

Comune di Perosa Argentina

Ufficio Tecnico

STIMA VALORE AREE EDIFICABILI AI FINI DELL'I.M.U.

Anno 2012

Considerato che:

- l'art 13 del D.L. n. 201 del 6 dicembre 2011 convertito in Legge n. 214/2011- anticipa, in via sperimentale, l'istituzione dell'imposta municipale unica, a decorrere dall'anno 2012, applicandola in tutti i comuni del territorio nazionale fino al 2014 in base agli articoli 8 e 9 del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23, in quanto compatibili, ed alle disposizioni dello stesso articolo 13;

- l'applicazione a regime dell'imposta municipale unica è fissata al 2015;

L'art. 5 del D.Lgs. 504/92 prevede che il valore delle aree fabbricabili è quello venale in comune commercio alla data del 1° gennaio dell'anno di imposizione, avendo riguardo per la zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso, agli oneri per l'eventuale adattamento del terreno per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche; un'area è da considerarsi edificabile se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal Comune, indipendentemente dalla data di approvazione regionale e a prescindere dall'adozione di strumenti urbanistici attuativi;

La Giunta Comunale può, quindi, determinare periodicamente, per zone omogenee, i valori venali in comune commercio delle aree, allo scopo di autolimitare il potere di accertamento del competente organo comunale e conseguentemente ridurre il contenzioso in materia tributaria.

Le aree edificabili sono quelle indicate nelle tavole dell'azzonamento del Piano Regolatore ed evidenziate con tonalità grigio scuro, all'interno delle zone di tipo B (ZC, aree di completamento) e di tipo C (ZN, aree di nuovo impianto). Altre aree edificabili sono quelle a vocazione industriale e/o artigianale (IR, IN) o per depositi e bassi fabbricati (ZD).

Le aree di tipo A (ZR, aree di recupero e ZS, zone sature) non possono essere oggetto di nuova edificazione ma solo di interventi sul patrimonio edilizio esistente (ristrutturazioni), ampliamenti (limitati al 20% di edifici uni-bifamiliari) e costruzione di bassi fabbricati ad uso autorimessa, indipendentemente dalla volumetria ammessa sul lotto (indice fondiario).

Si è pure tenuto presente che il mercato delle aree edificabili in Perosa Argentina è caratterizzato da una persistente stagnazione, dove i negozi sono assai rari se non inesistenti. Alcune delle aree edificabili indicate nella 1a Variante al PRG (che risale al 1993) sono nel frattempo già state utilizzate e, quindi, non più disponibili; altre sono di fatto sottratte al mercato in quanto i proprietari, che spesso le coltivano, non le immettono sul mercato. Alcune delle aree edificabili,

tuttora inutilizzate, erano già edificabili ai tempi del primo Programma di Fabbricazione che risale 1964.

La seconda variante al Piano Regolatore, che si sta progettando, cercherà di rimediare a questo immobilismo, spostando le previsioni edificatorie verso altre zone. I tempi di approvazione della variante sono, però, estremamente lunghi. Ad oggi non si è ancora concluso l'iter dell'esame ai tavoli regionali, necessario per l'adozione del progetto preliminare. Al momento non è ipotizzabile prevedere i tempi per l'approvazione della variante.

Gli effetti sul mercato delle poche aree edificabili rese disponibili con la 6° variante parziale sono ormai esauriti. I pochi interventi edilizi di cui si ha notizia (ZC19, ZN2 e IR2) attualmente sono fermi.

La penuria di aree edificabili, come già evidenziato nelle precedenti relazioni del 2007, 2008 e 2009, non ha però causato un aumento indiscriminato dei valori dei pochi terreni oggetto di compravendita. Alcuni immobili, sul mercato già da tempo, seguitano a faticare a trovare acquirenti (ristrutturazioni in zona ZR4, fabbricati in zona ZC22).

Il mercato immobiliare perosino, continua, quindi, ad essere rivolto, soprattutto, ai rustici od a vecchi edifici da ristrutturare.

In tale contesto, caratterizzato anche dalla pesante crisi immobiliare ed economica che sta colpendo l'intero paese, si ritiene di confermare i valori già fissati per l'anno 2009 con la relazione in data 02/02/2009, alla quale fa riferimento per la metodologia seguita nella stima delle aree.

I valori minimi di mercato di riferimento, indicati in euro per metro quadro, suddivisi per zona urbanistica, sono pertanto indicati nella tabella seguente:

Zona Urbanistica	Valore area a mq
Zone residenziali	
ZC1 (Via Caffer - V.lo Belvedere)	-
ZC2 (Brandouneugna)	€ 46,41
ZC3 (Mulino)	€ 78,75
ZC4 (Pineta)	€ 58,01
ZC5 (Clot di Ciampiano)	€ 39,90
ZC6 (Pineta)	€ 63,00
ZC7 (Pineta)	€ 46,41
ZC8 (Quinto)	€ 58,01
ZC8Bis (Str. Baisa)	€ 36,75
ZC9 (Pineta - Gran Bosco)	€ 73,50
ZC10 (Clea)	€ 69,62
ZC11 (Jartousiere)	€ -
ZC12 (Lageard)	€ -

ZC13 (Selvaggio)	€	31,50
ZC14 (Gravere)	€	-
ZC15 (Ponte Nuovo)	€	58,01
ZC16 (Pelissieri)	€	58,01
ZC17 (S. Sebastiano)	€	42,00
ZC18 (S. Sebastiano)	€	31,50
ZC19 (San Sebastiano)	€	73,50
ZC20 (Sopra Peschiera)	€	58,01
ZC21 (Brancato Sud)	€	58,01
ZC22 (Bocce/Tennis)	€	98,78
ZN1 (Lottizzazione)	€	144,90
ZN2 (Brandoneugna)	€	39,90
ZN3 (Selvaggio)	€	27,30
ZN4 (Pineta)	€	36,75
ZN5 (Sotto SPI2)	€	63,00
Zone industriali/artigianali	€	-
IR1 (Ambiti A-B-C)	€	36,75
IR2 (Luzenac)	€	36,75
IR4 (Allevamento ittico)	€	21,00
IN1 (Area artigianale)	€	31,50
Zone depositi	€	-
ZD1 (Filanda)	€	21,00
ZD2 (Raudori)	€	13,65
ZD3 (Laggiard)	€	15,75

Alcune aree sono indicate con valore zero perché stralciate nella 6° Variante Parziale (ZC1) oppure perché in edificabili di fatto per problemi idrogeologici (ZC11, ZC12, ZC14).

La situazione urbanistica cui la tabella fa riferimento è la seguente:

- a) 1° Variante al PRGI, approvata in via definitiva dal Consiglio della Comunità Montana con deliberazione n. 14 in data 7/5/1993; approvata dalla Giunta Regionale con deliberazione del 20/12/1993, n. 35-31170, pubblicata sul BURP n. 4 del 26/1/1994;
- b) Variante di adeguamento al P.A.I., adottata dal Consiglio di Comunità Montana con deliberazione n. 25 del 25/9/2003; Progetto definitivo (e controdeduzioni) approvato con deliberazione del Consiglio della Comunità Montana n. 31 del 25/9/2006;
- c) Nel frattempo sono state anche approvate le seguenti varianti parziali:
 - a. 1° Variante Parziale, deliberazione Consiglio Comunale n. 35 in data 30/9/1999;
 - b. 2° Variante Parziale, deliberazione Consiglio Comunale n. 34 in data 30/9/1999;
 - c. 3° Variante Parziale, deliberazione Consiglio Comunale n. 1 in data 24/2/2003;
 - d. 4° Variante Parziale, deliberazione Consiglio Comunale n. 22 in data 27/9/2004;
 - e. 5° Variante Parziale - Modifica vincolo cimiteriale (cimitero Perosa) - Adozione: deliberazione Consiglio Comunale n. 26 del 24/6/05 - Approvazione: delibera Consiglio Comunale n. 33 del 29/9/05
 - f. 6° Variante Parziale - Trasferimento capacità edificatoria - rilocalizzazione aree e servizi - perimetrazione borgata Breirè - Adozione: delibera Consiglio Comunale n. 38 del 24/11/06 – Approvazione

- g. 7° Variante Parziale - Rettifica viaria, insediamento residenziale in via Chiampo, trasformazione destinazione turistico ricettiva loc. Rocchetta ridefinizione confine zonizzazione, perimetrazione Spazi pubblici - Adozione: delibera Consiglio Comunale n. 14 del 19/03/2009 – Approvazione

Perosa Argentina, 21 marzo 2012

Il Tecnico Comunale
(geom. Enrico CASORZO)

