccsuab	Costo di costruzione superficie abitabile	mq	0
Ccsuac	Costo di costruzione superfici accessorie	mq	700
Cc	Costo costruzione (Ccsuab*SLA+Ccsac*Sa)	mq	139860
SG	Spese Generali	%	10
U	Utile d'impresa	%	15
CcT	Costo costruzione Totale (Cc*SG*U)	€	174825
Vub	Valore unitario abitazione	€/mq	0
Vuc	Valore unitario accessorio	€/mq	950
Vtot	Valore totale immobile	€	189810
Vnt	Valore netto di trasformazione (Vtot-CcT)	€	14985
V	Valore unitario terreno edificabile Vnt/SL	€/mq	€ 50

Nella tabella esposta è stato determinato un **valore unitario medio (al mq) V del terreno** desunto per differenza tra il valore del fabbricato realizzabile e le spese da sostenere per realizzarlo comprese di utile d'impresa e oneri.

Tale **Valore unitario medio** sarà suscettibile di variazioni in funzione dell'applicazione di correttivi derivanti da accessibilità, morfologia, dimensioni, ecc.

4.2.2. Zona Ad1



L'estratto di Prgc non è in scala.

Le Bourneau, Chef Lieu	Valore unitario aree fabbricabili	Zona Ad1	
		misura	valore
sigla	definizione		
SL	Superficie di un lotto	mq	300
I	Indice densità fondiaria	mq/mq	0
SNA	Superficie netta abitabile	mq	0
SLA	Superficie lorda abitabile (SNA+30%)	mq	0
Sa	Superficie accessoria (2/3 di SL)	mq	200
Ccsuab	Costo di costruzione superficie abitabile	mq	0
Ccsuac	Costo di costruzione superfici accessorie	mq	700
Cc	Costo costruzione (Ccsuab*SLA+Ccsac*Sa)	mq	139860
SG	Spese Generali	%	10
U	Utile d'impresa	%	15
CcT	Costo costruzione Totale (Cc*SG*U)	€	174825
Vub	Valore unitario abitazione	€/mq	0
Vuc	Valore unitario accessorio	€/mq	950
Vtot	Valore totale immobile	€	189810
Vnt	Valore netto di trasformazione (Vtot-CcT)	€	14985
V	Valore unitario terreno edificabile Vnt/SL	€/mq	€ 50

Nella tabella esposta è stato determinato un **valore unitario medio (al mq) V del terreno** desunto per differenza tra il valore del fabbricato realizzabile e le spese da sostenere per realizzarlo comprese di utile d'impresa e oneri.

Tale **Valore unitario medio** sarà suscettibile di variazioni in funzione dell'applicazione di correttivi derivanti da accessibilità, morfologia, dimensioni, ecc.

4.2.3. Zona Ae1



L'estratto di Prgc non è in scala.

Le Pont Suaz	Valore unitario aree fabbricabili	Zona Ae1	
		misura	valore
sigla	definizione		
SL	Superficie di un lotto	mq	300
I	Indice densità fondiaria	mq/mq	0
SNA	Superficie netta abitabile	mq	0
SLA	Superficie lorda abitabile (SNA+30%)	mq	0
Sa	Superficie accessoria (2/3 di SL)	mq	200
Ccsuab	Costo di costruzione superficie abitabile	mq	0
Ccsuac	Costo di costruzione superfici accessorie	mq	700
Cc	Costo costruzione (Ccsuab*SLA+Ccsac*Sa)	mq	139860
SG	Spese Generali	%	10
U	Utile d'impresa	%	15
CcT	Costo costruzione Totale (Cc*SG*U)	€	174825
Vub	Valore unitario abitazione	€/mq	0
Vuc	Valore unitario accessorio	€/mq	950
Vtot	Valore totale immobile	€	189810
Vnt	Valore netto di trasformazione (Vtot-CcT)	€	14985
V	Valore unitario terreno edificabile Vnt/SL	€/mq	€ 50

Nella tabella esposta è stato determinato un **valore unitario medio (al mq) V del terreno** desunto per differenza tra il valore del fabbricato realizzabile e le spese da sostenere per realizzarlo comprese di utile d'impresa e oneri.

Tale **Valore unitario medio** sarà suscettibile di variazioni in funzione dell'applicazione di correttivi derivanti da accessibilità, morfologia, dimensioni, ecc.

4.2.4. Zona Ae2



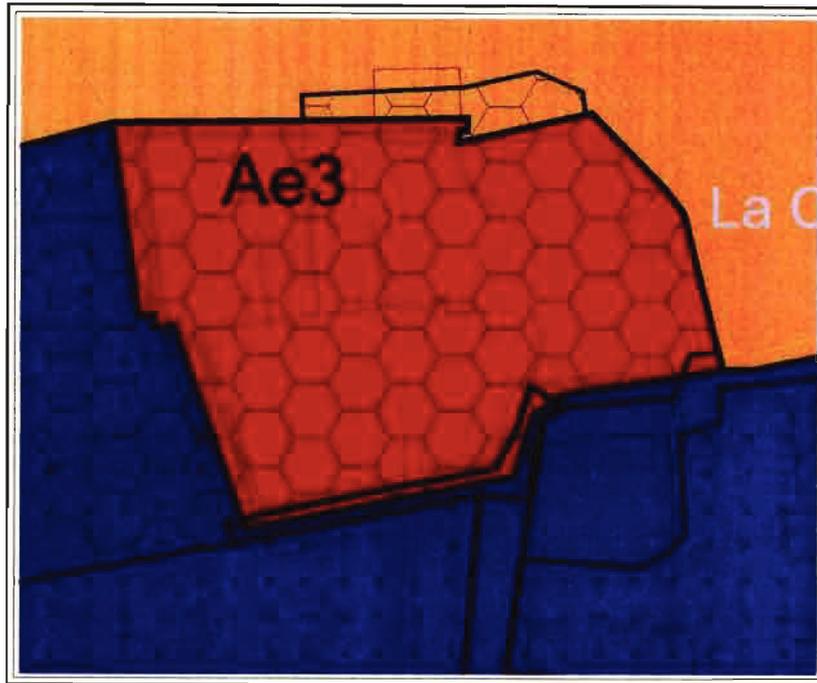
L'estratto di Prgc non è in scala.

Félinaz	Valore unitario aree fabbricabili	Zona Ae2	
sigla	definizione	misura	valore
SL	Superficie di un lotto	mq	300
I	Indice densità fondiaria	mq/mq	0
SNA	Superficie netta abitabile	mq	0
SLA	Superficie lorda abitabile (SNA+30%)	mq	0
Sa	Superficie accessoria (2/3 di SL)	mq	200
Ccsuab	Costo di costruzione superficie abitabile	mq	0
Ccsuac	Costo di costruzione superfici accessorie	mq	700
Cc	Costo costruzione (Ccsuab*SLA+Ccsac*Sa)	mq	139860
SG	Spese Generali	%	10
U	Utile d'impresa	%	15
CcT	Costo costruzione Totale (Cc*SG*U)	€	174825
Vub	Valore unitario abitazione	€/mq	0
Vuc	Valore unitario accessorio	€/mq	950
Vtot	Valore totale immobile	€	189810
Vnt	Valore netto di trasformazione (Vtot-CcT)	€	14985
V	Valore unitario terreno edificabile Vnt/SL	€/mq	€ 50

Nella tabella esposta è stato determinato un **valore unitario medio (al mq) V del terreno** desunto per differenza tra il valore del fabbricato realizzabile e le spese da sostenere per realizzarlo comprese di utile d'impresa e oneri.

Tale **Valore unitario medio** sarà suscettibile di variazioni in funzione dell'applicazione di correttivi derivanti da accessibilità, morfologia, dimensioni, ecc.

4.2.5. Zona Ae3



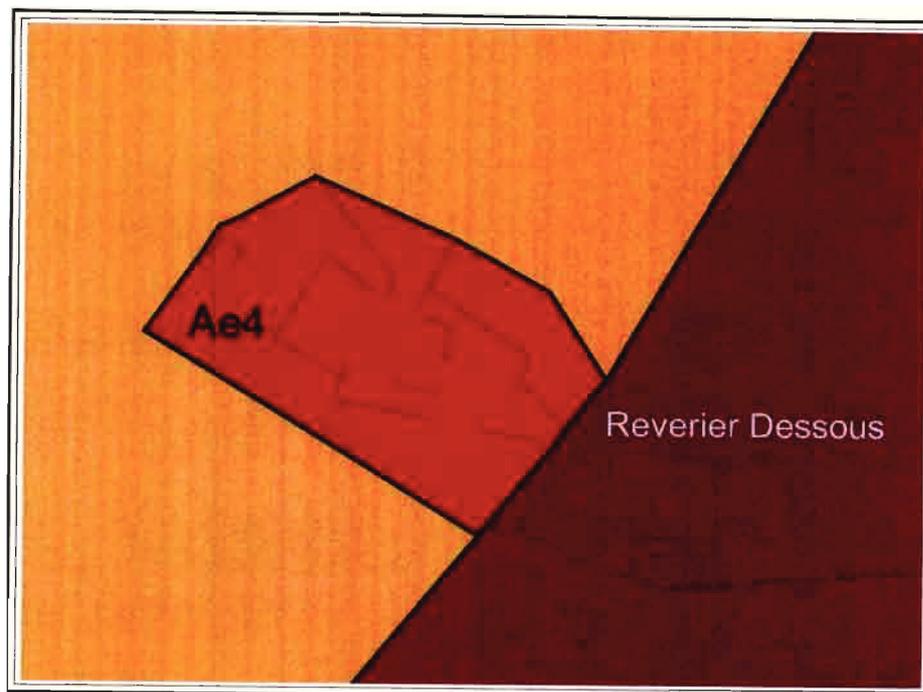
L'estratto di Prgc non è in scala.

La Cure	Valore unitario aree fabbricabili	Zona Ae3	
sigla	definizione	misura	valore
SL	Superficie di un lotto	mq	300
i	Indice densità fondiaria	mq/mq	0
SNA	Superficie netta abitabile	mq	0
SLA	Superficie lorda abitabile (SNA+30%)	mq	0
Sa	Superficie accessoria (2/3 di SL)	mq	200
Ccsuab	Costo di costruzione superficie abitabile	mq	0
Ccsuac	Costo di costruzione superfici accessorie	mq	700
Cc	Costo costruzione (Ccsuab*SLA+Ccsac*Sa)	mq	139860
SG	Spese Generali	%	10
U	Utile d'impresa	%	15
CcT	Costo costruzione Totale (Cc*SG*U)	€	174825
Vub	Valore unitario abitazione	€/mq	0
Vuc	Valore unitario accessorio	€/mq	950
Vtot	Valore totale immobile	€	189810
Vnt	Valore netto di trasformazione (Vtot-CcT)	€	14985
V	Valore unitario terreno edificabile Vnt/SL	€/mq	€ 50

Nella tabella esposta è stato determinato un **valore unitario medio (al mq) V del terreno** desunto per differenza tra il valore del fabbricato realizzabile e le spese da sostenere per realizzarlo comprese di utile d'impresa e oneri.

Tale **Valore unitario medio** sarà suscettibile di variazioni in funzione dell'applicazione di correttivi derivanti da accessibilità, morfologia, dimensioni, ecc.

4.2.6. Zona Ae4



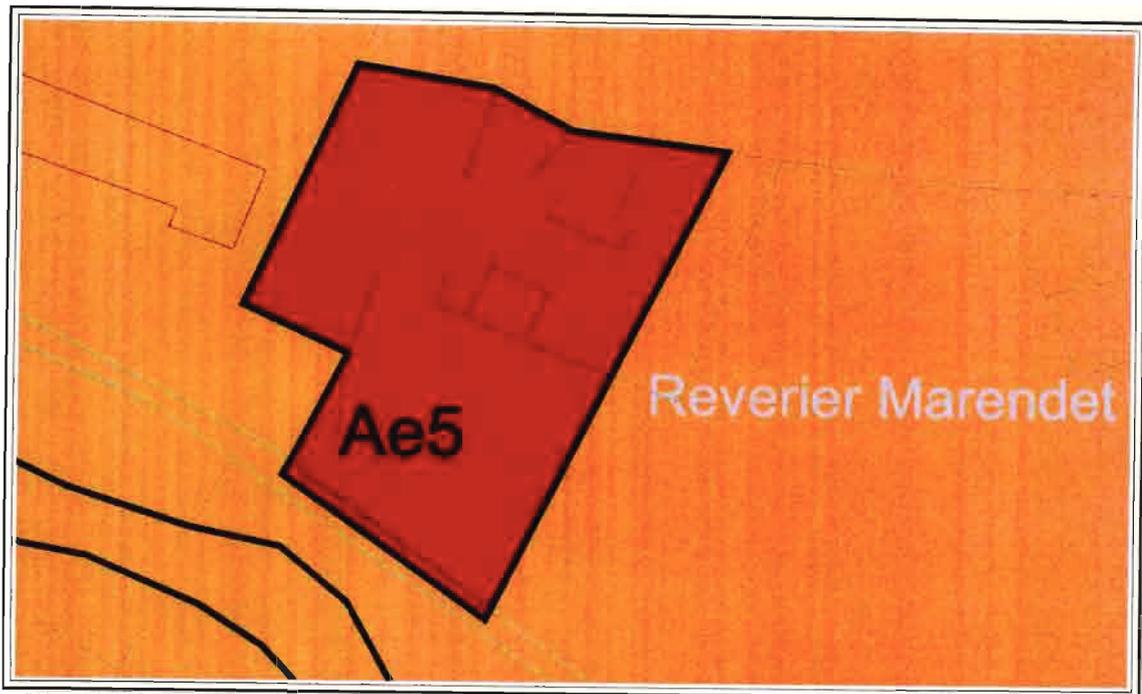
L'estratto di Prgc non è in scala.

Reverier dessous	Valore unitario aree fabbricabili	Zona Ae4	
		misura	valore
sigla	definizione		
SL	Superficie di un lotto	mq	300
I	Indice densità fondiaria	mq/mq	0
SNA	Superficie netta abitabile	mq	0
SLA	Superficie lorda abitabile (SNA+30%)	mq	0
Sa	Superficie accessoria (2/3 di SL)	mq	200
Ccsuab	Costo di costruzione superficie abitabile	mq	0
Ccsuac	Costo di costruzione superfici accessorie	mq	730
Cc	Costo costruzione (Ccsuab*SLA+Ccsac*Sa)	mq	145854
SG	Spese Generali	%	10
U	Utile d'impresa	%	15
CcT	Costo costruzione Totale (Cc*SG*U)	€	182317,5
Vub	Valore unitario abitazione	€/mq	0
Vuc	Valore unitario accessorio	€/mq	965
Vtot	Valore totale immobile	€	192807
Vnt	Valore netto di trasformazione (Vtot-CcT)	€	10489,5
V	Valore unitario terreno edificabile Vnt/SL	€/mq	€ 35

Nella tabella esposta è stato determinato un **valore unitario medio (al mq) V del terreno** desunto per differenza tra il valore del fabbricato realizzabile e le spese da sostenere per realizzarlo comprese di utile d'impresa e oneri.

Tale **Valore unitario medio** sarà suscettibile di variazioni in funzione dell'applicazione di correttivi derivanti da accessibilità, morfologia, dimensioni, ecc.

4.2.7. Zona Ae5



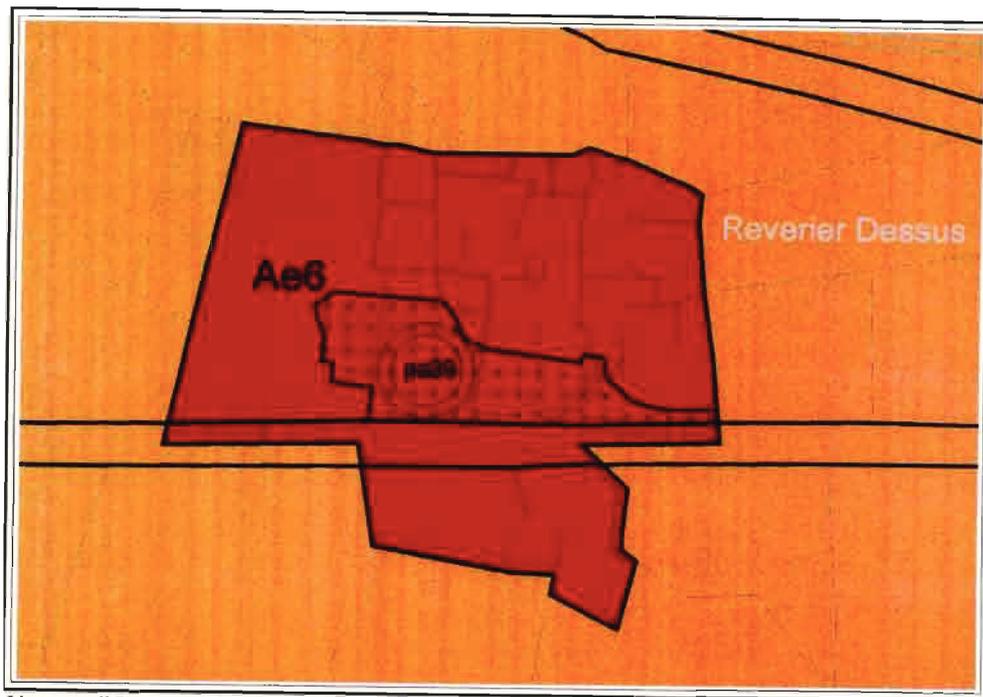
L'estratto di Prgc non è in scala.

Reverier Merendet	Valore unitario aree fabbricabili	Zona Ae5	
sigla	definizione	misura	valore
SL	Superficie di un lotto	mq	300
i	Indice densità fondiaria	mq/mq	0
SNA	Superficie netta abitabile	mq	0
SLA	Superficie lorda abitabile (SNA+30%)	mq	0
Sa	Superficie accessoria (2/3 di SL)	mq	200
Ccsuab	Costo di costruzione superficie abitabile	mq	0
Ccsuac	Costo di costruzione superfici accessorie	mq	730
Cc	Costo costruzione (Ccsuab*SLA+Ccsac*Sa)	mq	145854
SG	Spese Generali	%	10
U	Utile d'impresa	%	15
CcT	Costo costruzione Totale (Cc*SG*U)	€	182317,5
Vub	Valore unitario abitazione	€/mq	0
Vuc	Valore unitario accessorio	€/mq	965
Vtot	Valore totale immobile	€	192807
Vnt	Valore netto di trasformazione (Vtot-CcT)	€	10489,5
V	Valore unitario terreno edificabile Vnt/SL	€/mq	€ 35

Nella tabella esposta è stato determinato un **valore unitario medio (al mq) V del terreno** desunto per differenza tra il valore del fabbricato realizzabile e le spese da sostenere per realizzarlo comprese di utile d'impresa e oneri.

Tale **Valore unitario medio** sarà suscettibile di variazioni in funzione dell'applicazione di correttivi derivanti da accessibilità, morfologia, dimensioni, ecc.

4.2.8. Zona Ae6



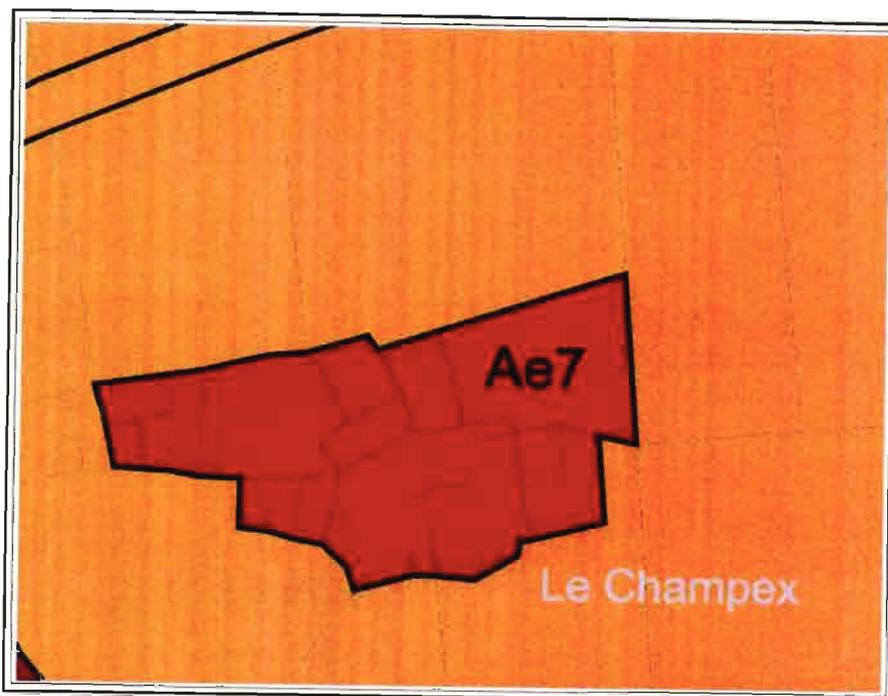
L'estratto di Prgc non è in scala.

Reverier dessus	Valore unitario aree fabbricabili	Zona Ae6	
sigla	definizione	misura	valore
SL	Superficie di un lotto	mq	300
I	Indice densità fondiaria	mq/mq	0
SNA	Superficie netta abitabile	mq	0
SLA	Superficie lorda abitabile (SNA+30%)	mq	0
Sa	Superficie accessoria (2/3 di SL)	mq	200
Ccsuab	Costo di costruzione superficie abitabile	mq	0
Ccsuac	Costo di costruzione superfici accessorie	mq	730
Cc	Costo costruzione (Ccsuab*SLA+Ccsac*Sa)	mq	145854
SG	Spese Generali	%	10
U	Utile d'impresa	%	15
CcT	Costo costruzione Totale (Cc*SG*U)	€	182317,5
Vub	Valore unitario abitazione	€/mq	0
Vuc	Valore unitario accessorio	€/mq	965
Vtot	Valore totale immobile	€	192807
Vnt	Valore netto di trasformazione (Vtot-CcT)	€	10489,5
V	Valore unitario terreno edificabile Vnt/SL	€/mq	€ 35

Nella tabella esposta è stato determinato un **valore unitario medio (al mq) V del terreno** desunto per differenza tra il valore del fabbricato realizzabile e le spese da sostenere per realizzarlo comprese di utile d'impresa e oneri.

Tale **Valore unitario medio** sarà suscettibile di variazioni in funzione dell'applicazione di correttivi derivanti da accessibilità, morfologia, dimensioni, ecc.

4.2.9. Zona Ae7



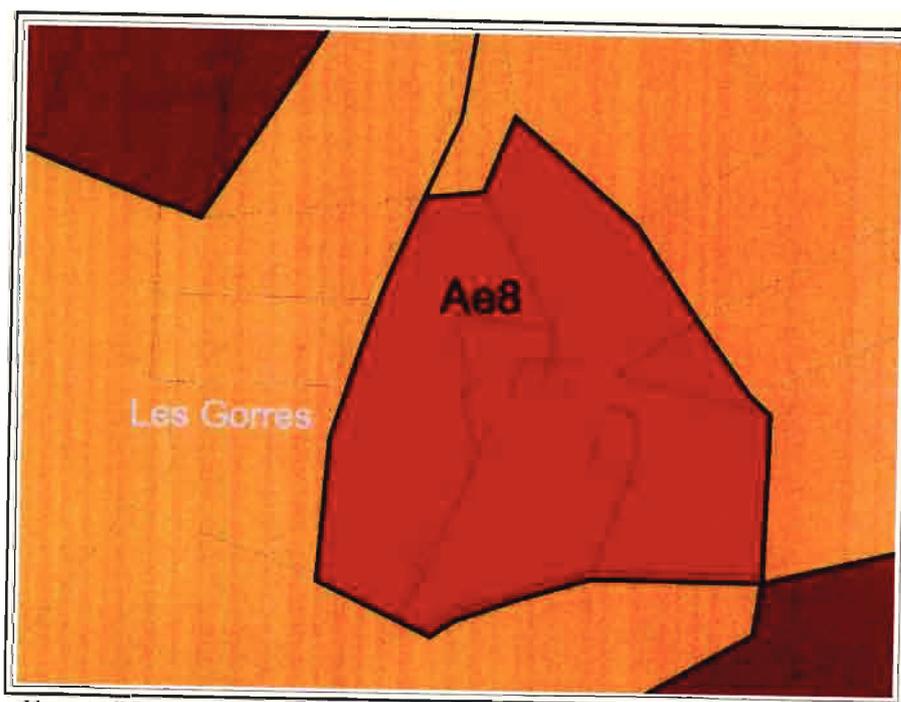
L'estratto di Prgc non è in scala.

Le Champex	Valore unitario aree fabbricabili	Zona Ae7	
sigla	definizione	misura	valore
SL	Superficie di un lotto	mq	300
I	Indice densità fondiaria	mq/mq	0
SNA	Superficie netta abitabile	mq	0
SLA	Superficie lorda abitabile (SNA+30%)	mq	0
Sa	Superficie accessoria (2/3 di SL)	mq	200
Ccsuab	Costo di costruzione superficie abitabile	mq	0
Ccsuac	Costo di costruzione superfici accessorie	mq	730
Cc	Costo costruzione (Ccsuab*SLA+Ccsac*Sa)	mq	145854
SG	Spese Generali	%	10
U	Utile d'impresa	%	15
CcT	Costo costruzione Totale (Cc*SG*U)	€	182317,5
Vub	Valore unitario abitazione	€/mq	0
Vuc	Valore unitario accessorio	€/mq	965
Vtot	Valore totale immobile	€	192807
Vnt	Valore netto di trasformazione (Vtot-CcT)	€	10489,5
V	Valore unitario terreno edificabile Vnt/SL	€/mq	€ 35

Nella tabella esposta è stato determinato un **valore unitario medio (al mq) V del terreno** desunto per differenza tra il valore del fabbricato realizzabile e le spese da sostenere per realizzarlo comprese di utile d'impresa e oneri.

Tale **Valore unitario medio** sarà suscettibile di variazioni in funzione dell'applicazione di correttivi derivanti da accessibilità, morfologia, dimensioni, ecc.

4.2.10. Zona Ae8



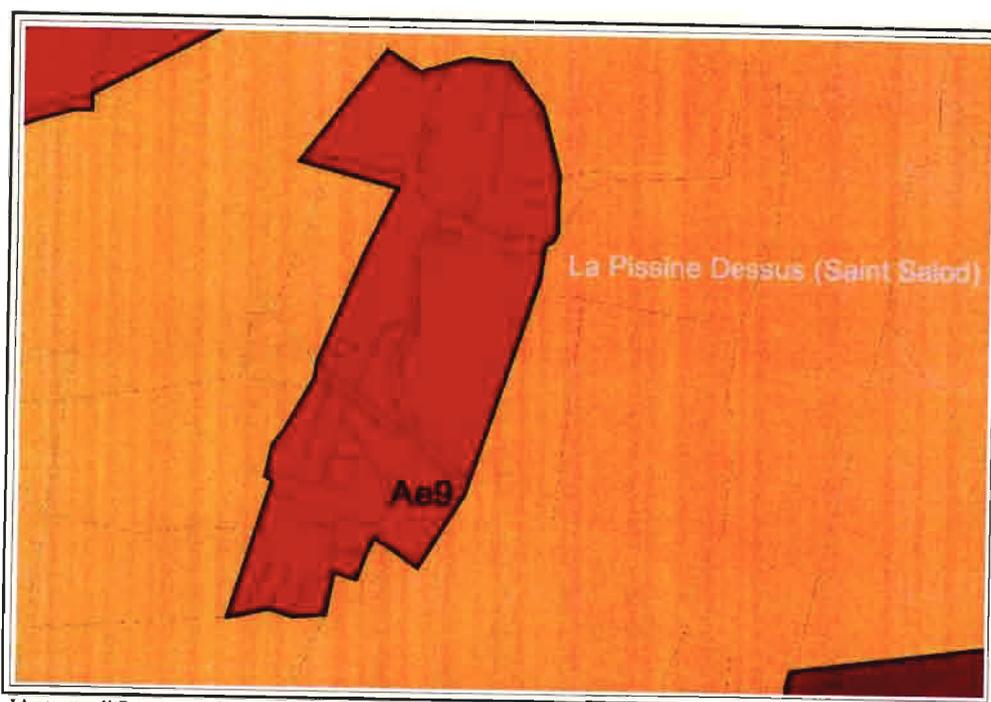
L'estratto di Prgc non è in scala.

Les Gorres	Valore unitario aree fabbricabili	Zona Ae8	
sigla	definizione	misura	valore
SL	Superficie di un lotto	mq	300
I	Indice densità fondiaria	mq/mq	0
SNA	Superficie netta abitabile	mq	0
SLA	Superficie lorda abitabile (SNA+30%)	mq	0
Sa	Superficie accessoria (2/3 di SL)	mq	200
Ccsuab	Costo di costruzione superficie abitabile	mq	0
Ccsuac	Costo di costruzione superfici accessorie	mq	730
Cc	Costo costruzione (Ccsuab*SLA+Ccsac*Sa)	mq	145854
SG	Spese Generali	%	10
U	Utile d'impresa	%	15
CcT	Costo costruzione Totale (Cc*SG*U)	€	182317,5
Vub	Valore unitario abitazione	€/mq	0
Vuc	Valore unitario accessorio	€/mq	965
Vtot	Valore totale immobile	€	192807
Vnt	Valore netto di trasformazione (Vtot-CcT)	€	10489,5
V	Valore unitario terreno edificabile Vnt/SL	€/mq	€ 35

Nella tabella esposta è stato determinato un **valore unitario medio (al mq) V del terreno** desunto per differenza tra il valore del fabbricato realizzabile e le spese da sostenere per realizzarlo comprese di utile d'impresa e oneri.

Tale **Valore unitario medio** sarà suscettibile di variazioni in funzione dell'applicazione di correttivi derivanti da accessibilità, morfologia, dimensioni, ecc.

4.2.11. Zona Ae9



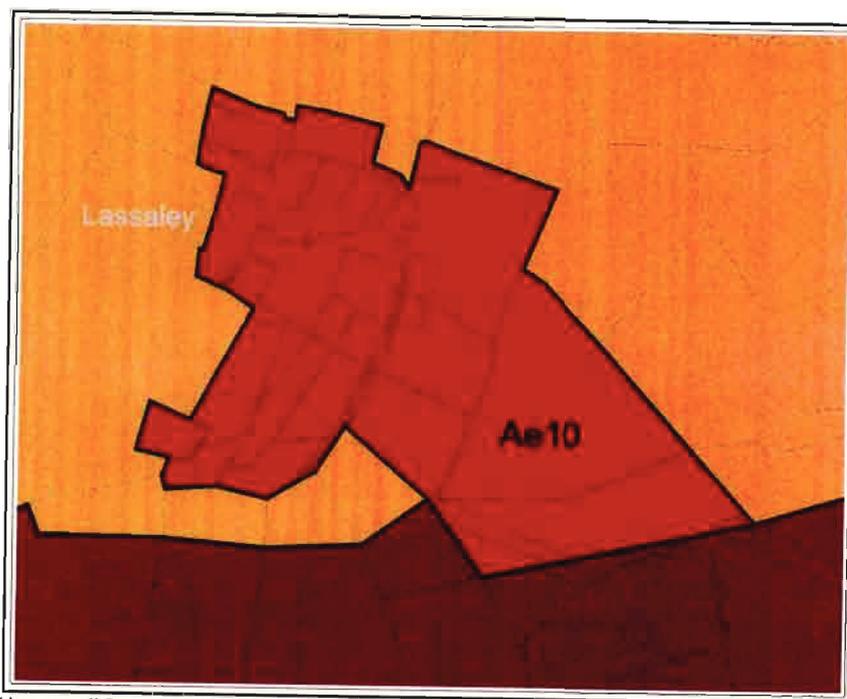
L'estratto di Prgc non è in scala.

La Piscine dessus	Valore unitario aree fabbricabili	Zona Ae9	
sigla	definizione	misura	valore
SL	Superficie di un lotto	mq	300
i	Indice densità fondiaria	mq/mq	0
SNA	Superficie netta abitabile	mq	0
SLA	Superficie lorda abitabile (SNA+30%)	mq	0
Sa	Superficie accessoria (2/3 di SL)	mq	200
Ccsuab	Costo di costruzione superficie abitabile	mq	0
Ccsuac	Costo di costruzione superfici accessorie	mq	730
Cc	Costo costruzione (Ccsuab*SLA+Ccsac*Sa)	mq	145854
SG	Spese Generali	%	10
U	Utile d'impresa	%	15
CcT	Costo costruzione Totale (Cc*SG*U)	€	182317,5
Vub	Valore unitario abitazione	€/mq	0
Vuc	Valore unitario accessorio	€/mq	965
Vtot	Valore totale immobile	€	192807
Vnt	Valore netto di trasformazione (Vtot-CcT)	€	10489,5
V	Valore unitario terreno edificabile Vnt/SL	€/mq	€ 35

Nella tabella esposta è stato determinato un **valore unitario medio (al mq) V del terreno** desunto per differenza tra il valore del fabbricato realizzabile e le spese da sostenere per realizzarlo comprese di utile d'impresa e oneri.

Tale **Valore unitario medio** sarà suscettibile di variazioni in funzione dell'applicazione di correttivi derivanti da accessibilità, morfologia, dimensioni, ecc.

4.2.12. Zona Ae10



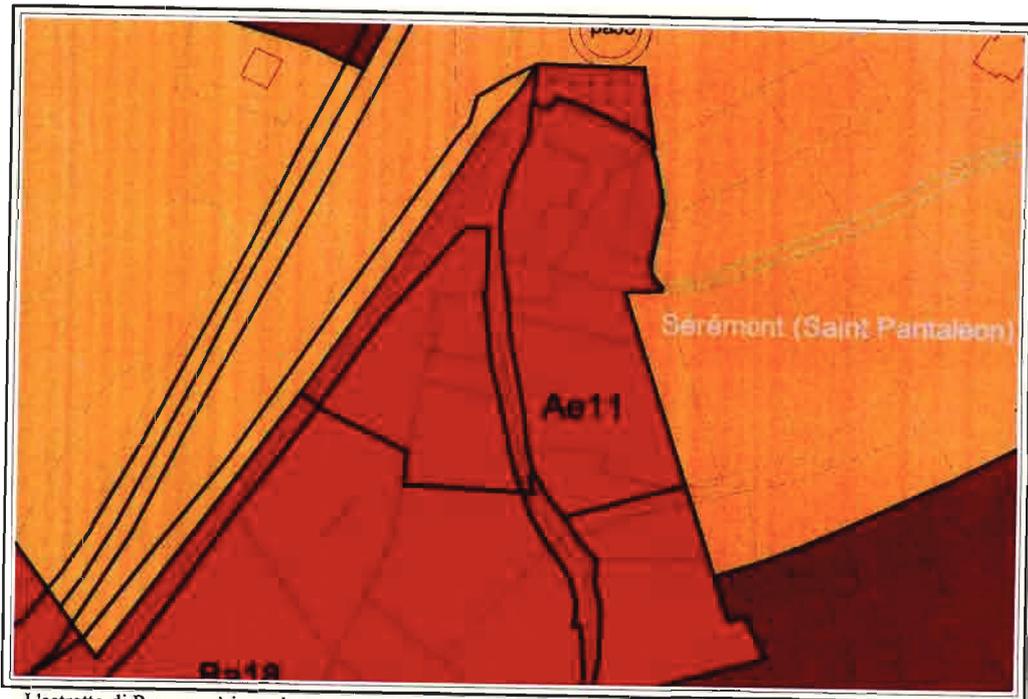
L'estratto di Prgc non è in scala.

Lassaley	Valore unitario aree fabbricabili	Zona Ae10	
sigla	definizione	misura	valore
SL	Superficie di un lotto	mq	300
i	Indice densità fondiaria	mq/mq	0
SNA	Superficie netta abitabile	mq	0
SLA	Superficie lorda abitabile (SNA+30%)	mq	0
Sa	Superficie accessoria (2/3 di SL)	mq	200
Ccsuab	Costo di costruzione superficie abitabile	mq	0
Ccsuac	Costo di costruzione superfici accessorie	mq	730
Cc	Costo costruzione (Ccsuab*SLA+Ccsac*Sa)	mq	145854
SG	Spese Generali	%	10
U	Utile d'impresa	%	15
CcT	Costo costruzione Totale (Cc*SG*U)	€	182317,5
Vub	Valore unitario abitazione	€/mq	0
Vuc	Valore unitario accessorio	€/mq	965
Vtot	Valore totale immobile	€	192807
Vnt	Valore netto di trasformazione (Vtot-CcT)	€	10489,5
V	Valore unitario terreno edificabile Vnt/SL	€/mq	€ 35

Nella tabella esposta è stato determinato un **valore unitario medio (al mq) V del terreno** desunto per differenza tra il valore del fabbricato realizzabile e le spese da sostenere per realizzarlo comprese di utile d'impresa e oneri.

Tale **Valore unitario medio** sarà suscettibile di variazioni in funzione dell'applicazione di correttivi derivanti da accessibilità, morfologia, dimensioni, ecc.

4.2.13. Zona Ae11



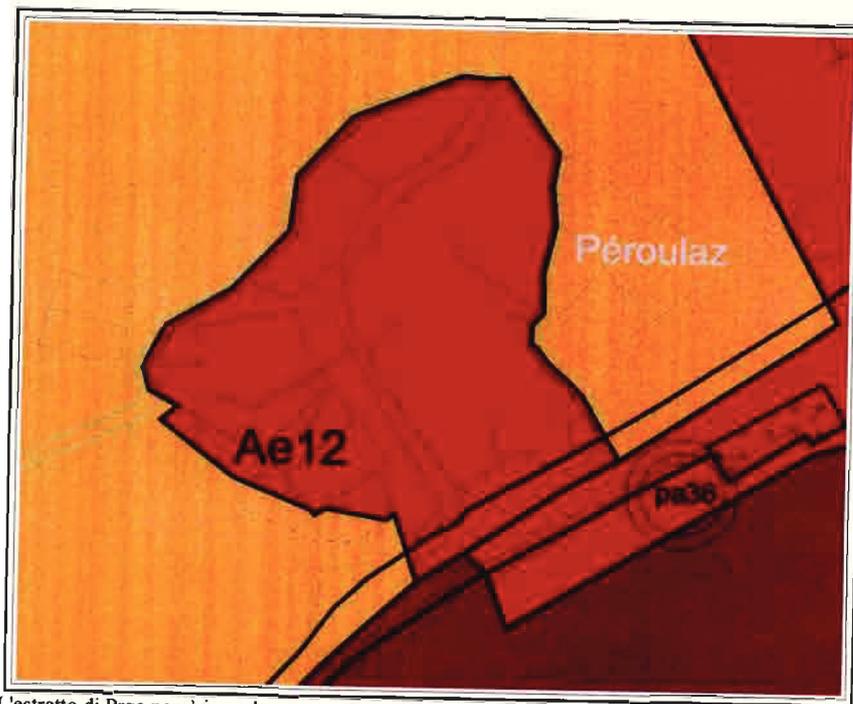
L'estratto di Prgc non è in scala.

Sérémont	Valore unitario aree fabbricabili	Zona Ae11	
sigla	definizione	misura	valore
SL	Superficie di un lotto	mq	300
i	Indice densità fondiaria	mq/mq	0
SNA	Superficie netta abitabile	mq	0
SLA	Superficie lorda abitabile (SNA+30%)	mq	0
Sa	Superficie accessoria (2/3 di SL)	mq	200
Ccsuab	Costo di costruzione superficie abitabile	mq	0
Ccsuac	Costo di costruzione superfici accessorie	mq	730
Cc	Costo costruzione (Ccsuab*SLA+Ccsac*Sa)	mq	145854
SG	Spese Generali	%	10
U	Utile d'impresa	%	15
CcT	Costo costruzione Totale (Cc*SG*U)	€	182317,5
Vub	Valore unitario abitazione	€/mq	0
Vuc	Valore unitario accessorio	€/mq	965
Vtot	Valore totale immobile	€	192807
Vnt	Valore netto di trasformazione (Vtot-CcT)	€	10489,5
V	Valore unitario terreno edificabile Vnt/SL	€/mq	€ 35

Nella tabella esposta è stato determinato un **valore unitario medio (al mq) V del terreno** desunto per differenza tra il valore del fabbricato realizzabile e le spese da sostenere per realizzarlo comprese di utile d'impresa e oneri.

Tale **Valore unitario medio** sarà suscettibile di variazioni in funzione dell'applicazione di correttivi derivanti da accessibilità, morfologia, dimensioni, ecc.

4.2.14. Zona Ae12



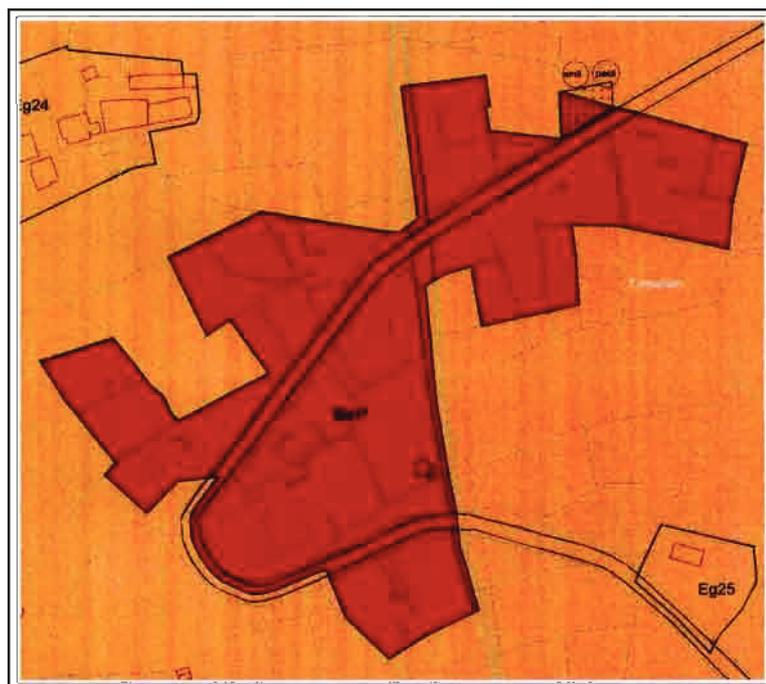
L'estratto di Prgc non è in scala.

Péroulaz	Valore unitario aree fabbricabili	Zona Ae12	
sigla	definizione	misura	valore
SL	Superficie di un lotto	mq	300
I	Indice densità fondiaria	mq/mq	0
SNA	Superficie netta abitabile	mq	0
SLA	Superficie lorda abitabile (SNA+30%)	mq	0
Sa	Superficie accessoria (2/3 di SL)	mq	200
Ccsuab	Costo di costruzione superficie abitabile	mq	0
Ccsuac	Costo di costruzione superfici accessorie	mq	730
Cc	Costo costruzione (Ccsuab*SLA+Ccsac*Sa)	mq	145854
SG	Spese Generali	%	10
U	Utile d'impresa	%	15
CcT	Costo costruzione Totale (Cc*SG*U)	€	182317,5
Vub	Valore unitario abitazione	€/mq	0
Vuc	Valore unitario accessorio	€/mq	965
Vtot	Valore totale immobile	€	192807
Vnt	Valore netto di trasformazione (Vtot-CcT)	€	10489,5
V	Valore unitario terreno edificabile Vnt/SL	€/mq	€ 35

Nella tabella esposta è stato determinato un **valore unitario medio (al mq) V del terreno** desunto per differenza tra il valore del fabbricato realizzabile e le spese da sostenere per realizzarlo comprese di utile d'impresa e oneri.

Tale **Valore unitario medio** sarà suscettibile di variazioni in funzione dell'applicazione di correttivi derivanti da accessibilità, morfologia, dimensioni, ecc.

4.2.15. Zona Ba1



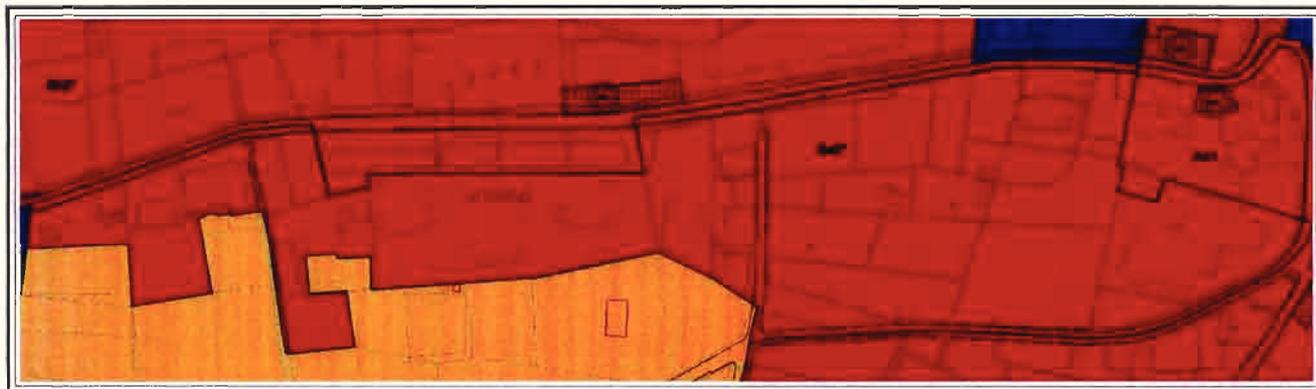
L'estratto di Prgc non è in scala.

Empaillan	Valore unitario aree fabbricabili	Zona Ba1	
		misura	valore
sigla	definizione		
SL	Superficie di un lotto	mq	1000
I	Indice densità fondiaria	mq/mq	0,2
SNA	Superficie netta abitabile	mq	200
SLA	Superficie lorda abitabile (SNA+30%)	mq	260
Sa	Superficie accessoria (50%SLA)	mq	130
Ccsuab	Costo di costruzione superficie abitabile	mq	1250
Ccsuac	Costo di costruzione superfici accessorie	mq	680
Cc	Costo costruzione (Ccsuab*SLA+Ccsac*Sa)	mq	413400
SG	Spese Generali	%	10
U	Utile d'impresa	%	15
CcT	Costo costruzione Totale (Cc*SG*U)	€	516750
Vub	Valore unitario abitazione	€/mq	2050
Vuc	Valore unitario accessorio	€/mq	950
Vtot	Valore totale immobile	€	656500
Vnt	Valore netto di trasformazione (Vtot-CcT)	€	139750
V	Valore unitario terreno edificabile Vnt/SL	€/mq	€ 140

Nella tabella esposta è stato determinato un **valore unitario medio (al mq) V del terreno** desunto per differenza tra il valore del fabbricato realizzabile e le spese da sostenere per realizzarlo comprese di utile d'impresa e oneri.

Tale **Valore unitario medio** sarà suscettibile di variazioni in funzione dell'applicazione di correttivi derivanti da accessibilità, morfologia, dimensioni, ecc.

4.2.16. Zona Ba2



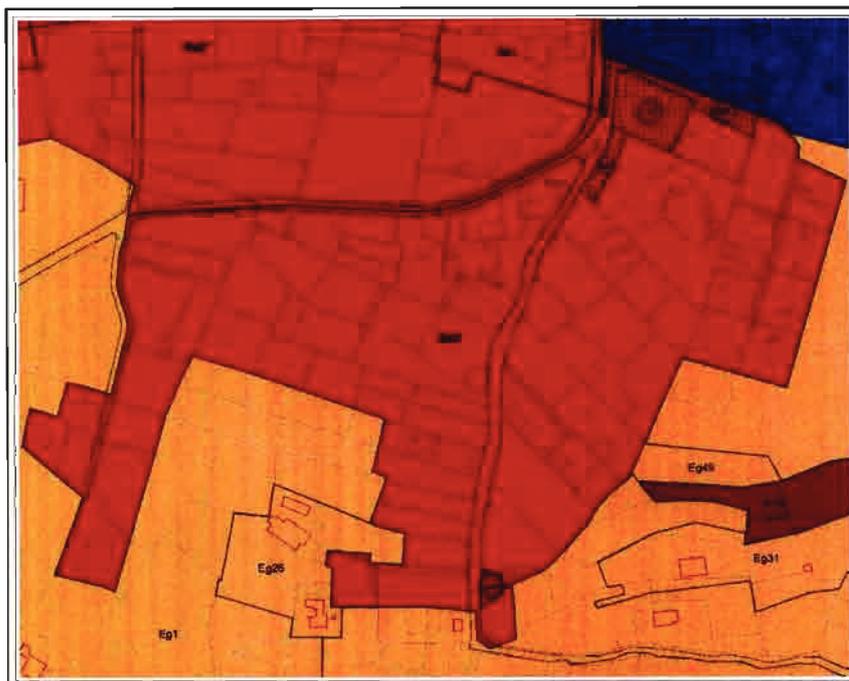
L'estratto di Prgc non è in scala.

Le Pont-Suaz		Valore unitario aree fabbricabili		Zona Ba2	
sigla	definizione	misura	valore		
SL	Superficie di un lotto	mq	1000		
I	Indice densità fondiaria	mq/mq	0,2		
SNA	Superficie netta abitabile	mq	200		
SLA	Superficie lorda abitabile (SNA+30%)	mq	260		
Sa	Superficie accessoria (50%SLA)	mq	130		
Ccsuab	Costo di costruzione superficie abitabile	mq	1250		
Ccsuac	Costo di costruzione superfici accessorie	mq	680		
Cc	Costo costruzione (Ccsuab*SLA+Ccsac*Sa)	mq	413400		
SG	Spese Generali	%	10		
U	Utile d'impresa	%	15		
CcT	Costo costruzione Totale (Cc*SG*U)	€	516750		
Vub	Valore unitario abitazione	€/mq	2050		
Vuc	Valore unitario accessorio	€/mq	950		
Vtot	Valore totale immobile	€	656500		
Vnt	Valore netto di trasformazione (Vtot-CcT)	€	139750		
V	Valore unitario terreno edificabile Vnt/SL	€/mq	€ 140		

Nella tabella esposta è stato determinato un **valore unitario medio (al mq) V del terreno desunto** per differenza tra il valore del fabbricato realizzabile e le spese da sostenere per realizzarlo comprese di utile d'impresa e oneri.

Tale **Valore unitario medio** sarà suscettibile di variazioni in funzione dell'applicazione di correttivi derivanti da accessibilità, morfologia, dimensioni, ecc.

4.2.17. Zona Ba3



L'estratto di Prgc non è in scala.

Empallan, Le Pont-Suaz	Valore unitario aree fabbricabili	Zona Ba3	
		misura	valore
sigla	definizione		
SL	Superficie di un lotto	mq	1000
i	Indice densità fondiaria	mq/mq	0,2
SNA	Superficie netta abitabile	mq	200
SLA	Superficie lorda abitabile (SNA+30%)	mq	260
Sa	Superficie accessoria (50%SLA)	mq	130
Ccsuab	Costo di costruzione superficie abitabile	mq	1250
Ccsuac	Costo di costruzione superfici accessorie	mq	680
Cc	Costo costruzione (Ccsuab*SLA+Ccsac*Sa)	mq	413400
SG	Spese Generali	%	10
U	Utile d'impresa	%	15
CcT	Costo costruzione Totale (Cc*SG*U)	€	516750
Vub	Valore unitario abitazione	€/mq	2050
Vuc	Valore unitario accessorio	€/mq	950
Vtot	Valore totale immobile	€	656500
Vnt	Valore netto di trasformazione (Vtot-CcT)	€	139750
V	Valore unitario terreno edificabile Vnt/SL	€/mq	€ 140

Nella tabella esposta è stato determinato un **valore unitario medio (al mq) V del terreno** desunto per differenza tra il valore del fabbricato realizzabile e le spese da sostenere per realizzarlo comprese di utile d'impresa e oneri.

Tale **Valore unitario medio** sarà suscettibile di variazioni in funzione dell'applicazione di correttivi derivanti da accessibilità, morfologia, dimensioni, ecc.

4.2.18. Zona Ba4



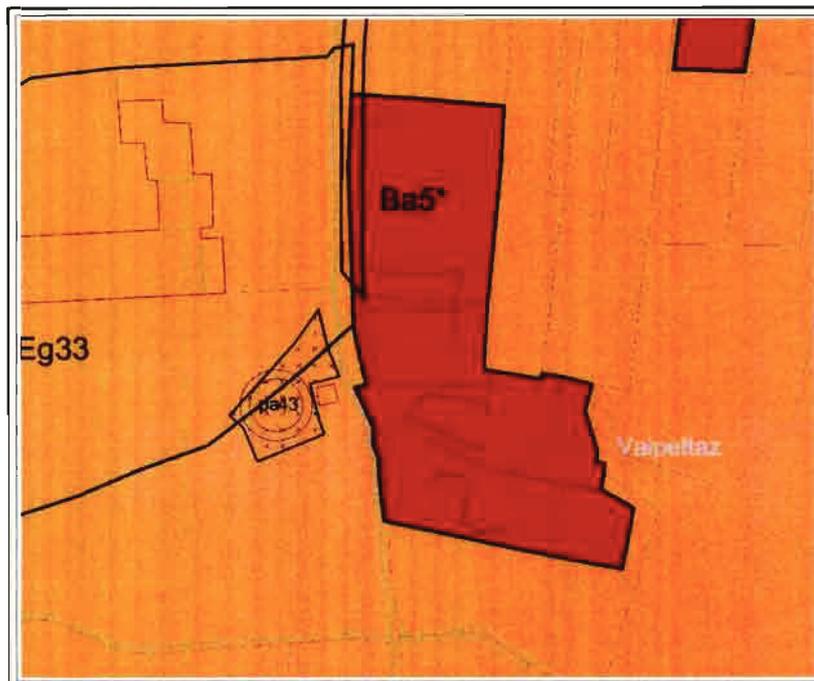
L'estratto di Prgc non è in scala.

Le Pont-Suaz		Valore unitario aree fabbricabili		Zona Ba4	
sigla	definizione	misura	valore		
SL	Superficie di un lotto	mq	1000		
i	Indice densità fondiaria	mq/mq	0,2		
SNA	Superficie netta abitabile	mq	200		
SLA	Superficie lorda abitabile (SNA+30%)	mq	260		
Sa	Superficie accessoria (50%SLA)	mq	130		
Ccsuab	Costo di costruzione superficie abitabile	mq	1250		
Ccsuac	Costo di costruzione superfici accessorie	mq	680		
Cc	Costo costruzione (Ccsuab*SLA+Ccsac*Sa)	mq	413400		
SG	Spese Generali	%	10		
U	Utile d'impresa	%	15		
CcT	Costo costruzione Totale (Cc*SG*U)	€	516750		
Vub	Valore unitario abitazione	€/mq	2050		
Vuc	Valore unitario accessorio	€/mq	950		
Vtot	Valore totale immobile	€	656500		
Vnt	Valore netto di trasformazione (Vtot-CcT)	€	139750		
V	Valore unitario terreno edificabile Vnt/SL	€/mq			€ 140

Nella tabella esposta è stato determinato un **valore unitario medio (al mq) V del terreno** desunto per differenza tra il valore del fabbricato realizzabile e le spese da sostenere per realizzarlo comprese di utile d'impresa e oneri.

Tale **Valore unitario medio** sarà suscettibile di variazioni in funzione dell'applicazione di correttivi derivanti da accessibilità, morfologia, dimensioni, ecc.

4.2.19. Zona Ba5



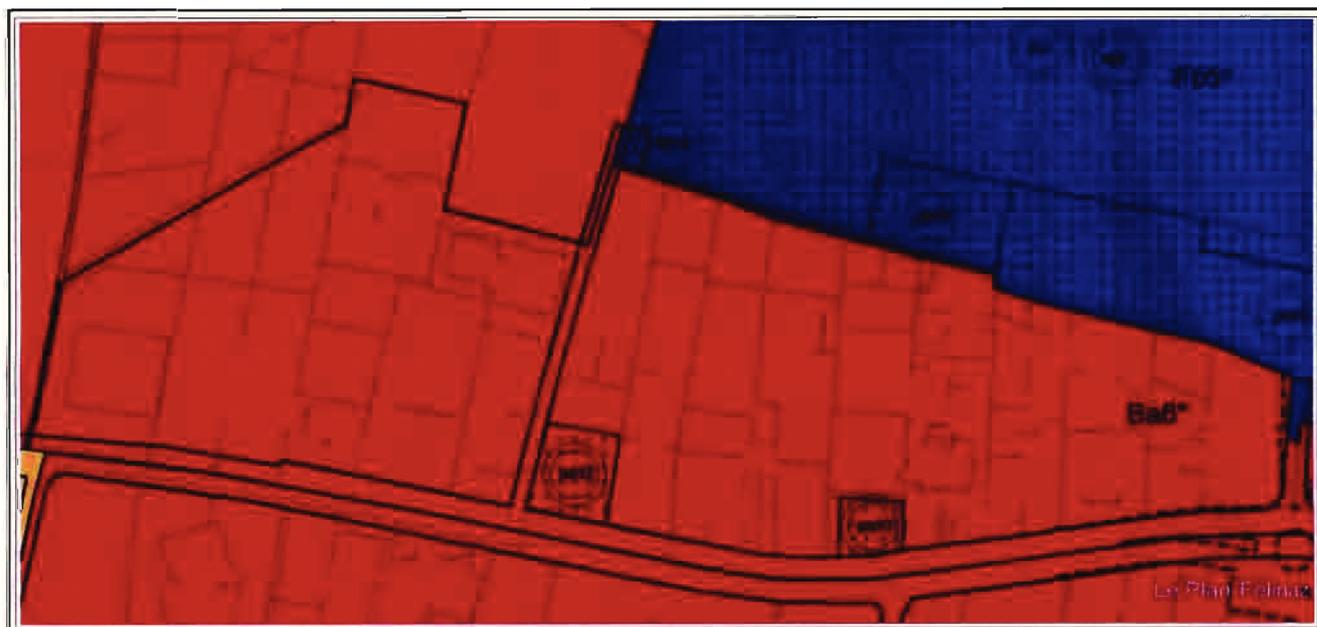
L'estratto di Prgc non è in scala.

Valpeltaz	Valore unitario aree fabbricabili	Zona Ba5	
sigla	definizione	misura	valore
SL	Superficie di un lotto	mq	1000
i	Indice densità fondiaria	mq/mq	0,2
SNA	Superficie netta abitabile	mq	200
SLA	Superficie lorda abitabile (SNA+30%)	mq	260
Sa	Superficie accessoria (50%SLA)	mq	130
Ccsuab	Costo di costruzione superficie abitabile	mq	1250
Ccsuac	Costo di costruzione superfici accessorie	mq	680
Cc	Costo costruzione (Ccsuab*SLA+Ccsac*Sa)	mq	413400
SG	Spese Generali	%	10
U	Utile d'impresa	%	15
CcT	Costo costruzione Totale (Cc*SG*U)	€	516750
Vub	Valore unitario abitazione	€/mq	2000
Vuc	Valore unitario accessorio	€/mq	940
Vtot	Valore totale immobile	€	642200
Vnt	Valore netto di trasformazione (Vtot-CcT)	€	125450
V	Valore unitario terreno edificabile Vnt/SL	€/mq	€ 125

Nella tabella esposta è stato determinato un **valore unitario medio (al mq) V del terreno** desunto per differenza tra il valore del fabbricato realizzabile e le spese da sostenere per realizzarlo comprese di utile d'impresa e oneri.

Tale **Valore unitario medio** sarà suscettibile di variazioni in funzione dell'applicazione di correttivi derivanti da accessibilità, morfologia, dimensioni, ecc.

4.2.20. Zona Ba6



L'estratto di Prgc non è in scala.

Le Plan Félinaz	Valore unitario aree fabbricabili	Zona Ba6	
sigla	definizione	misura	valore
SL	Superficie di un lotto	mq	1000
i	Indice densità fondiaria	mq/mq	0,2
SNA	Superficie netta abitabile	mq	200
SLA	Superficie lorda abitabile (SNA+30%)	mq	260
Sa	Superficie accessoria (50%SLA)	mq	130
Ccsuab	Costo di costruzione superficie abitabile	mq	1250
Ccsuac	Costo di costruzione superfici accessorie	mq	680
Cc	Costo costruzione (Ccsuab*SLA+Ccsac*Sa)	mq	413400
SG	Spese Generali	%	10
U	Utile d'impresa	%	15
CcT	Costo costruzione Totale (Cc*SG*U)	€	516750
Vub	Valore unitario abitazione	€/mq	2000
Vuc	Valore unitario accessorio	€/mq	940
Vtot	Valore totale immobile	€	642200
Vnt	Valore netto di trasformazione (Vtot-CcT)	€	125450
V	Valore unitario terreno edificabile Vnt/SL	€/mq	€ 125

Nella tabella esposta è stato determinato un **valore unitario medio (al mq) V del terreno** desunto per differenza tra il valore del fabbricato realizzabile e le spese da sostenere per realizzarlo comprese di utile d'impresa e oneri.

Tale **Valore unitario medio** sarà suscettibile di variazioni in funzione dell'applicazione di correttivi derivanti da accessibilità, morfologia, dimensioni, ecc.

4.2.21. Zona Ba7



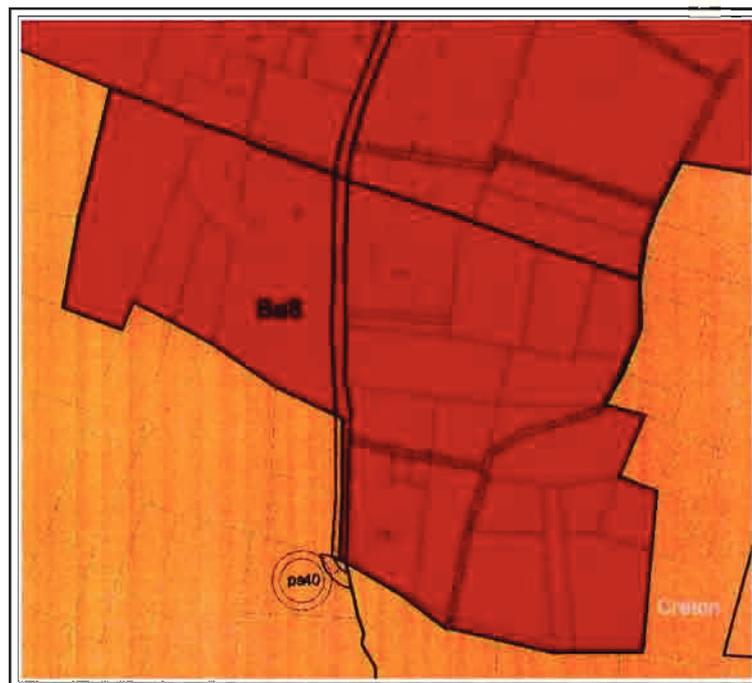
L'estratto di Prgc non è in scala.

Le Plan Félinaz	Valore unitario aree fabbricabili	Zona Ba7	
		misura	valore
sigla	definizione		
SL	Superficie di un lotto	mq	1000
I	Indice densità fondiaria	mq/mq	0,2
SNA	Superficie netta abitabile	mq	200
SLA	Superficie lorda abitabile (SNA+30%)	mq	260
Sa	Superficie accessoria (50%SLA)	mq	130
Ccsuab	Costo di costruzione superficie abitabile	mq	1250
Ccsuac	Costo di costruzione superfici accessorie	mq	680
Cc	Costo costruzione (Ccsuab*SLA+Ccsac*Sa)	mq	413400
SG	Spese Generali	%	10
U	Utile d'impresa	%	15
CcT	Costo costruzione Totale (Cc*SG*U)	€	516750
Vub	Valore unitario abitazione	€/mq	2000
Vuc	Valore unitario accessorio	€/mq	940
Vtot	Valore totale immobile	€	642200
Vnt	Valore netto di trasformazione (Vtot-CcT)	€	125450
V	Valore unitario terreno edificabile Vnt/SL	€/mq	€ 125

Nella tabella esposta è stato determinato un **valore unitario medio (al mq) V del terreno** desunto per differenza tra il valore del fabbricato realizzabile e le spese da sostenere per realizzarlo comprese di utile d'impresa e oneri.

Tale **Valore unitario medio** sarà suscettibile di variazioni in funzione dell'applicazione di correttivi derivanti da accessibilità, morfologia, dimensioni, ecc.

4.2.22. Zona Ba8



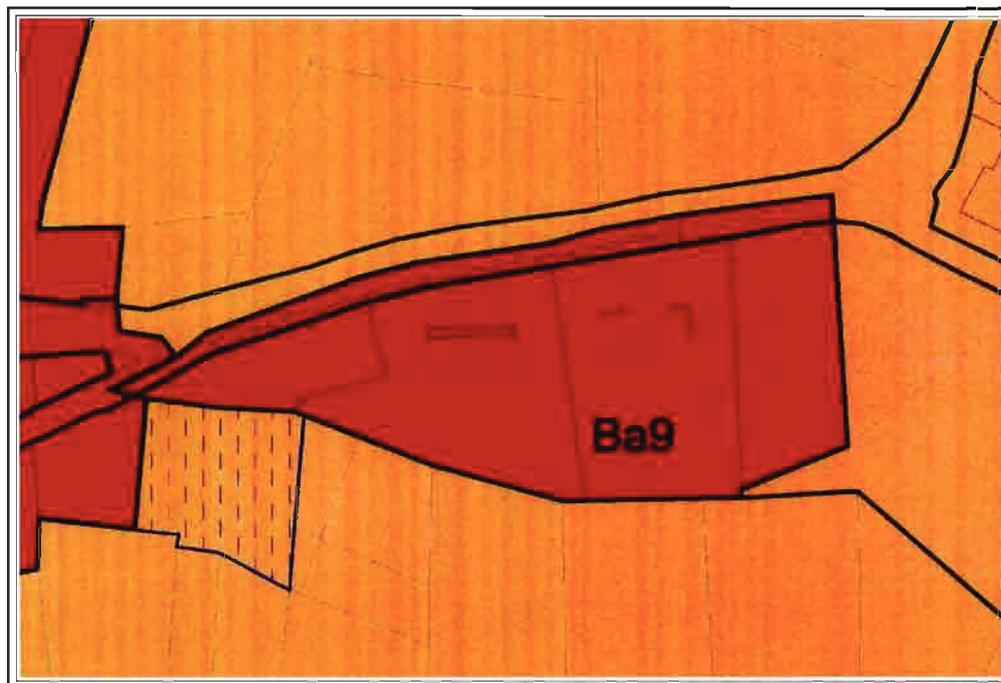
L'estratto di Prgc non è in scala.

Le Plan Félinaz	Valore unitario aree fabbricabili	Zona Ba8	
		misura	valore
sigla	definizione		
SL	Superficie di un lotto	mq	1000
I	Indice densità fondiaria	mq/mq	0,2
SNA	Superficie netta abitabile	mq	200
SLA	Superficie lorda abitabile (SNA+30%)	mq	260
Sa	Superficie accessoria (50%SLA)	mq	130
Ccsuab	Costo di costruzione superficie abitabile	mq	1250
Ccsuac	Costo di costruzione superfici accessorie	mq	680
Cc	Costo costruzione (Ccsuab*SLA+Ccsac*Sa)	mq	413400
SG	Spese Generali	%	10
U	Utile d'impresa	%	15
CcT	Costo costruzione Totale (Cc*SG*U)	€	516750
Vub	Valore unitario abitazione	€/mq	2000
Vuc	Valore unitario accessorio	€/mq	940
Vtot	Valore totale immobile	€	642200
Vnt	Valore netto di trasformazione (Vtot-CcT)	€	125450
V	Valore unitario terreno edificabile Vnt/SL	€/mq	€ 125

Nella tabella esposta è stato determinato un **valore unitario medio (al mq) V del terreno** desunto per differenza tra il valore del fabbricato realizzabile e le spese da sostenere per realizzarlo comprese di utile d'impresa e oneri.

Tale **Valore unitario medio** sarà suscettibile di variazioni in funzione dell'applicazione di correttivi derivanti da accessibilità, morfologia, dimensioni, ecc.

4.2.23. Zona Ba9



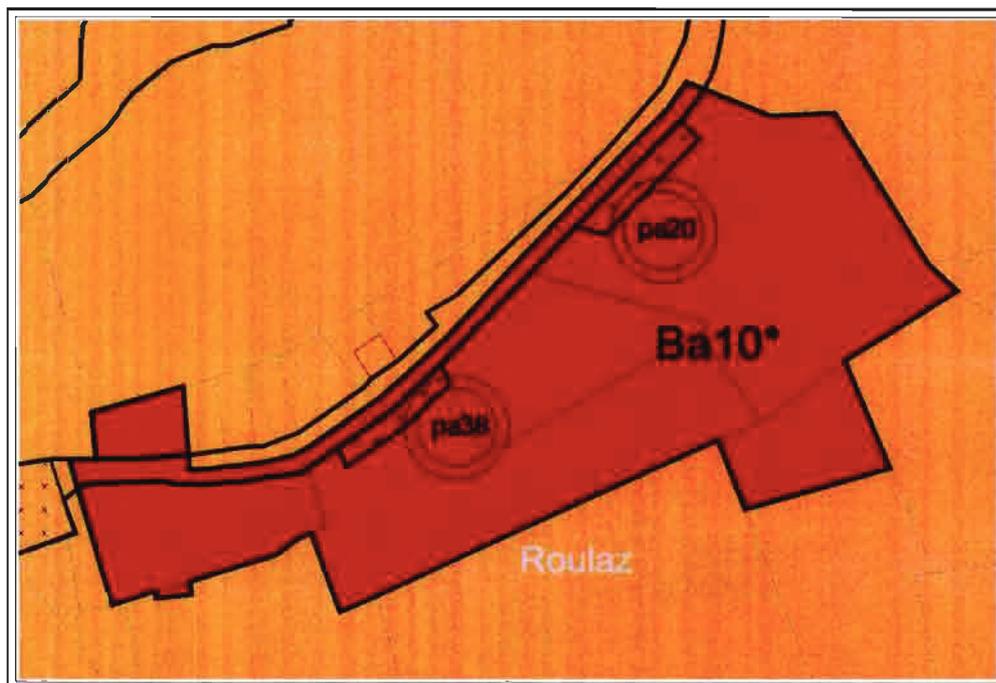
L'estratto di Prgc non è in scala.

Félinaz	Valore unitario aree fabbricabili	Zona Ba9	
		misura	valore
sigla	definizione		
SL	Superficie di un lotto	mq	1000
I	Indice densità fondiaria	mq/mq	0,2
SNA	Superficie netta abitabile	mq	200
SLA	Superficie lorda abitabile (SNA+30%)	mq	260
Sa	Superficie accessoria (50%SLA)	mq	130
Ccsuab	Costo di costruzione superficie abitabile	mq	1250
Ccsuac	Costo di costruzione superfici accessorie	mq	680
Cc	Costo costruzione (Ccsuab*SLA+Ccsac*Sa)	mq	413400
SG	Spese Generali	%	10
U	Utile d'impresa	%	15
CcT	Costo costruzione Totale (Cc*SG*U)	€	516750
Vub	Valore unitario abitazione	€/mq	2000
Vuc	Valore unitario accessorio	€/mq	940
Vtot	Valore totale immobile	€	642200
Vnt	Valore netto di trasformazione (Vtot-CcT)	€	125450
V	Valore unitario terreno edificabile Vnt/SL	€/mq	€ 125

Nella tabella esposta è stato determinato un **valore unitario medio (al mq) V del terreno** desunto per differenza tra il valore del fabbricato realizzabile e le spese da sostenere per realizzarlo comprese di utile d'impresa e oneri.

Tale **Valore unitario medio** sarà suscettibile di variazioni in funzione dell'applicazione di correttivi derivanti da accessibilità, morfologia, dimensioni, ecc.

4.2.24. Zona Ba10



L'estratto di Prgc non è in scala.

Roulaz	Valore unitario aree fabbricabili	Zona Ba10	
sigla	definizione	misura	valore
SL	Superficie di un lotto	mq	1000
i	Indice densità fondiaria	mq/mq	0,2
SNA	Superficie netta abitabile	mq	200
SLA	Superficie lorda abitabile (SNA+30%)	mq	260
Sa	Superficie accessoria (50%SLA)	mq	130
Ccsuab	Costo di costruzione superficie abitabile	mq	1250
Ccsuac	Costo di costruzione superfici accessorie	mq	680
Cc	Costo costruzione (Ccsuab*SLA+Ccsac*Sa)	mq	413400
SG	Spese Generali	%	10
U	Utile d'impresa	%	15
CcT	Costo costruzione Totale (Cc*SG*U)	€	516750
Vub	Valore unitario abitazione	€/mq	2000
Vuc	Valore unitario accessorio	€/mq	940
Vtot	Valore totale immobile	€	642200
Vnt	Valore netto di trasformazione (Vtot-CcT)	€	125450
V	Valore unitario terreno edificabile Vnt/SL	€/mq	€ 125

Nella tabella esposta è stato determinato un **valore unitario medio (al mq) V del terreno** desunto per differenza tra il valore del fabbricato realizzabile e le spese da sostenere per realizzarlo comprese di utile d'impresa e oneri.

Tale **Valore unitario medio** sarà suscettibile di variazioni in funzione dell'applicazione di correttivi derivanti da accessibilità, morfologia, dimensioni, ecc.

4.2.25. Zona Ba11



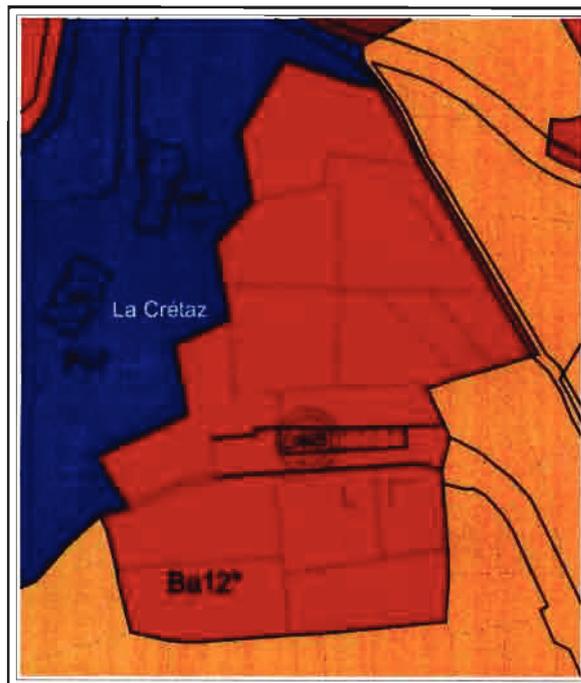
L'estratto di Prgc non è in scala.

Chef-Lieu		Valore unitario aree fabbricabili		Zona Ba11	
sigla	definizione	misura	valore		
SL	Superficie di un lotto	mq	1000		
i	Indice densità fondiaria	mq/mq	0,2		
SNA	Superficie netta abitabile	mq	200		
SLA	Superficie lorda abitabile (SNA+30%)	mq	260		
Sa	Superficie accessoria (50%SLA)	mq	130		
Ccsuab	Costo di costruzione superficie abitabile	mq	1250		
Ccsuac	Costo di costruzione superfici accessorie	mq	680		
Cc	Costo costruzione (Ccsuab*SLA+Ccsac*Sa)	mq	413400		
SG	Spese Generali	%	10		
U	Utile d'impresa	%	15		
CcT	Costo costruzione Totale (Cc*SG*U)	€	516750		
Vub	Valore unitario abitazione	€/mq	2050		
Vuc	Valore unitario accessorio	€/mq	950		
Vtot	Valore totale immobile	€	656500		
Vnt	Valore netto di trasformazione (Vtot-CcT)	€	139750		
V	Valore unitario terreno edificabile Vnt/SL	€/mq	€ 140		

Nella tabella esposta è stato determinato un **valore unitario medio (al mq) V del terreno** desunto per differenza tra il valore del fabbricato realizzabile e le spese da sostenere per realizzarlo comprese di utile d'impresa e oneri.

Tale **Valore unitario medio** sarà suscettibile di variazioni in funzione dell'applicazione di correttivi derivanti da accessibilità, morfologia, dimensioni, ecc.

4.2.26. Zona Ba12



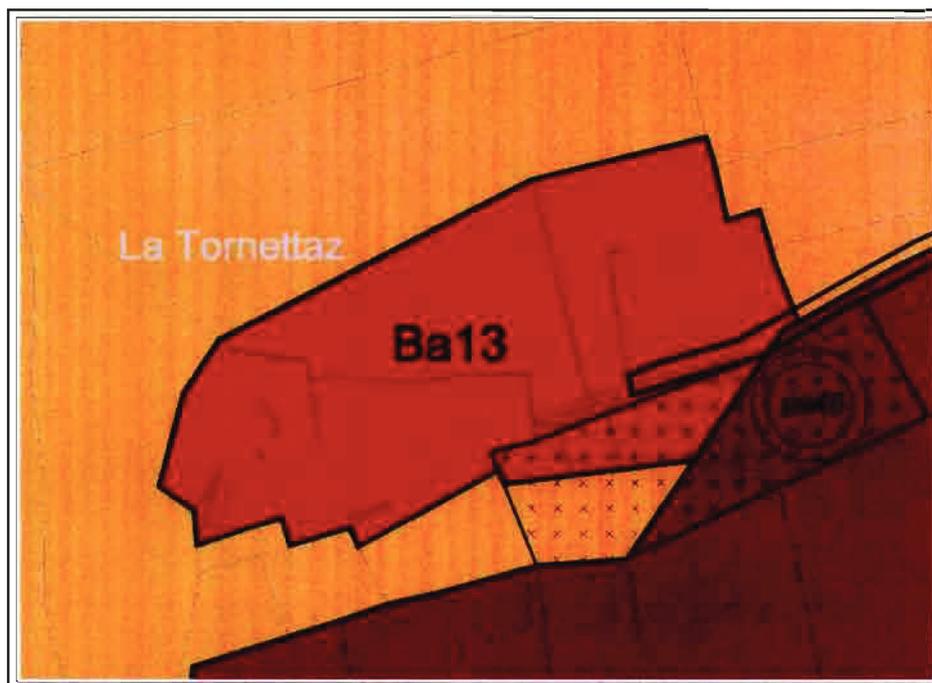
L'estratto di Prgc non è in scala.

La Crétaz	Valore unitario aree fabbricabili	Zona Ba12	
sigla	definizione	misura	valore
SL	Superficie di un lotto	mq	1000
i	Indice densità fondiaria	mq/mq	0,2
SNA	Superficie netta abitabile	mq	200
SLA	Superficie lorda abitabile (SNA+30%)	mq	260
Sa	Superficie accessoria (50%SLA)	mq	130
Ccsuab	Costo di costruzione superficie abitabile	mq	1250
Ccsuac	Costo di costruzione superfici accessorie	mq	680
Cc	Costo costruzione (Ccsuab*SLA+Ccsac*Sa)	mq	413400
SG	Spese Generali	%	10
U	Utile d'impresa	%	15
CcT	Costo costruzione Totale (Cc*SG*U)	€	516750
Vub	Valore unitario abitazione	€/mq	2050
Vuc	Valore unitario accessorio	€/mq	950
Vtot	Valore totale immobile	€	656500
Vnt	Valore netto di trasformazione (Vtot-CcT)	€	139750
V	Valore unitario terreno edificabile Vnt/SL	€/mq	€ 140

Nella tabella esposta è stato determinato un **valore unitario medio (al mq) V del terreno** desunto per differenza tra il valore del fabbricato realizzabile e le spese da sostenere per realizzarlo comprese di utile d'impresa e oneri.

Tale **Valore unitario medio** sarà suscettibile di variazioni in funzione dell'applicazione di correttivi derivanti da accessibilità, morfologia, dimensioni, ecc.

4.2.27. Zona Ba13



L'estratto di Prgc non è in scala.

La Tornezzaz	Valore unitario aree fabbricabili	Zona Ba13	
sigla	definizione	misura	valore
SL	Superficie di un lotto	mq	1000
i	Indice densità fondiaria	mq/mq	0,2
SNA	Superficie netta abitabile	mq	200
SLA	Superficie lorda abitabile (SNA+30%)	mq	260
Sa	Superficie accessoria (50%SLA)	mq	130
Ccsuab	Costo di costruzione superficie abitabile	mq	1250
Ccsuac	Costo di costruzione superfici accessorie	mq	680
Cc	Costo costruzione (Ccsuab*SLA+Ccsac*Sa)	mq	413400
SG	Spese Generali	%	10
U	Utile d'impresa	%	15
CcT	Costo costruzione Totale (Cc*SG*U)	€	516750
Vub	Valore unitario abitazione	€/mq	2000
Vuc	Valore unitario accessorio	€/mq	940
Vtot	Valore totale immobile	€	642200
Vnt	Valore netto di trasformazione (Vtot-CcT)	€	125450
V	Valore unitario terreno edificabile Vnt/SL	€/mq	€ 125

Nella tabella esposta è stato determinato un **valore unitario medio (al mq) V del terreno** desunto per differenza tra il valore del fabbricato realizzabile e le spese da sostenere per realizzarlo comprese di utile d'impresa e oneri.

Tale **Valore unitario medio** sarà suscettibile di variazioni in funzione dell'applicazione di correttivi derivanti da accessibilità, morfologia, dimensioni, ecc.

4.2.28. Zona Ba14



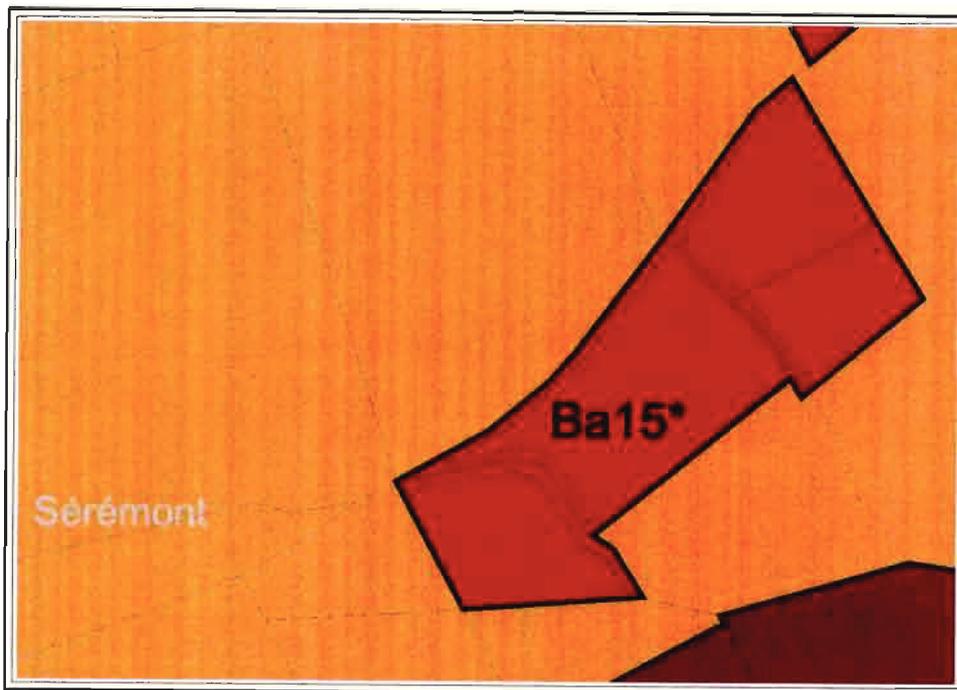
L'estratto di Prgc non è in scala.

Le Plan de Sérémont		Valore unitario aree fabbricabili		Zona Ba14	
sigla	definizione	misura	valore		
SL	Superficie di un lotto	mq	1000		
I	Indice densità fondiaria	mq/mq	0,2		
SNA	Superficie netta abitabile	mq	200		
SLA	Superficie lorda abitabile (SNA+30%)	mq	260		
Sa	Superficie accessoria (50%SLA)	mq	130		
Ccsuab	Costo di costruzione superficie abitabile	mq	1350		
Ccsuac	Costo di costruzione superfici accessorie	mq	700		
Cc	Costo costruzione (Ccsuab*SLA+Ccsac*Sa)	mq	442000		
SG	Spese Generali	%	10		
U	Utile d'impresa	%	15		
CcT	Costo costruzione Totale (Cc*SG*U)	€	552500		
Vub	Valore unitario abitazione	€/mq	2000		
Vuc	Valore unitario accessorio	€/mq	940		
Vtot	Valore totale immobile	€	642200		
Vnt	Valore netto di trasformazione (Vtot-CcT)	€	89700		
V	Valore unitario terreno edificabile Vnt/SL	€/mq	€ 90		

Nella tabella esposta è stato determinato un **valore unitario medio (al mq) V del terreno** desunto per differenza tra il valore del fabbricato realizzabile e le spese da sostenere per realizzarlo comprese di utile d'impresa e oneri.

Tale **Valore unitario medio** sarà suscettibile di variazioni in funzione dell'applicazione di correttivi derivanti da accessibilità, morfologia, dimensioni, ecc.

4.2.29. Zona Ba15



L'estratto di Prgc non è in scala.

Sérémont	Valore unitario aree fabbricabili	Zona Ba15	
sigla	definizione	misura	valore
SL	Superficie di un lotto	mq	1000
I	Indice densità fondiaria	mq/mq	0,2
SNA	Superficie netta abitabile	mq	200
SLA	Superficie lorda abitabile (SNA+30%)	mq	260
Sa	Superficie accessoria (50%SLA)	mq	130
Ccsuab	Costo di costruzione superficie abitabile	mq	1350
Ccsuac	Costo di costruzione superfici accessorie	mq	700
Cc	Costo costruzione (Ccsuab*SLA+Ccsac*Sa)	mq	442000
SG	Spese Generali	%	10
U	Utile d'impresa	%	15
CcT	Costo costruzione Totale (Cc*SG*U)	€	552500
Vub	Valore unitario abitazione	€/mq	2000
Vuc	Valore unitario accessorio	€/mq	940
Vtot	Valore totale immobile	€	642200
Vnt	Valore netto di trasformazione (Vtot-CcT)	€	89700
V	Valore unitario terreno edificabile Vnt/SL	€/mq	€ 90

Nella tabella esposta è stato determinato un **valore unitario medio (al mq) V del terreno** desunto per differenza tra il valore del fabbricato realizzabile e le spese da sostenere per realizzarlo comprese di utile d'impresa e oneri.

Tale **Valore unitario medio** sarà suscettibile di variazioni in funzione dell'applicazione di correttivi derivanti da accessibilità, morfologia, dimensioni, ecc.

4.2.30. Zona Ba16



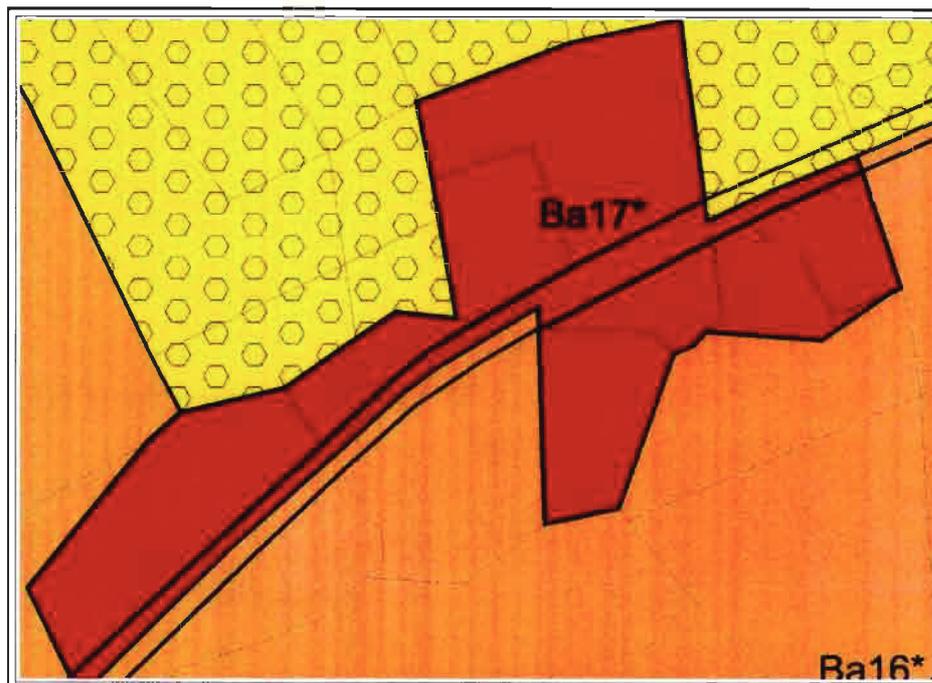
L'estratto di Prgc non è in scala.

Sérémont	Valore unitario aree fabbricabili	Zona Ba16	
sigla	definizione	misura	valore
SL	Superficie di un lotto	mq	1000
I	Indice densità fondiaria	mq/mq	0,2
SNA	Superficie netta abitabile	mq	200
SLA	Superficie lorda abitabile (SNA+30%)	mq	260
Sa	Superficie accessoria (50%SLA)	mq	130
Ccsuab	Costo di costruzione superficie abitabile	mq	1350
Ccsuac	Costo di costruzione superfici accessorie	mq	700
Cc	Costo costruzione (Ccsuab*SLA+Ccsac*Sa)	mq	442000
SG	Spese Generali	%	10
U	Utile d'impresa	%	15
CcT	Costo costruzione Totale (Cc*SG*U)	€	552500
Vub	Valore unitario abitazione	€/mq	2000
Vuc	Valore unitario accessorio	€/mq	940
Vtot	Valore totale immobile	€	642200
Vnt	Valore netto di trasformazione (Vtot-CcT)	€	89700
V	Valore unitario terreno edificabile Vnt/SL	€/mq	€ 90

Nella tabella esposta è stato determinato un **valore unitario medio (al mq) V del terreno** desunto per differenza tra il valore del fabbricato realizzabile e le spese da sostenere per realizzarlo comprese di utile d'impresa e oneri.

Tale **Valore unitario medio** sarà suscettibile di variazioni in funzione dell'applicazione di correttivi derivanti da accessibilità, morfologia, dimensioni, ecc.

4.2.31. Zona Ba17



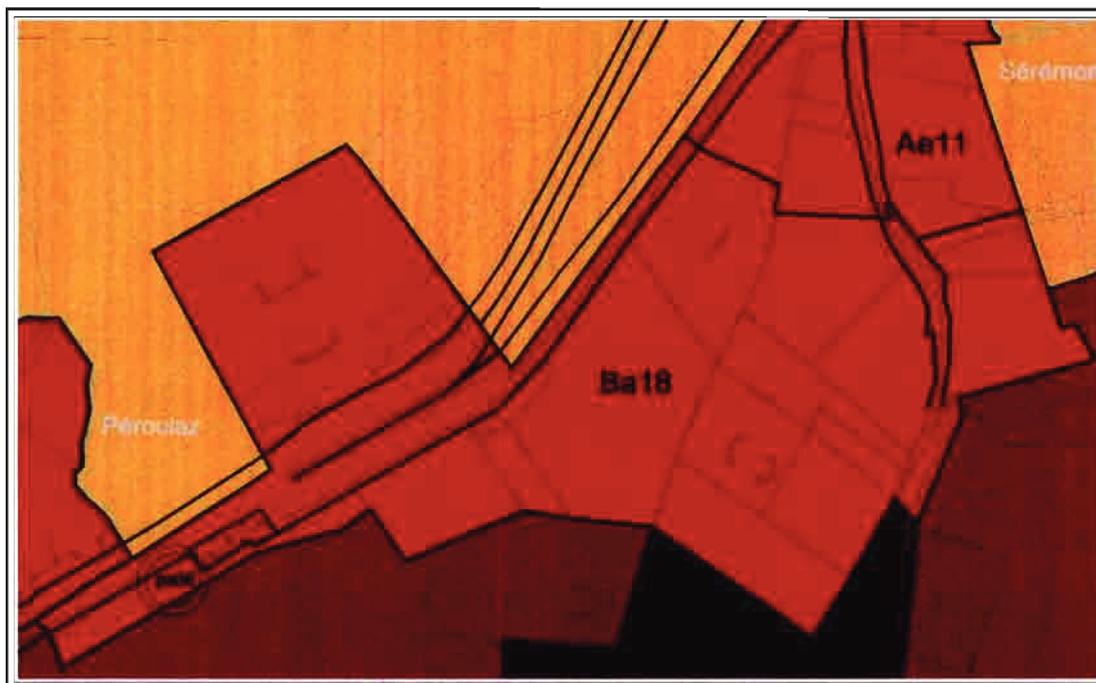
L'estratto di Prgc non è in scala.

Le Plan de Sérémont	Valore unitario aree fabbricabili	Zona Ba17	
		misura	valore
sigla	definizione		
SL	Superficie di un lotto	mq	1000
I	Indice densità fondiaria	mq/mq	0,2
SNA	Superficie netta abitabile	mq	200
SLA	Superficie lorda abitabile (SNA+30%)	mq	260
Sa	Superficie accessoria (50%SLA)	mq	130
Ccsuab	Costo di costruzione superficie abitabile	mq	1350
Ccsuac	Costo di costruzione superfici accessorie	mq	700
Cc	Costo costruzione (Ccsuab*SLA+Ccsac*Sa)	mq	442000
SG	Spese Generali	%	10
U	Utile d'impresa	%	15
CcT	Costo costruzione Totale (Cc*SG*U)	€	552500
Vub	Valore unitario abitazione	€/mq	2000
Vuc	Valore unitario accessorio	€/mq	940
Vtot	Valore totale immobile	€	642200
Vnt	Valore netto di trasformazione (Vtot-CcT)	€	89700
V	Valore unitario terreno edificabile Vnt/SL	€/mq	€ 90

Nella tabella esposta è stato determinato un **valore unitario medio (al mq) V del terreno** desunto per differenza tra il valore del fabbricato realizzabile e le spese da sostenere per realizzarlo comprese di utile d'impresa e oneri.

Tale **Valore unitario medio** sarà suscettibile di variazioni in funzione dell'applicazione di correttivi derivanti da accessibilità, morfologia, dimensioni, ecc.

4.2.32. Zona Ba18



L'estratto di Prgc non è in scala.

Péroulaz	Valore unitario aree fabbricabili	Zona Ba18	
sigla	definizione	misura	valore
SL	Superficie di un lotto	mq	1000
i	Indice densità fondiaria	mq/mq	0,2
SNA	Superficie netta abitabile	mq	200
SLA	Superficie lorda abitabile (SNA+30%)	mq	260
Sa	Superficie accessoria (50%SLA)	mq	130
Ccsuab	Costo di costruzione superficie abitabile	mq	1350
Ccsuac	Costo di costruzione superfici accessorie	mq	700
Cc	Costo costruzione (Ccsuab*SLA+Ccsac*Sa)	mq	442000
SG	Spese Generali	%	10
U	Utile d'impresa	%	15
CcT	Costo costruzione Totale (Cc*SG*U)	€	552500
Vub	Valore unitario abitazione	€/mq	2000
Vuc	Valore unitario accessorio	€/mq	940
Vtot	Valore totale immobile	€	642200
Vnt	Valore netto di trasformazione (Vtot-CcT)	€	89700
V	Valore unitario terreno edificabile Vnt/SL	€/mq	€ 90

Nella tabella esposta è stato determinato un **valore unitario medio (al mq) V del terreno** desunto per differenza tra il valore del fabbricato realizzabile e le spese da sostenere per realizzarlo comprese di utile d'impresa e oneri.

Tale **Valore unitario medio** sarà suscettibile di variazioni in funzione dell'applicazione di correttivi derivanti da accessibilità, morfologia, dimensioni, ecc.

4.2.33. Zona Ba19



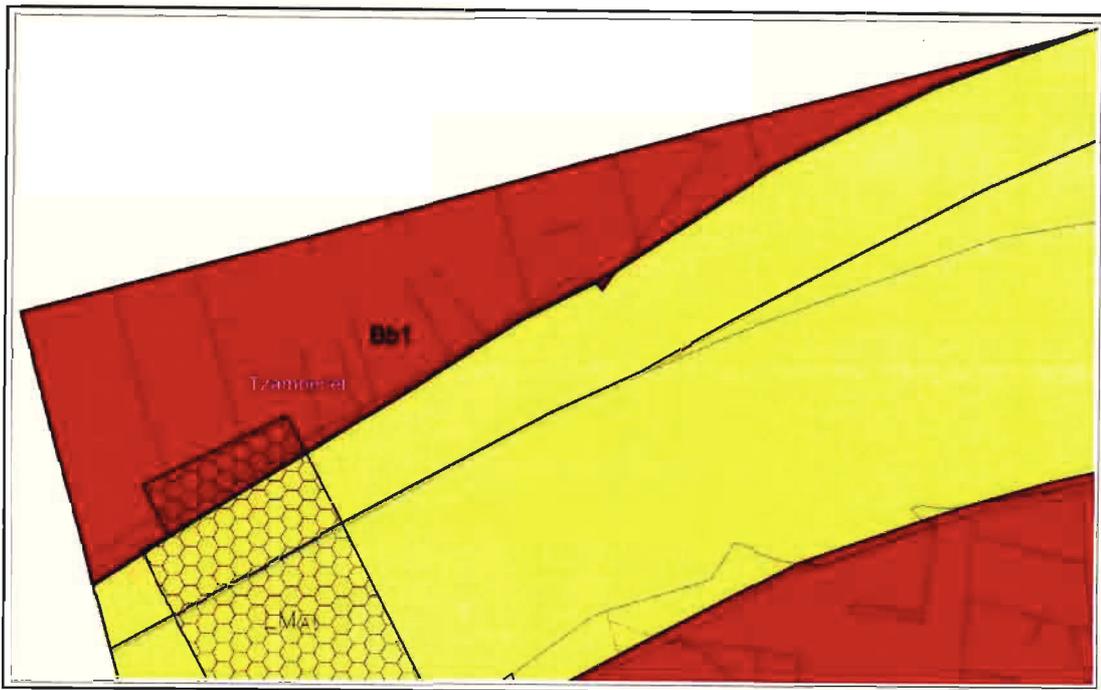
L'estratto di Prgc non è in scala.

La Pissine dessus	Valore unitario aree fabbricabili	Zona Ba19	
sigla	definizione	misura	valore
SL	Superficie di un lotto	mq	1000
i	Indice densità fondiaria	mq/mq	0,2
SNA	Superficie netta abitabile	mq	200
SLA	Superficie lorda abitabile (SNA+30%)	mq	260
Sa	Superficie accessoria (50%SLA)	mq	130
Ccsuab	Costo di costruzione superficie abitabile	mq	1350
Ccsuac	Costo di costruzione superfici accessorie	mq	700
Cc	Costo costruzione (Ccsuab*SLA+Ccsuac*Sa)	mq	442000
SG	Spese Generali	%	10
U	Utile d'impresa	%	15
CcT	Costo costruzione Totale (Cc*SG*U)	€	552500
Vub	Valore unitario abitazione	€/mq	2000
Vuc	Valore unitario accessorio	€/mq	940
Vtot	Valore totale immobile	€	642200
Vnt	Valore netto di trasformazione (Vtot-CcT)	€	89700
V	Valore unitario terreno edificabile Vnt/SL	€/mq	€ 90

Nella tabella esposta è stato determinato un **valore unitario medio (al mq) V del terreno** desunto per differenza tra il valore del fabbricato realizzabile e le spese da sostenere per realizzarlo comprese di utile d'impresa e oneri.

Tale **Valore unitario medio** sarà suscettibile di variazioni in funzione dell'applicazione di correttivi derivanti da accessibilità, morfologia, dimensioni, ecc.

4.2.34. Zona Bb1



L'estratto di Prgc non è in scala.

Tzamberlet	Valore unitario aree fabbricabili	Zona Bb 1	
sigla	definizione	misura	valore
SL	Superficie di un lotto	mq	1000
I	Indice superficie coperta	mq/mq	0,33
SAC	Superficie area coperta	mq	333
Scr	Superficie commerciale realizzabile	mq	666
Scacc	Superficie commerciale accessori	mq	333
Ccscocom	Costo di costruzione superficie commerciale	mq	1000
Ccscocomac	Costo di costruzione superfici commerciali accessorie	mq	550
Cc	Costo costruzione (Coscocom*Scr+Coscocomac*Scacc)	mq	849150
SG	Spese Generali	%	7
U	Utile d'impresa	%	15
CcT	Costo costruzione Totale (Cc*SG*U)	€	1035963
Vub	Valore unitario commerciale	€/mq	1370
Vuc	Valore unitario accessorio	€/mq	610
Vtot	Valore totale immobile	€	1115550
Vnt	Valore netto di trasformazione (Vtot-CcT)	€	79587
V	Valore unitario terreno edificabile Vnt/SL	€/mq	€ 80

Nella tabella esposta è stato determinato un **valore unitario medio (al mq) V del terreno** desunto per differenza tra il valore del fabbricato realizzabile e le spese da sostenere per realizzarlo comprese di utile d'impresa e oneri.

Tale **Valore unitario medio** sarà suscettibile di variazioni in funzione dell'applicazione di correttivi derivanti da accessibilità, morfologia, dimensioni, ecc.

4.2.35. Zona Bb2



L'estratto di Prgc non è in scala.

Le Pont-Suaz	Valore unitario aree fabbricabili	Zona Bb2	
sigla	definizione	misura	valore
SL	Superficie di un lotto	mq	1000
I	Indice superficie coperta	mq/mq	0,33
SAC	Superficie area coperta	mq	333
Scr	Superficie commerciale realizzabile	mq	666
Scacc	Superficie commerciale accessori	mq	333
Ccscm	Costo di costruzione superficie commerciale	mq	1000
Ccscmac	Costo di costruzione superfici commerciali accessorie	mq	550
Cc	Costo costruzione (Coscom*Scr+Coscomac*Scacc)	mq	849150
SG	Spese Generali	%	7
U	Utile d'impresa	%	15
CcT	Costo costruzione Totale (Cc*SG*U)	€	1035963
Vub	Valore unitario abitazione	€/mq	1370
Vuc	Valore unitario accessorio	€/mq	610
Vtot	Valore totale immobile	€	1115550
Vnt	Valore netto di trasformazione (Vtot-CcT)	€	79587
V	Valore unitario terreno edificabile Vnt/SL	€/mq	€ 80

Nella tabella esposta è stato determinato un **valore unitario medio (al mq) V del terreno** desunto per differenza tra il valore del fabbricato realizzabile e le spese da sostenere per realizzarlo comprese di utile d'impresa e oneri.

Tale **Valore unitario medio** sarà suscettibile di variazioni in funzione dell'applicazione di correttivi derivanti da accessibilità, morfologia, dimensioni, ecc.

4.2.36. Zona Bb3



L'estratto di Prgc non è in scala.

Le Plan Félinaz	Valore unitario aree fabbricabili	Zona Bb3	
sigla	definizione	misura	valore
SL	Superficie di un lotto	mq	1000
I	Indice superficie coperta	mq/mq	0,33
SAC	Superficie area coperta	mq	333
Scr	Superficie commerciale realizzabile	mq	666
Scacc	Superficie commerciale accessori	mq	333
Cscom	Costo di costruzione superficie commerciale	mq	1000
Cscomac	Costo di costruzione superfici commerciali accessorie	mq	550
Cc	Costo costruzione (Coscom*Scr+Coscomac*Scacc)	mq	849150
SG	Spese Generali	%	7
U	Utile d'impresa	%	15
CcT	Costo costruzione Totale (Cc*SG*U)	€	1035963
Vub	Valore unitario abitazione	€/mq	1370
Vuc	Valore unitario accessorio	€/mq	610
Vtot	Valore totale immobile	€	1115550
Vnt	Valore netto di trasformazione (Vtot-CcT)	€	79587
V	Valore unitario terreno edificabile Vnt/SL	€/mq	€ 80

Nella tabella esposta è stato determinato un **valore unitario medio (al mq) V del terreno** desunto per differenza tra il valore del fabbricato realizzabile e le spese da sostenere per realizzarlo comprese di utile d'impresa e oneri.

Tale **Valore unitario medio** sarà suscettibile di variazioni in funzione dell'applicazione di correttivi derivanti da accessibilità, morfologia, dimensioni, ecc.

4.2.37. Zona Bb4



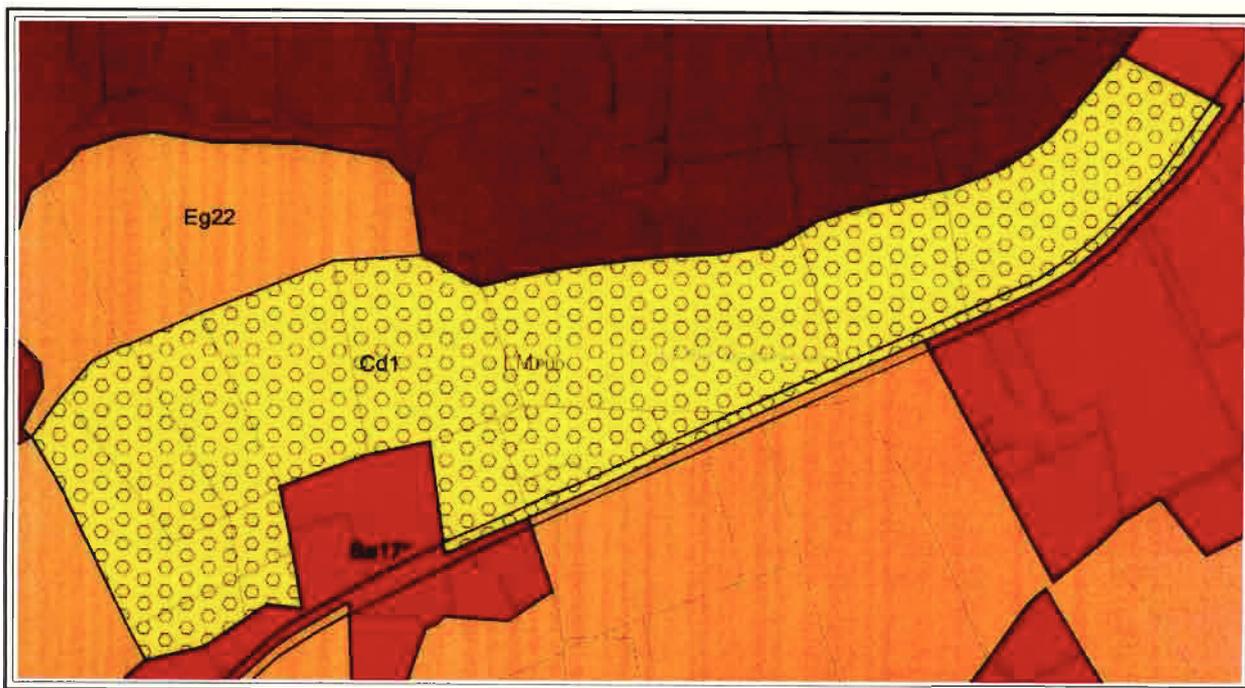
L'estratto di Prgc non è in scala.

Le Plan Félinaz	Valore unitario aree fabbricabili	Zona Bb4	
		misura	valore
sigla	definizione		
SL	Superficie di un lotto	mq	1000
I	Indice superficie coperta	mq/mq	0,33
SAC	Superficie area coperta	mq	333
Scr	Superficie commerciale realizzabile	mq	666
Scacc	Superficie commerciale accessori	mq	333
Ccscocom	Costo di costruzione superficie commerciale	mq	1000
Ccscocomac	Costo di costruzione superfici commerciali accessorie	mq	550
Cc	Costo costruzione (Coscocom*Scr+Coscocomac*Scacc)	mq	849150
SG	Spese Generali	%	7
U	Utile d'impresa	%	15
CcT	Costo costruzione Totale (Cc*SG*U)	€	1035963
Vub	Valore unitario abitazione	€/mq	1370
Vuc	Valore unitario accessorio	€/mq	610
Vtot	Valore totale immobile	€	1115550
Vnt	Valore netto di trasformazione (Vtot-CcT)	€	79587
V	Valore unitario terreno edificabile Vnt/SL	€/mq	€ 80

Nella tabella esposta è stato determinato un **valore unitario medio (al mq) V del terreno** desunto per differenza tra il valore del fabbricato realizzabile e le spese da sostenere per realizzarlo comprese di utile d'impresa e oneri.

Tale **Valore unitario medio** sarà suscettibile di variazioni in funzione dell'applicazione di correttivi derivanti da accessibilità, morfologia, dimensioni, ecc.

4.2.38. Zona Cd1



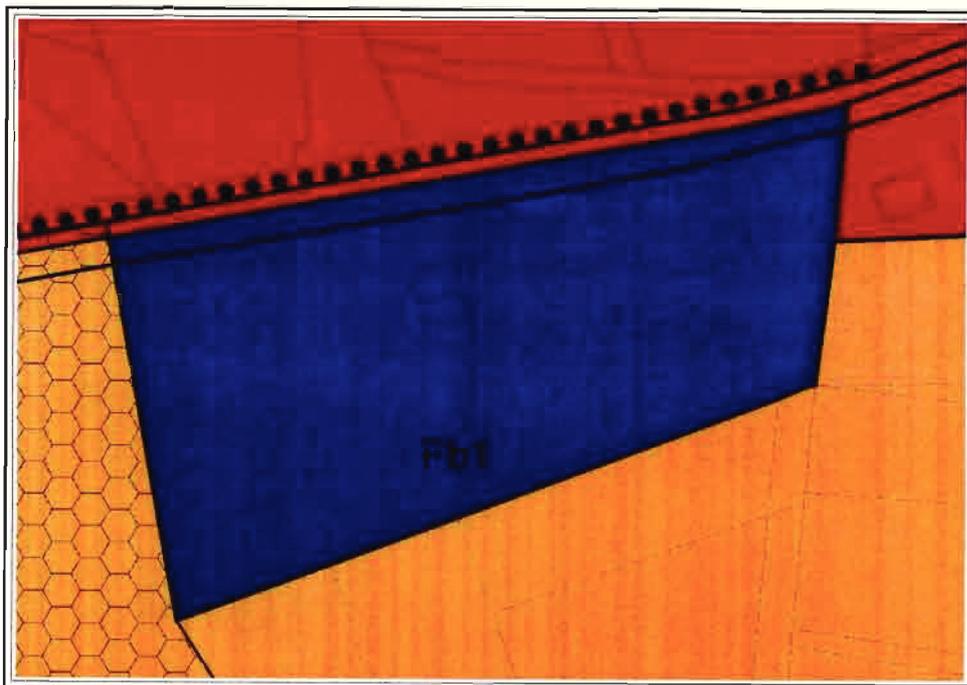
L'estratto di Prgc non è in scala.

Le Plan de Sérémont sigla	Valore unitario aree fabbricabili definizione	Zona Cd1	
		misura	valore
SL	Superficie di un lotto	mq	1000
i	Indice densità fondiaria	mq/mq	0,2
SNA	Superficie netta abitabile	mq	200
SLA	Superficie lorda abitabile (SNA+30%)	mq	260
Sa	Superficie accessoria (50%SLA)	mq	130
Ccusab	Costo di costruzione superficie abitabile	mq	1350
Ccusac	Costo di costruzione superfici accessorie	mq	700
Cc	Costo costruzione (Ccsuab*SLA+Ccsac*Sa)	mq	442000
SG	Spese Generali	%	10
U	Utile d'impresa	%	15
CcT	Costo costruzione Totale (Cc*SG*U)	€	552500
Vub	Valore unitario abitazione	€/mq	1970
Vuc	Valore unitario accessorio	€/mq	850
Vtot	Valore totale immobile	€	622700
Vnt	Valore netto di trasformazione (Vtot-CcT)	€	70200
V	Valore unitario terreno edificabile Vnt/SL	€/mq	€ 70

Nella tabella esposta è stato determinato un **valore unitario medio (al mq) V del terreno** desunto per differenza tra il valore del fabbricato realizzabile e le spese da sostenere per realizzarlo comprese di utile d'impresa e oneri.

Tale **Valore unitario medio** sarà suscettibile di variazioni in funzione dell'applicazione di correttivi derivanti da accessibilità, morfologia, dimensioni, ecc.

4.2.39. Zona Fb1



L'estratto di Prgc non è in scala.

Pont Suaz	Valore unitario aree fabbricabili	Zona Fb1	
		misura	valore
sigla	definizione		
SL	Superficie di un lotto	mq	6000
SNA	Superficie netta abitabile	mq	120
SLA	Superficie lorda abitabile (SNA+30%)	mq	156
Srist	Superficie Ristorante Bar	mq	500
S is	Superficie Impianto sportivo	mq	1000
Ccsuab	Costo di costruzione superficie abitabile	mq	1250
Ccsurist	Costo di costruzione superfici ristorante	mq	1000
Ccsuls	Costo costruzione impianti sportivi	mq	450
SG	Spese Generali+Utile d'Impresa	%	25
CcT	Costo costruzione Totale	€	1431250
Vub	Valore unitario abitazione	€/mq	1950
Vuc	valore unitario ristorante	€/mq	1450
Vuc	valore unitario impianto sportivo	€/mq	700
Vtot	Valore totale immobile	€	1729200
Vnt	Valore netto di trasformazione (Vtot-CcT)	€	297950
V	Valore unitario terreno edificabile Vnt/SL	€/mq	€ 50

Nella tabella esposta è stato determinato un **valore unitario medio (al mq) V del terreno** desunto per differenza tra il valore del fabbricato realizzabile e le spese da sostenere per realizzarlo comprese di utile d'impresa e oneri.

Tale **Valore unitario medio** sarà suscettibile di variazioni in funzione dell'applicazione di correttivi derivanti da accessibilità, morfologia, dimensioni, ecc.

4.2.40. Zona Fb2



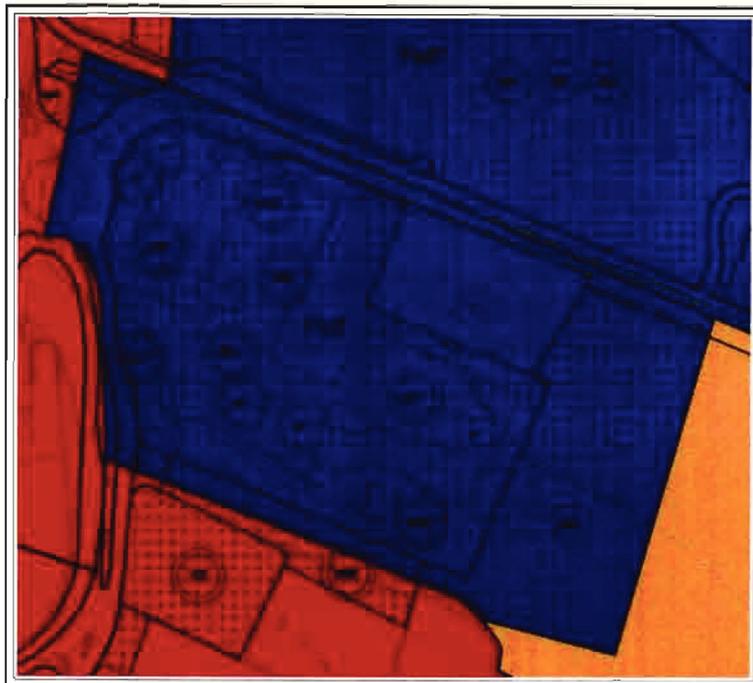
L'estratto di Prgc non è in scala.

Pont Suaz		Valore unitario aree fabbricabili		Zona Fb2	
sigla	definizione	misura	valore		
SL	Superficie di un lotto	mq	6000		
SNA	Superficie netta abitabile	mq	120		
SLA	Superficie lorda abitabile (SNA+30%)	mq	156		
Srist	Superficie Ristorante Bar	mq	500		
S is	Superficie Impianto sportivo	mq	1000		
Ccsuab	Costo di costruzione superficie abitabile	mq	1250		
Ccsurist	Costo di costruzione superfici ristorante	mq	1000		
Ccsuis	Costo costruzione impianti sportivi	mq	450		
SG	Spese Generali+Utile d'Impresa	%	25		
CcT	Costo costruzione Totale	€	1431250		
Vub	Valore unitario abitazione	€/mq	1950		
Vuc	valore unitario ristorante	€/mq	1450		
Vuc	valore unitario impianto sportivo	€/mq	700		
Vtot	Valore totale immobile	€	1729200		
Vnt	Valore netto di trasformazione (Vtot-CcT)	€	297950		
V	Valore unitario terreno edificabile Vnt/SL	€/mq	€ 50		

Nella tabella esposta è stato determinato un **valore unitario medio (al mq) V del terreno** desunto per differenza tra il valore del fabbricato realizzabile e le spese da sostenere per realizzarlo comprese di utile d'impresa e oneri.

Tale **Valore unitario medio** sarà suscettibile di variazioni in funzione dell'applicazione di correttivi derivanti da accessibilità, morfologia, dimensioni, ecc.

4.2.41. Zona Fb3



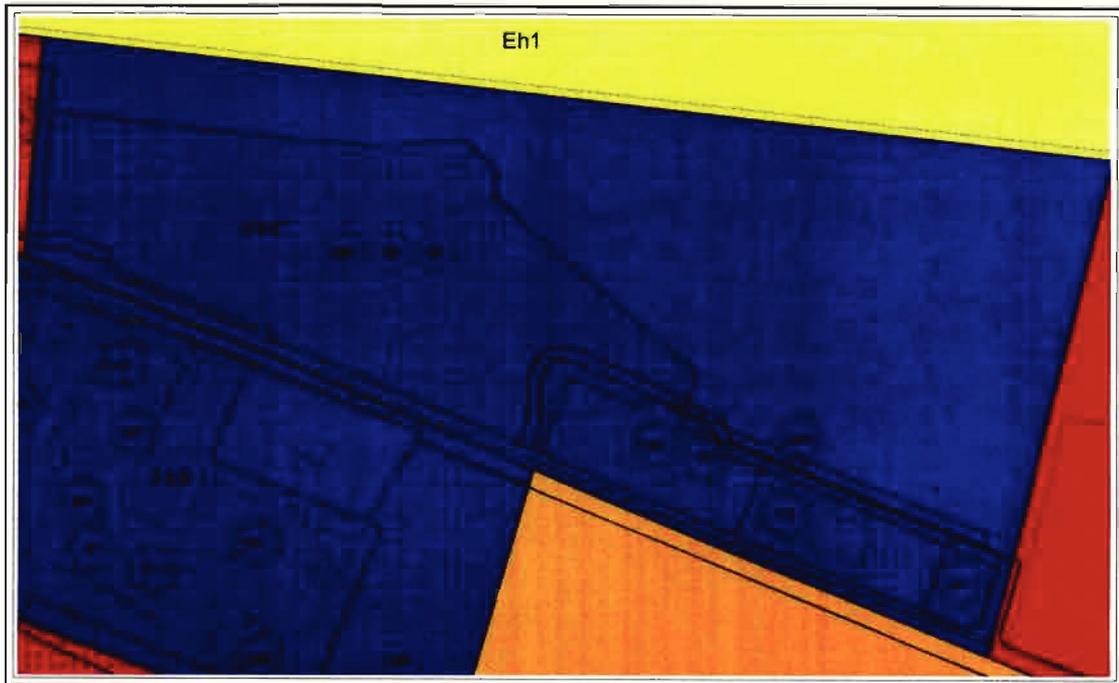
L'estratto di Prgc non è in scala.

Le pont Suaz	Valore unitario aree fabbricabili	Zona Fb3	
		misura	valore
sigla	definizione		
SL	Superficie di un lotto	mq	6000
SNA	Superficie netta abitabile	mq	120
SLA	Superficie lorda abitabile (SNA+30%)	mq	156
Srist	Superficie Ristorante Bar	mq	500
S is	Superficie Impianto sportivo	mq	1000
Ccsuab	Costo di costruzione superficie abitabile	mq	1250
Ccsurist	Costo di costruzione superfici ristorante	mq	1000
Ccsuls	Costo costruzione impianti sportivi	mq	450
SG	Spese Generali+Utile d'Impresa	%	25
CcT	Costo costruzione Totale	€	1431250
Vub	Valore unitario abitazione	€/mq	1950
Vuc	valore unitario ristorante	€/mq	1450
Vuc	valore unitario impianto sportivo	€/mq	700
Vtot	Valore totale immobile	€	1729200
Vnt	Valore netto di trasformazione (Vtot-CcT)	€	297950
V	Valore unitario terreno edificabile Vnt/SL	€/mq	€ 50

Nella tabella esposta è stato determinato un **valore unitario medio (al mq) V del terreno** desunto per differenza tra il valore del fabbricato realizzabile e le spese da sostenere per realizzarlo comprese di utile d'impresa e oneri.

Tale **Valore unitario medio** sarà suscettibile di variazioni in funzione dell'applicazione di correttivi derivanti da accessibilità, morfologia, dimensioni, ecc.

4.2.42. Zona Fb4



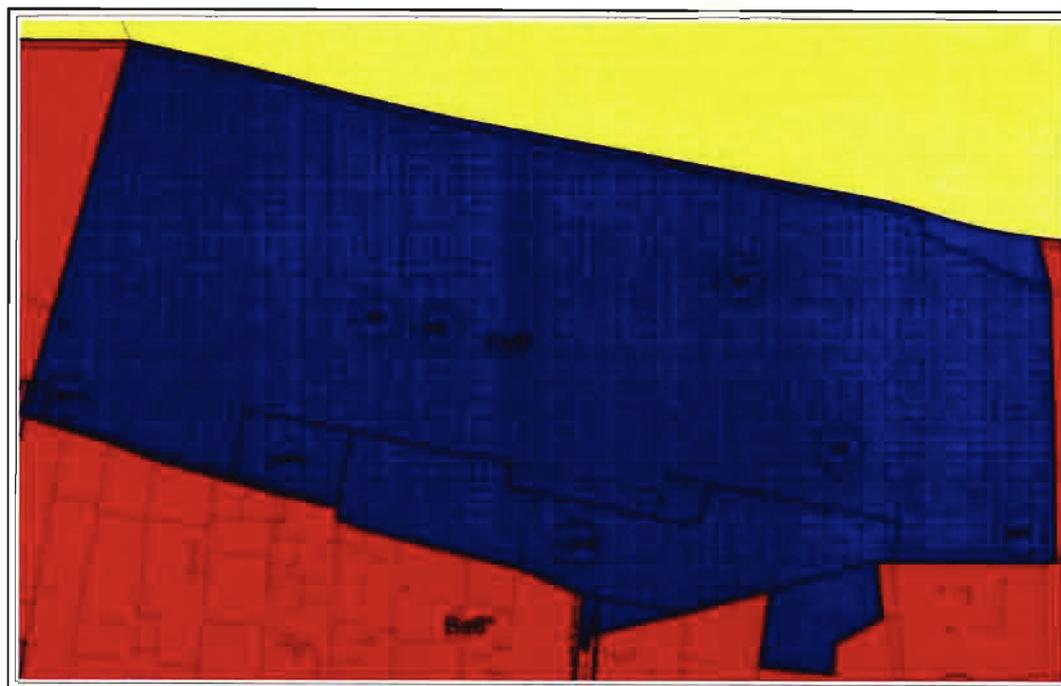
L'estratto di Prgc non è in scala.

Plan Félnaz	Valore unitario aree fabbricabili	Zona Fb4	
		misura	valore
sigla	definizione		
SL	Superficie di un lotto	mq	6000
SNA	Superficie netta abitabile	mq	120
SLA	Superficie lorda abitabile (SNA+30%)	mq	156
Srist	Superficie Ristorante Bar	mq	500
S is	Superficie Impianto sportivo	mq	1000
Ccsuab	Costo di costruzione superficie abitabile	mq	1250
Ccsurist	Costo di costruzione superfici ristorante	mq	1000
Ccsuis	Costo costruzione impianti sportivi	mq	450
SG	Spese Generali+Utile d'Impresa	%	25
CcT	Costo costruzione Totale	€	1431250
Vub	Valore unitario abitazione	€/mq	1950
Vuc	valore unitario ristorante	€/mq	1450
Vuc	valore unitario impianto sportivo	€/mq	700
Vtot	Valore totale immobile	€	1729200
Vnt	Valore netto di trasformazione (Vtot-CcT)	€	297950
V	Valore unitario terreno edificabile Vnt/SL	€/mq	€ 50

Nella tabella esposta è stato determinato un **valore unitario medio (al mq) V del terreno** desunto per differenza tra il valore del fabbricato realizzabile e le spese da sostenere per realizzarlo comprese di utile d'impresa e oneri.

Tale **Valore unitario medio** sarà suscettibile di variazioni in funzione dell'applicazione di correttivi derivanti da accessibilità, morfologia, dimensioni, ecc.

4.2.43. Zona Fb5



L'estratto di Prgc non è in scala.

Plan Félinaz	Valore unitario aree fabbricabili	Zona Fb5	
sigla	definizione	misura	valore
SL	Superficie di un lotto	mq	6000
SNA	Superficie netta abitabile	mq	120
SLA	Superficie lorda abitabile (SNA+30%)	mq	156
Srist	Superficie Ristorante Bar	mq	500
S is	Superficie Impianto sportivo	mq	1000
Ccsuab	Costo di costruzione superficie abitabile	mq	1250
Ccsurist	Costo di costruzione superfici ristorante	mq	1000
Ccsuls	Costo costruzione impianti sportivi	mq	450
SG	Spese Generali+Utile d'Impresa	%	25
CcT	Costo costruzione Totale	€	1431250
Vub	Valore unitario abitazione	€/mq	1950
Vuc	valore unitario ristorante	€/mq	1450
Vuc	valore unitario impianto sportivo	€/mq	700
Vtot	Valore totale immobile	€	1729200
Vnt	Valore netto di trasformazione (Vtot-CcT)	€	297950
V	Valore unitario terreno edificabile Vnt/SL	€/mq	€ 50

Nella tabella esposta è stato determinato un **valore unitario medio (al mq) V del terreno** desunto per differenza tra il valore del fabbricato realizzabile e le spese da sostenere per realizzarlo comprese di utile d'impresa e oneri.

Tale **Valore unitario medio** sarà suscettibile di variazioni in funzione dell'applicazione di correttivi derivanti da accessibilità, morfologia, dimensioni, ecc.

4.2.44. Zona Fb6



L'estratto di Prgc non è in scala.

La Cure	Valore unitario aree fabbricabili	Zona Fb6	
sigla	definizione	misura	valore
SL	Superficie di un lotto	mq	6000
SNA	Superficie netta abitabile	mq	120
SLA	Superficie lorda abitabile (SNA+30%)	mq	156
Srist	Superficie Ristorante Bar	mq	500
S is	Superficie Impianto sportivo	mq	1000
Ccsuab	Costo di costruzione superficie abitabile	mq	1250
Ccsurist	Costo di costruzione superfici ristorante	mq	1000
Ccsuls	Costo costruzione impianti sportivi	mq	450
SG	Spese Generali+Utile d'Impresa	%	25
CcT	Costo costruzione Totale	€	1431250
Vub	Valore unitario abitazione	€/mq	1950
Vuc	valore unitario ristorante	€/mq	1450
Vuc	valore unitario impianto sportivo	€/mq	700
Vtot	Valore totale immobile	€	1729200
Vnt	Valore netto di trasformazione (Vtot-CcT)	€	297950
V	Valore unitario terreno edificabile Vnt/SL	€/mq	€ 50

Nella tabella esposta è stato determinato un **valore unitario medio (al mq) V del terreno** desunto per differenza tra il valore del fabbricato realizzabile e le spese da sostenere per realizzarlo comprese di utile d'impresa e oneri.

Tale **Valore unitario medio** sarà suscettibile di variazioni in funzione dell'applicazione di correttivi derivanti da accessibilità, morfologia, dimensioni, ecc.

5. CONCLUSIONI

Sulla base delle valutazioni precedentemente illustrate si propone in conclusione la seguente tabella riassuntiva dei valori medi di mercato proposti per le aree edificabili:

Zona	Valore/mq	Zona	Valore/mq	Zona	Valore/mq
Zona Ac1	€ 50	Zona Ba1	€ 140	Zona Bb1	€ 80
Zona Ad1	€ 50	Zona Ba2	€ 140	Zona Bb2	€ 80
Zona Ae1	€ 50	Zona Ba3	€ 140	Zona Bb3	€ 80
Zona Ae2	€ 50	Zona Ba4	€ 140	Zona Bb4	€ 80
Zona Ae3	€ 50	Zona Ba5	€ 125		
Zona Ae4	€ 35	Zona Ba6	€ 125	Zona	Valore/mq
Zona Ae5	€ 35	Zona Ba7	€ 125	Zona Cd1	€ 70
Zona Ae6	€ 35	Zona Ba8	€ 125		
Zona Ae7	€ 35	Zona Ba9	€ 125	Zona	Valore/mq
Zona Ae8	€ 35	Zona Ba10	€ 125	Zona Fb1	€ 50
Zona Ae9	€ 35	Zona Ba11	€ 140	Zona Fb2	€ 50
Zona Ae10	€ 35	Zona Ba12	€ 140	Zona Fb3	€ 50
Zona Ae11	€ 35	Zona Ba13	€ 125	Zona Fb4	€ 50
Zona Ae12	€ 35	Zona Ba14	€ 90	Zona Fb5	€ 50
		Zona Ba15	€ 90	Zona Fb6	€ 50
		Zona Ba16	€ 90	Zona Fb7	€ 50
		Zona Ba17	€ 90		
		Zona Ba18	€ 90		
		Zona Ba19	€ 90		

Tali valori possono servire come base per poter determinare il valore di mercato di un'area edificabile, che dovrà necessariamente tener conto delle peculiarità puntuali di ogni immobile.

Aosta, 28 novembre 2012

Architetto MAURIZIO FEA
Ordine degli Architetti, Pianificatori,
Paesaggisti e Conservatori
R.A.V.A. n. 225



Indice generale

1. PREMESSA.....	2
2. RIFERIMENTI LEGISLATIVI.....	2
3. COMUNE DI CHARVENSOD: TERRITORIO, PIANO REGOLATORE.....	3
3.1. Inquadramento territoriale.....	3
3.2. Bilancio demografico anno 2010 e popolazione residente al 31 Dicembre.....	4
3.3. Piano regolatore.....	4
3.4. Ambiti inedificabili.....	4
4. DETERMINAZIONE DEL VALORE MEDIO DEI TERRENI EDIFICABILI.....	5
4.1. Osservatorio Mercato Immobiliare.....	5
4.2. Individuazione delle zone di Piano regolatore oggetto di valutazione	7
4.2.1. Zona Acl.....	10
4.2.2. Zona Ad1.....	11
4.2.3. Zona Ae1.....	12
4.2.4. Zona Ae2.....	13
4.2.5. Zona Ae3.....	14
4.2.6. Zona Ae4.....	15
4.2.7. Zona Ae5.....	16
4.2.8. Zona Ae6.....	17
4.2.9. Zona Ae7.....	18
4.2.10. Zona Ae8.....	19
4.2.11. Zona Ae9.....	20
4.2.12. Zona Ae10.....	21
4.2.13. Zona Ae11.....	22
4.2.14. Zona Ae12.....	23
4.2.15. Zona Ba1.....	24
4.2.16. Zona Ba2.....	25
4.2.17. Zona Ba3.....	26
4.2.18. Zona Ba4.....	27
4.2.19. Zona Ba5.....	28
4.2.20. Zona Ba6.....	29
4.2.21. Zona Ba7.....	30
4.2.22. Zona Ba8.....	31
4.2.23. Zona Ba9.....	32
4.2.24. Zona Ba10.....	33
4.2.25. Zona Ba11.....	34
4.2.26. Zona Ba12.....	35
4.2.27. Zona Ba13.....	36
4.2.28. Zona Ba14.....	37
4.2.29. Zona Ba15.....	38
4.2.30. Zona Ba16.....	39
4.2.31. Zona Ba17.....	40
4.2.32. Zona Ba18.....	41
4.2.33. Zona Ba19.....	42
4.2.34. Zona Bb1.....	43
4.2.35. Zona Bb2.....	44
4.2.36. Zona Bb3.....	45
4.2.37. Zona Bb4.....	46
4.2.38. Zona Cd1.....	47
4.2.39. Zona Fb1.....	48
4.2.40. Zona Fb2.....	49
4.2.41. Zona Fb3.....	50
4.2.42. Zona Fb4.....	51
4.2.43. Zona Fb5.....	52
4.2.44. Zona Fb6.....	53
5. CONCLUSIONI.....	54