

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

COMUNE DI

COMMUNE DE

VALPELLINE

ICI

**INDIVIDUAZIONE VALORE MEDIO DEI TERRENI EDIFICABILI AI FINI DEL
PAGAMENTO DELL'ICI**

Sindaco

Geom. Claudio RESTANO

Tecnico incaricato

Arch. Edi VUILLERMOZ

Sett. 2010

SOMMARIO

0. Premessa.....	3
1. Riferimenti Legislativi	4
2. Analisi della situazione urbanistica del Comune e degli ambiti inedificabili.....	12
a. Descrizione sommaria del territorio Comunale.....	12
Inquadramento geografico-fisico del territorio.....	12
Inquadramento geomorfologico, geologico ed idrogeologico.....	13
Inquadramento dei valori paesaggistici, naturalistici, monumentali ed archeologici.....	14
Inquadramento urbanistico e territoriale (PTP)	17
b. Individuazione delle zone considerate edificabili dal piano regolatore.....	18
c. Norme tecniche d'attuazione	20
3. Analisi del valore medio dei terreni	23
a. Valori indicati dall'osservatorio del mercato immobiliare	23
b. Valori rilevati da atti di compravendita.....	24
c. Valori individuati da altri Comuni della Valle d'Aosta.....	25
4. Determinazione del valore base dei terreni	26
4.2 Individuazione delle aree soggette	30
4.3 Determinazione dei valori unitari medi.....	31
5. Conclusioni.....	33

0. Premessa

Il presente documento è stato redatto in maniera coordinata con l'Arch. Franco Manes, tecnico incaricato dell'adeguamento dei P.R.G. al P.T.P. e della redazione di analogo documento per i Comuni di Doues, Roisan, Ollomont, Bionaz, Oyace.

Lo scrivente, ritenendo importante procedere ad una analisi territoriale unitaria dell'ambito comunitario di riferimento, ha ritenuto necessario confrontarsi con gli altri tecnici incaricati.

Pertanto il documento in questione risulterà essere analogo, almeno per le impostazioni generali e dell'analisi di contesto con i documenti dei Comuni di: Bionaz, Oyace, Ollomont, Doues, Saint Oyen e Roisan.

1. Riferimenti Legislativi

Il presente documento, definisce in relazione al Servizio associato entrate della Comunità Montana Grand Combin, la stima dei valori medi di riferimento dei terreni soggetti ad I.C.I.

I principali riferimenti legislativi presi come riferimento sono, oltre al Regolamento ICI comunale vigente:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

DECRETO MINISTERO DELLE FINANZE 21 MARZO 2000 – Aggiornamento dei coefficienti per la determinazione del valore dei fabbricati di cui all'art.5, comma 3, del decreto legislativo 30

dicembre 1992, n.504, agli effetti dell'imposta comunale sugli immobili (ICI), dovuta per l'anno 2000. (G.U. 21 aprile 2000, n.94)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

DECRETO LEGISLATIVO 15 DICEMBRE 1997, N.446 – Istituzione dell'imposta regionale sulle attività produttive, revisione degli scaglioni, delle aliquote e delle detrazioni dell'IRPEF e istituzione di una addizionale regionale a tale imposta, nonché riordino della disciplina dei tributi locali.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Il Comune di Valpelline è dotato di Piano Regolatore Generale (PRG) approvato dalla Giunta Regionale con delibera n. 2954 del 1 aprile 1988, adeguato e modificato ed adeguato con provvedimenti n. 11557 del 16 dicembre 1988 e n. 8332 del 8 settembre 1989. In ottemperanza alla Legge Regionale 6 aprile 1998, n. 11, l'amministrazione comunale ha incaricato l'Architetto Edi Vuillermoz, il Dott. Stefano De Leo e la Dott.ssa Paola Flamini, di redigere la nuova Variante Generale del PRG per il suo adeguamento al Piano Territoriale Paesistico (Legge Regionale 10 aprile 1998, n. 13 – Approvazione del Piano Territoriale Paesistico della Valle d'Aosta).

Successivamente a tale strumento urbanistico vigente, il Comune ha proceduto ad effettuare una serie di varianti non sostanziali ai sensi dell'art. 15 e 16 della legge regionale n°11/98. Nel corso degli anni il Comune si è dotato di specifico Piano Urbanistico di Dettaglio per alcune zone ininfluenti ai fini della redazione del presente documento.

Attualmente ha in corso di predisposizione, la bozza di variante sostanziale di adeguamento del P.R.G. al Piano Territoriale Paesistico.

L'invio della bozza in Regione, per l'acquisizione dei pareri necessari al fine dell'avvio dell'adozione, è stato effettuato nei mesi di maggio 2010.

a. Descrizione sommaria del territorio Comunale

a.1 Inquadramento geografico-fisico del territorio

Il Comune di Valpelline si trova, in Valle D'Aosta, nel settore di centro nord delle Regione, nell'omonima valle che si estende, deviando verso est parallelamente al confine svizzero, fino al massiccio del Cervino, nell'alta Valtournenche. Più precisamente Valpelline si trova ai piedi dell'imbocco del vallone di Ollomont, dove convergono il torrente Buthier omonimo ed il Buthier che scende da Bionaz.

Il Comune di Valpelline si inquadra nella Comunità Montana del Gran Combin e confina a sud con i Comuni di Roisan, Saint Christophe e Quart, a nord-ovest con quello di Oyace, a nord-est con quello di Ollomont e ad est con quello di Doues. Il capoluogo, Valpelline, si trova sul fondovalle, lungo la strada regionale n. 28 di Ollomont e la n. 30 di Bionaz

Il Comune di Valpelline si estende per circa 31.45 Km² ed è inserito nella Comunità Montana Gran Combin. L'amministrazione Comunale ha sede nel Municipio, in località Prailles, n. 7. Le frazioni storicamente riconosciute dalla comunità e denominate Arliod -Berio - Bovet - Capoluogo - Chozod - Cheillon - Chez Cailleux - Chez Les Chuc - Cumet- Frissonière Dessus - Frissonière Dessous - Gonte' - La Clayva - La Fabbrica - Lavod - Les Ansermin - Plan Coudray - Prailles - Semon - Severau - Thoules dessus - Thoules dessous costituiscono la circoscrizione del comune. La frazione "Capoluogo" ricomprende i vecchi toponimi: Vignettes, La Villa, Moulin, La Forge, La Moula e Bourg Cendry.

La parte antropizzata del Comune è costituita dalla fascia di fondovalle, in particolare il capoluogo si è sviluppato sulla confluenza tra il Buthier di Ollomont e il Buthier.

In particolare le aree antropiche del Comune risultano delimitate dai pendii scoscesi sui due lati della valle.

Di fatto lo sviluppo edilizio si è avuto, soprattutto, negli anni 60 a seguito dell'inizio della costruzione della diga di Place Moulin.

Anche per quanto riguarda il Comune di Valpelline, il suo sviluppo fisico ed edilizio è stato notevolmente connotato e condizionato dalla morfologia della sua valle e dallo sviluppo puntuale dei suoi agglomerati storici, che di fatto si attestano in parte sulla confluenza dei due Buthier e in parte sulla versante in destra orografica del Buthier principale lungo la direttrice di Bionaz.

Comune che ha avuto in passato un'importante valenza di tipo produttivo in quanto legato nei secoli scorsi alle miniere di Ollomont e più di recente alla produzione di energia idroelettrica a seguito della costruzione della diga di Place Moulin e della localizzazione della centrale di produzione sul territorio di Valpelline.

Negli anni 80' lo sviluppo infrastrutturale di tipo ricettivo è stato rilevante e ha caratterizzato lo sviluppo edilizio complessivo successivo.

Dal punto di vista fisico i principali dati dimensionali risultano i seguenti:

Abitanti: 657

Superficie comunale: 31.47 kmq

Altitudine capoluogo: 1010 m.

Superficie antropizzata relativa alle zone A: 10.17.00 Ha

Superficie antropizzata relativa alle zone C: 22.70.06 Ha

a.2 Inquadramento geomorfologico, geologico ed idrogeologico

Il territorio del Comune di Valpelline occupa un settore di 31.47 kmq posto nella parte inferiore della valle del Torrente Buthier, in corrispondenza allo sbocco con la valle di Ollomont. Schematicamente, esso comprende tre ambiti morfologici principali: la piana di fondovalle e le conoidi che in essa confluiscono; i settori di versante destro e sinistro, caratterizzati da pendenza media piuttosto elevata e dalla presenza di ristretti terrazzi glaciali; il settore medio-alto, caratterizzato dalla presenza di valloni laterali dal fondo stretto e poco acclive, dominato da impervi contrafforti rocciosi.

Il **settore di fondovalle** è legato principalmente al modellamento fluviale, operato dal Buthier e dai torrenti laterali, in particolare dai T. de Verdznolaz, de Brison e dal Buthier d'Ollomont, le conoidi dei quali occupano ampiamente il fondovalle. La prima, unita a quella del grande canale denominato Combe Vieille, si estende largamente in sinistra orografica

al margine superiore del territorio, in localita' Vesey. In posizione centrale troviamo la grande conoide del T. de Brison, sulla quale sorgono le frazioni di Lavod e Chez-Cailleux, caratteristicamente incisa e terrazzata dal torrente stesso e dal Buthier e a seguito della quale si e' formata a monte l'ampia piana alluvionale di Plan-Palet e Thoules. Sull'ampia conoide del Buthier di Ollomont, che il torrente ha deposto allo sbocco nella valle principale, sorge gran parte dell'abitato di Valpelline. In questo settore riscontriamo la presenza, poco sopra il fondovalle, del terrazzo glaciale di Arliod e di quello, piu' piccolo, di Cheillon. Il tratto terminale del fondovalle comunale, a valle di Fabrique, risulta stretto tra il ripido versante sinistro detritico-roccioso e l'ampio accumulo di materiali glaciali (antico arco morenico stadiale e/o accumulo della paleofrana di Doues), caratterizzato da instabilita' e forme pseudocalanchive ("piramidi di terra").

Di rilievo nell'area risulta localmente anche l'azione morfologica dell'uomo, che ha creato tra l'altro i due significativi accumuli artificiali della centrale ENEL e di Chosoz.

Per quanto riguarda i **settori di medio versante**, la morfologia e' essenzialmente glaciale, caratterizzata come detto dalla presenza di ristretti terrazzi (p.e. Verdzignolettaz- Chez Charvin), che si succedono a varie altezze, interrompendo un pendio piuttosto acclive e fittamente boscato, con diffusa presenza di balze rocciose, in particolare nella sua parte inferiore. I due versanti sono solcati da numerose strette incisioni rocciose corrispondenti a valloni principali e ai diversi impluvi minori. Il tratto superiore del territorio, a monte di Thoules, e' caratterizzato dalla presenza, sul versante ds. orografico, di un'alta parete rocciosa le cui estese e spesso attive falde detritiche giungono fino sul fondovalle. Analoga situazione si riscontra al margine NO del territorio, in corrispondenza alle frazioni di Fressoniaz, all'imbocco della valle di Ollomont.

Il modellamento **dei settori alti** dei versanti e' ancora marcatamente legato all'azione glaciale, la cui impronta e' particolarmente chiara, sia per quanto riguarda la caratteristica forma in grande dei valloni (Combe di Verdzignolettaz e Arpisson, in sin. orografica, e di Brison in ds.), profondamente scavati e caratteristicamente sospesi sulla Valpelline, sia per la presenza di numerosi cordoni morenici antichi e recenti nei settori piu' alti, legati ai vari stadi di ritiro dei ghiacciai che li percorrevano (vedi tav. allegata) e alla diffusa presenza di rocce montonate e di conche di sovraescavazione, localmente occupate da piccoli laghi (Lac d'Arpisson). Sulle forme glaciali si e' sovrainpressa l'azione della gravita', con formazione di estese falde e coni detritici ai piedi dei versanti piu' acclivi. In particolare esse sono diffuse nell'alta conca di Arpisson, ai piedi del versante settentrionale della B.ca di Viou, e alla testata dei valloni di Verdzignolettaz e Brison, dove troviamo anche alcuni piccoli rock-glaciers. Si tratta di forme legate al lento fluire verso valle di accumuli glaciali e detritici imbibiti d'acqua e talora contenenti lenti di ghiaccio che ne favoriscono il movimento.

a.3 Inquadramento dei valori paesaggistici, naturalistici, monumentali ed archeologici

Unita' di paesaggio.

La Del. GR. 15 febbraio 1999, n. 418, nel Capitolo 2 (Cartografia motivazionale), Paragrafo 5, comma 1 recita: "La cartografia di analisi del paesaggio ha come principale scopo *l'evidenziazione di tutti i valori paesaggistici riscontrabili sul territorio a prescindere dalla loro individuazione operate con legge*. Essa costituisce la base per le scelte pianificatorie che prefigurano le linee di tutela ma anche per quelle scelte che, privilegiando altri aspetti socio-economici, determinano modificazioni al paesaggio. Essa ha valore esclusivamente (...) di analisi dello stato di fatto del territorio."

L'indirizzo che la normativa indica è quello della lettura oggettiva dell'attualità riscontrata ed analizzata con il doppio fine dell'individuazione degli elementi di valore e quindi da tutelare e, quindi, dell'individuazione degli indirizzi pianificatori.

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

Il concetto assume un valore bivalente, sia statico che dinamico allo stesso tempo: chiede di identificare da un lato un ambito omogeneo ed identificabile e come tale da fermare nel tempo, richiamando in questo senso il concetto di zonizzazione, ma lo fa facendo riferimento ad un sistema aperto e mai bloccato quale quello di un sistema di relazioni ecologiche e paesistiche. In particolare nel concetto *ecologico* si possono riscontrare aspetti ambientali complessi rispetto al quale far riferimento, pensati anche rispetto al sistema sociale o a quello economico, cioè a sistemi non prettamente naturali ma fondamentali per analizzare sistemi di tipo antropico. "Le unità tendono a cogliere, in modo solistico e comprensivo, le interazioni tra componenti e sistemi di componenti diversi, fra loro generalmente eterogenei, che connotano specificamente determinati ambiti territoriali, conferendo loro un'immagine e un'identità riconoscibile, che li distingue gli uni dagli altri.". Non è quindi di una percezione del paesaggio di tipo visivo che si intende parlare ma piuttosto della percezione di "(...) luoghi, che possono essere nominati e riconosciuti dalle comunità locali, con le quali si sono stabiliti storicamente rapporti di appartenenza, che possono ancora, in qualche misura, essere riproposti". I confini delle unità locali possono essere quindi chiari ed identificabili, costituire magari vere e proprie barriere, ma anche essere sfumati o in fasce sovrapposte: un'apparente contraddizione che propone di perimetrare aree pur non connotando una definizione certa e non interpretabile, che costituisce una difficoltà di fondo ma anche lo spazio per un'interpretazione "locale", specifica per il territorio oggetto di studio e libera. La delimitazione delle Unità di paesaggio è oggetto di analisi nello stato attuale nella cartografia motivazionale (Tavole M04.01 e seguenti, su base corografica) e, nella situazione pianificata, nella cartografia prescrittiva (Tavole P01.01, ..., P01.08, nella scala grafica 1 : 2.000 e 1 : 5.000, su base catastale). Come specificato ed indicato dalla norma (indicata ad inizio paragrafo), l'analisi del paesaggio fatta attraverso l'identificazione di ambiti omogenei classificabili fa parte di un percorso che parte dalla lettura di situazione e prescrizioni attuali ed arriva alle proposte di prescrizione relative anche alla scala paesaggistica.

Le unità di paesaggio identificate nel territorio comunale di Valpelline in riferimento alle categorie proposte dalla Norma del PTP sono:

Per le Unità di paesaggio a caratterizzazione naturale, paesaggio d'alta montagna:

AG - Unità di Paesaggio dei ghiacciai

AL - Unità di Paesaggio lacustre d'alta quota

Per le Unità di Paesaggio dei pascoli:

PC - Unità di Paesaggio di conche a pascolo

Per le unità di paesaggio dominate da copertura boschiva:

BV - Unità di Paesaggio di versanti boscati:

Per le unità di paesaggio insediate e antropizzate, paesaggio di valloni:

VD - Unità di Paesaggio di vallata a sviluppo discontinuo

VP – Unità di Paesaggio di valle con piana

Per le unità di paesaggio di sistemi insediativi particolari

IK – Unità di paesaggio di insediamenti su confluenza

Per le unità di paesaggio di fondo valle

GS – Unità di paesaggio di gole e strettoie

Componenti strutturali del paesaggio.

La cartografia motivazionale dedicata all'analisi del paesaggio e dei beni culturali deve individuare oltre alle unità di paesaggio le sue componenti, con particolare riferimento agli elementi indicati nelle schede delle unità locali e nelle appendici della relazione del PTP (Del. GR. 15 febbraio 1999, n. 418, nel Capitolo 2 - Cartografia motivazionale - Paragrafo 5, comma 4).

Laghi.

Sono indicati gli Elementi riportati nell'Appendice 4 – aree di specifico interesse paesaggistico, storico, culturale o documentario:

Aree di pertinenza dei laghi: Lac d'Arpisson (Codice L151)

Torrenti.

Torrente Buthier

n.b.: La Norma specifica (Del. GR. 15 febbraio 1999, n. 418, nel Capitolo 2 - Cartografia motivazionale - Paragrafo 5, nella tabella del comma 4, specifica le indicazioni operative relative alle componenti strutturali del paesaggio) che vanno indicati gli elementi che il Comune ritiene meritevoli di segnalazione per la loro valenza paesaggistica. Diversa è ritenuta la segnalazione dei territori contermini ai laghi e ai torrenti non sottratti alla tutela paesaggistica della Deliberazione di Consiglio Regionale 5 dicembre 1985, n. 1690/VIII, aventi valore di vincolo e non elemento strutturale del paesaggio e quindi riportati ed indicati nelle relative tavole.

Cascate o elementi principali del sistema idrografico.

Cascate d'Arpisson.

n.b.: La Norma specifica (Del. GR. 15 febbraio 1999, n. 418, nel Capitolo 2 - Cartografia motivazionale - Paragrafo 5, nella tabella del comma 4, specifica le indicazioni operative relative alle componenti strutturali del paesaggio) che vanno indicati gli elementi che il Comune ritiene meritevoli di segnalazione per la loro valenza paesaggistica.

Versanti terrazzati, i sistemi dell'appoderamento tradizionale, di coerente e consolidato impianto, nonché gli alberi monumentali e le macchie arboree di eccezionale rilevanza paesistica.

Viene individuata un'area da identificare con valori di componente strutturale del paesaggio a monte dei villaggi di Arliod e Soverou, a partire da una quota di circa 1.000 metri.

Gli agglomerati di interesse storico, artistico, documentario o ambientale, con le relative infrastrutture, nonché i beni culturali isolati costituenti emergenze o fulcri essenziali di riferimento visivo.

(In riferimento alle indicazioni riportate dall'Appendice 6 – Agglomerati di interesse storico, artistico, documentario o ambientale – della relazione del PTP ed ad altri eventuali casi che il Comune ritiene meritevoli di segnalazione).

Bourgs:

Nessuno.

- Villes:

Ville (capoluogo).

- Villages:

Nessuno.

- Hameaux:

Ansermin, Arliod, Cheillon, Chez-Cailleux, Chez-les-Chuc, Cleyva (*La Cleyva*), Fressoniaz-Dessous (*Frissonière Dessous*), Fressoniaz-Dessus (*Frissonière Dessus*), Lavod, Prélé (*Les Prélés*), Semon, Thoules-Dessous, Thoules-Dessus, Verdignolettaz (*Verzignolettaz*).
(sono indicati tra parentesi ed in corsivo i toponimi utilizzati dal PRG su indicazione dell'Amministrazione Comunale eventualmente difforni da quelli utilizzati nell'Appendice del PTP)

- Altri sistemi insediati:

Il Comune segnala inoltre:

Chez les Bovet e Le Cumet (per la loro vicinanza con il capoluogo tale da renderli parte integrante di esso); Soverou (per la sua collocazione ed esposizione); Le Berioz (per la valenza storica dei suoi edifici); Les Gontés, Mont Corvé (per la loro identificazione nel territorio).

Aree di specifico interesse paesaggistico.

Per quanto riguarda i vincoli di tipo paesaggistico, si rilevano vincoli che interessano direttamente le zone antropizzate:

- Vincolo ai sensi del Decreto legislativo n°42;
- Vincolo idraulico forestale

a.4 Inquadramento urbanistico e territoriale (PTP)

- **II PTP** (Piano territoriale Paesistico):

L'area antropica del Comune, interessa il seguente *sistema*:

-Sistema insediativo tradizionale – sottosistema a sviluppo integrato

Si rilevano lungo lo sviluppo della vallata centrale una serie di varchi liberi da salvaguardare.

Inoltre si evidenziano come siti di particolare integrazione paesistica, il piano di fondovalle, il fiume e i nuclei su conoide alberato.

a.5 Ambiti inedificabili (cartografia ambiti ai sensi della l.r. 11/98):

Il Comune ha approvato le cartografie degli ambiti inedificabili ai sensi della l.r.11/98. Gli ambiti rientranti nelle zone territoriali di tipo A, C, F, risultano essere inseriti in gran parte in aree non vincolate e/o nel caso delle frane in parte in zona F3. Per quanto riguarda le inondazioni, gli ambiti territoriali ricadono in parte in nessun vincolo, ed in parte in fascia C, con limitate porzioni in fascia B . Stesso discorso vale per gli ambiti relativi alle valanghe. Per una analisi puntuale si rimanda alla lettura delle cartografie specifiche.

b. Individuazione delle zone considerate edificabili dal piano regolatore

Il Comune di Valpelline si inserisce all'interno della normale e consolidata pianificazione territoriale regionale. L'attuale strumento urbanistico vigente, oramai datato, si basa sulla zonizzazione del territorio in funzione di zone omogenee, suddivise per tipologie di destinazione d'uso e di caratterizzazione territoriale.

Nello specifico, dall'analisi degli elaborati del P.R.G. la zonizzazione generale prevede:

-Zone A:

Le parti di territorio interessate da agglomerati di particolare pregio artistico, storico e ambientale

-Zone C:

Le parti di territorio destinate a nuovi complessi insediativi

-Zone D:

Le parti di territorio destinate alla costruzione di fabbricati ad uso artigianale ed industriale.

-Zone E:

Le parti di territorio destinate ad usi agricoli

-Zone F:

Le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale

Ed in particolare:

Per le zone A si precisa che le aree libere sono inedificabili, ad eccezione degli interventi nel sottosuolo.

Per le zone di tipo C e D l'edificazione è strettamente connessa alla realizzazione di strutture e manufatti destinati alla residenza, ricettività turistica, commercio, artigianale ai sensi delle disposizioni legislative vigenti.

Per le zone di tipo E l'edificazione è ammessa esclusivamente per le attività rurali, è comunque da sottolineare che sono ammesse costruzioni anche *"...per la conservazione...del legname e simili"*, nonché serbatoi idrici.

Si distinguono inoltre all'interno delle zone di tipo E le seguenti sottozone:

-Em:

sono le zone montane costituite da boschi e incolti, non è ammessa la nuova costruzione se non connessa agli alpeggi esistenti. Sono comunque ammessi bivacchi e rifugi.

Per le zone di tipo F, sono ammesse solo le destinazioni proprie di zona, attuabili tramite pud.

Per le zone a Campeggio individuate con simbolo, l'edificazione non è ammessa in quanto aree ad uso stagionale con strutture mobili.

Con riferimento alla bozza della nuova zonizzazione, relativamente all'adeguamento del PRG al PTP, si riscontrano alcune differenze alla perimetrazione delle sottozone che di fatto però non modificano sensibilmente l'area antropica futura di nuovo impianto.

Per quanto riguarda le sottozone di tipo C, queste di fatto saranno trasformate in sottozone di tipo B (di completamento) fatto salvo alcuni casi.

Con riferimento alle nuove sottozone di tipo B, le destinazioni d'uso saranno specificatamente residenziali per prima e seconda casa (con possibile applicazione di indici di superficie differenziati), ricettive alberghiere ed extralberghiere e commerciali con limitate attività artigianali.

Le zone di tipo D non saranno più presenti e sostituite da zone di tipo C con destinazione artigianale e soggette a PUD.

Le attuali zone F saranno completamente rivate e ridotte sensibilmente.

c. Norme tecniche d'attuazione

L'impianto normativo delle NTA definisce la natura degli interventi ammessi, la loro modalità di attuazione e la destinazione d'uso prevista.

Zone A – Centri storici -

Analisi della situazione prevista.

La Variante Generale, ottemperando alle indicazioni del PTP ed in base al PRG vigente nonché nel rispetto delle indicazioni ricevute in sede di sopraluogo congiunto, identifica, nel rispetto delle indicazioni normative specifiche, le seguenti Sottozone di tipo A:

Zona A PRG Vigente	Superficie territoriale [m ²]	Sottozona Variante Generale	agglomerati di interesse storico (appendice 6 relazione PTP) e rif. Tav. M04 Prg	Superficie territoriale [m ²]
A1	2.599	Af*01	Si	3062
Af*02	11.387	Af*02	Si	6612
A3	14.313	Ae01	Ha	8408
A4	48.738	Af*03	Si	3409
		Ac*01	Vi	41131
		Af*04	Si	6824
A5	2.526	Ae*02	Ha	2423
A6	10.555	Ae03	Ha	4667
A7	1.662	Af06	Si	1639
A8	4.350	Ae04	Ha	4466
A9	8.486	Ae*05	Ha	3445
A10	3.646	Ae*06	Ha	7850
A11	2.879			
A12	787	Ae07	Ha	853
A13	1.898	Af07	Si	1294
A14	13.164	Ae*08	Ha	3076
		Ae09	Ha	6542
A16	7.983	Ae*10	Ha	8804
A17	22.310	Ae*11	Ha	14359
A18	7.384	Af08	Si	2186
A19	8.976	Ae*12	Ha	2280
A20	2.938	Af*09	Si	2265
A21	13.866	Ae*13	Ha	6518
A22	826	Ei03	-	-
A23	2.566	Ei02	Ha	-
A24	5.581	-	-	-
A25	9.719	Ei05	-	-
A26	12.567	Ei04	-	-
-	-	Af*05	Si	955
	222.123			143.068

Zone di completamento

L'amministrazione Comunale ha deciso, nell'estensione delle linee programmatiche preventive all'estensione della Bozza, di valutare le nuove dinamiche insediative in relazione alla situazione vigente, letta per come è mutata e per come si è modificata nei 22 anni di vigenza del PRG. La Variante Generale ha quindi confermato, tolte lievi modificazioni, l'edificabilità vigente, ne ha valutato l'attuabilità futura residua ed ha, in base alle conclusioni, ridefinito le Zone C in sole Sottozone Ba, senza identificare nuove Sottozone di tipo Ca. Tra le Sottozone di tipo Ba, nove sono state delimitate come sature, senza cioè nuove aree libere per l'edificazione di nuova volumetria, per agevolare interventi di recupero dell'esistente senza le eventuali limitazioni di altri tipi di Zonizzazione. La Variante Generale al PRG per il suo adeguamento al PTP ed alla LR 11/98 prevede le seguenti modificazioni alle Zone Ba e C del PRG vigente:

PRG Vigente					Variante Generale			
Zone Ba e C	Superficie territoriale (supporto Informatico) [m ²]	Superficie territoriale (tabelle PRG vigente) [ha]	Aree libere esistenti (tabelle PRG vigente) [ha]	Aree libere residue (supporto Informatico) [m ²]	Sottozone Ba	Superficie territoriale [m ²]	Aree libere di nuova previsione [m ²]	
Ba*01	3.966	-	-	0	Ba*01	3966	0	
C2	12.581 (1.26 ha)	0.95	0.47	1.097 (0.11 ha)	Ba02	18.679	4.070	
C3	4.839 (0.49 ha)	0.48	0.49	1.888 (0.19 ha)	Ba*06	19.546	11.368	
C4	11.234 (1.12 ha)	1.12	0.83	1.698 (0.17 ha)	Ba*04	9.949	701	
				3.262 (0.33 ha)	Ba*05	9.447	1.941	
C5	1.256 (0.13 ha)	0.12	0.12	0	Ba12	1.396	19.936 245	
C10	33.029 (3.30 ha)	2.99	2.06	5.573 (0.56 ha)		18.540		Ba16
				0	Ba*17	3.806	0	
				0	Bd02 (1)	-	-	
				0	Ba13	14.763	4.203	
C6	4.086 (0.41 ha)	0.40	0.40	753 (0.08 ha)	Ba19	5.088	1.549	
C7	2.072 (0.21 ha)	0.20	0.16	595 (0.06 ha)	Ba20	8.617	2.657	
C8	24.191 (2.42 ha)	2.51	2.19	2.182 (0.22 ha)	Ba21	14.321	317	
				5.830 (0.58 ha)	Ba22	2.754	0	
				0	Ba*23	4.006	615	
				933 (0.09 ha)	Ba*15	1.000	0	
C11	1.000 (0.10 ha)	-	-	0	Ba18	9.622	3.691	
C12	5.931 (0.56 ha)	0.63	0.49	0	Bd02 (1)	-	-	
C13	1.473	0.12	0.02	0	Ba*03	5.170	435	

	(0.15 ha)						
	101.692 (10.17 ha)	9.36	7.23	23.811 (2.38 ha)		152.551	31.792

Sulla base dell'analisi delle NTA in fase di adozione si evidenziano le seguenti problematiche:

- 1) per le zone A l'edificabilità in interrato;
- 2) per le zone E l'edificabilità parziale per attività di conservazione e trasformazione e per alcune zone l'edificabilità per rifugi, bivacchi e punti di ristoro
- 3) per le zone C e B l'attuazione mediante PUD
- 4) per la zone C il rapporto di copertura e l'attuazione mediante PUD

3. Analisi del valore medio dei terreni

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

I valori riportati nei successivi paragrafi di fatto sono da intendersi valori venali di tipo commerciale, è evidente comunque che nella valutazione e nella stima del valore di un terreno incidano, oltre all'andamento del mercato, anche elementi indiretti che di fatto possono modificare sensibilmente il valore degli stessi.

a. Valori indicati dall'osservatorio del mercato immobiliare

Si è proceduto in data 24.09.09, a verificare presso l'Agenzia del Territorio la banca dati delle quotazioni immobiliari relative all'anno 2008, 2° semestre.

Da tale verifica si ha:

Comune: Ollomont
 Fascia-zona: Centrale/Capoluogo e Frazioni
 Codice di zona: B1
 Microzona catastale: 1
 Tipologia prevalente: abitazioni civili

Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato (E./mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	Normale	1400	1900
Abitazioni di tipo economico	Normale	1050	1500
Box	Normale	740	950
Ville e villini	Normale	1500	2000

(Si allega la visura di cui sopra scaricata dal sito dell'Agenzia del Territorio)

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

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

Si ha infatti da una conoscenza diretta delle dinamiche immobiliari nell'areale di riferimento, che i valori reali potrebbero attestarsi intorno a:

Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato (E./mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	Nuova costruzione	1.900,00	2.400,00
Abitazioni di tipo economico	-	-	-
Box	Nuova costruzione	900,00	950,00

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

Per quanto riguarda le aree, si è proceduto inoltre a contattare gli uffici tecnici comunali, che hanno fornito indicazioni sommarie circa il valore applicato dal Comune e dalla Commissione regionale, nell'applicazione dell'istituto dell'esproprio.

Specificando che i dati sono da intendersi indicativi e sommari si ottiene:

Zona territoriale omogenea Valpelline	Valore di esproprio (E./mq)
A	35,00
C	100,00
E	4,00/7,00
F	Come agricoli
D	Nessun dato rilevabile

Tale analisi effettuata anche per altri Comuni appartenenti all'ambito territoriale della Comunità Montana, ha determinato una uniformità di valutazione per zone territoriali omogenee prese come riferimento.

b. Valori rilevati da atti di compravendita

Si è proceduto a rilevare in data 28.09.09 presso l'Agenzia delle Entrate, sede di Aosta, il valore riportato all'interno di alcuni atti di compravendita, riguardanti lotti inseriti nelle zone C.

I valori rilevati sono di fatto non coerenti tra loro ed evidenziano valutazioni variabili.

Zona territoriale omogenea		
	Anni di riferimento	Valore riportato sugli atti (E./mq)
C4	2006	65.00

Non sono state rilevate compravendite riguardanti lotti inseriti nelle ulteriori zone territoriali omogenee.

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

Si è proceduto a rilevare in data 05.10.09 presso l'Agenzia delle Entrate, sede di Aosta, il valore riportato all'interno di alcuni atti di compravendita, riguardanti lotti inseriti in zona di tipo C e riguardanti alcuni territori comunali adiacenti il Comune di Doues e valdostani simili, per connotazione territoriale.

Comuni di riferimento	Valore riportato sugli atti (E./mq)
St Nicolas	90,00
Doues	71,00
Roisan	189,00
Saint Oyen	77,00
Rhemes Saint Georges	70,00
Introd	75,00

Le valutazioni riportate riguardano aree che presentano indici di fabbricazione estremamente variabili (da 0,60 mc/mq ad 1,00 mc/mq).

4. Determinazione del valore base dei terreni

4.1 Terreni edificabili con destinazione residenziale (zone C del Prg vigente e sottozone Ba del Prg adottando)

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

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

Partendo pertanto dai dati riportati al punto 3.a) si ha nell'ipotesi di un terreno edificabile di 1000 mq con indice 1/1, all'interno di una generica zona C o Ba nel nuovo Piano regolatore, si ha un volume ipotetico realizzabile di **1000 mc** con superficie commerciale lorda di circa **350.00 mq** fuori terra da svilupparsi, ipoteticamente, su due livelli; si ipotizza inoltre l'esistenza, come generalmente succede, di un piano interrato, di superficie pari a un livello superiore – quindi al 50% della superficie lorda fuori terra – con destinazione a locali accessori.

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

4.1.1 Determinazione del valore base del terreno nelle frazioni centrali

Viene di seguito determinato il valore dei terreni edificabili, quindi ubicati nelle zone C dell'attuale PRG o nelle zone B o C nella variante generale in corso di adozione per le frazioni definite centrali. **Sono da considerarsi frazioni centrali: Capoluogo, Arliod, Les Prailles, Chez Les Bovet, Le Cumet.**

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

DETERMINAZIONE VALORE UNITARIO AREE FABBRICABILI NELLE FRAZIONI CENTRALI			
SL	Superficie di un lotto tipo	mq	1.000
i	Densità fondiaria (indice)	mc/mq	1
h	Altezza media interpiano	m	2,85
SLA	Superficie lorda abitabile (SL*i)/h	mq	350,88
Sa	Superficie accessoria (SLA *50%)	mq	175,44
CU1	Costo unit. di costruzione delle superfici abitabili	€/mq	1.200
CU2	Costo unit. di costruzione superfici accessorie	€/mq	660
CC	Costo di costruzione (SLA*CU1+Sa*CU2)	€	536.842
Ui	Utile d'impresa	%	13,0%
SG	Spese generali, tecniche, oneri concessori	%	25,0%
CCT	Costo di costruzione totale del fabbricato(CC+Ui+SG)	€	740.842
V1	Valore unitario fabbricato residenziale	€/mq	2.000
V2	Valore unitario superfici accessorie	€/mq	780
VT	Valore totale fabbricato civile realizzabile sul lotto (SLA*V1+Sa*V2)	€	838.596
V	Valore unitario del terreno edificabile (VT-CCT)/SL	€/mq	98

Considerando pertanto un valore a nuovo, della parte residenziale, di 2000 €/mq si ha, considerando i costi indicati un Valore base (V) per le frazioni centrali pari a **98 €/mq**.

Tale valore sarà suscettibile di variazioni in funzione dell'applicazione dei correttivi, in funzione di accessibilità, morfologia, dimensioni, ecc. già determinati e condivisi dai comuni della Comunità Montana Grand Combin.

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

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

Sono da considerarsi frazioni semi-centrali: Soverou, Chez les Chuc, Les Ansermin, Les Gontes, La Clayvaz, Cheillon, Le Chosod.

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

DETERMINAZIONE VALORE UNITARIO AREE FABBRICABILI NELLE FRAZIONI SEMI-CENTRALI			
SL	Superficie di un lotto tipo	mq	1.000
i	Densità fondiaria (indice)	mc/mq	1
h	Altezza media interpiano	m	2,85
SLA	Superficie lorda abitabile (SL*i)/h	mq	350,88
Sa	Superficie accessoria (SLA *50%)	mq	175,44
CU1	Costo unit. di costruzione delle superfici abitabili	€/mq	1.200
CU2	Costo unit. di costruzione superfici accessorie	€/mq	660
CC	Costo di costruzione (SLA*CU1+Sa*CU2)	€	536.842
Ui	Utile d'impresa	%	13,0%
SG	Spese generali, tecniche, oneri concessori	%	25,0%
CCT	Costo di costruzione totale del fabbricato(CC+Ui+SG)	€	740.842
V1	Valore unitario fabbricato residenziale	€/mq	1.960
V2	Valore unitario superfici accessorie	€/mq	784
VT	Valore totale fabbricato civile realizzabile sul lotto (SLA*V1+Sa*V2)	€	825.263
V	Valore unitario del terreno edificabile (VT-CCT)/SL	€/mq	84

Considerando pertanto un valore a nuovo, della parte residenziale, di 1960 €/mq si ha, considerando i costi indicati un Valore base (V) per le frazioni semi-centrali pari a **84 €/mq**.

Tale valore sarà suscettibile di variazioni in funzione dell'applicazione dei correttivi, in funzione di accessibilità, morfologia, dimensioni, ecc. già determinati e condivisi dai comuni della Comunità Montana Grand Combin.

4.1.3 Determinazione del valore base del terreno nelle frazioni periferiche o alte

Viene di seguito determinato il valore dei terreni edificabili, quindi ubicati nelle zone C dell'attuale PRG o nelle zone B o C nella variante generale in corso di adozione per le frazioni, definite periferiche o alte. **Sono da considerarsi frazioni periferiche le frazioni non citate nei precedenti due paragrafi.**

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

DETERMINAZIONE VALORE UNITARIO AREE FABBRICABILI NELLE FRAZIONI PERIFERICHE O ALTE			
SL	Superficie di un lotto tipo	mq	1.000
i	Densità fondiaria (indice)	mc/mq	1
h	Altezza media interpiano	m	2,85
SLA	Superficie lorda abitabile (SL*i)/h	mq	350,88
Sa	Superficie accessoria (SLA *50%)	mq	175,44
CU1	Costo unit. di costruzione delle superfici abitabili	€/mq	1.200
CU2	Costo unit. di costruzione superfici accessorie	€/mq	660
CC	Costo di costruzione (SLA*CU1+Sa*CU2)	€	536.842
Ui	Utile d'impresa	%	13,0%
SG	Spese generali, tecniche, oneri connessori	%	25,0%
CCT	Costo di costruzione totale del fabbricato(CC+Ui+SG)	€	740.842
V1	Valore unitario fabbricato residenziale	€/mq	1.940
V2	Valore unitario superfici accessorie	€/mq	776
VT	Valore totale fabbricato civile realizzabile sul lotto (SLA*V1+Sa*V2)	€	816.842
V	Valore unitario del terreno edificabile (VT-CCT)/SL	€/mq	76

Considerando pertanto un valore a nuovo, della parte residenziale, di 1940 €/mq si ha, considerando i costi indicati un Valore base (V) per le frazioni periferiche o alte pari a **76 €/mq**.

Tale valore sarà suscettibile di variazioni in funzione dell'applicazione dei correttivi, in funzione di accessibilità, morfologia, dimensioni, ecc. già determinati e condivisi dai comuni della Comunità Montana Grand Combin.

Verificato che applicando tale procedura di stima il valore derivante è coerente con i dati rilevati tramite le diverse fonti interpellate, si è proceduto ad inquadrare le aree edificabili dal punto di vista edilizio-urbanistico, andando di fatto ad analizzare l'effettiva edificabilità di un lotto in relazione ai parametri urbanistici di tipo quantitativo e valutando l'applicabilità delle norme tecniche d'attuazione per quanto riguarda quei parametri urbanistici di tipo qualitativo che però non forniscono direttamente dei limiti fisici precisi, perché ad esempio demandano la loro definizione a successivi e specifici strumenti attuativi esecutivi.

La determinazione del valore delle aree ai fini I.C.I. è stata effettuata anche in relazione della caratterizzazione territoriale della parte antropizzata del Comune di Valpelline.

4.2 Individuazione delle aree soggette

Preso atto che la disciplina giuridica in termini di applicazione della legge istitutiva dell'I.C.I. è alquanto articolata e dalla sua entrata in vigore è stata oggetto di continue interpretazioni da parte delle varie istituzioni preposte a fornire interpretazioni e/ a dirimere vertenze, si ritiene che l'Amministrazione comunale deve tenere presente che il concetto di edificabilità dal punto di vista urbanistico, partendo dall'attuale impianto normativo del Piano Regolatore, considera di fatto edificabile non solo la zona territoriale omogenea di tipo B o C, ma anche, seppur parzialmente, le altre zone territoriali come precedentemente specificato.

Appare evidente che dalla lettura attenta del P.R.G. (**si prende in considerazione il prg in corso di adozione**) e dell'impianto normativo una potenzialità edificatoria effettiva o presunta risulta esserci per:

- **Sottozone di tipo A:** per i dettami derivanti dall'applicazione delle NTA, per le quali è ammessa l'edificazione in interrato;
- **Sottozone di tipo Ba:** sono le sottozone a destinazione residenziale per cui si tratta delle zone edificabili (equivalgono alle attuali zone C);
- **Sottozone di tipo Bb:** trattasi della sottozona Bb01 – Les Prailles - nella quali è ammessa la destinazione artigianale e la destinazione residenziale con limitazioni (corrisponde alle zona D2 attuale);
- **Sottozone di tipo Bd:** sono le sottozone a destinazione turistica. Si tratta della Bd01 che riguarda i terreni comunali di pertinenza dell'albergo comunale e che corrisponde all'attuale zona F11 e della sottozona Bd02 in frazione La Clayvaz (villaggio turistico) nel Prg vigente all'interno di una zona C10;
- **Sottozona di tipo Be:** è la sottozona mista posta all'ingresso del paese che corrisponde ad una zona D nel Prg vigente;
- **Sottozone di tipo C:** si tratta di nuove sottozone edificabili a destinazione artigianale e sottoposte a PUD nel Prg adottando;
- **Sottozone di tipo E:** per i dettami contenuti nell'articolo delle NTA specificatamente per la possibilità di edificare, in talune di queste, fabbricati rurali; con riferimento alle zone territoriali omogenee E, le stesse sembrano essere escluse ai sensi del comma 1 articolo n°9 del D.Lgs n°504/92, anche se per le zone di tipo E l'impianto normativo sembrerebbe

permettere la realizzazione di costruzioni dirette alla lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli per l'esercizio delle attività collaterali.

- **Sottozone di tipo F:** tali sottozone queste sono state volutamente non considerate, in quanto il comune ritiene che le stesse siano edificabili solamente da parte dell'Ente e nelle quali sono previste destinazioni di interesse generale.

4.3 **Determinazione dei valori unitari medi**

Sulla base pertanto delle valutazioni precedentemente illustrate, vengono di seguito espresse alcune considerazioni volte alla determinazione dei valori unitari, che saranno riassunti in una tabella finale, anche delle zone cosiddette minori, in quanto edificabili con limitazioni essenzialmente derivanti da destinazioni d'uso particolari o da modalità attuative speciali - approvazione preventiva di Piani Urbanistici di Dettaglio -.

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

I valori delle cosiddette zone minori sono determinati come quota del valore base che è considerato il valore sopra determinato per le zone edificabili a destinazione residenziale (sottozone di tipo Ba nel Prg adottando o zone C nel Prg vigente)

- **Sottozone di tipo A:** è ammessa l'edificazione in interrato. Il valore di tali terreni è generalmente dato non tanto dalla potenzialità edificatori ma dall'essere pertinenza dei fabbricati nel centro storico e dall'utilizzo o meno come orto o come spazio accessorio di fabbricati esistenti già sottoposti a tassazione ICI. Si fissa comunque un valore medio di **25 €/mq** che corrisponde al valore che generalmente viene applicato in occasione di espropri per pubblica utilità e che viene generalmente accettato dall'ufficio del Registro in caso di passaggi di proprietà
- **Sottozone di tipo Ba:** sono le sottozone a destinazione residenziale per cui si tratta delle zone edificabili (equivalgono alle attuali zone C); si rimanda l'attenzione al capitolo precedente dove è stato fissato un valore medio in funzione della zona di ubicazione rispetto al centro.
- **Sottozone di tipo Bb:** trattasi della sottozona Bb01 – Les Prailles - nella quali è ammessa la destinazione artigianale e la destinazione residenziale con limitazioni (corrisponde alla zona D2 attuale). Si ritiene congruo fissare per le zone a destinazione artigianale (zone D del piano vigente e sottozone Bb nel nuovo piano) un valore corrispondente al **50%** del valore base di un terreno edificabile anche in considerazione del fatto che un fabbricato artigianale può ragionevolmente valere (in termini di prezzo unitario) la metà di un fabbricato civile)
- **Sottozone di tipo Bd:** sono le sottozone a destinazione turistica. Si tratta della Bd01 che riguarda i terreni comunali di pertinenza dell'albergo comunale e che corrisponde all'attuale zona F11 e della sottozona Bd02 in frazione La Clayvaz (villaggio turistico) nel Prg vigente all'interno di una zona C10. Vista la destinazione particolare ammessa e le modalità attuative mediante PUD si fissa un valore pari al **30%** del valore base per le zone residenziali.
- **Sottozona di tipo Be:** Sono due sottozone mista poste all'ingresso del paese che corrisponde una – la Be2 - alla zona D nel Prg vigente e una – la Be1 - alla zona Ecas (caseificio). Occorre distinguere le due sottozone per fissare valori necessariamente

differenti. Riguardo alla sottozone **Be1** ubicata in fraz. Chez les Chuc considerando che l'edificabilità è ammessa esclusivamente per interventi connessi con il caseificio esistente si fissa un valore che è pari al **30%** del valore base fissato per i terreni a destinazione residenziale. Riguardo alla zona Be2, localizzata in frazione Chez les Bovet, occorre tener presente che una parte dell'area è già occupata da un costruendo fabbricato artigianale, che l'edificazione a destinazione residenziale è limitata e che le modalità attuative prevedono l'approvazione preventiva di un PUD. Alla luce di tali considerazioni si fissa il valore unitario nella misura del **55%** del valore base fissato per i terreni a destinazione residenziale. Nella tabella vengono espresse solo i valori relativi a queste due sottozone in quanto la individuazione di altre sottozone di tipo Be dovrà comportare ulteriori stime trattandosi di zone specifiche con destinazioni particolari o miste per le quali occorre esprimere considerazioni puntuali.

- **Sottozone di tipo C:** si tratta di nuove sottozone edificabili a destinazione artigianale e sottoposte a PUD nel Prg adottando. Si ritiene congruo fissare per le zone a destinazione artigianale un valore corrispondente alla metà del valore base di un terreno edificabile anche in considerazione del fatto che un fabbricato artigianale può ragionevolmente valere (in termini di prezzo unitario) la metà di un fabbricato civile ridotto al **40%** per la necessità della preventiva approvazione di un PUD.
- **Sottozone di tipo E:** per i dettami contenuti nell'articolo delle NTA specificatamente per la possibilità di edificare, in talune di queste, fabbricati rurali; con riferimento alle zone territoriali omogenee E, le stesse sembrano essere escluse ai sensi del comma 1 articolo n°9 del D.Lgs n°504/92, anche se per le zone di tipo E l'impianto normativo sembrerebbe permettere la realizzazione di costruzioni dirette alla lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli per l'esercizio delle attività collaterali. Non vengono pertanto fissati valori.
- **Sottozone di tipo F:** tali sottozone queste sono state volutamente non considerate, in quanto il comune ritiene che le stesse siano edificabili solamente da parte dell'Ente e nelle quali sono previste destinazioni di interesse generale.

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

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

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

Tabella valori unitari dei terreni

FRAZIONI	VALORI DEI TERRENI €/MQ					
	SOTTOZONE DI TIPO A	SOTTOZONE DI TIPO Ba (residenziali)	SOTTOZONE DI TIPO Bb (artigianali)	SOTTOZONE DI TIPO Bd (turistica)	SOTTOZONE DI TIPO Be (mista)	SOTTOZONE DI TIPO C
CAPOLUOGO	25,00	98,00	49,00	29,40	-	39,20
LES PRAILLES	25,00	98,00	49,00	29,40	-	39,20
CHEZ LES BOVET	25,00	98,00	49,00	29,40	53,90	39,20
LE CUMET	25,00	98,00	49,00	29,40	-	39,20
ARLIOD	25,00	98,00	49,00	29,40	-	39,20
SOVEROU	25,00	84,00	42,00	25,20	-	33,60
CHEZ LES CHUC	25,00	84,00	42,00	25,20	25,20	33,60
LES ANSERMIN	25,00	84,00	42,00	25,20	-	33,60
LES GONTES	25,00	84,00	42,00	25,20	-	33,60
LA CLAYVAZ	25,00	84,00	42,00	25,20	-	33,60
CHEILLON	25,00	84,00	42,00	25,20	-	33,60
LE CHOSOD	25,00	84,00	42,00	25,20	-	33,60
ALTRE	20,00	76,00	38,00	22,80	-	30,40

Tali valori saranno suscettibili di variazioni in funzione dell'applicazione dei correttivi, in funzione di accessibilità, morfologia, dimensioni, ecc. già determinati e condivisi dai comuni della Comunità Montana Grand Combin.

5. Conclusioni

Al fine di fornire all'Amministrazione Comunale utili elementi per la condivisione del documento e delle proposte effettuate dalla Comunità Montana Grand Combin, si ritiene di specificare quanto segue:

- E' necessario verificare puntualmente il concetto di edificabilità di un'area, concetto questo sino ad oggi disatteso perché sempre considerato quasi esclusivamente legato al concetto di zonizzazione urbanistica facente capo alle zone di tipo B o C;
- E' necessario svincolare l'attribuzione dei valori medi delle aree dalla zonizzazione vigente, e di configurarlo per località o frazioni al fine di rendere il documento finale di riferimento flessibile e congruo anche alle impostazioni future dei nuovi piani regolatori;
- Sembra fondamentale inserire all'interno dei correttivi, alcuni elementi tecnici che tengano conto dell'impossibilità di utilizzare e/o effettuare impianti e infrastrutture per l'utilizzo delle energie alternative, ad esempio a causa della conformazione del lotto, dell'esposizione, dell'impossibilità di installare specifiche apparecchiature a causa di vincoli paesaggistici-ambientali, ecc.
- E' opportuno verificare adeguatamente il fatto di non avere indicato un valore per le zone generiche di tipo E, dato che le stesse zone sono di fatto agricole a tutti gli effetti con però una possibilità edificatoria puntuale per usi non rurali. E' necessario

che il Comune definisca tale problematica ponderando attentamente le conseguenze.

A conclusione del documento, si specifica che lo stesso è stato redatto in sinergia con l'Arch. Franco Manes tecnico incaricato dei P.R.G. dei Comuni di Ollomont, St Oyen, Oyace e Bionaz.

Inoltre si sottolinea che nella fase di indagine della tematica, fase questa propedeutica alla formulazione del documento, lo scrivente ha potuto relazionarsi con alcuni dei tecnici incaricati dagli altri Comuni per la redazione dello stesso documento, al fine di condividere dubbi ed interpretazioni.

Settembre 2010

Arch. Edi VUILLERMOZ