

**RELAZIONE IN MERITO ALLA DETERMINAZIONE DEL
VALORE DELLE AREE FABBRICABILI
AGLI EFFETTI DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU).**

Lo strumento urbanistico.

Il comune di Valsavarenche è dotato di Piano Regolatore Generale approvato dalla Giunta Regionale con provvedimento n. 2912 del dell'8 giugno 1979. Al piano approvato è stata apportata una variante generale approvata con deliberazione della Giunta Regionale n. 5294 del 9 agosto 1985. Varianti minori sono state apportate prima ai sensi della legge statale n° 1/1978, e poi ai sensi della L.R. 11/98 e successive integrazioni e modificazioni.

Per quanto concerne le aree vincolate, sono state approvate le seguenti cartografie:

- cartografia degli ambiti inedificabili "Zone Boscate" approvate con deliberazione di Giunta Regionale n° 2057 del 27/06/2005;
- le cartografie degli ambiti inedificabili per terreni sedi di frana ed a rischio di inondazione approvata con deliberazione di Giunta regionale n° 1367 del 12/05/2006;
- la cartografia degli ambiti inedificabili "Zone Umide e Laghi" approvate con deliberazione di Giunta Regionale n° 141 del 26/01/2007;
- la cartografia degli ambiti inedificabili per terreni soggetti a rischio di valanghe o slavine approvata con deliberazione di Giunta regionale n° 297 del 11/02/2011;

E' in fase di presentazione presso gli uffici regionali competenti la bozza di variante di adeguamento del P.R.G.C. al P.T.P.

Zone "A".

Le zone "A" sono definite nell'art. 12 delle Norme Tecniche di Attuazione. Sono i vecchi nuclei dei centri storici, individuate in cartografia e nelle tabelle allegate alle norme come zone "An" con *n* variabile da 1 a 15.

Il terzo comma dell'art. 12 delle N.T.A. dispone che *"in assenza di P.U.D. le aree libere all'interno delle perimetrazioni delle zone "A" – centri storici – sono inedificabili"*.

L'edificazione può avvenire anche con concessione singola, ma limitatamente agli interventi previsti dall'art. 52 della L.R. 11/98.

Per quanto sopra, e per quanto concerne l'applicazione dell'I.M.P., le aree libere all'interno delle zone "A" sono da considerarsi edificabili solo se in presenza di un P.U.D. approvato.

Rientrano invece nell'ambito di applicazione dell'I.C.I. i terreni sedime di edifici temporaneamente inutilizzabili per effetto dell'esecuzione di interventi ammessi.

Zone C.

Sono le zone di espansione e completamento, previste all'art. 13 delle N.T.A.

Esse sono:

zona	modalità di utilizzo	tipo di intervento ammesso	destinazione d'uso prevista	indice di edificabilità
C3 - Degioz	concessione e/o P.U.D.	Nuova costruzione, ecc.	Residenziale, ricettiva alberghiera, servizi, artigianale di servizio, commerciale	0,80 mc/mq
C4 – a monte di Degioz	concessione e/o P.U.D.	Nuova costruzione, ecc.	Residenziale e agricola	0,50 mc/mq
C5 – a monte di Toulaplana	concessione (lotto) e/o P.U.D. (intera zona)	Nuova costruzione, ecc.	Ricettività alberghiera	0,50 mc/mq
C6 – a monte di Créton	esclusivamente con P.U.D. per l'intera zona.	Nuova costruzione, ecc.	Residenziale ed alberghiera in parti uguali.	0,50 mc/mq
C8 - Bien	Concessione con stipulazione di atto di vincolo per 10 anni. Lotto di pertinenza del fabbricato esistente	Ristrutturazione e possibile ampliamento del fabbricato alberghiero esistente.	Ricettività alberghiera	1,74 mc/mq
C10 - Eau Rousse	concessione (lotto) e/o P.U.D. (intera zona).	Nuova costruzione, ecc.	Ricettività alberghiera	0,50 mc/mq
C11 - Eau Rousse	Concessione	Ristrutturazione ed eventuale ampliamento del fabbricato alberghiero alla nuova destinazione residenziale	Residenziale	3,00 mc/mq
C12 - Pravieux	concessione (fabbricato) e/o P.U.D. (intera zona)	Nuova costruzione solo con PUD Concessione per ristrutturazione fabbricato esistente	Agricola e strutture turistico ricettive	0,70 mc/mq
C13 - a valle di Pravieux	P.U.D. (intera zona)	Nuova costruzione solo con PUD	Strutture turistico ricettive	0,70 mc/mq
C14 - Pont	Concessione con stipulazione di atto di vincolo di immodificabilità della destinazione d'uso per 10 anni. Lotto di pertinenza del fabbricato esistente.	Ristrutturazione e possibile ampliamento del fabbricato alberghiero esistente.	Ricettività alberghiera	-----
C15 - Pont	Concessione con stipulazione di atto di vincolo di immodificabilità della destinazione d'uso per 10 anni. Lotto di pertinenza del fabbricato esistente.	Ristrutturazione e possibile ampliamento del fabbricato alberghiero esistente.	Ricettività alberghiera	1,87 mc/mq

C16 - Pont	Concessione (lotto)	Nuova costruzione	Ricettività alberghiera	0,50 mc/mq
C17 – Breuil	Concessione con stipulazione di atto di vincolo di immodificabilità della destinazione d'uso per 10 anni. Lotto di pertinenza del fabbricato esistente.	Ristrutturazione e possibile ampliamento del fabbricato alberghiero esistente.	Ricettività alberghiera	1,00 mc/mq
C18 - Nivolet	Concessione con stipulazione di atto di vincolo di immodificabilità della destinazione d'uso per 10 anni. Lotto di pertinenza del fabbricato esistente	Ristrutturazione e possibile ampliamento dei fabbricati ricettivi esistenti.	Ricettività alberghiera ed extralberghiera	-----

Agli effetti dell'applicazione dell'imposta IMU sono aree fabbricabili quelle utilizzabili a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali.

Zone D.

Sono le zone per insediamenti artigianali.

Esse sono:

zona	modalità di utilizzo	tipo di intervento ammesso	destinazione d'uso prevista	indice di edificabilità
D1 –Bois de Clin	concessione (lotto)	Nuova costruzione.	Artigianale di produzione, con uffici e/o alloggio per conduttore	0,50 mq/mq
D3 – a valle di Créton	concessione (lotto)	Nuova costruzione. Ristrutturazione ed ampliamento fabbricato esistente.	Artigianale di produzione, con uffici e/o alloggio per conduttore	0,50 mc/mq
D4 – Bien	concessione (lotto)	Nuova costruzione. Ristrutturazione ed ampliamento fabbricato esistente.	Artigianale di produzione, con uffici e/o alloggio per conduttore	0,50 mc/mq

Agli effetti dell'applicazione dell'imposta IMU sono aree fabbricabili quei lotti in cui è possibile realizzare nuove costruzioni. Per i lotti su cui insistono fabbricati esistenti, l'imposta IMU è assolta da questo. Anche in questo caso non sono edificabili le zone, o parti di zona, ricomprese nella delimitazione delle aree di rischio elevato e medio previste dagli artt. 33, 34, 35, 36 e 37 della Legge regionale 11/1998.

Zone E e F.

Destinate all'attività agricola od ad altre attività di interesse pubblico, non rientrano nel campo di applicazione dell'IMU in forza dell'articolo 15 della legge 27 dicembre 1977, n. 984 (Coordinamento degli interventi pubblici nei settori della zootecnia, della produzione ortoflorofrutticola, della forestazione, dell'irrigazione, delle grandi colture mediterranee, della vitivinicoltura e della utilizzazione e valorizzazione dei terreni collinari e montani) e il cui elenco è contenuto nella circolare ministeriale [14 giugno 1993, n. 9/249](#) e nella quale è inserita anche Valsavarenche;

Per le zone *Esn*, con *n* da 1 a 5, destinate ad attività ricettiva paralberghiera (campeggio), la modalità attuativa è prevista mediante concessione con convenzione riguardante l'intera zona; in assenza di convenzioni dette aree sono, agli effetti IMU, non edificabili.

Valori minimi di riferimento.

Dopo attenta valutazione, sulla base di indagini di mercato, tenuto conto dei diversi vincoli che insistono sul territorio comunale e che incidono pesantemente sull'attività edificatoria in termini di aumento sia dei costi tecnici e generali e sia dei tempi necessari per addivenire alle necessarie approvazioni, propone l'adozione dei seguenti valori minimi:

- a) aree edificabili a scopo residenziale vario, indice 0,80 mc/mq, € 45,00/mq
- b) aree edificabili a scopo residenziale vario, indice 0,50 mc/mq, € 37,50/mq
- c) aree edificabili a destinazione turistico alberghiera, indice 0,50 mc/mq, € 37,50/mq
- d) aree edificabili a destinazione artigianale, indice 0,50 mq/mq, € 30,00/mq.
- e) Ruederi di case sparse, valore a sedime € 30,00/mq.

Riepilogando,

sulla base dello strumento urbanistico vigente, ed agli effetti I.C.I., si ritiene che per l'anno in corso la situazione possa così essere riepilogata:

zona	edificabilità	valore minimo di riferimento aree fabbricabili €/mq	valore di riferimento del sedime (casi di interventi di ristrutturazione e/o aree libere ruderizzate) €/mq
Aree ruderizzate in zone A	L.r. 11/1998 Art. 52 comma 4 lettera e)	0	37,50
tutte le zone A	NO in quanto le aree libere sono inedificabili. L.r. 11/1998 Art. 52 comma 4 lettera a)	0	0
C3 -Degioz	SI (per l'area non ricomprese nel perimetro delle aree in dissesto nella fascia F1 e F2 art. 35 e fascia A art. 36 l.r. 11/98)	45,00	45,00
C4 – a monte di Degioz	SI (per l'area non ricomprese nel perimetro delle aree in dissesto nella fascia F1 e F2 art. 35 e fascia A art. 36 l.r. 11/98)	37,50	37,50
C5 – a monte di Toulaplana	SI (per l'area non ricomprese nel perimetro delle aree in dissesto nella fascia F1 e F2 art. 35 e fascia A art. 36 l.r. 11/98)	37,50	37,50
C6 – a monte di Créton	NO in quanto l'edificazione è subordinata a P.U.D.	0	37,50
C8 - Bien	NO (ICI assolta dal fabbricato esistente)	0	37,50
C10 - Eau Rousse	SI (per l'area non ricomprese nel perimetro delle aree in dissesto nella fascia F1 e F2 art. 35 e fascia A art. 36 l.r. 11/98)	37,50	37,50
C11 - Eau Rousse	NO (ICI assolta dal fabbricato esistente)	0	37,50

C12 - Pravieux	NO in quanto l'edificazione è subordinata a P.U.D.	0	37,50
C13 - a valle di Pravieux	NO in quanto l'edificazione è subordinata a P.U.D.	0	37,50
C14 - Pont	NO (ICI assolta dal fabbricato esistente).	0	37,50
C15 - Pont	NO (ICI assolta dal fabbricato esistente)	0	37,50
C16 - Pont	SI (per l'area non ricomprese nel perimetro delle aree in dissesto nella fascia F1 e F2 art. 35 e fascia A art. 36 l.r. 11/98)	37,50	37,50
C17 – Breuil	NO (ICI assolta dal fabbricato esistente)	0	37,50
C18 - Nivolet	NO (ICI assolta dal fabbricato esistente)	0	37,50
D1 –Bois de Clin	SI (per l'area non ricomprese nel perimetro delle aree in dissesto nella fascia F1 e F2 art. 35 e fascia A art. 36 l.r. 11/98)	36,00	36,00
D3 – a valle di Créton	NO (totalmente ricompresa nel perimetro delle aree in dissesto fascia A art. 36 l.r. 11/98)	0	0
D4 – Bien	SI (per l'area non ricomprese nel perimetro delle aree in dissesto nella fascia F1 e F2 art. 35 e fascia A art. 36 l.r. 11/98)	36,00	36,00