

0	Novembre 2016	Perizia	geom. Ettore Lavy	geom. Ettore Lavy
N.	DATA	DESCRIZIONE	REDATTORE	CONTROLLO E VERIFICA

REGIONE AUTONOMA VALLE D'AOSTA - REGION AUTONOME VALLEE D'AOSTE
Comune di Saint-Nicolas - Commune de Saint-Nicolas

Fraz. Fossaz Dessous n° 4 11010 (AO)

**PERIZIA PER L'INDIVIDUAZIONE DEI VALORI
VENALI MEDI DEI TERRENI EDIFICABILI SITI
NEL TERRITORIO COMUNALE RILEVATI SUL
MERCATO AI FINI IMU**

PROGETTISTA:
geom. Ettore Lavy

12, rue Abbé Cerlogne
11018 VILLENEUVE AO
telefono 0165 95 013
fax 0165 920 584
ettore.lavy@studiolavy.it
C.F. LVY TTR 59T23 A326M
partita I.V.A. 00376170072

Collaboratori:

Committente:

Comune di Saint-Nicolas

OGGETTO:

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Elaborato n.

RI

Scale 1:1000 - 1:2000

Revisione

0

PERIZIA PER LA DETERMINAZIONE DEI PIÙ PROBABILI VALORI MEDI DEI TERRENI EDIFICABILI E DELLE AREE LIBERE IN CENTRO STORICO SITI NEL TERRITORIO COMUNALE AI FINI IMU

PREMESSA

Il Consiglio Comune di Saint Nicolas con delibera del consiglio comunale n.33.del.8 luglio 2015. ha adottato ai sensi della l.r. 11/1998 il testo definitivo di variante generale al piano regolatore generale comunale urbanistico e paesaggistico; Con pubblicazione sul Bollettino Ufficiale Regionale in data 4 agosto 2015 ha assunto efficacia.

Considerato che il comune di Saint Nicolas, in passato, non si è mai dotato di uno strumento per la determinazione dei valori dei terreni edificabili, e delle are libere in centro storico, al fine della imposizione fiscale, ha ritenuto opportuno sopperire a questa carenza.

Pertanto l'amministrazione comunale, al fine di applicare una valutazione equa ed omogenea su tutto il territorio comunale, ha deciso di affidare ad un tecnico l'incarico per individuare i più probabili valori medi, ai fini IMU, dei terreni edificabili e delle aree libere in centro storico siti nel proprio territorio comunale.

In seguito all'espletamento di una gara per l'affidamento di servizi attinenti all'architettura e all'ingegneria concernenti la perizia per l'individuazione dei valori venali medi dei terreni edificabili siti nel territorio comunale rilevati sul mercato ai fini IMU e suo aggiornamento, il sottoscritto Geometra Ettore Lavy, con studio in Villeneuve, regolarmente iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della valle d'Aosta alla posizione 755, risultava aggiudicatario dell'incarico.

Dal punto di vista procedurale, appena ottenuta la comunicazione dell'incarico, lo scrivente ha proceduto ad acquisire in maniera telematica le tavole prescrittive che regolano e normano la materia edilizia sul territorio comunale (Tavole della zonizzazione, Norme Tecniche di Applicazione), strumenti fondamentali per acquisire tutti gli elementi necessari per una corretta identificazione delle potenzialità edificatorie dei singoli lotti.

Si è poi ritenuto indispensabile, prima di procedere alla stesura degli elaborati, condividere sia con gli amministratori, sia con i funzionari competenti, l'impostazione degli stessi al fine di renderli facilmente consultabili e comprensibili da parte dell'utenza.

Si è convenuto che l'impostazione in forma tabellare degli elaborati, suddivisa per zona omogenea, "A", "B" e "C", proposta dal tecnico incaricato soddisfi questi requisiti.

Su suggerimento dello scrivente, nelle sottozone "A" e "B" sono stati introdotti i valori a m² per i fabbricati collabenti in quanto catastalmente questa categoria risulta priva di rendita catastale. Considerato l'avanzato degrado di alcuni fabbricati di antica costruzione, per le sottozone di tipo

“A” è stato riportato nelle relative tabelle anche il valore per i ruderi se ricostruibili.

RIFERIMENTO LEGISLATIVO

In merito ai riferimenti normativi si evidenzia quanto riportato nel regolamento comunale sull'imposta unica comunale, (regolamento per l'applicazione dell'imposta municipale propria (imu)), approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 15 del 30.03.2016 e più precisamente:

- *art. 13 D.L. 201/2011, convertito in L. 214/2011 e successive modificazioni ed integrazioni, nel Comune di Saint Nicolas, quale componente di natura patrimoniale dell'imposta unica comunale (IUC), nell'ambito della potestà regolamentare prevista dagli artt. 117 e 119 della Costituzione e dall'art. 52 D.Lgs. 446/1997;*
- *dall'art. 13 D.L. 201/2011, convertito in L. 214/2011 e successive modificazioni ed integrazioni, con particolare riferimento alle disposizioni introdotte dall'art. 1, commi 707 e 721 L. 147/2013;*
- *dall'art. 1 cc. 10, 17, 18, 19, 20, 21, 24, 25, 53, 54 L n. 208/2015;*
- *dagli artt. 8 e 9 D.Lgs. 23/2011, in quanto compatibili;*
- *dal D.Lgs. 504/1992 e successive modificazioni ed integrazioni, ove espressamente richiamato dalle norme sopra indicate;*
- *da ogni altra normativa vigente applicabile al tributo;*
- *ai fini dell'applicazione dell'imposta costituiscono altresì norme di riferimento la L. 27 luglio 2000 n. 212, recante norme sullo Statuto dei diritti del contribuente, la L.R. 7 dicembre 1998 n. 54, nonché la restante legislazione nazionale e regionale e le relative norme di applicazione ed il vigente Statuto comunale.*

SITUAZIONE ECONOMICA

Tra i vari fattori che evidentemente e pesantemente condizionano i valori di mercato dei beni immobili vi è la particolare situazione congiunturale che in questo ultimo quinquennio ha provocato un continuo, costante, ed inesorabile calo, sia delle transazioni immobiliari sia del valore dei beni compravenduti.

Riferimenti bibliografici in tal senso si possono reperire sia sul “*Supplementi al Bollettino Statistico - Indagini campionario Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia*” pubblicato dalla Banca d'Italia, sia sulle “*statistiche provinciali del mercato immobiliare residenziale*” a cura dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Aosta, entrambe le pubblicazioni riportano dati simili che dimostrano l'attuale periodo di grave sofferenza per il settore immobiliare valdostano.

Andamento del mercato immobiliare valdostano, vendite di U.I.U

Anno	Regione VDA	Aosta
2015	1675	275
2014	Non sono state fornite le statistiche del primo semestre del l'anno 2014	
2013	1578	259
2012	1754	288
2011	1949	320
2010	1972	352
2009	1887	315
2008	2166	416
2007	2266	393
2006	2546	419
2005	2487	450
2004	2261	393
2003	2221	380
2002	2312	405

Dalla tabella sopra riportata emerge inconfutabilmente che dopo il picco di compravendite toccato nell'anno 2005 vi è stato un costante ed inesorabile calo delle vendite, che solo nell'ultimo periodo sembra arrestarsi.

Chiaramente questo decremento delle transazioni, per la legge della domanda e dell'offerta, ha comportato un'analogia diminuzione del valore dei beni immobili, decremento che come risulta da alcuni verbali dell'osservatorio immobiliare si attesta sul 30/35 % in meno rispetto al periodo più fiorente del settore.

Di fatto, il patrimonio immobiliare che ha risentito forse in misura minore di questa situazione in questi anni è quello di alta gamma. Il territorio di Saint Nicolas, a parte alcuni casi sporadici, di certo non si può collocare in questa fascia. Infatti la presenza di un numero significativo di seconde case sul territorio è legato essenzialmente ad un turismo familiare di fascia media che purtroppo in questi anni ha risentito maggiormente della difficile situazione economica.

Un altro dato significativo che conferma questa difficile situazione è relativo al rilascio di titoli abilitativi a fini edilizi, ottenuto presso l'ufficio tecnico del comune di Saint Nicolas. Come si potrà notare rispetto al 2007 dove le concessioni edilizie erano ben 19, sintomo di un settore edilizio dinamico e fiorente, negli ultimi anni si sono progressivamente ridotte fino ad azzerarsi. Sembrano invece reggere le "S.C.I.A.", titoli abilitativi che di norma autorizzano interventi sul patrimonio edilizio meno significativi dal punto di vista economico.

Anno	Permessi di costruire	S.C.I.A
2007	19	
2013	1	32
2014	3	27
2015	0	18

OPERAZIONI PRELIMINARI ALLA DETERMINAZIONE DEI PREZZI E CONSIDERAZIONI IN MERITO

In seguito alla riunione del 27 ottobre, lo scrivente ha ritenuto indispensabile effettuare un sopralluogo su tutto il territorio comunale per meglio conoscere sia l'effettivo stato di conservazione del patrimonio edilizio esistente, sia le condizioni geomorfologiche delle zone omogenee nella quali il vigente strumento urbanistico consente la nuova edificazione.

La frazione posta a quota maggiore è Vens (circa 1750 m. s.l.m.), dopo il capoluogo senz'altro la frazione più antropizzata; malgrado sia posta ad una quota già elevata, grazie alla sua posizione che consente una visuale panoramica accattivante, presenta nel suo complesso un buon stato di manutenzione di fabbricati. Sia per l'estensione dell'abitato, sia per l'obiettiva difficoltà di intervenire su fabbricati difficilmente accessibili ai mezzi d'opera necessari per effettuare gli interventi edilizi, quasi un 50 % del patrimonio edilizio è ancora da recuperare. Nei pressi del campanile è presente da diversi anni una attività turistico ricettiva. Sempre nella stessa località il prgc prevede due zone di completamento: quella posta più a nord (Ba1) satura, la Ba2 al contrario con ancora parecchi lotti liberi. La zona Cb1, posta all'intero del tornante della strada comunale è caratterizzata dalla presenza a valle di un muro di sostegno con altezza ragguardevole e dal terreno a monte con pendenza elevata, fattori che ne condizioneranno l'utilizzo dal punto di vista edificatorio.

Scendendo a valle, da un tornante si stacca la strada comunale che che raggiunge le frazioni di Cerlogne e Chez louvitoz; la prima se pur adeguatamente servita dalla viabilità comunale realizzata alla fine degli anni '80 è caratterizzata da edifici con volumetrie importanti, malgrado una discreta posizione sembra che non riesca ad attrarre interessi economici che inneschino un processo di recupero del patrimonio edilizio esistente. A nord ovest dell'abitato il prgc individua la zona Cb2, area con condizioni geomorfologiche leggermente più favorevoli rispetto alla precedente Cb1. Procedendo poi per la strada comunale si raggiunge poi Chez Louvitoz, dove appena arrivati spicca un buon intervento di ristrutturazione su di un volume interessante.

Continuando sulla strada che raggiunge il capoluogo si può notare a valle della stessa Clavel; peculiarità di questo luogo è il fatto che gran parte dei fabbricati sono di proprietà di

un'unica famiglia, fattore che se da una parte ha contribuito a mantenere il patrimonio in mano a residenti nel comune, dall'altra, vista l'enorme volumetria presente nella frazione in capo a poche persone, ne ha fortemente impedito il recupero per evidenti problemi economici.

Si raggiunge poi il capoluogo, il fulcro del comune, qui si trovano la maggior parte dei servizi e delle attività presenti sul territorio comunale quali: uffici comunali, ambulatorio, “centre d'édutes Franoprovençales”, alimentari, alberghi, bar, polo ricreativo/sportivo, ufficio postale, sportello bancomat, e soprattutto nel periodo invernale la pista di fondo che attira un discreto numero di appassionati vista la vicinanza la fondo valle. La località a cavallo degli anni '70/'80 ha avuto una forte espansione ad est del nucleo originario; fortunatamente non si rilevano forti interventi speculativi, ed il nuovo edificato si inserisce gradevolmente nel paesaggio di media montagna. Il nucleo più antico, individuato come zona Ae5, si può dividere in due parti, quella più bassa in prossimità delle strutture ricettive, risulta in gran parte sapientemente recuperata e presenta alcuni scorci incantevoli. Al contrario nella parte alta del centro storico, quella edificata a ridosso della cresta che poi degrada verso il torrente Gaboé, la maggior parte degli immobili sono ancora da recuperare. Le zone di completamento, Ba4 e Ba5, forse quelle più interessanti di tutto il territorio comunale dal punto di vista commerciale, sono adeguatamente servite da tutte le opere di urbanizzazione primaria, ed in entrambe si rilevano ancora parecchi lotti liberi che sono logisticamente appetibili dal punto di vista edificatorio.

La frazione La Cure, da sempre il polo religioso del paese, presenta fabbricati di antica costruzione che in epoche remote sicuramente gravitavano attorno al luogo di culto. Arrivando al nucleo più antico si può notare un fabbricato realizzato agli inizi degli anni 60 ed originariamente destinato ad ostello ormai inutilizzato da diverso tempo che necessiterebbe di un recupero totale.

Proseguendo ad est il primo nucleo abitato è quello di Chaillod; malgrado la frazione risulti leggermente più “nascosta” rispetto ad altre è stata quasi totalmente recuperata, infatti forse l'unica porzione di fabbricato che necessita di un serio intervento di recupero è posta a valle del nucleo storico ed attualmente ha una destinazione agricola. La frazione è attorniata da zone di completamento Ba6, Ba7, Ba8, Bd2; solo nelle ultime due si possono individuare lotti liberi interessanti. Il prgc individua due zone di nuova edificazione discretamente fruibili.

Il piccolo abitato di Ravoise posto a valle della strada che conduce a Vetan è quasi tutto recuperato.

In prossimità dell'abitato di Persod sulla tavola delle zonizzazioni è rappresentata la zona Bd3 ad indirizzo ricettivo, oltre al fabbricato “storico” sono rappresentati altri tre fabbricati di dimensioni più contenuti, immobili che ad oggi non sono ancora stati realizzati, quindi il sito è caratterizzato da una rilevante presenza di aree libere.

Persod, frazione sviluppata lungo la strada comunale che raggiunge alcune frazione del

comune di Saint Pierre, non pare molto appetibile a fini immobiliari, buona parte del patrimonio deve essere ancora recuperato.

Petit Sarriod, nucleo di medie dimensioni, edificato attorno al bivio per Meod, è stato recuperato per oltre il 50 % della sua volumetria, al suo interno si nota un fabbricato originariamente con destinazione agricola e attualmente inutilizzato, a sud della frazione sono state realizzati due complessi agricoli razionali e funzionali.

Proseguendo verso Vetan si incontra Grand Sarriod. Sul perimetro nord è presente una piccola attività commerciale, bar ristorante; più del 50 % del patrimonio edilizio della frazione necessita di interventi di recupero importanti. Poco più a nord della frazione lo strumento urbanistico propone la zona Cd1 ad indirizzo ricettivo, area di discreta estensione e con condizioni geomorfologiche favorevoli per un edificazione.

Gerbore, la frazione a maggior quota di quelle poste a nord-est del capoluogo, di modeste dimensioni, ha la maggior parte dei fabbricati recuperata e presenta un aspetto decoroso; si evidenzia la presenza all'interno del centro storico la perimetrazione di una area LM6 ove potranno essere realizzati dei volumi a fini ricettivi. A sud-est del nucleo originario negli anni passati è stata antropizzata una superficie di limitata estensione; anche se su tutti i lotti sono stati realizzati dei fabbricati, non si esclude che esista ancora capacità edificatoria residua.

Dal capoluogo, la prima frazione che si incontra percorrendo la strada regionale che conduce ad Aosta, è Ferrère ove la maggior parte dei fabbricati necessita di interventi importanti; ad est dell'abitato ed in prossimità della viabilità principale è stata definita la zona Cd2 ad indirizzo ricettivo.

In località Gratillon il prgc individua tre zone oggetto della presente relazione. Il centro storico posto a monte della S.R. n. 22 dotato di tutte le opere di urbanizzazione primaria è stato recuperato per oltre il 60 %, ulteriori interventi edilizi sono fortemente condizionati dalla conformazione plano-altimetrica della frazione. A sud della stessa nella sottozona Ba11, specialmente nella porzione più ad ovest sono ancora presenti parecchi lotti liberi; analoga situazione si riscontra ad est della sottozona, con la limitazione che per poter edificare nell'area LM9 in quanto sarà necessario realizzare un P.U.D. di iniziativa privata. Ancora più a valle, tra la strada regionale e la strada comunale per Lyveroulaz, nella sottozona Cb6 sempre previa realizzazione di P.U.D, vi sarà la possibilità di realizzare dei volumi, anche fuori terra, a scopi artigianali e commerciali.

In località Evian, nella sottozona Ae14, che delimita il centro storico, si riscontra la presenza di un numero importante di fabbricati che necessitano di interventi di recupero e riqualificazione. L'area destinata ad espansione è ormai satura eccezion fatta per alcun particelle che esaminate singolarmente non hanno una capacità edificatoria appetibile.

L'ultima frazione con capacità urbanistica interessante è Lyveroulaz. Purtroppo, in essa pochi fabbricati sono stati recuperati, essenzialmente quelli posti a ridosso della viabilità che attraversa e serve tutto l'abitato, molti sono in precarie condizioni ed alcuni addirittura diroccati. Ad ovest nella sottozona Cb5 potranno essere edificati solo nel sottosuolo volumi a destinazione artigianale previa realizzazione di P.U.D. di iniziativa privata. Infine nella zona Ba10, ove sono presenti ancora diversi lotti liberi, la presenza di una azienda agricola nelle immediate vicinanze ne potrebbe diminuire l'appetibilità dal punto di vista commerciale.

Sul territorio comunale sono presenti inoltre due nuclei, Hugoz e Chiseraz. Decisamente distanti dalla viabilità primaria, privi di ogni opera di urbanizzazione primaria, hanno un irrisorio valore dal punto di vista commerciale.

INDIVIDUAZIONE DEL VALORE VENALE MEDIO AI FINI IMU

Ritengo che i valori commerciali delle unità immobiliari presenti sul territorio regionale pubblicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare sul sito dell'Agenzia di Aosta siano più che attendibili, in quanto frutto di elaborazioni di dati estrapolati da rogiti notarili per transazioni di beni immobili presenti sul nostro territorio.

I valori commerciali medi a mq., frutto di elaborazioni semestrali, derivanti dall'analisi e l'inventariazione del patrimonio edilizio presente sul comune di Saint Nicolas sono riportate nelle tabella sottostante.

Zona centrale/capoluogo e frazioni			
Tipologia	stato di conserv.	Valore di mercato	
		Min.	max
Residenziale			
Abitazioni civili	normale	€ 1.550,00	€ 1.950,00
Abitazioni di tipo economico	normale	€ 1.250,00	€ 1.550,00
Ville e Villini	normale	€ 1.550,00	€ 2.000,00
Commerciale			
Negozi	normale	€ 1.150,00	€ 1.450,00
Terziaria			
		non disponibile	
Produttiva			
		non disponibile	

Zona extraurbana/residuale montana			
Tipologia	stato di conserv.	Valore di mercato	
		Min.	max
Residenziale			
Abitazioni civili	normale	€ 1.550,00	€ 1.950,00
Abitazioni di tipo economico	normale	€ 800,00	€ 1.150,00
Ville e Villini	normale	€ 1.150,00	€ 1.550,00
Abitazioni tipiche dei luoghi	scadente	€ 350,00	€ 500,00
Commerciale			
		non disponibile	
Terziaria			
		non disponibile	
Produttiva			
		non disponibile	

La mancata rilevazione di valori attendibili ed attribuibili a tutte le destinazioni commerciali presenti sul territorio, ed il numero limitato di tipologie rispetto ad altri comuni valdostani, è una conferma di un mercato immobiliare per niente dinamico e praticamente in stallo su tutto il

territorio comunale; al momento non esistono evidenti segnali di una sua possibile rapida ripresa.

Ulteriore conferma a quanto esposto in precedenza lo si è avuta consultando le agenzie operanti nel settore immobiliare, (immobiliare La Tour, Tecnocasa, agenzia San Grato, Immobiliare Narbonne, patrizia Diemoz immobiliare, Immobiliare Aosta Nord, Agenzia immobiliare Petite Maison, Michela Berlati immobiliare, immobiliare Aosta Centro) infatti la tendenza, ormai pluriennale, è quella di un mercato con transazioni estremamente ridotte, con prezzi in costante discesa che solo in questo ultimo semestre hanno evidenziato un parziale arresto.

Quindi i valori espressi negli allegati "A", "B", e "C" sono scaturiti sia ponderando opportunamente le considerazioni sin qui esposte, sia per esperienza personale.

COEFFICIENTI DI RIDUZIONE

Per meglio calibrare il valore di ogni singolo lotto con capacità edificatoria, oltre al prezzo unitario esposto nella tabelle per ogni sottozona individuata nel prgc, sono stati definiti dei coefficienti di riduzione che possano tener conto degli effettivi vincoli e caratteristiche oggettive di ogni appezzamento di terreno con capacità edificatoria presente sul territorio comunale.

Per una corretta interpretazione ed applicazione, di seguito vengono elencati i coefficienti di riduzione, individuati esaminando analoghi documenti approvati ed utilizzati da comuni limitrofi ed esposti e condivisi nelle riunioni del 27 ottobre e del 10 novembre presso gli uffici comunali di Saint Nicolas.

- **Fondo intercluso:** per applicare tale correttivo è da considerarsi intercluso un fondo qualora lo stesso non abbia una servitù attiva di passaggio carraio, a scopi residenziali, della larghezza prevista dalla normativa urbanistica vigente al momento dell'imposizione fiscale.
- **Fondo gravato da servitù:** è da intendersi gravato da servitù un fondo, sia in parte, sia in toto, solo qualora la servitù passiva impedisca o limiti l'edificazione.
- **Superficie del lotto inferiore ai 400 m² :** per lotto si intende la superficie della singola particella catastale o la somma delle stesse qualora confinanti e appartenente/i al/agli stesso/i proprietari/o.
- **Profondità di manica inferiore ai 14 m.:** deve applicarsi per la porzione di lotto con larghezza inferiore a 14 metri, misurando graficamente sull'estratto di mappa in scala.
- **Fascia di rispetto stradale che impedisca la realizzazione nel sottosuolo:** condizione che normalmente si verifica in presenza di muri di sostegno posti a monte delle strade; caratteristica che condizionerebbe non poco la costruzione di corpi interrati, (*estratto L.R. 11/98 art. 40 comma 5 lettera b) nuova costruzione nel sottosuolo sino al confine stradale, purché la soletta abbia caratteristiche statiche tali da poter sostenere un eventuale allargamento della strada medesima*)

- **Fascia di rispetto stradale che impedisca la realizzazione nel soprassuolo:** è da intendersi l'area del lotto ricadente nella fascia di rispetto stradale definita dallo strumento urbanistico.
- **Non servito da urbanizzazione primaria:** la nota in calce alle tabelle chiarisce i criteri di applicazione del coefficiente.
- **Vincoli preordinati all'esproprio:** sono quelli individuati sulle tavole del prgc o derivanti da eventuali varianti non sostanziali allo stesso; si applicato dal momento nel quale vengono apposti.
- **Ambiti inedificabili zona alta pericolosità:** da applicarsi per tutte le aree che ricadono in zona rossa degli ambiti inedificabili dal momento nel quale viene apposto in vincolo.
- **Ambiti inedificabili zona media pericolosità:** da applicarsi per tutte le aree che ricadono in zona gialla degli ambiti inedificabili dal momento nel quale viene apposto in vincolo.
- **Terreno con pendenza dal 31% al 60% / oltre il 60%:** per semplificare l'applicazione della riduzione, deve considerarsi la pendenza media del fondo/lotto: vale a dire la differenza tra la quota massima e quella minima del terreno, individuata sulla linea di massima pendenza, diviso la distanza planimetrica tra le stesse.

Villeneuve, 11 novembre 2016

Il Tecnico _____