



# COMUNE DI LAVARONE

PROVINCIA DI TRENTO

fraz. Gionghi, 107 - 38046 LAVARONE (TN)

Ufficio Tecnico

## PERIZIA DI STIMA

DEL TERRENO RELATIVO ALLA NEO FRAZIONATA P.F. 5400/3  
SOGGETTO A VINCOLO DI USO CIVICO IN LOC. MALGA LAGHETTO,  
C.C. LAVARONE, AL FINE DI DISPORNE L'ALIENAZIONE NELLE FORME  
PREVISTE DALLA LEGGE PER L'ATTUAZIONE DELL'ACCORDO  
PUBBLICO-PRIVATO IN MATERIA URBANISTICA AI SENSI DELL'ART.25  
DELLA L.P. 4 AGOSTO 2015 n.15 e s.m.i.



IL TECNICO COMUNALE

Dott. Arch. Marco Baldi

Lavarone, luglio 2022



*Marco Baldi*

# Indice

PREMESSA.....	3
LOCALIZZAZIONE .....	3
DESCRIZIONE.....	3
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA .....	3
RIFERIMENTI CATASTALI, TAVOLARI E URBANISTICI.....	7
RIFERIMENTI CATASTALI.....	7
PLANIMETRIA CATASTALE P.F. 5400/3 .....	7
RIFERIMENTI CATASTALI.....	8
RIFERIMENTI TAVOLARI.....	9
RIFERIMENTI URBANISTICI .....	9
DESTINAZIONE URBANISTICA.....	9
ESTRATTO DEL PIANO REGOLATORE VIGENTE.....	10
ESTRATTO DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE – VARIANTE 2017 ART. 99 septies COMPLESSO ALBERGHIERO E SERVIZI MALGA LAGHETTO, PIANO ATTUATIVO N. 29 ...	14
VALUTAZIONE DELLA NEO FRAZIONATA P.F. 5400/3 SOGGETTO A VINCOLO DI USO CIVICO E L'IDENTIFICAZIONE DEL VALORE DI UN EVENTUALE USO CIVICO SULLA NEO FRAZIONATA P.F. 5697/3.....	16
PREMESSA.....	16
CONTENUTI URBANISTICI DELL'ACCORDO .....	17
INDAGINE DI MERCATO.....	19
INQUADRAMENTO DELL'AREA P.F. 5400/3, CALCOLO DEL VALORE BOSCHIVO DEL TERRENO NUOVO, DEL VALORE DEL SOPRASSUOLO, DEL VALORE COMPLESSIVO E DEL VALORE PRESUNTO DEL LEGNAME CEDUTO AL COMUNE .....	22
VALORE TERRENO NUOVO .....	25
VALORE SOPRASSUOLO .....	26
VALORE SOPRASSUOLO A MQ .....	27
VALORE USO CIVICO .....	28
VALUTAZIONE DELLA NEO FORMATA P.F. 5400/3.....	28
VALORE FINALE GLOBALE DELL'AREA INDIVIDUATA DALLA P.F. 5400/3 .....	29
VALORE FINALE UNITARIO A MQ .....	29
CONCLUSIONI .....	29
ALLEGATI.....	30

## **PREMESSA**

Si redige la presente perizia estimativa per accertare il più probabile valore di mercato della neo frazionata p.f. 5400/3 di mq. 87.805 C.C. Lavarone risultante dal tipo di frazionamento n°174 del 2020 allo scopo di proporla per la vendita al richiedente che ne ha fatto domanda. A seguito di quanto richiesto dal Comune di Lavarone è stato analizzato la destinazione urbanistica, è stato rilevato i dati catastali e tavolari, è stato effettuato nel gennaio 2022 il sopralluogo e valutato la posizione nel contesto Comunale.

## **LOCALIZZAZIONE**

Il bene è ubicato nella frazione Malga Laghetto e confina con le strade che lo delimitano.

## **DESCRIZIONE**

La neo frazionata p.f. 5400/3 è un'estesa porzione di bosco delimitata da strade e confinante con l'edificato di Malga Laghetto.

Il bosco presenta in alcuni punti una leggera pendenza.

## **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

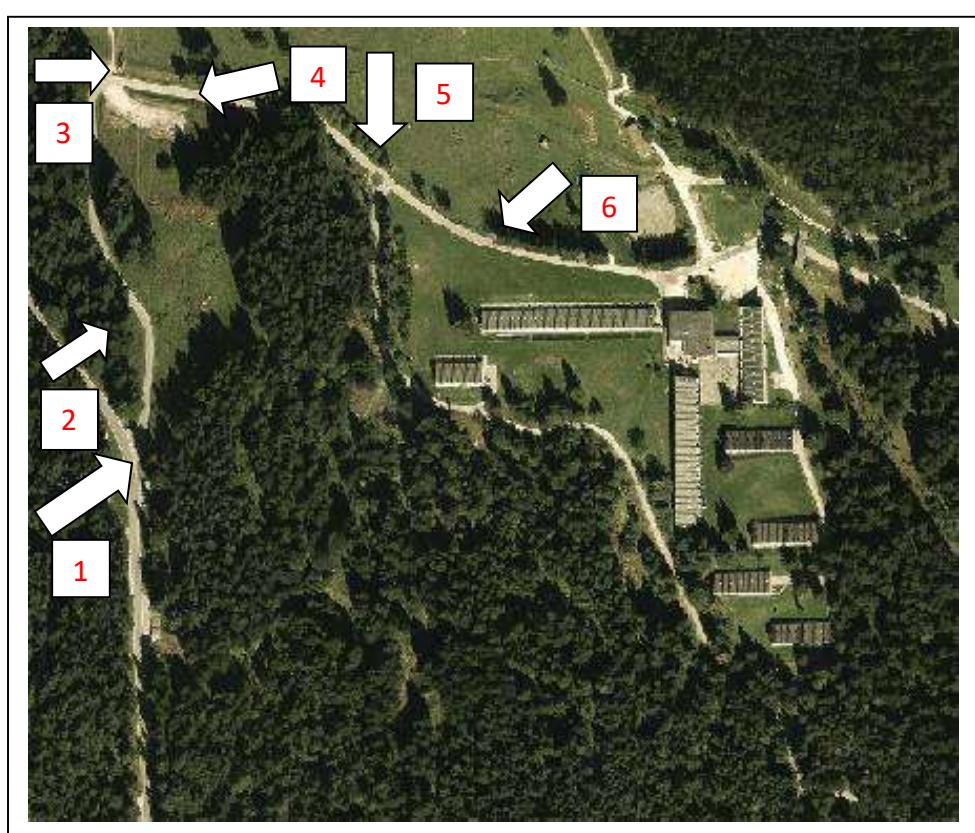


Foto 1



Foto 2

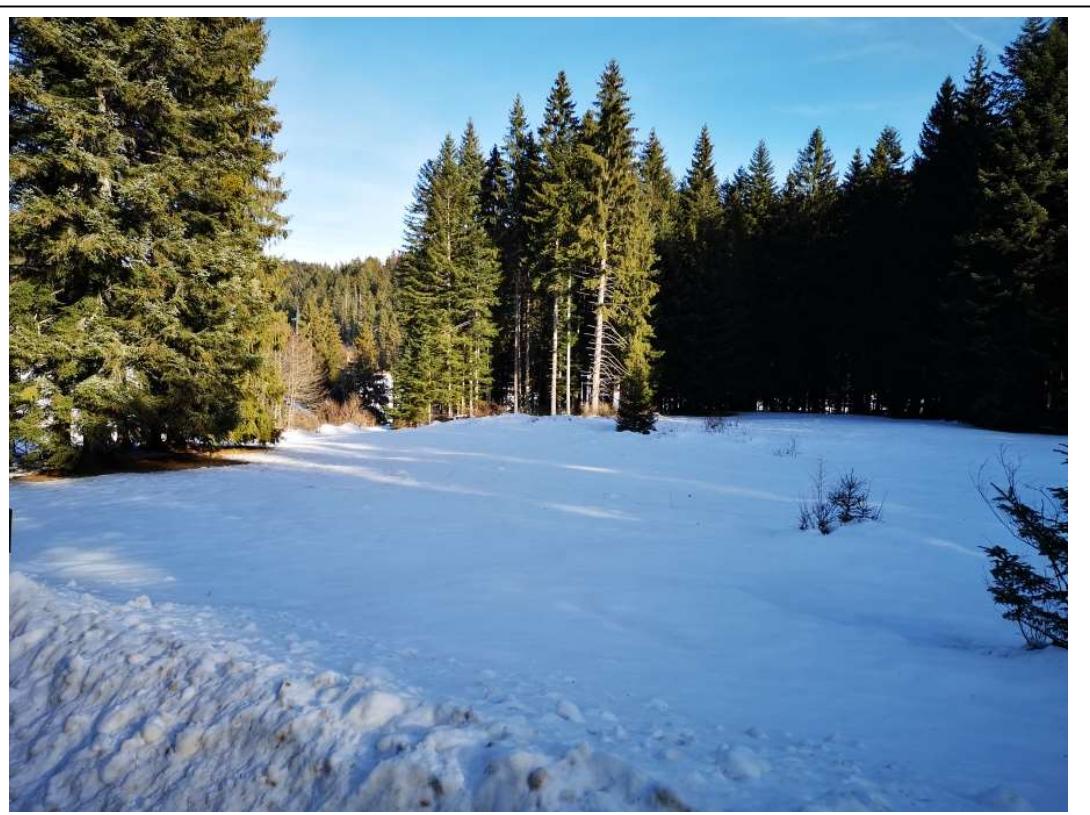


Foto 3

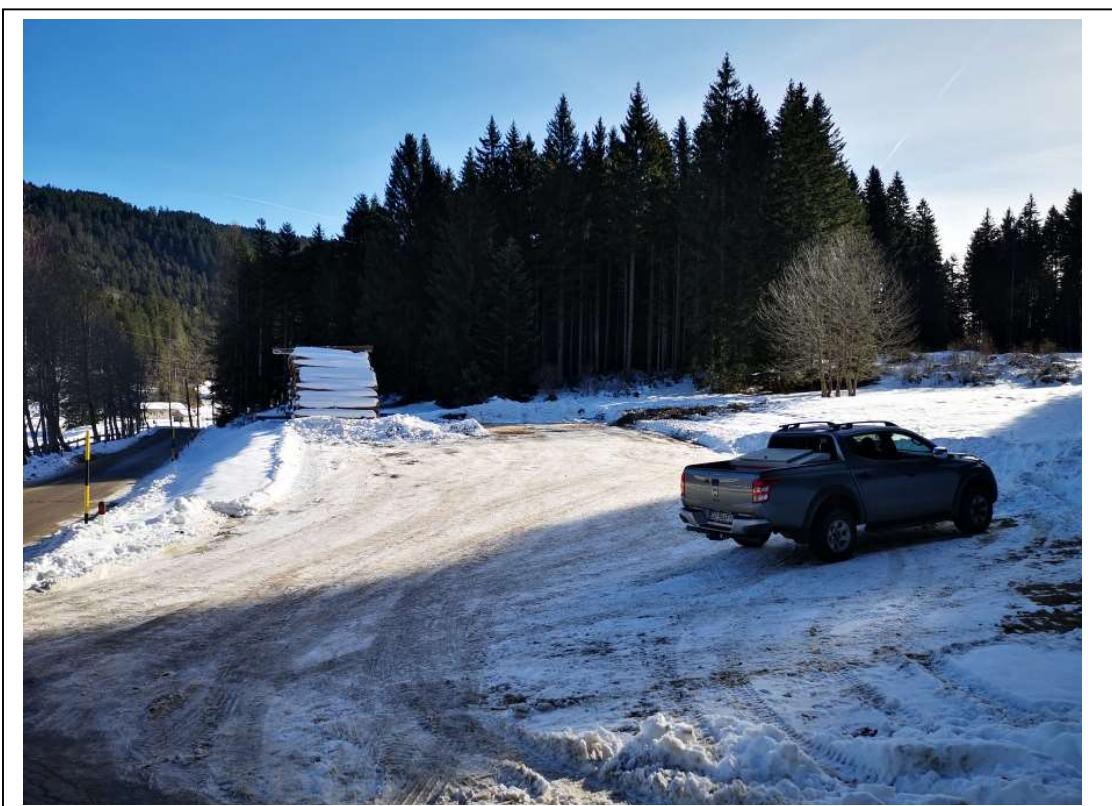


Foto 4



Foto 5

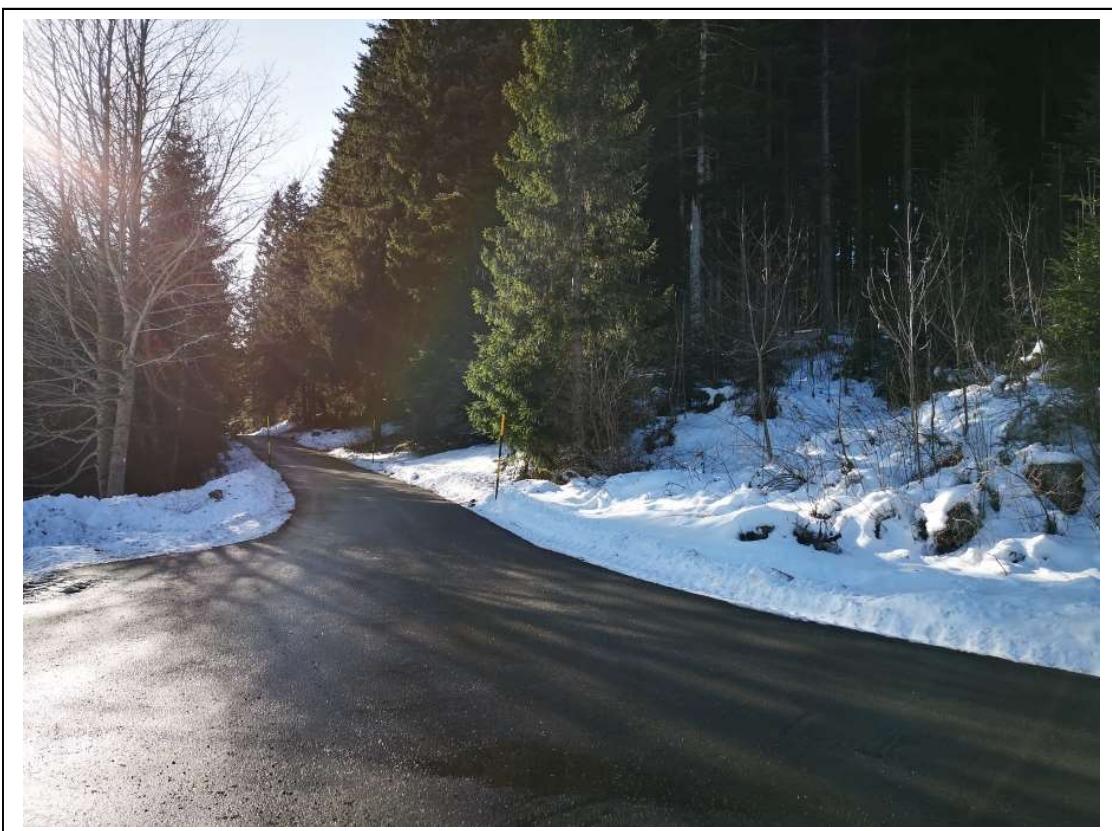
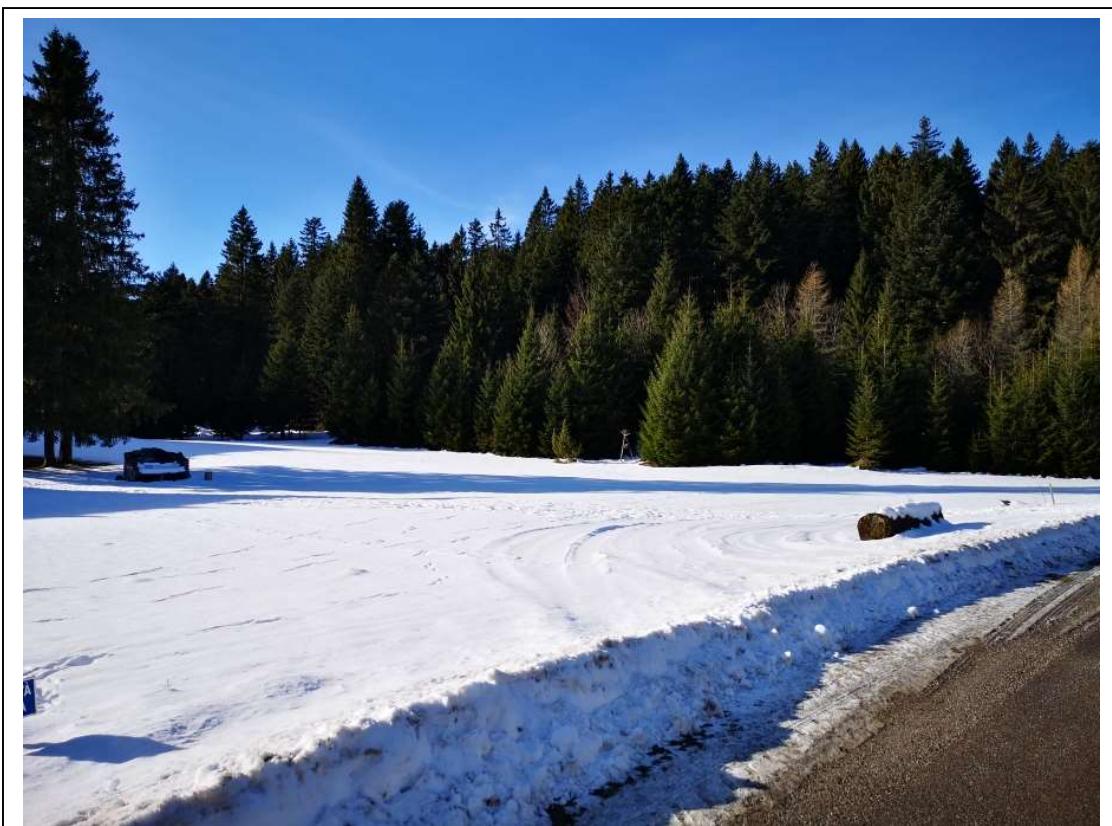


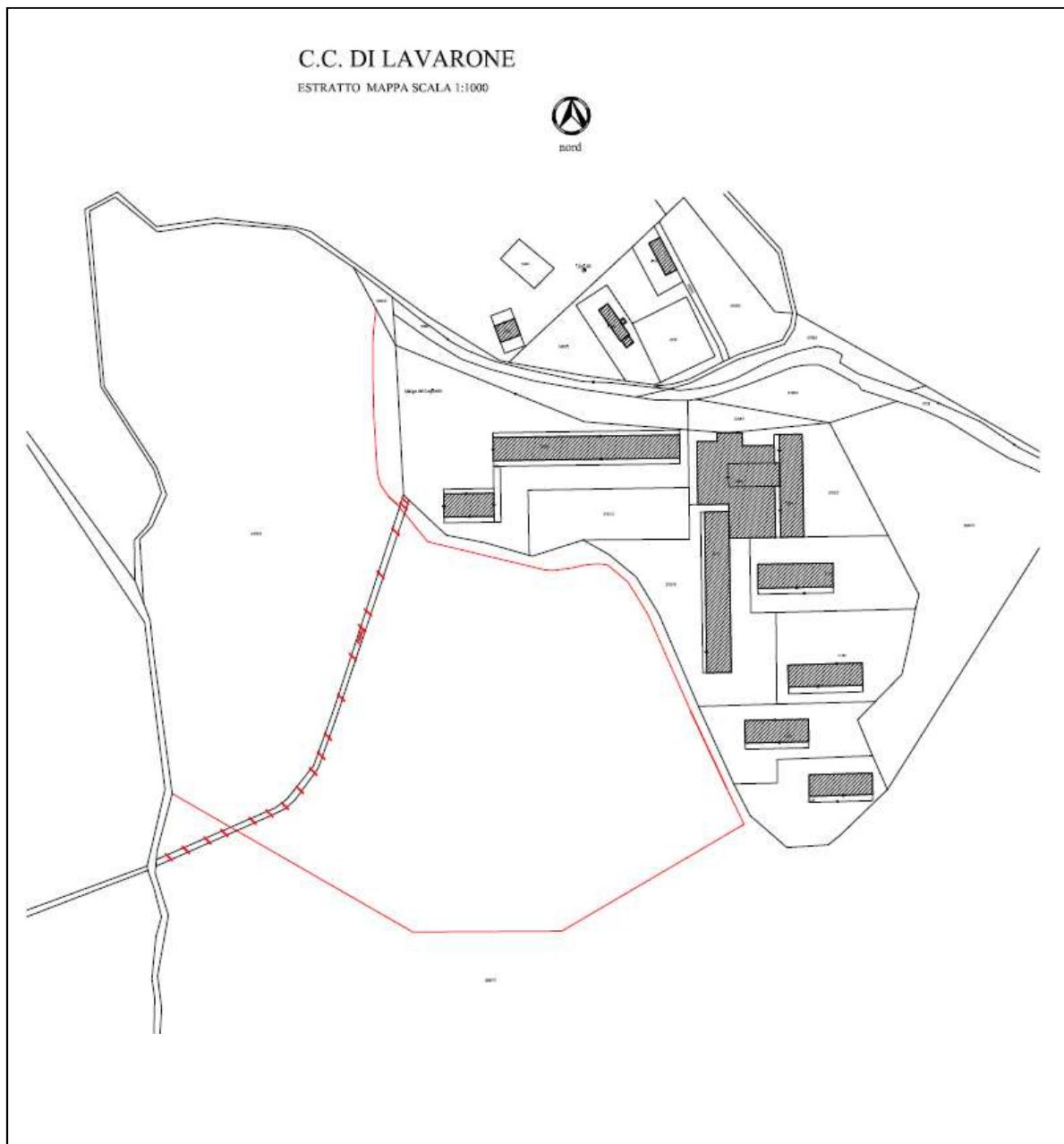
Foto 6



## RIFERIMENTI CATASTALI, TAVOLARI E URBANISTICI

### RIFERIMENTI CATASTALI

PLANIMETRIA CATASTALE P.F. 5400/3  
**PRENOTATA**





*Provincia Autonoma di Trento*

## TIPO DI FRAZIONAMENTO

Comune Catastale: LAVARONE (184)

Progressivo: 6 di data 28/02/2020

Il presente tipo è stato eseguito in base a rilievi sopralluogo in conformità alle disposizioni di cui alla L.R. 13.11.1985, Nr. 6 e relativo regolamento di esecuzione.

### TECNICO REDATTORE

Nome e Cognome: GIONGO STEFANO	Provincia: TRENTO
Qualifica Professionale: ARCHITETTO	N° di iscrizione: 740
Codice Fiscale: GNGSFN69D15L378U	
Posta Elettronica Certificata: stefano.giongo2@archiworldpec.it	

### PROSPETTO DELLA DIVISIONE

Stato precedente						Stato nuovo					
Blocco	Particella	Coltura	Classe	Sup. (m <sup>2</sup> )	Tipi precedenti	Particella	Coltura	Classe	Sup. (m <sup>2</sup> )	Reddito (Euro)	
										Dominicale	Agrario
1	F5730/3	STRADA		868		F5730/3	ESTINTA				
1	F3697/1	BOSCO	5	816283		F3697/1	BOSCO	5	775681	2003,03	200,3
1		BOSCO	4	851382			BOSCO	4	851382	2638,21	219,85
1	F5400/3	BOSCO	4	46335		F5400/3	BOSCO	4	87805	272,08	22,67

Le superfici delle particelle derivano direttamente dalla loro rappresentazione nella cartografia catastale e come tali sono autonomamente modificabili dall'Ufficio del Catasto in presenza di errori grafici o di calcolo ai sensi dell'art. 6, commi 4 e 5 della L.R. 13 novembre 1985, n. 6 e dell'art. 7 del D.P.G.R. 5 novembre 1987, n. 50/L.

### MOVIMENTO DELLE SUPERFICI

Blocco	Particella	Tipo operazione	Particella	m <sup>2</sup>
1	F5730/3	1 - Cede a:	F5400/3	687
1	F5730/3	1 - Cede a:	F3697/1	181
1	F5400/3	1 - Cede a:	F3697/1	2082
1	F3697/1	1 - Cede a:	F5400/3	42845

Non soggetto al controllo dell'ufficio del Catasto, a completa responsabilità del tecnico redattore

### RIFERIMENTI CATASTALI ATTUALI (STATO PRECEDENTE)

P.F.	mq.	COLTURA	CLASSE	R.D.	R.A
5400/3	46.335	BOSCO	4	Euro 143,58	Euro 11,96
5730/3	868	STRADA			
3697/1	816.283	BOSCO	5	Euro 2.107,87	Euro 210,79
	851.382	BOSCO	4	Euro 2.638,21	Euro 219,85
3697/3*	13.910	BOSCO	5	Euro 35,92	Euro 3,59

(\*) proprietà privata

## RIFERIMENTI CATASTALI DOPO IL FRAZIONAMENTO (STATO NUOVO)

P.F.	mq.	COLTURA	CLASSE	R.D.	R.A
5400/3	87.805	BOSCO	4	Euro 272,08	Euro 22,96
5730/3	868	STRADA		<u>ESTINTA</u>	
3697/1	775.681	BOSCO	5	Euro 2.003,03	Euro 200,30
	851.382	BOSCO	4	Euro 2.638,21	Euro 219,85
3697/3*	12.397	BOSCO	5	Euro 32,01	Euro 3,20

(\*) proprietà privata

## RIFERIMENTI TAVOLARI

Attualmente la P.T. 1 C.C. LAVARONE è di proprietà del Comune di Lavarone con G.N. 1554/1 di data 21/05/1940 - ANNOTAZIONE assoggettamento alla Legge 16.6.1927, n. 1766, con natura di terre di uso civico a carico pp.ff. 3697/1, 5400/3

## RIFERIMENTI URBANISTICI

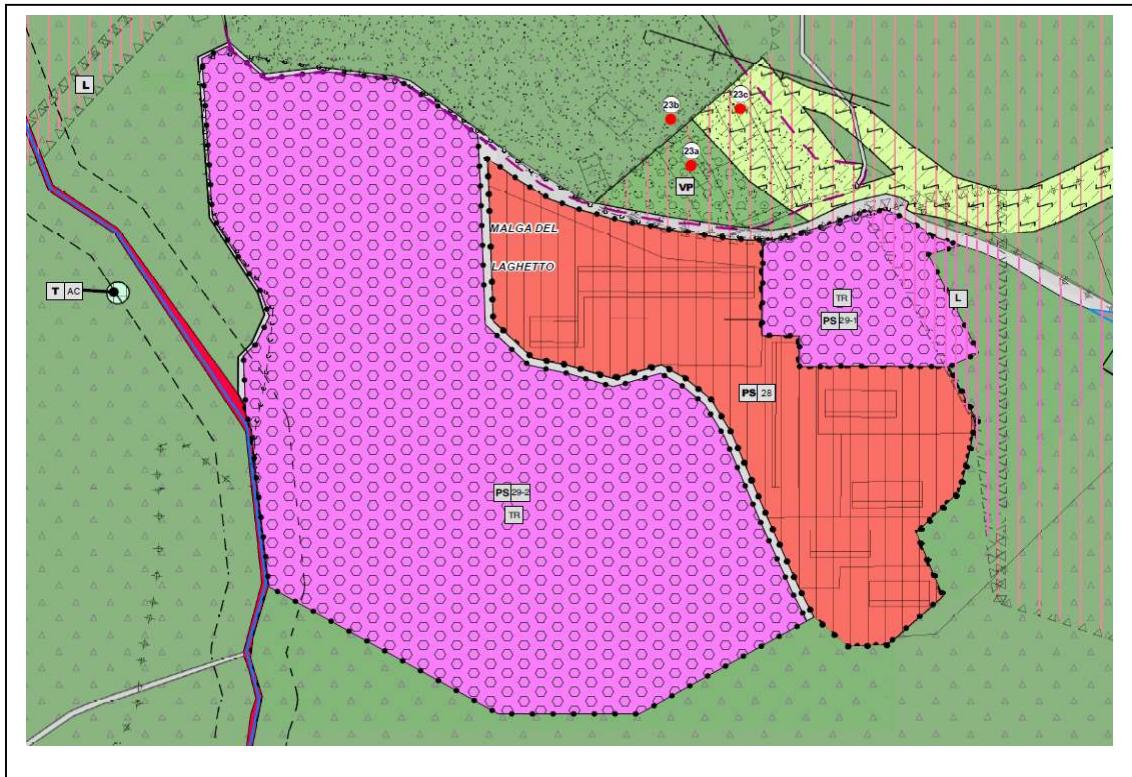
Gli immobili oggetto della presente perizia, per il vigente P.R.G.I. del Comune di Lavarone ricadono in:

- COMPLESSO RESIDENZIALE MALGA LAGHETTO, PIANO ATTUATIVO N.28 Art.99 septies delle norme tecniche di attuazione.  
I contenuti delle NTA seconda edizione – Variante 2017 sono stati riportati a pag.12
- ACCORDO URBANISTICO ART.25 L.P. 04.08.2015 n°15, “MALGA LAGHETTO” approvato nei suoi contenuti essenziali con deliberazione del Consiglio Comunale n. 11 di data 12.09.2018.  
I contenuti dell'accordo sono stati riportati a pag.15.

## DESTINAZIONE URBANISTICA

In allegato il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Lavarone per le pp.ff. 5400/3, 5730/3, 3697/1, 3697/3.

## ESTRATTO DEL PIANO REGOLATORE VIGENTE VARIANTE PA Malga Laghetto



### ART. 23 AREE A CARATTERE TERZIARIO

1. Tali aree sono distinte in: **esistenti** e di **progetto**.
2. Nelle aree per attività terziarie sono ammessi fabbricati alberghieri e simili, piccoli laboratori funzionali al punto vendita, studi professionali e uffici pubblici e privati, banche, negozi, bar, ristoranti ecc. nonché centri di divertimento e organismi ricettivi di ogni tipo. Non sono comunque ammessi insediamenti residenziali o destinati alla grande distribuzione commerciale se non nelle aree ad essi espressamente destinate dal P.R.G.I. Gli edifici esistenti alla data di adozione definitiva del Piano con destinazione d'uso diversa da quella prevista dal presente articolo, possono conservare tale destinazione anche per interventi di ristrutturazione e ampliamento di volume nel rispetto della tab. 2.
3. Per le aree prive di indicazioni sul cartiglio sono stabiliti i seguenti parametri edificatori:

H max alberghi L.P. 15 maggio 2002 n. 7 e s.m.	altezza piani	n. 4	
H max per altri edifici	ml	9,50	ridotta a ml 7.50 nelle aree sciabili
le. max per alberghi	mc/mq	3,00	
le. max per altri edifici	mc/mq	2,50	
Rc max per tutti gli edifici	%	50	
Lotto minimo	mq	1.500	ridotto a mq 500 nelle aree sciabili
Superficie minima da destinare a verde	%	20	

Distanza dai confini: Dc min.	ml	5,00	
Distanza fra gli edifici: Df min.	ml	10,00	

4. Per gli edifici esistenti destinati ad attività alberghiera e per le aree ove risulta nel cartiglio la destinazione d'uso "alberghiero" si applica la seguente norma:
- a) l'intera struttura alberghiera dovrà avere le caratteristiche e una gestione unitaria ai sensi della L.P. 15.05.2002 n. 7, Titolo 1.;
  - b) al solo piano stradale possono essere collocate attività terziarie e/o commerciali compatibili con la struttura alberghiera; a tal fine si rinvia al titolo 12. delle presenti norme; tali attività terziarie;
  - c) Soppresso;
  - d) a tutti gli edifici alberghieri è data facoltà di ampliamento del volume esistente nel limite degli spazi necessari per gli adeguamenti alle norme di sicurezza, igieniche e di superamento delle barriere architettoniche;
  - e) fatti salvi i limiti delle distanze, delle altezze, del rapporto di copertura, degli spazi minimi di parcheggio, ed i diritti di terzi, è data altresì facoltà di ampliamento del volume esistente al fine di portare la ricettività fino a 100 posti letto;
  - f) solo per gli esercizi alberghieri di tipo tradizionale di vecchia costruzione, con ricettività inferiore ai 50 posti letto nei quali dimostrate difficoltà tecniche rendano impossibile o eccessivamente onerosa la ristrutturazione o l'ampliamento e l'adeguamento alla normativa vigente, l'Amministrazione comunale, alla scadenza del vincolo alberghiero imposto a fronte di finanziamenti provinciali, potrà autorizzare la trasformazione, integrale o parziale, in una delle tipologie indicate dall'articolo 30 della L.P. 15 maggio 2002 n. 7 e s.m. secondo criteri da essa stabiliti;
  - g) Nelle aree classificate "Alberghiere" e contrassegnate da apposita dizione A.T. nel relativo cartiglio, è ammessa solo la realizzazione di edifici a carattere alberghiero tradizionale, con esclusione di RTA o altra tipologia minore.

#### ART. 44 INFRASTRUTTURE STRADALI

1. Il P.R.G. assegna le seguenti categorie funzionali di strade, a seconda della loro rilevanza urbanistica:
- I categoria
  - II categoria
  - III categoria
  - IV categoria
  - V categoria
- La cartografia indica, per ciascuna categoria di strade, se si tratta di strade esistenti sufficienti e confermate, di strade esistenti da migliorare e potenziare, o di strade nuove di progetto.
2. A ciascun tipo di strada sono assegnate le sezioni tipo riportate in tabella 6.  
Per sedime stradale si intendono la sede carraia, le banchine e i marciapiedi.
3. Nelle aree assegnate alle strade veicolari e nelle fasce di rispetto sono ammessi interventi di miglioramento, ampliamento e nuova realizzazione di strade e di impianti relativi alla viabilità (illuminazione, semafori, marciapiedi, opere di arredo, canalizzazioni, infrastrutture tecnologiche, parcheggi, impianti per il rifornimento carburante, ecc...). In particolare gli impianti per il rifornimento di carburante possono essere realizzati solo dove espressamente previsti dal PRG.
4. Per le fasce di rispetto stradali di competenza comunale, ove non riportate in cartografia, valgono le distanze indicate nelle allegate tabelle 5/A e 5/B; la realizzazione degli interventi previsti nel P.R.G. (potenziamento o nuova esecuzione) fa decadere automaticamente, qualora non espressamente segnate in cartografia, le fasce di rispetto relative agli interventi sopra citati e riportate in tab. 5/A e 5/B. Ad intervento eseguito rimangono valide le fasce di rispetto relative alla viabilità esistente.  
Per le fasce di rispetto stradali di competenza provinciale le larghezze delle fasce di rispetto stradale sono definite dalla deliberazione della Giunta provinciale n. 890 d.d. 05/05/2006 e successivamente modificato con deliberazioni n. 1427 d.d. 01/07/2011 e n. 2088 d.d. 04/10/2013.
5. In merito ad ogni tipo di intervento previsto in fascia di rispetto stradale è fatto obbligo attenersi a quanto prescritto nella deliberazione della Giunta provinciale n. 909/1995 e s.m.

6. I tracciati e le dimensioni delle strade del P.R.G. sono da ritenersi indicativi. La loro definizione avverrà in sede di progettazione esecutiva nella quale potranno essere previste particolari soluzioni di dettaglio. La definizione dei tracciati stradali in sede di progettazione esecutiva dovrà avvenire all'interno delle relative fasce di rispetto.  
In caso di sopraelevazione, la possibilità di ampliamento è limitata agli edifici già esistenti alla data del 09.12.1987 e gli interventi di ampliamento non devono avvicinarsi al ciglio stradale più della parte emergente dell'edificio stesso.
7. L'eventuale assenza nella cartografia del P.R.G. di indicazioni circa la rettifica, l'allargamento, il miglioramento di tratti stradali esistenti non pregiudica in alcun modo la possibilità per la Pubblica Amministrazione di provvedervi per accertate esigenze di pubblica utilità.
8. Fuori dagli insediamenti e nel territorio aperto è ammessa la costruzione di strade veicolari minori non previste dal P.R.G., solo all'interno delle zone disciplinate dallo strumento urbanistico come agricole o silvo-pastorali, purché siano a traffico controllato e a condizione che:
- il traffico sia consentito esclusivamente a servizio delle funzioni assegnate a ciascuna area e a ciascun tipo di insediamento;
  - abbiano larghezza massima di m. 3,00 con banchine ampie al massimo m. 0,50;
  - le piazze non siano più larghe di m. 3,00 né disposte, ove possibile, a meno di m. 200 l'una dall'altra;
  - il convogliamento delle acque superficiali avvenga adottando idonei accorgimenti tecnici;
  - gli incroci con i sentieri e le altre strade minori locali esistenti siano accuratamente sistematati;
  - non sia modificato il regime esistente delle acque superficiali e in sottosuolo se non per migliorarne le attuali condizioni;
  - sia evitato ogni impatto negativo sul paesaggio e sull'ambiente, assumendo tutte le necessarie misure di mitigazione per gli eventuali impatti non eliminabili.
- Per queste strade sono vietate, quando non indispensabili, le esecuzioni di muri e manufatti stradali in cemento armato a vista nonché l'adozione di muri di sostegno, parapetti o recinzioni in cemento o in ferro.
9. La realizzazione di nuove stazioni di servizio alla viabilità è ammessa lungo le strade di III - IV categoria alle seguenti condizioni:
- rispettino le distanze tra gli edifici, come da norme provinciali;
  - siano autorizzate dalle competenti autorità;
  - siano ubicate nelle aree di cui ai Titoli 3. e 4. delle presenti Norme o di cui all'art. 51;
  - rispettino i seguenti parametri urbanistici:

Lotto minimo	mq	2.000
Superficie coperta: Sc max	mq	250
Altezza massima: H max	Ml	5,00

#### **ART. 45 AREE PER PARCHEGGI**

1. Soppresso
2. Nelle aree indicate come parcheggi pubblici o di uso pubblico è consentita esclusivamente la realizzazione di strutture destinate alla sosta degli autoveicoli e per la realizzazione dei servizi ad esse collegate (biglietterie servizi igienici, ecc...).
3. I parcheggi possono essere realizzati anche nel sottosuolo o fuori terra; in quest'ultimo caso il cartiglio riporta anche l'altezza massima ammessa per gli edifici destinati a parcheggio fuori terra. Sono comunque sempre ammessi i parcheggi interrati.
4. Le aree a parcheggio pubblico devono, per quanto possibile, essere mascherate con piantumazioni di essenze locali e con aiuole spartitraffico opportunamente rinverdite; i percorsi pedonali ed i muri di sostegno dovranno essere particolarmente curati.

## **ART. 46 AREE E PERCORSI PEDONALI, CICLABILI, SCI ESCURSIONISTICI ED ATTREZZATI**

1. Nelle aree riservate alla circolazione ed alla sosta dei pedoni, nelle piazze e negli spazi aperti riservati allo svolgimento di attività di interesse collettivo quali mercati, manifestazioni, sagre, ecc... possono essere realizzate solo opere infrastrutturali e di arredo urbano finalizzate a tali funzioni, esse devono comunque ottenere le necessarie preventive autorizzazioni delle autorità competenti e non sono tenute al rispetto delle distanze dai confini di proprietà e dalle strade.
2. I tracciati indicati in cartografia per le strade, i sentieri, i percorsi riservati ai pedoni e ai ciclisti, per lo sci escursionistico, ed i percorsi attrezzati, hanno valore indicativo e devono essere precisati in sede esecutiva per quanto riguarda l'esatta individuazione planimetrica, le sezioni e l'arredo.

## **ART. 54 BIOTOPI, AREE DI PROTEZIONE**

1. In merito alle tematiche di "governo del territorio forestale e montano, dei corsi d'acqua e delle aree protette" si fa riferimento a quanto stabilito dalla L.P. 23 maggio 2007 n. 11 e s.m..
2. Nei biotopi di interesse comunale è vietato qualsiasi intervento edilizio, sia diretto alla costruzione di fabbricati che indirizzato alla realizzazione di infrastrutture (strade, linee elettriche e telefoniche, acquedotti, fognature) che non siano finalizzate al mantenimento dei biotopi stessi.  
Attorno ai biotopi sono ammesse solo le recinzioni eseguite con tecniche tradizionali, ovvero staccionate in legno alte al massimo m. 1,- e prive di zoccolatura muraria, comunque eseguita.
3. L'esistente rapporto tra gli spazi occupati dai diversi habitat vegetali e i relativi margini va mantenuto, ovvero modificato ma solo per ricondurre l'uno e gli altri allo stato originale.  
Sono ammessi solo gli interventi autorizzati dai competenti Uffici Provinciali.
4. Per gli edifici esistenti sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria di restauro e di risanamento conservativo nonché di ristrutturazione. Gli ampliamenti sono possibili nei limiti previsti dalla tabella 2. Non è consentita la ricostruzione dopo la demolizione.
5. Il piano individua con apposita grafia "aree di protezione"; dette aree sono considerate "zone sensibili" ai fini dell'impatto ambientale e costituiscono una proposta di rete ecologica degli altipiani.  
In queste aree ogni intervento di carattere urbanistico dovrà essere corredato, con esclusione degli interventi culturali e di quelli antincendio, da uno studio che valuti i seguenti principali aspetti:
  - a) presenza di biotopi umidi
  - b) struttura del bosco
  - c) presenze di specie guida (Gallo cedrone e Gallo forcetto ecc...)
  - d) percorsi e siti preferenziali degli animali
  - e) grado di disturbo dell'area (prima e dopo gli interventi proposti)
6. Le risultanze dello studio potranno proporre la modifica dei confini delle macchie e dei corridoi (rete locale di connessione) individuati nella carta del sistema ambientale purché venga garantita o migliorata la biopotenzialità territoriale in essere.

## **ART. 61 AREE DI TUTELA AMBIENTALE**

1. Sono indicate le aree dove la tutela ambientale è esercitata dalle autorità competenti, a norma della legislazione vigente in materia.

In queste aree gli usi del suolo e i parametri urbanistici ed edilizi ammessi sono quelli indicati dal P.R.G.I. per le diverse zone che vi ricadono.

# ESTRATTO DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE – VARIANTE 2017 ART. 99 septies COMPLESSO ALBERGHIERO E SERVIZI MALGA LAGHETTO, PIANO ATTUATIVO N. 29

## N.T.A. in variante

### ART. 99 septies COMPLESSO ALBERGHIERO E SERVIZI MALGA LAGHETTO, PIANO ATTUATIVO N. 29

L'area perimetrata dal Piano attuativo comprende il complesso edificato ricettivo alberghiero esistente e l'area di proprietà comunale collocata all'ingresso della stazione turistica.

È prevista la valorizzazione e la promozione di questa importante parte del territorio mediante un articolato insieme di interventi di riqualificazione e recupero paesaggistico del sito, la realizzazione di strutture ricettive adatte ad una richiesta turistica di qualità, contestualmente all'esecuzione di opere infrastrutturali pubbliche necessarie per rivalutare il comparto turistico estivo ed invernale.

Gli obiettivi elencati, di carattere pubblico e privato, formano l'oggetto dell'"Accordo pubblico-privato in materia urbanistica ai sensi dell'art. 25 della Legge provinciale 4 agosto 2015 n.15 tra il COMUNE DI LAVARONE e MALGA LAGHETTO S.R.L di cui al Prot.n.4449/18 del 19 ottobre 2018" in cui sono compiutamente definiti i contenuti, gli impegni e le modalità attuative che le parti hanno scelto per perseguire gli obiettivi individuati.

Atale accordo si fa esplicito riferimento, in particolare, per l'esecuzione delle opere pubbliche da realizzarsi a cura dei proponenti a parziale scomputo degli oneri di urbanizzazione, per la retrocessione delle relative aree e per l'individuazione delle priorità e dei tempi degli interventi.

Le previsioni si attuano tramite Piano Attuativo, fino all'approvazione del Piano attuativo sugli edifici esistenti sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia, senza aumento di volume.

Le aree interessate corrispondono a due comparti denominati **CP1** e **CP2**.

#### Comparto CP1

La volumetria esistente viene quantificata in **15.000 mc**.

Tale comparto dovrà essere oggetto di riqualificazione architettonica e paesaggistica; è prevista la demolizione dei volumi incongrui secondo una specifica progettazione dedicata alla demolizione e riqualificazione del volume e del sito attualmente esistente che potrà prevedere di mantenere in loco un massimo di **10.000 mc** di cui **3.000 mc** ad uso misto **Commerciale-Direzionale e di Servizio** e **7.000 mc** ad uso **Residenziale** e di trasferire nel **Comparto CP2** i rimanenti **5.000 mc** ad uso **Turistico-Ricettivo**.

È facoltà del proponente trasferire nel **Comparto CP2** anche la volumetria residua di **10.000 mc**, in toto o in parte, secondo gli usi ivi ammessi; in alternativa la volumetria a destinazione residenziale, in toto o in parte, potrà essere iscritta in apposito registro comunale ai sensi dell'art. 26, comma 6, della L.P. 15/2015.

L'uso **Turistico-Ricettivo** non è ammesso.

Tutte le attività insediate dovranno essere di particolare qualità.

#### Parametri edilizi

Destinazione urbanistica: zona mista **Residenziale-Commerciale-Direzionale e di Servizio**.

Volumetria massima ammessa (Volume lordo fuori terra):

**10.000 mc** (3.333 mq di Superficie Utile Netta) di cui:

- 7.000 mc (2.333 mq di Superficie Utile Netta) ad uso Residenziale;
- 3.000 mc (1.000 mq di Superficie Utile Netta) ad uso Commerciale-Direzionale e di Servizio.

Altezza massima degli edifici o dei carpi di fabbrica

**(Hp): tre piani fuori terra**

**(Hf): 8,50 m**

## Comparto CP2

La volumetria prevista è di **26.000 mc** a cui potrà essere aggiunta una volumetria proveniente dal Comparto CP1, compresa tra un **minimo di 5.000 mc** e un **massimo di 15.000 mc**, fino al raggiungimento della volumetria **massima di 41.000 mc**.

La destinazione d'uso ammessa è:

- **Turistico-Ricettiva** ex Legge provinciale 15 maggio 2002 n. 7 e s.m.i., con facoltà di insediare, solo in parte non prevalente, **strutture ricettive all'aperto** ex Legge provinciale 4 ottobre 2012 n.19.

L'uso **Residenziale** non è ammesso.

La nuova struttura alberghiera e l'eventuale nuovo campeggio dovranno possedere i parametri necessari ad ottenere una classificazione corrispondente come minimo alle **4 stelle**.

## Parametri edilizi

Destinazione urbanistica: zona **Turistico-Ricettiva**

Volumetria massima ammessa:

**41.000 mc** (13.666 mq di Superficie Utile Netta) di cui:

- da un minimo di 5.000 mc (1.666 mq di Superficie Utile Netta) a un massimo di 15.000 mc (5.000 mq di Superficie Utile Netta) provenienti dal Comparto CP1.

Altezza massima degli edifici o dei corpi di fabbrica

**(Hp): quattro piani fuori terra**

**(Hf): 9,50 m**

# VALUTAZIONE DELLA NEO FRAZIONATA P.F. 5400/3 SOGGETTO A VINCOLO DI USO CIVICO E L'IDENTIFICAZIONE DEL VALORE DI UN EVENTUALE USO CIVICO SULLA NEO FRAZIONATA P.F. 5697/3

## PREMESSA

La neo frazionata p.f. 5400/3 è porzione di un'importante parte di territorio del Comune di Lavarone denominata Malga Laghetto, zona oggetto di riqualificazione e promozione, attraverso un articolato insieme di interventi aventi come fine la valorizzazione e la riqualificazione ambientale del sito, la realizzazione di strutture ricettive adatte ad una richiesta turistica elevata e contestualmente la realizzazione di opere infrastrutturali a fini pubblici necessarie per valorizzare il comparto turistico estivo ed invernale.

Attualmente sotto il profilo urbanistico l'area perimetrata dal Piano Attuativo n. 29 (fig. 1) comprende il complesso ricettivo alberghiero esistente e l'area di proprietà comunale collocata all'ingresso della stazione turistica. Il vigente PRG prevede già (art. 99 septies delle N.T.A.) la riqualificazione architettonica delle volumetrie alberghiere paesaggisticamente incongrue, immaginando un ripensamento complessivo della ricezione turistica e dell'accessibilità alla stazione di partenza degli impianti di risalita. (Fig.2)

Fig.1

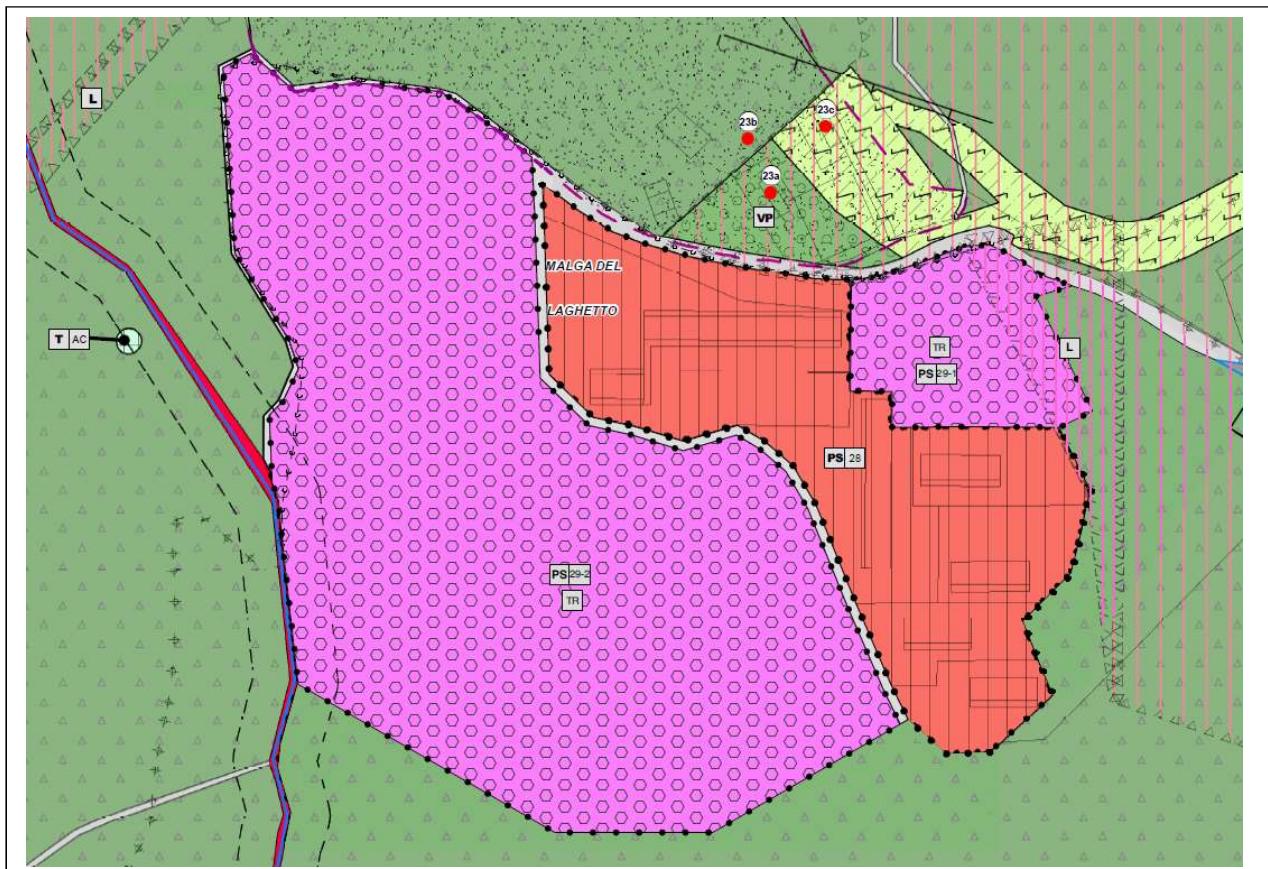
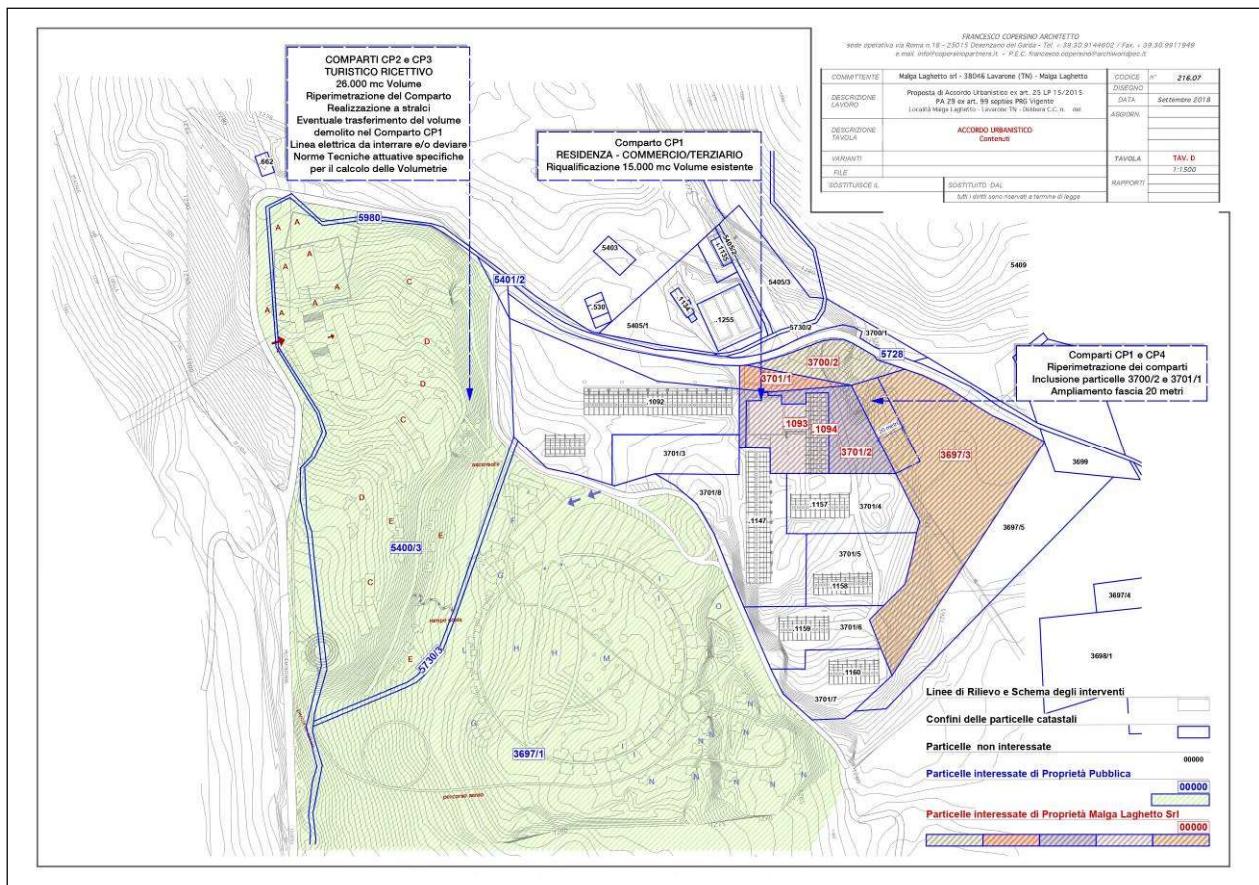


Fig. 2



## CONTENUTI URBANISTICI DELL'ACCORDO

### Programma integrato di intervento

#### A) PA 29 Comparto CP1

La volumetria esistente del comparto, integralmente appartenente a soggetti privati, quantificata dall'Amministrazione, è di circa 15.000 mc.

Nell'ottica della riqualificazione dell'area con riferimento alla Legge Provinciale 4 agosto 2015, n. 15, Titolo V Sezione II "Riqualificazione Urbana ed Edilizia", si ammette il totale trasferimento delle volumetrie ivi demolite sul nuovo comparto CP2 con destinazione ricettiva, in conformità ad una specifica progettazione dedicata alla demolizione e riqualificazione del volume e del sito attualmente esistenti.

Per consentire un miglior ridisegno delle volumetrie, si prevede di ampliare il comparto CP1 a discapito del comparto CP4 ricomprendendo completamente nel primo le Particelle fondiarie 3700/2, 3701/1 e 3701/2 ed una porzione di larghezza di 20 metri della Particella fondaria 3697/3, come indicato nella "TAV.E – ACCORDO URBANISTICO – Riperimetrazione dei compatti PA 29". (Fig.3)

Complessivamente l'intervento prevede il recupero delle volumetrie alle funzioni integrate miste: Residenziali massimo 7.000 mc, Terziarie massimo 3.000 mc e Ricettive alberghiere per i restanti 5.000 mc.

Sul comparto CP1 potranno essere realizzate esclusivamente le funzioni residenziali per una volumetria massima di 7.000 mc e terziarie per una volumetria massima di 3.000 mc, con trasferimento delle restanti funzioni ricettive alberghiere per un massimo di 5.000 mc al

Comparto CP2. In parziale alternativa, con riferimento all'art. 26, comma 2 - lettera e della L.P. 15/2015, il proponente potrà iscrivere la volumetria a destinazione residenziale in apposito registro comunale ai sensi dell'art. 26, comma 6, della L.P. 15/2015 – Perequazione urbanistica. L'entità dei diritti edificatori e dei crediti edilizi è indicata nel certificato di destinazione urbanistica previsto dall'art. 30 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001.

#### B) PA 29 Comparto CP2

Viene confermata la volumetria di 26.000 mc come attualmente prevista dal piano attuativo. Si prevede inoltre la possibilità di trasferimento delle volumetrie previste in demolizione del comparto CP1 (quantificate complessivamente in 15.000 mc di cui residenziali 7.000 mc, terziarie 3.000 mc e ricettive alberghiere 5.000 mc) nella loro interezza o limitatamente alle funzioni ricettive alberghiere per un massimo di 5.000 mc. Come previsto al punto A) dell'accordo è sempre ammesso il totale trasferimento delle volumetrie demolite dal comparto CP1 sul nuovo comparto CP2 con destinazione ricettiva.

Sul comparto CP2 non potrà essere individuata la funzione residenziale.

Sul comparto CP2 potrà quindi essere realizzata una volumetria complessiva massima di 41.000 mc.

#### C) PA 29 Comparto CP3

Le superfici attualmente identificate nel comparto CP3 vengono inglobate nel comparto CP2, con rinuncia da parte del Comune alla realizzazione delle funzioni ivi previste.

#### D) PA 29 Comparto CP4

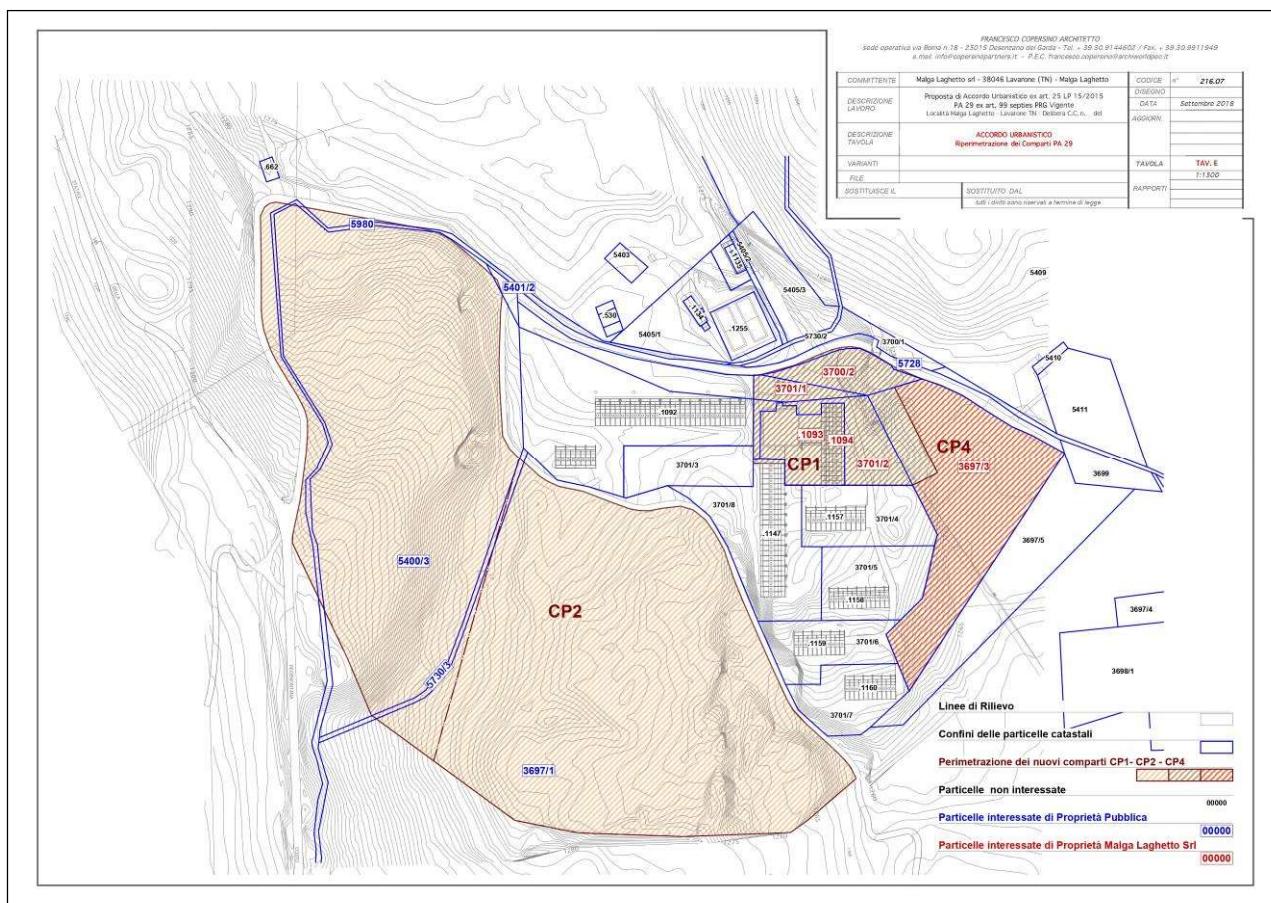
Si prevede la riperimetrazione come indicato nella TAV E - ACCORDO URBANISTICO Riperimetrazione del comparto PA29, con stralcio del comparto e ripristino della destinazione a bosco delle superfici che residuano dalla permuta di cui alla lettera D delle premesse dell' Accordo e dalla realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui alla lettera E delle stesse, per la parte che insiste in quest'area.

#### E) PA 29 – Priorità e tempi di intervento

Con riferimento alle priorità e tempi di intervento dell'accordo si dovrà procedere obbligatoriamente secondo le seguenti priorità:

- 1) Demolizione delle attuali strutture incoerenti quantificate in 15.000 mc, secondo la progettazione di cui alla precedente lettera A);
- 2) Realizzazione della struttura ricettiva – alberghiera e terziaria con contestuali opere di urbanizzazione, secondo modalità e tempi da concordare in sede di convenzione urbanistica allegata al progetto di variante al Piano Attuativo n. 29;
- 3) Nuova edificazione residenziale.

Fig. 3



## INDAGINE DI MERCATO

Il mercato immobiliare locale, relativo ai terreni alberghieri, è un mercato povero di dati osservabili specie in questo periodo di crisi generale del mercato immobiliare. Attualmente sul mercato non ci sono offerte di alberghi o terreni edificabili alberghieri che possano determinare un riferimento di mercato attendibile e confrontabile con il lotto oggetto di stima.

Si ritiene quindi che i valori più attendibili siano quelli determinati annualmente dai comuni per le aree edificabili in relazione al processo di stima finalizzato alla fissazione dei valori ai fini della determinazione della base imponibile della fiscalità locale.

Tale processo estimativo, messo in campo dai singoli comuni con stime sempre più accurate ed aggiornate, in ogni caso da presumersi strettamente ancorate alle peculiarità territoriali e di mercato locale, ha assunto nel tempo sempre maggiore precisione e attendibilità anche in forza del continuo confronto con le stime o con i ricorsi giurisdizionali dei privati assoggettati al pagamento su tali cespiti dei relativi oneri fiscali, per cui si ritiene che tale valore tenga in debita considerazione sia la situazione attuale del mercato immobiliare sia la peculiare situazione locale della frazione di Malga Laghetto.

La deliberazione della Giunta comunale n. 60 del 17/06/2015 del Comune di Lavarone per il valore delle aree edificabili riporta per le aree ad uso commerciale, turistica, terziaria e servizi (piani attuativi) in zona censuaria 2<sup>a</sup> un valore al mq. di **40,00 €/mq.**

La stima e la valutazione del bene tengono conto della sua ubicazione e del carattere fondamentale “politico-ambientale” dell’operazione, volta ad un radicale recupero ambientale e riqualificazione dell’area “Malga Laghetto”. Vengono valutati l’incidenza dovuta alla qualità dell’intervento, la sistemazione e il riordino del territorio, la vicinanza con gli impianti sciistici, la vicinanza ai centri e ai servizi comunali di Lavarone e Luserna oltre alla sua ubicazione in prossimità della strada per il Passo Vezzena e l’Altipiano di Asiago.

La volumetria prevista nel piano attuativo per il comparto CP2, corrispondente alla neo frazionata p.f. 5400/3, è pari a 26.000 mc. Il piano attuativo prevede inoltre la possibilità di trasferimento delle volumetrie previste in demolizione del comparto CP1 (quantificate complessivamente in 15.000 mc di cui residenziali 7.000 mc, terziarie 3.000 mc e ricettive alberghiere 5.000 mc) nella loro interezza o limitatamente alle funzioni ricettive alberghiere per un massimo di 5.000 mc. Sul comparto CP2, non potrà essere individuata la funzione residenziale. Sul comparto CP2 potrà quindi essere realizzata una **volumetria complessiva massima di 41.000 mc**, ma la stima del terreno necessariamente terrà conto solamente della possibilità edificatoria originariamente attribuita in mc 26.000, in quanto il trasferimento della potenzialità edificatoria dal comparto CP1 è discrezionale e ad esclusiva scelta imprenditoriale del proprietario.

Il valore di € 40,00 a mq determinato nella deliberazione della Giunta comunale n. 60 del 17/06/2015, deve necessariamente essere parametrato con quanto disposto dalle N.T.A. del P.R.G.

**COMUNE DI LAVARONE**

I ALL,  
allegato alla deliberazione del La Giunta  
comunale N. 60 Consiglio  
del 17/06/2015

Destinazione urbanistica	Valore dei terreni ai fini I.C.I.		
	1^ ZONA CENSUARIA A[1]	2^ZONA CENSUARIA B[2]	3^ZONA CENSUARIA C[3]
RESIDENZA TEMPO LIBERO E VACANZA (aree di espansione o di completamento)	150	112	75
RESIDENZA ORDINARIA (aree di espansione o di completamento)	90	67	45
RESIDENZA ORDINARIA PIANI ATTUATIVI (aree di espansione o di completamento)	80	60	40
COMPENSAZIONE	-10% dei rispettivi valori	-10% dei rispettivi valori	-10% dei rispettivi valori
FABBRICATI IN RISTRUTTURAZIONE	valore area di sedime dell’edificio, riferito alla destinazione d’uso dello stesso, per ogni piano reso abitabile		
AREE DI FABBRICATI CAT. F3 E F4	valore area di sedime dell’edificio, riferito alla destinazione d’uso dello stesso, per ogni piano reso abitabile		
AREA RESIDENZIALE CONSOLIDATA (non pertinenziale)	25	18	12
COMMERCIALE – TURISTICA – TERZIARIA E SERVIZI	60	45	30
COMMERCIALE – TURISTICA – TERZIARIA E SERVIZI (PIANI ATTUATIVI)	54	40	27
ARTIGIANALE PIANI ATTUATIVI	30	25	20
INTEGRATE MISTE RESIDENZIALI E TERZIARIE	80	60	40

I valori riportati nella tabella IMIS 2015 sono associati alla destinazione urbanistica e alla zona censuaria. Non essendo stato previsto il parametro mc/mq, confrontando i valori delle aree di completamento e di quelle di espansione, si ipotizza, per entrambe, di far riferimento all’indice di edificabilità presente nelle norme tecniche di attuazione del PRG all’art. 23 “aree a carattere terziario” che garantisce omogeneità di attribuzione dei valori.

L'area oggetto di stima fa parte di un Piano Attuativo con Volumetria definita di 26.000 mc, che se applicato all'intera superficie fondiaria fornirebbe un teorico Indice di edificabilità di poco inferiore allo 0,30 mc/mq.

La disciplina urbanistica dell'area in questione, però, essendo demandata alla pianificazione di dettaglio che per definizione è libera e priva di parametri specifici (quali sedime di copertura, superficie coperta, lotto edificabile minimo, etc) non consente alcuna diretta estrapolazione dell'indice specifico di edificabilità dell'area. Essa pertanto deve dedursi dai soli elementi parametrici a disposizione.

Inoltre, deve presumersi che l'oculata valutazione operata in sede consiliare per quanto concerne il valore dell'area, abbia tenuto conto delle caratteristiche intrinseche della stessa e quindi anche della determinabilità dei parametri urbanistici nell'esclusiva sede della pianificazione attuativa, e che quindi, nell'attribuire alla stessa un valore unitario pari ad € 40,00 mq, non abbia inteso quantificare tale valore in riferimento all'intera estensione dell'area, bensì solamente all'area in quanto capace di edificazione nella predetta misura. A suffragio di tale assunto, va altresì detto che la normativa di attuazione del piano di dettaglio al quale l'area è assoggettata non prescrive alcuna limitazione alla distribuzione del sedime ammissibile all'edificazione.

Il valore della tabella IMIS approvata dal Consiglio comunale non riporta alcun indice di edificabilità specifico. Per questo motivo si farà riferimento alle norme tecniche di attuazione del P.R.G. e pertanto la superficie occupata dalla ipotetica struttura alberghiera sarà quantificata dal rapporto tra la volumetria ammessa (26.000 mc) e l'indice di edificabilità ammesso nell'art. 23 delle N.T.A. del P.R.G.

Il valore dell'area occupata dal campeggio e dell'area rimanente destinata a parcheggi, camminamenti e parco, sarà determinata dall'attribuzione di un indice mercantile.

La tabella IMIS riporta dei parametri per la personalizzazione dei valori delle aree edificabili potenzialmente applicabili alla specifica situazione, che si sceglie di non utilizzare.

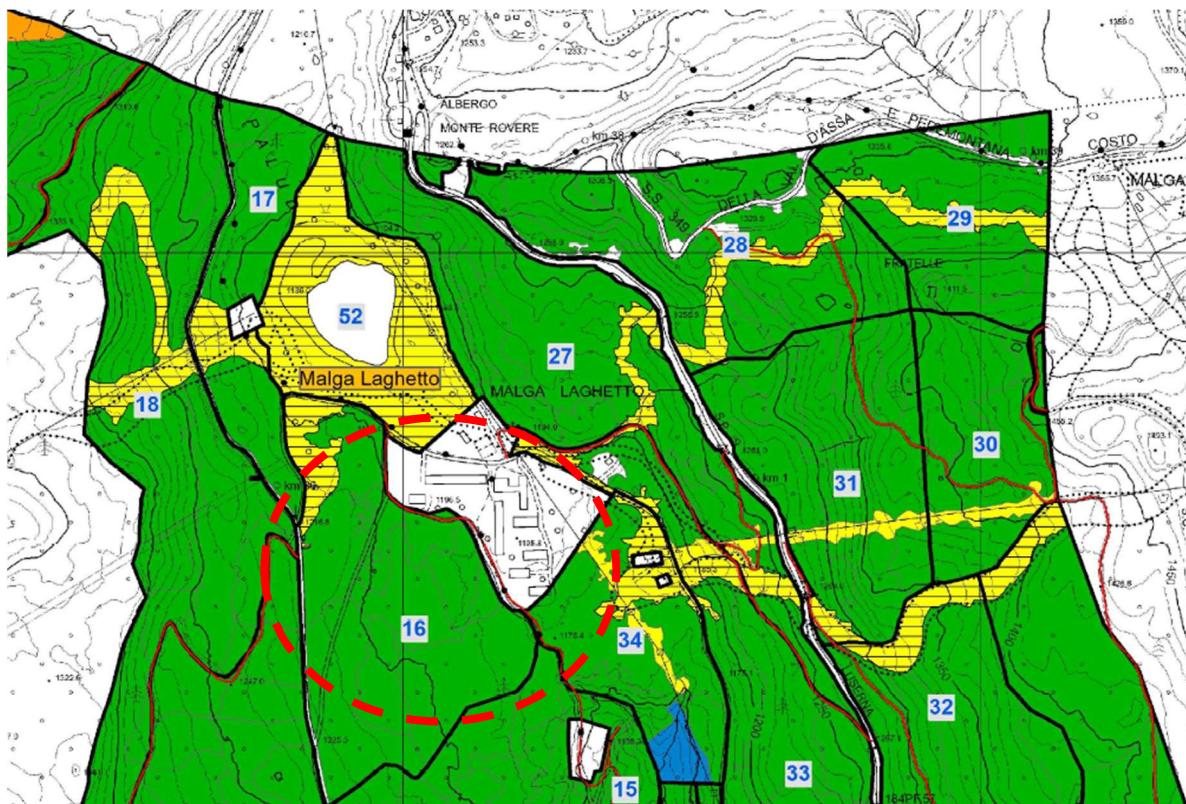
PARAMETRI PER LA PERSONALIZZAZIONE DEI VALORI		
DESCRIZIONE	VALORE MINIMO (%)	VALORE MASSIMO (%)
Interferenza di sottoservizi pubblici	5%	10%
Carenza di infrastrutture pubbliche (urbanizzazione parziale)	5%	10%
Graduazione del valore in fase di adozione e prima dell'approvazione del PRG (o di varante)	50%	50%
Necessità lavori adattamento del suolo o particolare conformazione dell'area o fasce di rispetto su lotti limitrofi (edifici)	5%	35%
Superficie della particella inferiore al lotto minimo (escluso il caso di lottizzazione o strumento di attuazione analogo)	15%	50%
Presenza sui terreni di servitù stradali o di altro genere iscritte al Libro Fondiario	5%	15%
Parziale vincolo cimenteriale	10%	40%
Altri vincoli urbanistici (da verificare nei singoli casi)	5%	25%
NB: la riduzione del valore è cumulabile per le singole fattispecie, e la scelta tra minimo e massimo (o valore intermedio) è rimessa alla valutazione dei Funzionano responsabile IMIS con criterio di equità rispetto a situazioni analoghe ma diverse		
NB: i parametri e criteri previsti sono modificabili/integrabili dal Comune ma sempre ai sensi dell'articolo 5 comma 5 del D.L. vo n. 504/1992		

## INQUADRAMENTO DELL'AREA P.F. 5400/3, CALCOLO DEL VALORE BOSCHIVO DEL TERRENO NUDO, DEL VALORE DEL SOPRASSUOLO, DEL VALORE COMPLESSIVO E DEL VALORE PRESUNTO DEL LEGNAME CEDUTO AL COMUNE.

Secondo il piano di Assestamento del Comune di Lavarone l'area ricade nella particella forestale (sezione) n. 16. Tale particella è situata ai piedi del versante, confinata a O e a N dalla SS 349, a E dal complesso residenziale Pez del Prinsep, mentre a S confina con la sezione 15. A N-O vi è una zona aperta, utilizzata anche come piazzale di deposito legname. A est di questa sono presenti due Peccete secondarie con abete bianco e faggio (potenziale Ab. calcicolo con faggio). Il resto della superficie è composto da popolamenti con una suddivisione equilibrata di abete bianco e rosso, multiplani e lacunosi, tranne che nella zona sud-est dove vi sono delle spessine e una perticaia avanzata. Costante la presenza del faggio (Ab. calcicolo con faggio, anche potenziale). Terreno profondo e fertilità buona. Buona RN di abete bianco e faggio, a margine delle buche, scarsa di peccio. Altre spp. arboree: sorbo degli uccellatori e montano, acero di monte, maggiociondolo, orniello.

La tariffa di questa particella risulta la 6 per tutte le specie commerciali presenti, i dati medi prevedono una **provvigione media per particella di 362 mc/ha** per diametri maggiori di 17,5 cm e 17 mc/ha per i diametri inferiori a 17,5 cm.

Nel periodo 2014-2023 sono previsti interventi culturali di sfollo nei popolamenti giovani per circa 252 mc su 3,56 ha e tagli successivi perfezionati sulla parte restante della particella per 96 mc su 1,27 ha. La ripresa particellare è di circa 95 mc/ha.



**Figura 1. Estratto della Carta delle Funzioni**

PARTICELLA: 16

PIANO: 48/2014

DESCRIZIONE: Comune di Lavarone

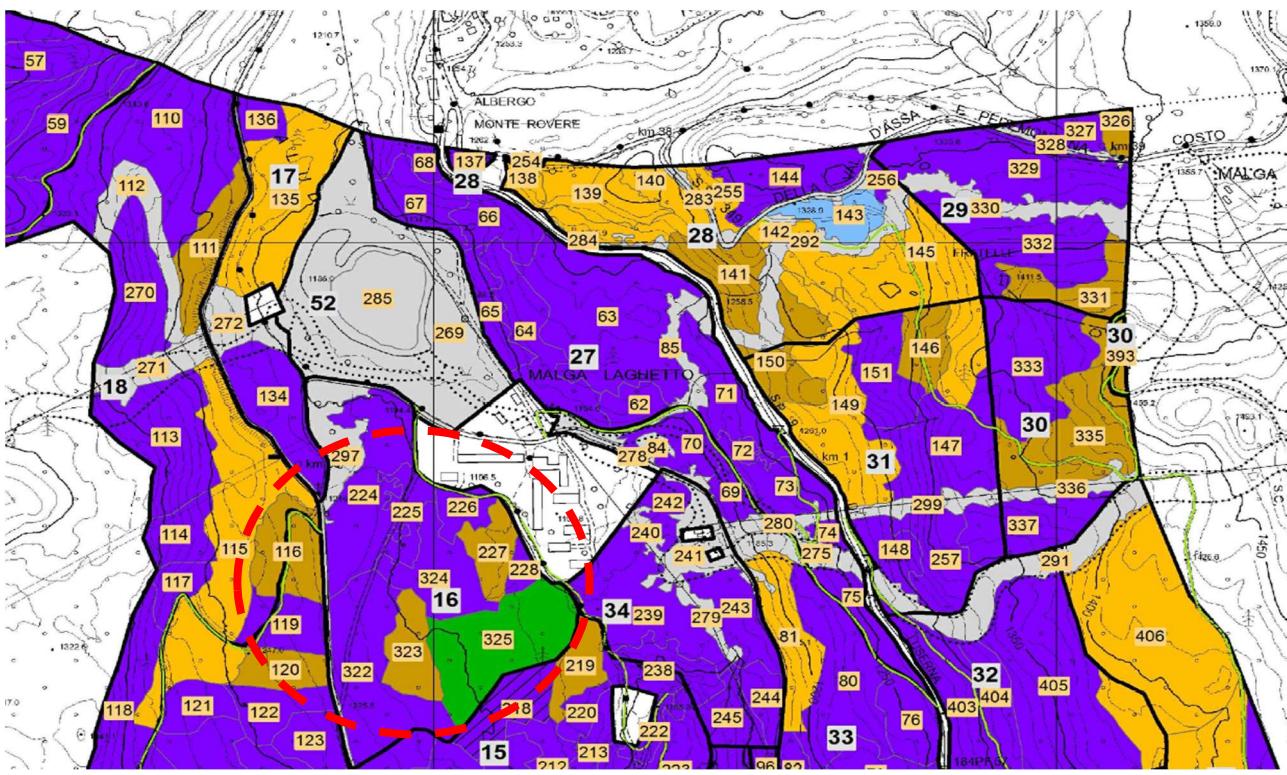
DATI GENERALI				USO DEL SUOLO											
Compresa A Località Cava-Laghetto	Arearie boscate			Aree erbacee arbustive			Aree umide		Improduttivi		Altri usi del suolo				
	Bosco	16,44	Form. erbacee	1,45	Torbiere	-	Improduttivi	-	Usi forestali	-	Usi non forestali	0,36			
	Bosco basso	-	Form. erb. alberate	-	Acque interne	-									
			Arbusteti	-											
	tot. Bosco	16,44	tot. for. erb. arb.	1,45	tot. Aree umide	-	tot. Improduttivi	-	tot. altri usi	0,36					
ATTITUDINE PRODUTTIVA				DATI DENDROMETRICI DI SINTESI											
	funz. prod.	vocaz prod.	fuori prod.	tot.	superfici stimate	superfici campionate	Increm. superf. campionato	totali particellare							
servita:	13,30			13,30	ha	V	V/ha	16,44 ha	V	V/ha	16,44 ha	V	V/ha		
med. serv.	3,14			3,14	Totalle	Totalle	Totalle	6225	379	-	Totalle	6225	379		
scars.serv.				0,00	>17,5			5945	362	7,43	122,10	2,05	>17,5		
non serv.				0,00	<17,5			280	17	-	-	<17,5	280	17	
tot.	16,44	0,00	0,00	16,44											
DESCRIZIONE PARTICELLARE				INQUADRAMENTO URBANISTICO				MIGLIORAMENTI AMBIENTALI			superficie ha				
Particella situata ai piedi del versante, confinata a O e a N dalla SS 349, a E dal complesso residenziale Pez del Prinzip, mentre a S confina con la sezione 15. A N-O vi è una zona aperta, utilizzata anche come piazzale di deposito legname. A est di questa sono presenti due Pecete secondarie con abetone e faggio (potenziale Ab. calcicolo con faggio). Il resto della superficie è composto da popolamenti con una suddivisione equilibrata di abete bianco e rosso, multiplani e lacunosi, tranne che nella zona sud-est dove vi sono delle spessine e una perticaia avanzata. Costante la presenza del faggio (Ab. calcicolo con faggio, anche potenziale). Terreno profondo e fertilità buona. Buona RN di abete bianco e faggio, a margine delle buche, scarsa di peccio. Altre spp. arboree: s. degli uccellatori, s. montano, acero di m., maggiocindolo, ornello. Altre spp: Mercurialis perennis, Oxalis acetosella, Anemone trifolia, Lathyrus vernus. Presenza di piste d'esbosco. Numerosi sentieri presenti.															
FUNZIONI SOCIO ECONOMICHE								OBIETTIVI CULTURALI			INTERVENTI CULTURALI				
Sentiero escursionistico. Percorso di mountain bike.								Riduzione della densità e aumento della stabilità nei popolamenti più giovani. Tagli indirizzati alla sementazione in combinazione all'asportazione degli individui maturi.			Sfollamento				
FUNZIONI PROTETTIVE											Diradamento				
FUNZIONI CONSERVATIVE								TRATTAMENTO			RIPRESA PARTICELLARE				
				Interventi culturali di sfollo nei popolamenti giovani, tagli successivi perfezionati sulla parte restante della particella.				FUSTAIA			CEDUO				
								mc	(ha)	ha	(mc)	1099	11,61		
								RIFERIMENTI TARIFFARI PARTICELLARI							
								AR	AB	LA	PS	PN	PC	FA	AL
								6	6	6	6	0	0	6	0

PARTICELLA: 16

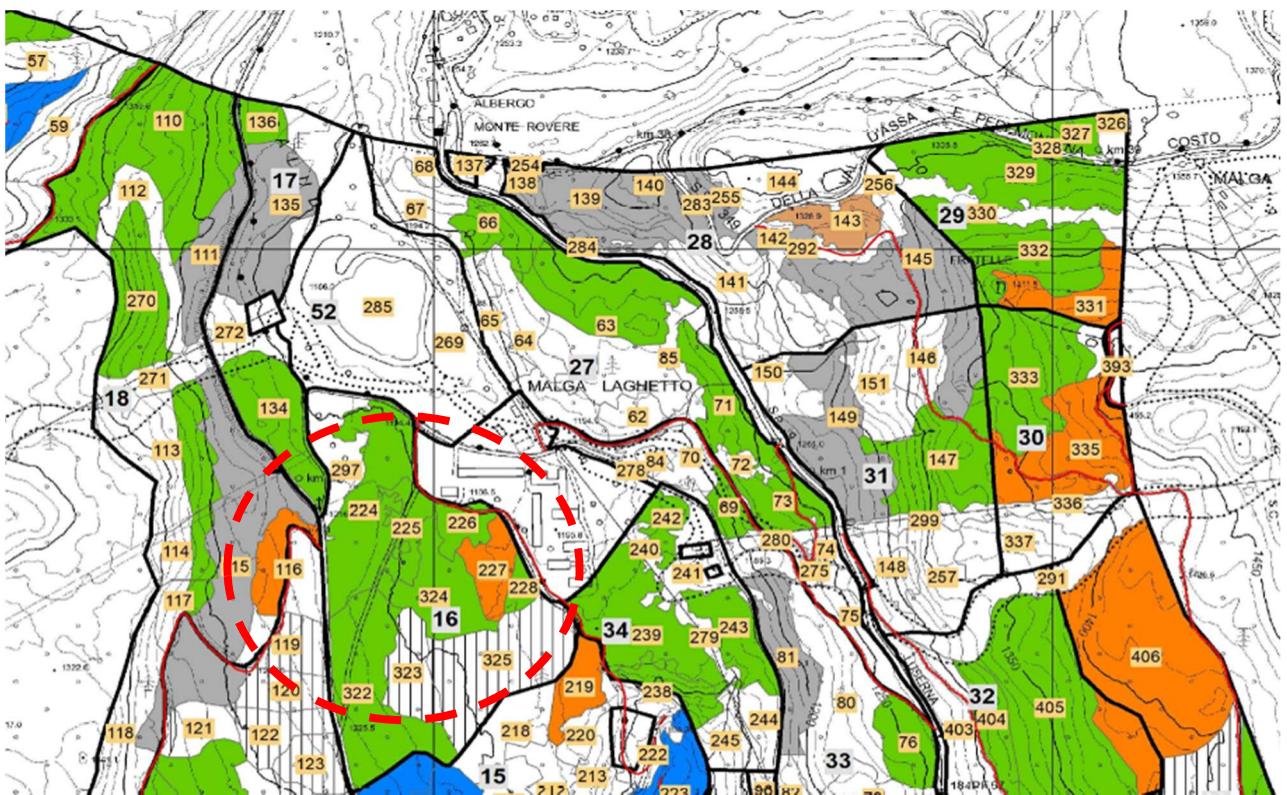
PIANO: 48/2014

DESCRIZIONE: Comune di Lavarone

STRUTTURA AREE A FUSTAIA										TIPI REALI PRINCIPALI		COMPOSIZIONE:	
copertura	vuoto	nuovelleto	spessina	perticaia	adulto	mature	stramat.	biplano	multipl.	Totalle	ha	% sup	
20-50%										abieto calcicolo con faggio	12,19	49,92%	
50-70%				1,27						pecceta secondaria o sostitutiva	4,25	17,91%	
70-100%										Picea abies (abeto rosso)		44,57%	
			3,56	1,01						Fagus sylvatica (faggio)		5,49%	
STRUTTURA AREE A CEDUO										TIPI POTENZIALI PRINCIPALI			
stato ceduo	0-5	6-10	11-15	16-20	21-25	26-30	31-35	36-40	41-45	>46	ha		
a regime											abieto calcicolo con faggio	16,44	
da convertire													
in conversione													
invecchiato													
STRUTTURE AREE A GOVERNO MISTO													
stato ceduo	vuoto	nuovelleto	spessina	perticaia	adulto	mature	stramat.	biplano	multipl.				
a regime													
da convertire													
in conversione													
invecchiato													
RECUPERO STORICO										Elenco schede e unità forestali			
Fustaia:					Ceduo:					Scheda	area		
Periodo:	Ripresa mc	Utilizz. mc	Utilizz. n	Ripresa ha	Utilizz. ha					48/2014/322	3,60	322	
2004-2013	800	1552	0							48/2014/325	3,56	325	
1994-2003	650	423	389							48/2014/224	3,24	224	
1984-1993	650	688	1150							48/2014/324	1,87	324	
1974-1983	350	397	290							48/2014/393	1,45	297	
PRELIEVI ANNUALI EFFETTUATI										48/2014/323	1,27	323	
Fustaia					Ceduo					48/2014/227	1,01	227	
Anno	n	mc	ha	mc	Anno	n	mc	ha	mc	48/2014/225	0,87	225	
										48/2014/226	0,70	226	
										48/2014/348	0,36	273	
INTERVENTI CULTURALI EFFETTUATI					MIGLIORAMENTI AMBIENTALI EFFETTUATI								
Anno	Descrizione	Q.tà	Anno	Descrizione	Q.tà								



### ***Figura 3. Estratto della Carta delle Unità***



**Figura 4. Estratto della Carta degli interventi**

## VALORE TERRENO NUDO

Nel presente capitolo si individua il valore del terreno nudo dell'area in oggetto (in quanto produttiva di beni di uso civico, da considerarsi e destinarsi a norma di legge in forza di specifici provvedimenti dell'Amministrazione competente), che l'Amministrazione comunale si obbliga a vincolare, nel caso in cui non dovesse provvedere a sostituire la superficie produttiva di beni di uso civico con altra analoga. Il medesimo valore può altresì essere utilizzato esclusivamente ai fini della stima del valore delle aree di proprietà privata per le quali l'Accordo Urbanistico prevede la permuta, unitamente a quota proporzionale del valore aggiunto dato dalla ripresa boschiva (soprassuolo) di cui al capitolo seguente.

Secondo quanto previsto dalla Legge provinciale L.P. 19.2.1993, n. 6 e s.m. i valori agricoli medi (VAM) definiscono il bosco come superfici con copertura non inferiore al 20 per cento che, indipendentemente dall'origine, dal tipo di utilizzazione cui sono assoggettate e dalla designazione catastale, sono ricoperte da vegetazione forestale arborea e arbustiva, a prescindere dallo stadio di sviluppo e dal grado di evoluzione della vegetazione, nonché le superfici già considerate o classificate a bosco, temporaneamente prive della vegetazione forestale arborea e arbustiva preesistente per cause naturali od antropiche.

Fustaia:	Classe A:-	bosco a fustaia con tariffa V^, IV^ e III^
	Classe B:	bosco a fustaia con tariffa VII^ e VI^
	Classe C:	bosco a fustaia con tariffa IX^ e VIII^
Ceduo:	Classe A:-	bosco a ceduo fertile
	Classe B:	bosco a ceduo mediamente fertile
	Classe C:	bosco a ceduo poco fertile

Il valore agricolo del bosco si riferisce al nudo terreno forestale a cui va aggiunto, quale indennizzo particolare, il valore dell'eventuale soprassuolo.

Tipologia	Classe A	Classe B	Classe C
<b>Bosco a fustaia</b>	2,50	1,80	1,20
<b>Bosco ceduo</b>	1,60	1,20	0,90
<b>Pascolo</b>		0,80	

*Tabella 1. Valori Agricoli Medi per boschi comune di Lavarone (ALTA VALSUGANA - ZONA D)*

L'area in questione è composta da circa 7,25 ha di bosco a fustaia caratterizzato da tariffa VI e una piccola porzione posta nell'area nord-ovest lungo strada, classificabile come pascolo. Il valore del suolo nudo (Tabella 2) risulta complessivamente di Euro 141.300,00.

<b>Tipologia</b>	<b>Sup (mq)</b>	<b>Prezzo (Euro/mq)</b>	<b>Valore (Euro)</b>
Bosco tariffa VI	72 500,00	1.80	130 500,00
Pascolo	13 500,00	0.80	10 800,00
<b>Totale</b>	<b>86 000,00</b>		<b>141 300,00</b>

**Tabella 2. Stima del suolo nudo**

## VALORE SOPRASSUOLO

Nel presente capitolo si individua il Valore del soprassuolo dell'area in oggetto, che costituisce per l'Amministrazione comunale un primo e diretto provento del diritto di uso civico ricavato dalla compravendita dell'immobile.

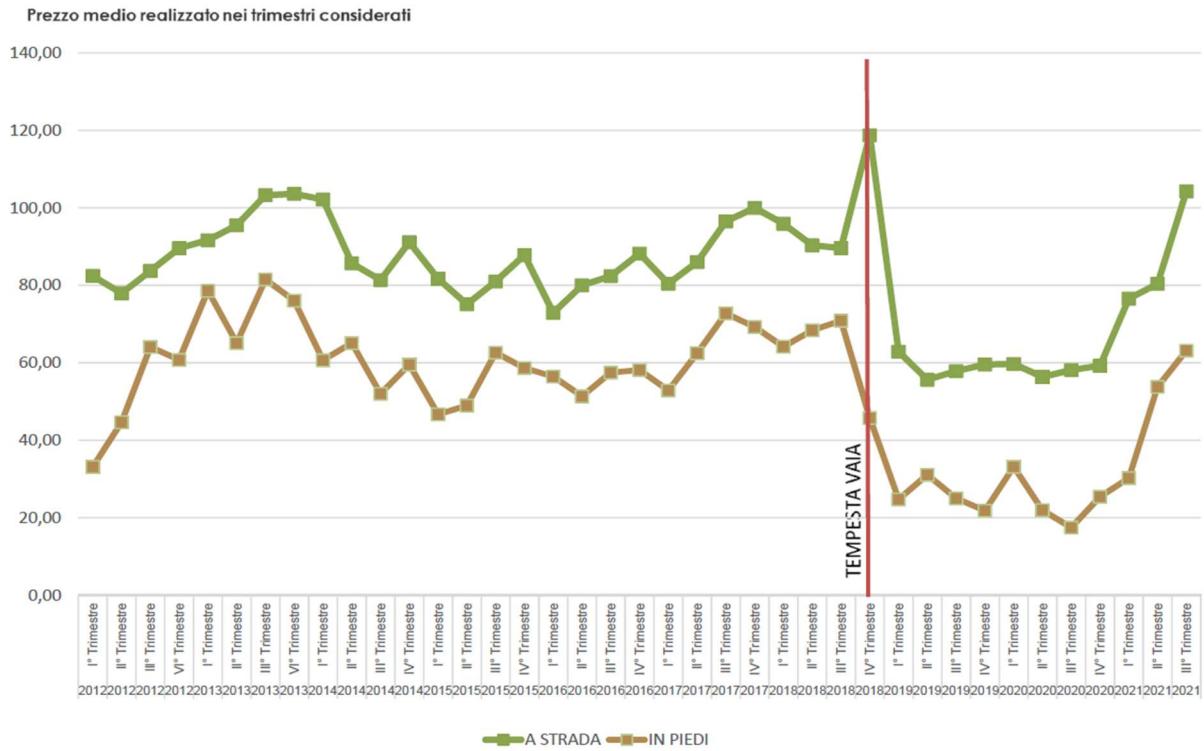
Per la stima del soprassuolo si ipotizza che la particella sia percorsa da tagli di curazione o tagli successivi perfezionati, i quali secondo quanto previsto dal piano di assestamento prevedono di asportare circa il 25% del soprassuolo.

Provvidigione (mc/ha) < 17,5	362
Provvidigione (mc/ha) > 17,5	17
Provvidigione totale (mc/ha)	379
Ripresa (mc/ha)	95
Incremento corrente (mc/ha/anno)	7,43
Incremento percentuale (%)	2.05

Per il calcolo del prezzo del legname in piedi si prende come riferimento l'andamento del mercato trentino (dati portale del legno), che escluso il periodo influenzato dalla tempesta Vaia si può ipotizzare circa in 60,00 Euro/mc in piedi.

Specie legnosa prevalente	Modalità di vendita	Assortimento	N. lotti	Volume tariffario (m <sup>3</sup> )	Quantità netta/presunta (m <sup>3</sup> )	Prezzo medio/ponderato (Eur) (*)
<b>Abete (o misto)</b>	<b>(1) In piedi</b>	Assortimento unico	116	94.223,26	64.608,00	63,14
	<b>(2) Allestito a strada o in vendita presunta</b>	<b>Totale</b>	<b>52</b>		<b>10.730,49</b>	<b>103,96 (*)</b>
		Assortimento unico	20		5.821,17	100,08
		Botoli	3		78,09	100,37
		Imballaggio	14		3.096,91	106,24
		Legname di pregio				
		Palera	4		465,81	85,39
		Travatura				
		Tronchi	11		1.268,52	123,27

**Figura 5. Andamento mercato del legname trentino (3° trimestre 2021)**



**Figura 6. Andamento dei prezzi medi del legname trentino**

Postulato per consuetudine che non si prelevi più del 50% dell'incremento, si ipotizza un turno di circa 10 anni prelevando circa 38 mc/ha, che moltiplicati per 7,25/ha risulta pari a 276 mc per turno.

Applicando la formula delle poliannualità costanti illimitate posticipate utilizzando un tasso di interesse pari a 3%.

$$A_0 = p \frac{1}{q^n - 1}$$

Ripresa (mc)	Prezzo (Euro 7mc in piedi)	Valore (Euro)	anni	tasso	Valore (Euro)
276	60,00	16.530,00	10	3%	48.064,01

Il valore del soprassuolo attualizzato sarà quindi di circa Euro 48.000,00, da assommarsi quale componente effettiva del valore dell'area.

#### VALORE SOPRASSUOLO A MQ

Valore del soprassuolo (USO CIVICO) **Euro 0,663** ( $\text{€} 48.064,01 : 72.500$ )

## VALORE USO CIVICO

La neo frazionata p.f. 5400/3 è gravata da **uso civico**.

Facendo riferimento a quanto precedentemente descritto sopra, il valore dell'uso civico è certamente determinato in € 0,663 a mq per un valore complessivo di € 48.000,00, pari al valore del soprassuolo. Per tale va inteso il valore dell'incremento corrente decennale ipotizzato che un bosco della tipologia in parola è in grado di produrre in favore dell'avente diritto di uso civico. Pertanto:

€ 0,663 x mq 72.500 = € 48.067,50, arrotondato a € 48.000,00, costituisce un primo e diretto provento del diritto di uso civico ricavato dalla compravendita dell'immobile.

## VALUTAZIONE DELLA NEO FORMATA P.F. 5400/3

Da quanto sopra esposto nel capitolo delle INDAGINI DI MERCATO si può fare riferimento alla tabella riportata nell'art. 23 delle N.T.A, destinazione commerciale – turistica – terziaria e servizi con indice di edificabilità 3.

Per le aree prive di indicazioni sul cartiglio sono stabiliti i seguenti parametri edificatori:

H max alberghi L.P. 15 maggio 2002 n. 7 e s.m.	altezza piani	n. 4	
H max per altri edifici	ml	9,50	ridotta a ml 7,50 nelle aree sciabili
Ie. max per alberghi	mc/mq	3,00	
Ie. max per altri edifici	mc/mq	2,50	
Rc max per tutti gli edifici	%	50	
Lotto minimo	mq	1.500	ridotto a mq 500 nelle aree sciabili
Superficie minima da destinare a verde	%	20	
Distanza dai confini: Dc min.	ml	5,00	
Distanza fra gli edifici: Df min.	ml	10,00	

La determinazione della superficie dell'area edificabile è ottenuta dal rapporto dei 26.000 mc concessi e l'indice di edificabilità riportato nell'art. 23 delle N.T.A. del P.R.G. ed è così definita dalla seguente operazione:

$$mc\ 26.000 / i.e.\ 3 = \text{mq}\ 8.667$$

Facendo riferimento all'ipotesi di progetto dell'accordo urbanistico le piazzole per mezzi e allestimenti mobili, adibite a campeggio occupano una superficie pari a **mq. 18.000**. Per la superficie a campeggio si determina un "coefficiente" pari a 0,40, valore desunto dalla tabella dei valori delle aree edificabili ai fini IMIS del Comune di Riva del Garda.

La residua area, pari a **mq 61.138**, sarà pertinenza di elevata qualità adibita a camminamenti e parco alberato e offrirà ai visitatori uno spazio ricreativo a contatto con la natura, luogo ideale dove praticare attività sportive per mantenere la forma fisica, quali il jogging, l'uso della bicicletta o semplici passeggiate.

Per questo motivo "coefficiente" sarà pari a 0,10.

Descrizione	Coefficiente	mq	Valore a mq	Valore
Edificabile alberghiera	1	8.667	€ 40,00	€ 346.680,00
Piazzole campeggio	0,40	18.000	€ 40,00	€ 288.000,00
Pertinenza	0,10	61.138	€ 40,00	€ 244.552,00

## VALORE FINALE GLOBALE DELL'AREA INDIVIDUATA DALLA P.F. 5400/3

Il più probabile valore dell'area è determinato dalla somma dei tre valori individuati precedentemente:

**€ 346.680,00 + € 288.000,00 + € 244.552,00 = € 879.232,00** corrispondenti ad un Valore unitario di **10,01 €/mq** per gli **87.805 mq** di superficie.

Dovendo il Comune trasferire su altre particelle similari di sua proprietà l'uso civico gravante sulle superfici di stima, si assomma al Valore della Particella neo frazionata il Valore del soprassuolo precedentemente calcolato in **€ 48.000,00**, ottenendo un Valore Finale Globale di **€ 879.232,00 + € 48.000,00 = € 927.232,00**.

## VALORE FINALE UNITARIO A MQ

Dividendo tale valore per la superficie della particella neo frazionata di proprietà comunale che viene ceduta, si ottiene:

$$€ 927.232,00 / \text{mq } 87.805 = \underline{\text{€/mq } 10,56}$$

## CONCLUSIONI

Tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile oggetto della presente stima, e del metodo adottato per la stima medesima, si ritiene che il valore unitario complessivo degli stessi in oggetto, riferito alla superficie di bosco, che il Comune di Lavarone andrà a vendere, corrisponda ad

**€/mq 10,56.=**  
(diconsi DIECIVIRGOLACINQUANTASEI).

Lavarone, luglio 2022

IL TECNICO COMUNALE

Dott. Arch. Marco Baldi



*Marcos Baldi*

## **ALLEGATI**

1. CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA dd. 13.12.2021 prot. 6482
2. DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N.60 DD. 17/06/2015

Attuazione dell'art. 6, comma 6, della L.P. n. 14/2014 – determinazione dei valori venali in comune commercio e dei criteri per la determinazione del valore delle aree edificabili per l'attività dell'ufficio tributi dal periodo d'imposta 2015.

3. TABELLA dei valori delle aree edificabili ai fini IMIS del Comune di Riva del Garda  
<https://www.gestelsrl.it/modulistica-normativa/2-comune-di-riva-del-garda/15-imposta-immobiliare/10-imis/882-aree-edificabili>



## CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

articolo 30 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e ss.mm. e ii.

il presente certificato non può essere prodotto agli organi  
della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi

Lavarone, 13.12.2021

Prot. n. 6482

### IL SEGRETARIO COMUNALE

Visto il Piano Regolatore Generale del Comune di Lavarone così come modificato dall'ultima variante non sostanziale al Piano Regolatore Generale, relativa al patrimonio edilizio esistente come da previsione dell'art. 105 L.P. 15/2015, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 24 dd. 30/11/2016;

Visto il secondo comma dell'art. 30 del D.P.R. 06.06.2001, nr. 380;

Visto l'art. 15 della legge 12.11.2011 n. 183.

Vista la circolare n. 12/2013 di data 13.05.2013 del Consorzio dei Comuni Trentini.

### C E R T I F I C A

che in base al PIANO REGOLATORE GENERALE INTERCOMUNALE vigente:

**La particella P.F. 5400/3 del C.C. di LAVARONE, risulta definita nel seguente modo:**

**Assetto idrogeologico - Carta del rischio idrogeologico**

*Carta del rischio idrogeologico*

Per m<sup>2</sup> 46335,00 (100,00%) è localizzata in R0 - Assente -

**Assetto idrogeologico - Carta del valore d'uso del suolo**

*Carta del valore d'uso del suolo*

Per m<sup>2</sup> 44242,05 (95,48%) è localizzata in Aree residenziali -

Per m<sup>2</sup> 448,52 (0,97%) è localizzata in Aree ricreative -

Per m<sup>2</sup> 27,34 (0,06%) è localizzata in Aree a bosco, pascolo e prateria alpina -

Per m<sup>2</sup> 129,74 (0,28%) è localizzata in Strade di importanza primaria -

Per m<sup>2</sup> 1487,35 (3,21%) è localizzata in Strade di importanza secondaria -

**PUP - Carta del paesaggio**

*Carta del paesaggio*

Per m<sup>2</sup> 3307,39 (7,14%) è localizzata in Aree urbanizzate recenti - Art. 9

Per m<sup>2</sup> 43027,61 (92,86%) è localizzata in Di interesse forestale - Art. 9

**PUP - Carta delle tutele paesistiche**

*Carta delle tutele paesistiche*

Per m<sup>2</sup> 46335,00 (100,00%) è localizzata in Area di tutela ambientale - Art. 11

Per m<sup>2</sup> 0,00 (presenza) è localizzata in Autostrada; Viabilità - Art. 41

**PRG - Sistema insediativo**

*Aree di protezione culturale archeologico e naturalistico*

Per m<sup>2</sup> 33,36 (0,07%) è localizzata in Aree di protezione dei laghi -

*Aree per attrezzature ed impianti turistici*

Per m<sup>2</sup> 43717,07 (94,35%) è localizzata in Aree a carattere terziario esistenti e di progetto - Art.



e-mail: [protocollo@comune.lavarone.tn.it](mailto:protocollo@comune.lavarone.tn.it)  
pec: [protocollo@cert.comune.lavarone.tn.it](mailto:protocollo@cert.comune.lavarone.tn.it)  
web: [www.comune.lavarone.tn.it](http://www.comune.lavarone.tn.it)

*Aree per attrezzature e servizi pubblici di livello provinciale e sovralocale*

Per m<sup>2</sup> 2591,98 (5,59%) è localizzata in Parcheggi pubblici di progetto - Art. 45

*Aree per la mobilità*

Per m<sup>2</sup> 0,00 (presenza) è localizzata in Aree e percorsi pedonali e ciclabili, sci escursionistici ed attrezzati - Art. 46

Per m<sup>2</sup> 0,46 (0,00%) è localizzata in Viabilità principale esistente - Art. 44

Per m<sup>2</sup> 25,95 (0,06%) è localizzata in Viabilità locale esistente - Art. 44

*Aree di rispetto*

Per m<sup>2</sup> 3882,41 (8,38%) è localizzata in Fasce di rispetto stradali -

*Piani attuativi*

Per m<sup>2</sup> 43717,07 (94,35%) è localizzata in Piani attuativi - Artt. 3bis, 93 e 99nonies

Per m<sup>2</sup> 2591,98 (5,59%) è localizzata in Piani attuativi - Artt. 3bis, 93 e 99nonies

**PRG - Sistema ambientale**

*Aree di tutela*

Per m<sup>2</sup> 46335,00 (100,00%) è localizzata in Aree di tutela ambientale provinciale - Art. 61

*Aree di protezione culturale archeologico e naturalistico*

Per m<sup>2</sup> 46222,41 (99,76%) è localizzata in Aree di protezione - Art. 54

Per m<sup>2</sup> 33,36 (0,07%) è localizzata in Aree di protezione laghi -

**Carta di sintesi della pericolosità**

*Penalità ordinarie*

Per m<sup>2</sup> 74,60 (0,16%) è localizzata in P2 - Bassa - art. 17

*Altri tipi di penalità*

Per m<sup>2</sup> 46260,40 (99,84%) è localizzata in P1 - Trascurabile o assente - art. 18

**La particella P.F. 5730/3 del C.C. di LAVARONE, risulta definita nel seguente modo:**

**Assetto idrogeologico - Carta del rischio idrogeologico**

*Carta del rischio idrogeologico*

Per m<sup>2</sup> 868,00 (100,00%) è localizzata in R0 - Assente -

**Assetto idrogeologico - Carta del valore d'uso del suolo**

*Carta del valore d'uso del suolo*

Per m<sup>2</sup> 845,43 (97,40%) è localizzata in Aree residenziali -

Per m<sup>2</sup> 22,57 (2,60%) è localizzata in Strade di importanza primaria -

**PUP - Carta del paesaggio**

*Carta del paesaggio*

Per m<sup>2</sup> 22,57 (2,60%) è localizzata in Aree urbanizzate recenti - Art. 9

Per m<sup>2</sup> 845,43 (97,40%) è localizzata in Di interesse forestale - Art. 9

**PUP - Carta delle tutele paesistiche**

*Carta delle tutele paesistiche*

Per m<sup>2</sup> 868,00 (100,00%) è localizzata in Area di tutela ambientale - Art. 11

Per m<sup>2</sup> 0,00 (presenza) è localizzata in Autostrada; Viabilità - Art. 41

**PRG - Sistema insediativo**

*Aree per attrezzature ed impianti turistici*

Per m<sup>2</sup> 868,00 (100,00%) è localizzata in Aree a carattere terziario esistenti e di progetto - Art.

23

*Aree di rispetto*

Per m<sup>2</sup> 83,33 (9,60%) è localizzata in Fasce di rispetto stradali -

*Piani attuativi*

Per m<sup>2</sup> 868,00 (100,00%) è localizzata in Piani attuativi - Artt. 3bis, 93 e 99nonies

**PRG - Sistema ambientale**

*Aree di tutela*

Per m<sup>2</sup> 868,00 (100,00%) è localizzata in Aree di tutela ambientale provinciale - Art. 61

*Aree di protezione culturale archeologico e naturalistico*

Per m<sup>2</sup> 868,00 (100,00%) è localizzata in Aree di protezione - Art. 54

**Carta di sintesi della pericolosità**

*Altri tipi di penalità*

Per m<sup>2</sup> 868,00 (100,00%) è localizzata in P1 - Trascurabile o assente - art. 18

**La particella P.F. 3697/1 del C.C. di LAVARONE, risulta definita nel seguente modo:**

**Assetto idrogeologico - Carta del rischio idrogeologico**

*Carta del rischio idrogeologico*

Per m<sup>2</sup> 857336,57 (51,41%) è localizzata in R0 - Assente -

Per m<sup>2</sup> 809042,66 (48,51%) è localizzata in R1 - Moderato - Art. 18

Per m<sup>2</sup> 1199,05 (0,07%) è localizzata in R2 - Medio - Art. 18

**Assetto idrogeologico - Carta del valore d'uso del suolo**

*Carta del valore d'uso del suolo*

Per m<sup>2</sup> 57407,70 (3,44%) è localizzata in Aree residenziali -

Per m<sup>2</sup> 12612,55 (0,76%) è localizzata in Aree sciabili -

Per m<sup>2</sup> 1577986,31 (94,62%) è localizzata in Aree a bosco, pascolo e prateria alpina -

Per m<sup>2</sup> 12257,34 (0,74%) è localizzata in Strade di importanza primaria -

Per m<sup>2</sup> 2037,89 (0,12%) è localizzata in Strade di importanza secondaria -

Per m<sup>2</sup> 5276,49 (0,32%) è localizzata in Alvei -

**Assetto idrogeologico - Carta della pericolosità idrogeologica**

*Carta della pericolosità idrogeologica*

Per m<sup>2</sup> 805767,37 (48,32%) è localizzata in Aree ad elevata pericolosità geologica -

Per m<sup>2</sup> 375002,83 (22,49%) è localizzata in Aree a bassa pericolosità geologica -

**PUP - Carta del paesaggio**

*Carta del paesaggio*

Per m<sup>2</sup> 14306,90 (0,86%) è localizzata in Aree urbanizzate recenti - Art. 9

Per m<sup>2</sup> 3095,19 (0,19%) è localizzata in Pascoli - Art. 9

Per m<sup>2</sup> 5273,16 (0,32%) è localizzata in Fiumi, torrenti, laghi - Art. 9

Per m<sup>2</sup> 1644901,37 (98,64%) è localizzata in Di interesse forestale - Art. 9

**PUP - Carta delle tutele paesistiche**

*Carta delle tutele paesistiche*

Per m<sup>2</sup> 1667665,00 (100,00%) è localizzata in Area di tutela ambientale - Art. 11

Per m<sup>2</sup> 0,00 (presenza) è localizzata in Fiumi e torrenti - Art. 23

Per m<sup>2</sup> 0,00 (presenza) è localizzata in Autostrada; Viabilità - Art. 41

**PRG - Sistema insediativo**

*Elementi naturali*

Per m<sup>2</sup> 3,34 (0,00%) è localizzata in Fiumi -

Per m<sup>2</sup> 0,00 (presenza) è localizzata in Corsi d'acqua -

*Insediamenti ed elementi storici*

Per m<sup>2</sup> 0,00 (presenza) è localizzata in Vincoli puntuali - Art. 34

*Aree per attrezzature ed impianti turistici*

Per m<sup>2</sup> 57224,26 (3,43%) è localizzata in Aree a carattere terziario esistenti e di progetto - Art.

23

Per m<sup>2</sup> 11311,77 (0,68%) è localizzata in Aree sciabili esistenti e di espansione - Art. 47

Per m<sup>2</sup> 38,36 (0,00%) è localizzata in Area sciabile locale -

*Aree per attività agro-silvo-pastorali*

Per m<sup>2</sup> 1608834,78 (96,47%) è localizzata in Aree boscate - Art. 39

*Aree per attrezzature e servizi pubblici di livello provinciale e sovralocale*

Per m<sup>2</sup> 1600,96 (0,10%) è localizzata in Parcheggi pubblici di progetto - Art. 45

*Aree per la mobilità*

Per m<sup>2</sup> 0,00 (presenza) è localizzata in Aree e percorsi pedonali e ciclabili, sci escursionistici ed attrezzati - Art. 46

Per m<sup>2</sup> 3,34 (0,00%) è localizzata in Viabilità principale esistente - Art. 44

Per m<sup>2</sup> 0,00 (presenza) è localizzata in Impianti sciabili esistenti - Art. 47

*Aree di rispetto*

Per m<sup>2</sup> 30504,93 (1,83%) è localizzata in Fasce di rispetto stradali -

Per m<sup>2</sup> 30861,81 (1,85%) è localizzata in Fasce di rispetto depuratori tipo B -

Per m<sup>2</sup> 10052,68 (0,60%) è localizzata in Fascia di rispetto depuratori tipo A -

*Piani attuativi*

Per m<sup>2</sup> 57224,26 (3,43%) è localizzata in Piani attuativi - Artt. 3bis, 93 e 99nonies

*Norme attuative specifiche e varianti*

Per m<sup>2</sup> 13626,49 (0,82%) è localizzata in Ex discarica rifiuti solidi urbani Bus dell'orso - Art. 60bis

**PRG - Sistema ambientale**

*Elementi naturali*

Per m<sup>2</sup> 3,34 (0,00%) è localizzata in Fiumi -

Per m<sup>2</sup> 0,00 (presenza) è localizzata in Torrenti -

*Aree di tutela*

Per m<sup>2</sup> 1667665,00 (100,00%) è localizzata in Aree di tutela ambientale provinciale - Art. 61

*Aree di protezione culturale archeologico e naturalistico*

Per m<sup>2</sup> 333,53 (0,02%) è localizzata in Sito archeologico - Art. 58

Per m<sup>2</sup> 1204165,86 (72,21%) è localizzata in Aree di protezione - Art. 54

**Carta di sintesi della pericolosità**

*Penalità ordinarie*

Per m<sup>2</sup> 277421,08 (16,64%) è localizzata in P4 - Elevata - art. 15

Per m<sup>2</sup> 364468,19 (21,86%) è localizzata in P3 - Media - art. 16

Per m<sup>2</sup> 189960,38 (11,39%) è localizzata in P2 - Bassa - art. 17

*Altri tipi di penalità*

Per m<sup>2</sup> 239116,48 (14,34%) è localizzata in APP - Aree da approfondire - art. 18

Per m<sup>2</sup> 596452,06 (35,77%) è localizzata in P1 - Trascurabile o assente - art. 18

**La particella P.F. 3697/3 del C.C. di LAVARONE, risulta definita nel seguente modo:**

**Assetto idrogeologico - Carta del rischio idrogeologico**

*Carta del rischio idrogeologico*

Per m<sup>2</sup> 13910,00 (100,00%) è localizzata in R0 - Assente -

**Assetto idrogeologico - Carta del valore d'uso del suolo**

*Carta del valore d'uso del suolo*

Per m<sup>2</sup> 9751,88 (70,11%) è localizzata in Aree residenziali -

Per m<sup>2</sup> 3572,64 (25,68%) è localizzata in Aree sciabili -

Per m<sup>2</sup> 585,47 (4,21%) è localizzata in Strade di importanza secondaria -

**PUP - Carta del paesaggio**

*Carta del paesaggio*

Per m<sup>2</sup> 593,54 (4,27%) è localizzata in Aree urbanizzate recenti - Art. 9

Per m<sup>2</sup> 3311,14 (23,80%) è localizzata in Pascoli - Art. 9

Per m<sup>2</sup> 10005,32 (71,93%) è localizzata in Di interesse forestale - Art. 9

**PUP - Carta delle tutele paesistiche**

*Carta delle tutele paesistiche*

Per m<sup>2</sup> 13910,00 (100,00%) è localizzata in Area di tutela ambientale - Art. 11

**PRG - Sistema insediativo**

*Aree per insediamenti residenziali esistenti e di completamento*

Per m<sup>2</sup> 0,42 (0,00%) è localizzata in Aree consolidate - Art. 16

*Aree per attrezzature ed impianti turistici*

Per m<sup>2</sup> 0,14 (0,00%) è localizzata in Aree a carattere terziario esistenti e di progetto - Art. 23

Per m<sup>2</sup> 6390,53 (45,94%) è localizzata in Aree sciabili esistenti e di espansione - Art. 47

Per m<sup>2</sup> 5378,30 (38,67%) è localizzata in Area sciabile locale -

*Aree per attrezzature e servizi pubblici di livello locale*

Per m<sup>2</sup> 13909,44 (100,00%) è localizzata in Aree per servizi ed attrezzature di interesse generale

CC, RP, CI, CM, SC, BI, PT/CR, banca - Art. 26

*Piani attuativi*

Per m<sup>2</sup> 0,42 (0,00%) è localizzata in Piani attuativi - Artt. 3bis, 93 e 99nonies

Per m<sup>2</sup> 0,14 (0,00%) è localizzata in Piani attuativi - Artt. 3bis, 93 e 99nonies

Per m<sup>2</sup> 13909,44 (100,00%) è localizzata in Piani attuativi - Artt. 3bis, 93 e 99nonies

**PRG - Sistema ambientale**

*Aree di tutela*

Per m<sup>2</sup> 13910,00 (100,00%) è localizzata in Aree di tutela ambientale provinciale - Art. 61

*Aree di protezione culturale archeologico e naturalistico*

Per m<sup>2</sup> 5847,62 (42,04%) è localizzata in Sito archeologico - Art. 58

**Carta di sintesi della pericolosità**

*Altri tipi di penalità*

Per m<sup>2</sup> 13910,00 (100,00%) è localizzata in P1 - Trascurabile o assente - art. 18

Il presente certificato viene rilasciato ai sensi e per gli effetti del secondo comma dell'art. 30 del D.P.R. 06.06.2001, nr. 380, in carta resa legale e non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi.



Il Segretario comunale  
- dott. Roberto Orempuller -

#### ART. 16 AREE CONSOLIDATE

1. Nelle aree consolidate degli insediamenti prevalentemente residenziali a carattere stabile sono consentiti gli interventi edili di cui all'art. 9 con esclusione di nuovi volumi staccati da quelli esistenti. E' consentita l'edificazione di nuovi volumi fuori terra realizzati in ampliamento di quelli esistenti non ricompresi all'interno delle aree soggette a Piani attuativi e la costruzione di autorimesse seminterrate, anche staccate dall'edificio principale e solo se necessarie per il raggiungimento dei parametri di legge.
2. La modifica della volumetria esistente alla data di adozione del P.R.G. potrà avvenire solo nel rispetto ed in conformità alle tipologie individuate nel cartiglio ed in modo da armonizzare l'intervento col contesto circostante.
3. Per le aree consolidate prive di indicazioni di cartiglio l'altezza massima dei fabbricati non può superare i ml. 9.50, fatta salva la possibilità di adeguarsi all'altezza degli edifici circostanti se questi presentano altezza urbanistica maggiore.
4. E' consentito l'accorpamento dei volumi esistenti separati; nei progetti vanno indicati gli elementi o i volumi incongrui da eliminare, il miglioramento degli accessi, gli spazi privati di interesse pubblico da riservare a piazzole per la raccolta dei rifiuti solidi urbani e tutte le opere di collegamento con le reti tecnologiche e la sistemazione finale dell'area di pertinenza.
5. Per le aree consolidate, con esclusione di quelle inserite nelle aree di difesa paesaggistica normate dall'art.52, l'incremento volumetrico ammesso per gli edifici esistenti alla data di seconda adozione del presente Piano deve rispettare i limiti seguenti :
  - per edifici esistenti con volumetria inferiore a 100 mc non è ammesso alcun aumento di volume;
  - per edifici esistenti con volumetria da 101 a 400 mc è ammesso un aumento di volume dell'80%;
  - per edifici esistenti con volumetria da 401 a 600 mc è ammesso un aumento di volume del 60%;
  - per edifici con volumetrie superiori a mc 601 è ammesso un aumento volumetrico del 40% fino ad un massimo di 450 mc.
6. Nelle aree consolidate degli insediamenti storici si applicano le norme di cui al Titolo 4..

#### ART. 23 AREE A CARATTERE TERZIARIO

1. Tali aree sono distinte in: **esistenti** e di **progetto**.
2. Nelle aree per attività terziarie sono ammessi fabbricati alberghieri e simili, piccoli laboratori funzionali al punto vendita, studi professionali e uffici pubblici e privati, banche, negozi, bar, ristoranti ecc. nonché centri di divertimento e organismi ricettivi di ogni tipo. Non sono comunque ammessi insediamenti residenziali o destinati alla grande distribuzione commerciale se non nelle aree ad essi espressamente destinate dal P.R.G.I. Gli edifici esistenti alla data di adozione definitiva del Piano con destinazione d'uso diversa da quella prevista dal presente articolo, possono conservare tale destinazione anche per interventi di ristrutturazione e ampliamento di volume nel rispetto della tab. 2.
3. Per le aree prive di indicazioni sul cartiglio sono stabiliti i seguenti parametri edificatori:

H max alberghi L.P. 15 maggio 2002 n. 7 e s.m.	altezza piani	n. 4	
H max per altri edifici	ml	9,50	ridotta a ml 7,50 nelle aree sciabili
le. max per alberghi	mc/mq	3,00	
le. max per altri edifici	mc/mq	2,50	
Rc max per tutti gli edifici	%	50	
Lotto minimo	mq	1.500	ridotto a mq 500 nelle aree sciabili
Superficie minima da destinare a verde	%	20	
Distanza dai confini: Dc min.	ml	5,00	
Distanza fra gli edifici: Df min.	ml	10,00	

4. Per gli edifici esistenti destinati ad attività alberghiera e per le aree ove risulta nel cartiglio la destinazione d'uso "alberghiero" si applica la seguente norma:
  - a) l'intera struttura alberghiera dovrà avere le caratteristiche e una gestione unitaria ai sensi della L.P. 15.05.2002 n. 7, Titolo 1.;
  - b) al solo piano stradale possono essere collocate attività terziarie e/o commerciali compatibili con la struttura alberghiera; a tal fine si rinvia al titolo 12. delle presenti norme; tali attività terziarie;
  - c) Soppresso;
  - d) a tutti gli edifici alberghieri è data facoltà di ampliamento del volume esistente nel limite degli spazi necessari per gli adeguamenti alle norme di sicurezza, igieniche e di superamento delle barriere architettoniche;
  - e) fatti salvi i limiti delle distanze, delle altezze, del rapporto di copertura, degli spazi minimi di parcheggio, ed i diritti di terzi, è data altresì facoltà di ampliamento del volume esistente al fine di portare la ricettività fino a 100 posti letto;
  - f) solo per gli esercizi alberghieri di tipo tradizionale di vecchia costruzione, con ricettività inferiore ai 50 posti letto nei quali dimostrate difficoltà tecniche rendano impossibile o eccessivamente onerosa la ristrutturazione o l'ampliamento e l'adeguamento alla normativa vigente, l'Amministrazione comunale, alla scadenza del vincolo alberghiero imposto a fronte di finanziamenti provinciali, potrà autorizzare la trasformazione, integrale o parziale, in una delle tipologie indicate dall'articolo 30 della L.P. 15 maggio 2002 n. 7 e s.m. secondo criteri da essa stabiliti;
  - g) Nelle aree classificate "Alberghiere" e contrassegnate da apposita dizione A.T. nel relativo cartiglio, è ammessa solo la realizzazione di edifici a carattere alberghiero tradizionale, con esclusione di RTA o altra tipologia minore.

## ART. 26 AREE PER SERVIZI ED ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE

1. Il Piano individua, in modo specifico, la localizzazione nel tessuto urbano, esistente o in progetto, dei servizi pubblici e di interesse generale raggruppati nelle seguenti classi:

### Arene per attività civili e amministrative

Sono aree destinate agli uffici pubblici.

### Arene per attrezzature scolastiche e culturali

Sono aree destinate agli edifici scolastici di ogni ordine e grado, a quelli culturali ed alle attività ad essi complementari.

### Arene per attrezzature di interesse comune

Sono aree destinate ad attività assistenziali, case di riposo, R.S.A., ambulatoriali, religiose, uffici postali, servizi sociali di quartiere, teatri, centri culturali, centri polifunzionali per la protezione civile, centri servizi in genere, ecc...

**Arearie per attrezzature sportive**

Sono aree destinate agli impianti sportivi all'aperto ed al coperto.

**Arearie destinate alla protezione civile**

Sono aree destinate alla protezione Civile ed in particolare alle piazzole elicotteri e relative aree di protezione.

2. Tali aree devono essere preferibilmente utilizzate per la destinazione specificamente indicata sulla cartografia. Ove necessario, è tuttavia consentito, previa conforme deliberazione del Consiglio Comunale, il loro utilizzo per una destinazione diversa purché compresa fra quelle indicate al comma precedente, fermo restando quanto disposto al successivo punto 3.  
La realizzazione di parcheggi anche interrati e la destinazione a verde pubblico sono sempre ammessi nelle aree per attrezzature pubbliche e di interesse generale, elencate nel presente articolo.
3. Nelle costruzioni realizzate in tutte le zone per attrezzature e servizi possono essere ospitati anche fabbricati di servizio, purché funzionali alla specifica destinazione prevista dal P.R.G.I.
4. In tutte le zone per attrezzature pubbliche e di interesse generale sono ammessi anche gli interventi di iniziativa privata i quali sono soggetti a convenzione che dovrà essere stipulata con il Comune prima del rilascio della concessione edilizia; nella convenzione i privati si impegnano a consentire l'uso pubblico dell'intervento o di una porzione di esso, secondo modalità definite.
5. In tutte le zone descritte in premessa, ad esclusione delle "aree per attrezzature sportive" e di quelle destinate a piazzola elicotteri, l'edificazione è consentita nel rispetto dei limiti riportati nella seguente tabella:

Rapporto di copertura	50%
Distanze dai confini di proprietà	ml 5,00
Distanze dai confini per soli ampliamenti in sopraelevazione	ml 1,50
Distanze dai fabbricati	ml 10,00
Distanze dalle strade	vedi disciplina contenuta nelle relative tabelle allegate al PRGI
Rapporto parcheggi	vedi disciplina contenuta nelle relative tabelle allegate al PRGI
Rapporto verde alberato	30% : le superfici a verde dovranno essere sistematiche con l'inserimento di piante d'alto fusto in ragione di 1 ogni 50 mq

Per le nuove edificazioni proposte sulle aree confinanti con le zone di cui al presente articolo è d'obbligo mantenere la distanza dalla delimitazione di ml 5,00.

6. Per gli interventi nelle sole aree per "attrezzature sportive" dovranno essere rispettati i seguenti parametri:

Rapporto di copertura	40%
Distanze dai confini di proprietà	ml 5,00
Distanze dai confini per soli ampliamenti in sopraelevazione	ml 1,50
Distanze dai fabbricati	ml 10,00
Distanze dalle strade	vedi disciplina contenuta nelle relative tabelle allegate al PRGI
Rapporto parcheggi	vedi disciplina contenuta nelle relative tabelle allegate al PRGI
Rapporto verde alberato	30%: le superfici a verde dovranno essere sistematiche con l'inserimento di piante d'alto fusto in ragione di 1 ogni 50 mq.

Per le nuove edificazioni proposte sulle aree confinanti con le zone di cui al presente articolo è d'obbligo mantenere la distanza dalla delimitazione di ml. 5,00.

1. Per fronti di pregio e vincoli puntuali si intendono quelle facciate o parti di esse e quegli elementi architettonici di particolare valenza dal punto di vista della memoria storica. Le cartografie di piano provvedono ad indicare i fronti di pregio ed i vincoli puntuali. I fronti di pregio dovranno essere tutelati e conservati obbligatoriamente nelle dimensioni attuali. Il vincolo di fronte di pregio individuato in cartografia prevale sulle possibilità di trasformazione ammesse dalla categoria di intervento o dalla destinazione d'uso degli edifici.
2. Per i vincoli puntuali sono ammissibili solo gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro.
3. Altri manufatti non vincolati direttamente o indirettamente, ma aventi le caratteristiche di cui agli artt. 10 e 11 del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42, sono soggetti alla preventiva autorizzazione degli organi provinciali competenti.
4. Le modalità di verifica dell'interesse culturale di beni mobili e immobili da parte della Soprintendenza per i Beni Culturali sono definite dall'art. 12 del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42.
5. L'eventuale distacco dagli edifici delle opere di cui al precedente comma 3 deve essere preventivamente autorizzato dalla Soprintendenza per i beni culturali secondo le disposizioni dell'art. 50 del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42.

#### **ART. 39 AREE BOSCARTE**

1. Nei boschi e relative radure, assegnate ad attività forestali da preservare, razionalizzare e potenziare, sono consentiti gli interventi previsti dai Piani generali forestali e dai Piani di assestamento forestale o autorizzati ai sensi del R.D. 30.12.1923 n. 3287 e R.D. 16.5.1928 n. 1128.
2. Non sono consentite nuove costruzioni. Sono ammessi fabbricati precari per l'esercizio della caccia secondo le norme che ne regolano la materia.
3. Gli interventi di ristrutturazione di edifici esistenti, con eventuali limitati aumenti di volume, sono ammessi solo per migliorarne la funzionalità.
4. Le strade forestali e pascolive e le piste di esbosco devono rispondere ai requisiti fissati all'articolo specifico.

#### **ART. 44 INFRASTRUTTURE STRADALI**

1. Il P.R.G. assegna le seguenti categorie funzionali di strade, a seconda della loro rilevanza urbanistica:
  - I categoria
  - II categoria
  - III categoria
  - IV categoria
  - V categoria

La cartografia indica, per ciascuna categoria di strade, se si tratta di strade esistenti sufficienti e confermate, di strade esistenti da migliorare e potenziare, o di strade nuove di progetto.
2. A ciascun tipo di strada sono assegnate le sezioni tipo riportate in tabella 6.  
Per sedime stradale si intendono la sede carraia, le banchine e i marciapiedi.
3. Nelle aree assegnate alle strade veicolari e nelle fasce di rispetto sono ammessi interventi di miglioramento, ampliamento e nuova realizzazione di strade e di impianti relativi alla viabilità (illuminazione, semafori, marciapiedi, opere di arredo, canalizzazioni, infrastrutture tecnologiche, parcheggi, impianti per il rifornimento carburante, ecc...). In particolare gli impianti per il rifornimento di carburante possono essere realizzati solo dove espressamente previsti dal PRG.
4. Per le fasce di rispetto stradali di competenza comunale, ove non riportate in cartografia, valgono le distanze indicate nelle allegate tabelle 5/A e 5/B; la realizzazione degli interventi previsti nel P.R.G. (potenziamento o nuova esecuzione) fa decadere automaticamente, qualora non espressamente segnate in cartografia, le fasce di rispetto relative agli interventi sopra citati e riportate in tab. 5/A e 5/B. Ad intervento eseguito rimangono valide le fasce di rispetto relative alla viabilità esistente.  
Per le fasce di rispetto stradali di competenza provinciale le larghezze delle fasce di rispetto stradale sono definite dalla deliberazione della Giunta provinciale n. 890 d.d. 05/05/2006 e

successivamente modificato con deliberazioni n. 1427 d.d. 01/07/2011 e n. 2088 d.d. 04/10/2013.

5. In merito ad ogni tipo di intervento previsto in fascia di rispetto stradale è fatto obbligo attenersi a quanto prescritto nella deliberazione della Giunta provinciale n. 909/1995 e s.m.
6. I tracciati e le dimensioni delle strade del P.R.G. sono da ritenersi indicativi. La loro definizione avverrà in sede di progettazione esecutiva nella quale potranno essere previste particolari soluzioni di dettaglio. La definizione dei tracciati stradali in sede di progettazione esecutiva dovrà avvenire all'interno delle relative fasce di rispetto.  
In caso di sopraelevazione, la possibilità di ampliamento è limitata agli edifici già esistenti alla data del 09.12.1987 e gli interventi di ampliamento non devono avvicinarsi al ciglio stradale più della parte emergente dell'edificio stesso.
7. L'eventuale assenza nella cartografia del P.R.G. di indicazioni circa la rettifica, l'allargamento, il miglioramento di tratti stradali esistenti non pregiudica in alcun modo la possibilità per la Pubblica Amministrazione di provvedervi per accertate esigenze di pubblica utilità.
8. Fuori dagli insediamenti e nel territorio aperto è ammessa la costruzione di strade veicolari minori non previste dal P.R.G., solo all'interno delle zone disciplinate dallo strumento urbanistico come agricole o silvo-pastorali, purché siano a traffico controllato e a condizione che:
  - il traffico sia consentito esclusivamente a servizio delle funzioni assegnate a ciascuna area e a ciascun tipo di insediamento;
  - abbiano larghezza massima di m. 3,00 con banchine ampie al massimo m. 0,50;
  - le piazze non siano più larghe di m. 3,00 né disposte, ove possibile, a meno di m. 200 l'una dall'altra;
  - il convogliamento delle acque superficiali avvenga adottando idonei accorgimenti tecnici;
  - gli incroci con i sentieri e le altre strade minori locali esistenti siano accuratamente sistemati;
  - non sia modificato il regime esistente delle acque superficiali e in sottosuolo se non per migliorarne le attuali condizioni;
  - sia evitato ogni impatto negativo sul paesaggio e sull'ambiente, assumendo tutte le necessarie misure di mitigazione per gli eventuali impatti non eliminabili.Per queste strade sono vietate, quando non indispensabili, le esecuzioni di muri e manufatti stradali in cemento armato a vista nonché l'adozione di muri di sostegno, parapetti o recinzioni in cemento o in ferro.
9. La realizzazione di nuove stazioni di servizio alla viabilità è ammessa lungo le strade di III - IV categoria alle seguenti condizioni:
  - rispettino le distanze tra gli edifici, come da norme provinciali;
  - siano autorizzate dalle competenti autorità;
  - siano ubicate nelle aree di cui al Titolo 3. e 4. delle presenti Norme o di cui all'art. 51;
  - rispettino i seguenti parametri urbanistici:

Lotto minimo	mq	2.000
Superficie coperta: Sc max	mq	250
Altezza massima: H max	Ml	5,00

#### ART. 45 AREE PER PARCHEGGI

1. Soppresso
2. Nelle aree indicate come parcheggi pubblici o di uso pubblico è consentita esclusivamente la realizzazione di strutture destinate alla sosta degli autoveicoli e per la realizzazione dei servizi ad esse collegate (biglietterie servizi igienici, ecc...).
3. I parcheggi possono essere realizzati anche nel sottosuolo o fuori terra; in quest'ultimo caso il cartiglio riporta anche l'altezza massima ammessa per gli edifici destinati a parcheggio fuori terra. Sono comunque sempre ammessi i parcheggi interrati.
4. Le aree a parcheggio pubblico devono, per quanto possibile, essere mascherate con piantumazioni di essenze locali e con aiuole spartitraffico opportunamente rinverdite; i percorsi pedonali ed i muri di sostegno dovranno essere particolarmente curati.

#### ART. 46 AREE E PERCORSI PEDONALI, CICLABILI, SCI ESCURSIONISTICI ED ATTREZZATI

1. Nelle aree riservate alla circolazione ed alla sosta dei pedoni, nelle piazze e negli spazi aperti riservati allo svolgimento di attività di interesse collettivo quali mercati, manifestazioni, sagre, ecc... possono essere realizzate solo opere infrastrutturali e di arredo urbano finalizzate a tali funzioni, esse devono comunque ottenere le necessarie preventive autorizzazioni delle autorità competenti e non sono tenute al rispetto delle distanze dai confini di proprietà e dalle strade.
2. I tracciati indicati in cartografia per le strade, i sentieri, i percorsi riservati ai pedoni e ai ciclisti, per lo sci escursionistico, ed i percorsi attrezzati, hanno valore indicativo e devono essere precisati in sede esecutiva per quanto riguarda l'esatta individuazione planimetrica, le sezioni e l'arredo.

#### **ART. 47 AREE SCIABILI**

1. Nell'ambito delle aree sciabili individuate in cartografia, sono ammesse le opere necessarie alla regolare esecuzione degli impianti di risalita e delle piste sciabili secondo quanto stabilito dalla L.P. in materia e dal relativo regolamento concernente la disciplina delle linee funiviarie in servizio pubblico e delle piste da sci. Sono inoltre ammesse le opere e le attrezzature per le attività sportive correlate con gli sport invernali e con l'utilizzo estivo delle aree sciabili, purché dette opere ed attrezzature non ostacolino il corretto utilizzo delle piste da sci e relativi impianti.
2. Soppresso
3. Le cartografie riportano, a scopo ricognitivo, con apposita grafia i tracciati di massima delle piste e degli impianti destinati a soddisfare in modo prioritario l'utilizzo delle aree sciabili. L'esatta ubicazione e le caratteristiche tecniche delle piste, degli skiweg e degli impianti saranno quelle definite in sede di progettazione esecutiva, così come approvata in forza della succitata normativa provinciale che ne regola la materia.
4. Gli impianti di risalita vanno dotati di appositi spazi per parcheggio individuati nelle cartografie del Piano; detti parcheggi possono essere utilizzati per attività sportive o per il tempo libero nei periodi di inutilizzo delle aree sciabili e degli stessi impianti. Per il rispetto dei parametri fissati dal P.U.P. è ammesso l'utilizzo degli spazi di parcheggio pubblico o di uso pubblico esistenti entro un raggio di ml 500 dalla stazione di partenza degli impianti stessi. Possono inoltre esser previsti ulteriori parcheggi e parchi divertimento compatibili con le piste, all'interno delle aree sciabili.
5. Quando in cartografia le aree normate dal presente articolo si sovrappongono ad aree agricole, a bosco, a pascolo ecc... le norme relative a queste ultime si applicano solo in caso di dismissione delle funzioni qui considerate, con esclusione delle aree terziarie ove sono ammessi servizi di ristorazione. Detti servizi non dovranno ostacolare il corretto utilizzo delle piste e degli impianti, dovranno rispettare i parametri stabiliti dall'art. 23.
6. Soppresso
7. Le piste e gli impianti collocati fuori dalle aree sciabili sono soggetti ad opere di manutenzione e/o sostituzione senza aumenti della capacità ricettiva in quanto destinate programmaticamente alla naturale dismissione ed al conseguente ripristino ambientale. Sono fatti salvi gli interventi minori destinati alla realizzazione di piccole infrastrutture di collegamento e/o campi pratica di interesse esclusivamente locale, al fine della valorizzazione turistica di alcune località.
8. Entro il perimetro delle aree sciabili è possibile la realizzazione di manufatti da inserire in modo organico con le strutture e l'ambiente circostante atti a garantire i servizi indispensabili per tale sito (bar ristoranti, servizi igienici, solarium e simili) escludendo ogni volumetria residenziale, nei limiti e secondo le modalità previste dalla normativa di attuazione della legge provinciale in materia di aree sciabili, in particolare secondo le disposizioni contenute nell'allegato 7 alla Deliberazione della Giunta Provinciale 03/09/2010, n. 2023.  
Compatibilmente con la predetta disciplina provinciale, le attrezzature per le attività sportive e per il tempo libero correlate con gli sport invernali e con l'utilizzo estivo delle aree sciabili, purché dette opere ed attrezzature non ostacolino il corretto utilizzo delle piste da sci e relativi impianti, devono essere costruite nel rispetto dei seguenti parametri:

#### **Piste da discesa**

##### **Attrezzature in quota**

Su max	4 mq./1.000 mq. di pista
H m.	6
L. m.	20

De m. 10

Dc. m. 5

#### Attrezzatura alla base

Su max 6 mq./1.000 mq. di pista

H m. 8,5

L. m. 50

De m. 10

Dc. m. 5

#### Piste da fondo

Su max 30 mq./Km. di pista

H m. 8,5

L. m. 50

De m. 10

Dc. m. 5

Di tutti i manufatti realizzati in forza del presente articolo è vietata la trasformazione in residenza o altra destinazione ed, in caso di dismissione delle funzioni cui sono connessi, il manufatto dovrà essere demolito a cura e spese del proprietario.

9. Al di fuori delle aree sciabili valgono le previsioni del Piano Urbanistico Provinciale; in particolare sono consentiti impianti di risalita e relative piste d'interesse esclusivamente locale, collegamenti sciistici di larghezza e pendenza limitate e iniziative di razionalizzazione degli impianti esistenti, purché non comportino aumento del carico urbanistico e la realizzazione di apprezzabili opere di infrastrutturazione. Inoltre sono consentiti i centri per la pratica dello sci da fondo e i relativi servizi. La realizzazione di slittovie attrezzate è ammessa esclusivamente per il solo esercizio nella stagione invernale, a condizione della rimozione di attrezzatura e strutture a fine stagione.
10. Nelle aree sciabili di interesse locale individuate dalla cartografia è ammessa la pratica dello sci di fondo e di analoghe discipline sportive compatibili con il fondo.

#### ART. 54 BIOTIPI, AREE DI PROTEZIONE

1. In merito alle tematiche di "governo del territorio forestale e montano, dei corsi d'acqua e delle aree protette" si fa riferimento a quanto stabilito dalla L.P. 23 maggio 2007 n. 11 e s.m..
2. Nei biotipi di interesse comunale è vietato qualsiasi intervento edilizio, sia diretto alla costruzione di fabbricati che indirizzato alla realizzazione di infrastrutture (strade, linee elettriche e telefoniche, acquedotti, fognature) che non siano finalizzate al mantenimento dei biotipi stessi. Attorno ai biotipi sono ammesse solo le recinzioni eseguite con tecniche tradizionali, ovvero staccionate in legno alte al massimo m. 1,- e prive di zoccolatura muraria, comunque eseguita.
3. L'esistente rapporto tra gli spazi occupati dai diversi habitat vegetali e i relativi margini va mantenuto, ovvero modificato ma solo per ricondurre l'uno e gli altri allo stato originale. Sono ammessi solo gli interventi autorizzati dai competenti Uffici Provinciali.
4. Per gli edifici esistenti sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria di restauro e di risanamento conservativo nonché di ristrutturazione. Gli ampliamenti sono possibili nei limiti previsti dalla tabella 2. Non è consentita la ricostruzione dopo la demolizione.
5. Il piano individua con apposita grafia "aree di protezione"; dette aree sono considerate "zone sensibili" ai fini dell'impatto ambientale e costituiscono una proposta di rete ecologica degli altipiani. In queste aree ogni intervento di carattere urbanistico dovrà essere corredato, con esclusione degli interventi culturali e di quelli antincendio, da uno studio che valuti i seguenti principali aspetti:
  - a) presenza di biotipi umidi
  - b) struttura del bosco
  - c) presenze di specie guida (Gallo cedrone e Gallo forcetto ecc...)
  - d) percorsi e siti preferenziali degli animali
  - e) grado di disturbo dell'area (prima e dopo gli interventi proposti)
6. Le risultanze dello studio potranno proporre la modifica dei confini delle macchie e dei corridoi (rete locale di connessione) individuati nella carta del sistema ambientale purché venga garantita o migliorata la biopotenzialità territoriale in essere.

## **ART. 58 AREE ARCHEOLOGICHE**

1. Il P.R.G. riporta con apposita simbologia, nel sistema ambientale ed in quello insediativo-produttivo, le aree di interesse archeologico, aree così ripartite:

**aree archeologiche tipo “01”**

si tratta di aree o di singoli elementi ben localizzati nel territorio sul piano topografico, aventi alto valore scientifico e documentario non solo per la realtà storico-ambientale in cui sono inseriti. La loro estensione, non totalmente evidenziata, impone l'adozione di precise norme di conservazione globale;

**aree archeologiche tipo “02”**

sono aree che hanno restituito numerosi indizi di interesse archeologico, topograficamente localizzate, tali da definire una superficie di sicuro interesse. La loro attuale ubicazione o la loro entità storica - strutturale sconsigliano l'adozione di rigidi vincoli, ma piuttosto di programmi integrati di verifica e di intervento;

**aree archeologiche tipo “03”**

sono aree che hanno restituito nel passato manufatti di interesse archeologico scarsamente documentate sul piano topografico tanto da rendere incerta l'esatta localizzazione;

**aree archeologiche non ancora classificate**

sono aree scarsamente documentate sul piano topografico tanto da rendere incerta l'esatta localizzazione ma che comunque meritano di essere evidenziate nel P.R.G. per la loro potenziale valenza archeologica.

2. Nelle aree di interesse archeologico sopra definite sono ammesse le seguenti attività:

**nelle aree archeologiche tipo “01”** sono possibili solo attività di ricerca e di scavo archeologico, lo studio ed il restauro delle strutture rinvenute nonché gli interventi di valorizzazione per migliorare e favorire la fruizione pubblica, attuati dal competente Servizio Beni Culturali della Provincia Autonoma di Trento o dagli Istituti Scientifici da questi autorizzati;

**nelle aree archeologiche tipo “02”** oltre alle attività indicate al precedente paragrafo, è possibile l'utilizzazione del suolo secondo le prescrizioni indicate dal P.R.G. a condizione che ogni attività di trasformazione urbanistica ed edilizia che comporta scavi meccanici, movimenti di terra, modifiche agrarie profonde e interventi comunque oggetto di concessione o autorizzazione edilizia, sia preventivamente segnalata dagli interessati all'Ufficio Beni Archeologici della Provincia Autonoma di Trento. Copia dimostrativa della avvenuta segnalazione dovrà essere consegnata al Comune prima del rilascio dell'Autorizzazione o Concessione Edilizia.

L'Ufficio Beni Archeologici della Provincia Autonoma di Trento potrà compiere ricerche e sondaggi preventivi in loco ed eventualmente imporre specifiche cautele o prescrizioni;

**nelle altre aree archeologiche** non sussistono particolari disposizioni di tutela con la conseguente pratica di tutte le attività previste dal P.R.G., fermo restando l'obbligo di cui al comma 4 del presente articolo.

3. Sono comprese nelle aree archeologiche perimetrate e sottoposte a tutela anche quelle già vincolate ai sensi del d.lgs. 42/2004 per le quali restano in vigore le norme dettate dalla legge medesima.

4. Su tutto il territorio rimangono sempre e comunque in vigore le disposizioni statali e provinciali circa l'obbligo di denuncia all'autorità competente da parte di chiunque compia scoperte fortuite di elementi di presumibile interesse paleontologico, archeologico o storico - artistico.

I progettisti, i direttori dei lavori di tutte le opere edilizie ed i responsabili dell'esecuzione di qualsivoglia intervento devono inoltre sospendere immediatamente i lavori per consentire accertamenti e prospezioni tempestive, e quindi, se del caso, adeguare le originarie previsioni dei progetti in esecuzione alle eventuali sopravvenute esigenze manifestate dalle Autorità preposte alla tutela dei beni archeologici.

## **ART. 60 bis BONIFICA E RIPRISTINO AMBIENTALE DEI SITI INQUINATI**

1. Il P.R.G. riporta con apposita simbologia l'individuazione dei siti inquinati oggetto di procedimento di bonifica iscritti all'apposita anagrafe. Per quanto concerne gli interventi di bonifica e ripristino ambientale dei siti riportati in cartografia, si richiama quanto disposto dall'art. 77 bis del Testo Unico Provinciale sulla tutela dell'ambiente dagli inquinamenti.

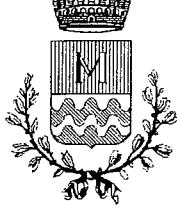
Nel territorio comunale di Lavarone risultano iscritti i seguenti siti:

- SIN102005 Fraz. Nicolussi Cappella – Privato – Sito inquinato.

## **ART. 61 AREE DI TUTELA AMBIENTALE**

1. Sono indicate le aree dove la tutela ambientale è esercitata dalle autorità competenti, a norma della legislazione vigente in materia.  
In queste aree gli usi del suolo e i parametri urbanistici ed edilizi ammessi sono quelli indicati dal P.R.G.I. per le diverse zone che vi ricadono.





**COMUNE DI LAVARONE**  
PROVINCIA DI TRENTO

**VERBALE DI DELIBERAZIONE N. 60**

**della Giunta comunale**

**OGGETTO: Attuazione dell'art. 6, comma 6, della L.P. n. 14/2014 – determinazione dei valori venali in comune commercio e dei criteri per la determinazione del valore delle aree edificabili per l'attività dell'ufficio tributi dal periodo d'imposta 2015.**

---

L'anno **duemilaquindici** addì **diciassette** del mese di **giugno** alle ore **14,00** nella sala delle riunioni, a seguito di regolari avvisi, recapitati a termine di legge, si è convocata la Giunta comunale.

Presenti i signori:

CORRADI Isacco	- Sindaco
FELLIN Adriana	- Vicesindaco
CORRADI Marisa	- Assessore
BERTOLDI Giuliano	- Assessore

Presenti	Assenti
X	
X	
X	
X	

Assiste il Segretario comunale  
**dott. Roberto Orempuller**

Riconosciuto legale il numero degli intervenuti, il signor  
**Isacco Corradi**  
nella sua qualità di Sindaco  
assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto suindicato.

Data lettura del presente verbale, viene approvato e sottoscritto.

IL SINDACO  
Isacco Corradi



IL SEGRETARIO COMUNALE  
dott. Roberto Orempuller

## RELAZIONE DI PUBBLICAZIONE

La suestesa deliberazione:

[X] E' stata pubblicata all'Albo Pretorio il giorno **22.06.2015** e per 10 giorni consecutivi, ai sensi dell'art. 79, comma 1, del Testo unico delle leggi regionali sull'ordinamento dei comuni, approvato con D.P.Reg. 01.02.2005 n. 3/L.

Lavarone, **22.06.2015**



IL SEGRETARIO COMUNALE  
dott. Roberto Orempuller

Copia conforme all'originale, in carta libera per uso amministrativo.

Lavarone,

IL SEGRETARIO COMUNALE  
dott. Roberto Orempuller

## CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

[X] Si certifica che la presente deliberazione è stata dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 79, comma 4, del D.P.Reg. 01.02.2005, n. 3/L.

Lavarone, **17.06.2015**



IL SEGRETARIO COMUNALE  
dott. Roberto Orempuller

[ ] Si certifica che la presente deliberazione è stata pubblicata, ai sensi dell'art 79, commi 1 e 3 del D.P.Reg. 01.02.2005, n. 3/L, per 10 giorni consecutivi, divenendone esecutiva decorso il periodo e pertanto dal.

Lavarone,

IL SEGRETARIO COMUNALE  
dott. Roberto Orempuller

**OGGETTO:** Attuazione dell'art. 6, comma 6, della L.P. n. 14/2014 – determinazione dei valori venali in comune commercio e dei criteri per la determinazione del valore delle aree edificabili per l'attività dell'ufficio tributi dal periodo d'imposta 2015

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- Gli articoli da 1 a 14 della L.P. n. 14/2014 hanno istituito, a partire dal periodo d'imposta 2015, l'Imposta Immobiliare semplice (IMIS), sostitutiva dell'IMUP e della TASI;
- L'art. 8 della L.P. n. 14/2014 prevede in capo al Comune una potestà regolamentare in materia di IMIS, in aggiunta alla potestà regolamentare generale (sempre in materia di tributi locali) prevista dall'art. 52 del Decreto Legislativo n. 446/1997;
- l'art. 6, comma 6, della L.P. n. 14/2014 stabilisce che, al fine di limitare l'insorgenza di contenzioso e comunque al fine di predisporre parametri per l'esercizio dei poteri di accertamento da parte dell'Ufficio Tributi, il Comune deve fissare valori e parametri di riferimento relativamente alle aree edificabili, e ciò in base agli elementi giuridici e presupposti tecnici di cui al medesimo comma 6. Tali valori costituiscono in ogni caso limite all'attività di accertamento del Comune se il contribuente si conforma agli stessi in sede di versamento del tributo in parola, salvo comunque la previsione dell'art. 6, comma 5, della L.P. n. 14/2014. Gli stessi valori possono costituire inoltre strumento finalizzato alla predisposizione ed all'invio dei modelli di versamento precompilati di cui all'art. 9 comma 5 della L.P. n. 14/2014, mentre per la parte relativa ai criteri parametri è utilizzabile anche in sede di verifica extra-accertativa con il contribuente;
- con deliberazione consiliare n. 4 dd. 23.03.2015 è stato approvato, in attuazione delle disposizioni normative sopra illustrate, il nuovo Regolamento per l'applicazione dell'IMIS, entrato in vigore dall'1.1.2015 ed il quale tra l'altro, all'art. 3, demanda alla competenza della Giunta comunale l'adozione dei provvedimenti di determinazione e di aggiornamento di valori e parametri di valutazione sopra descritti.

Ritenuto quindi ora necessario procedere ad approvare, dal periodo d'imposta 2015 e salvo diversi successivi aggiornamenti, i valori ed i parametri di riferimento delle aree edificabili ai fini dell'applicazione dell'IMIS, in attuazione dell'art. 6, comma 6, sopra richiamato;

Presa visione, a tale fine, del documento predisposto dal segretario comunale, sentiti - ciascuno per la propria parte di competenza - gli addetti all'Ufficio Tributi ed all'Ufficio Tecnico, allegato alla presente deliberazione per costituirne parte integrante e sostanziale, nel quale, in base ai criteri e parametri di cui alla normativa ed alle disposizioni regolamentari sopra citate, vengono formulate proposte in ordine alla conferma dei valori venali in comune commercio delle aree edificabili, ripartiti per zone territoriali e per destinazione urbanistica, nonché all'articolazione dei parametri e criteri di ordine tecnico atti a differenziare i valori medesimi rispetto agli elementi tecnico – urbanistici che possono influire sul loro valore commerciale;

Valutate attentamente le proposte sia tabellari che descrittive del documento in parola e ritenuto di condividerne i contenuti, in quanto le modalità illustrate nello stesso appaiono le più idonee a determinare in modo oggettivo i valori in questione, anche al fine di permettere ai contribuenti di conoscere a priori i criteri di accertamento sulle aree edificabili, di ottimizzare i tempi ed i costi dell'attività di accertamento e, nel contempo, di ridurre al minimo la possibilità di errore e contenzioso;

Ritenuto tuttavia, per i casi in cui il servizio tributi ravvisi l'ammissibilità di una riduzione del valore commerciale di determinate aree in misura uguale o superiore al 20% del rispettivo valore tabellare, di prescrivere che il responsabile del servizio finanziario ne autorizzi la riduzione sentita la Giunta comunale in ordine ai parametri e criteri individuati

nella fattispecie ed alle specifiche motivazioni tecnico – urbanistiche che ne giustificano l'ammissibilità;

Valutato pertanto di far proprio il documento in parola, e, approvandolo formalmente con le integrazioni sopra indicate, di costituirlo quale strumento attuativo dell'art. 3 del vigente Regolamento IMIS, per tutte le finalità indicate in tale norma e a valere per il periodo d'imposta 2015;

Rilevata inoltre l'opportunità di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art.79 del DPReg. 1 febbraio 2005, n. 3/L, al fine di poter dare all'Ufficio Tributi lo strumento operativo per gli accertamenti ed ai contribuenti le necessarie indicazioni per procedere all'autoliquidazione ed ai versamenti fin dal mese di giugno 2015;

Preso atto dei pareri favorevoli sotto i profili della regolarità tecnico-amministrativa e contabile, ai sensi dell'art. 81 del Testo unico delle leggi regionali sull'ordinamento dei comuni, approvato con D.P.Reg. 01.02.2005, n. 3/L;

Visti gli artt. 26 e 79 del predetto Testo unico delle leggi regionali sull'ordinamento dei comuni;

A voti favorevoli unanimi, espressi nelle forme di legge,

#### DELIBERA

1. di approvare, per i motivi meglio espressi in premessa, il documento predisposto dal segretario comunale, sentiti gli addetti all'Ufficio Tributi ed all'Ufficio Tecnico, allegato alla presente deliberazione per costituirne parte integrante e sostanziale, quale strumento attuativo dell'art. 6, comma 6, della L.P. 14/2014 e dell'art. 3 del vigente Regolamento IMIS a far tempo dal periodo d'imposta 2015;
2. di prescrivere, per le ragioni esposte in premessa e per i casi in cui il servizio tributi ravvisi l'ammissibilità di una riduzione del valore commerciale di determinate aree in misura uguale o superiore al 20% del rispettivo valore tabellare, che il responsabile del servizio finanziario ne autorizzi la riduzione sentita la Giunta comunale in ordine ai parametri e criteri individuati nella fattispecie ed alle specifiche motivazioni tecnico – urbanistiche che ne giustificano l'ammissibilità;
3. di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, per le motivazioni esposte in premessa, e di comunicarla ai capigruppo consiliari ai sensi dell'art. 79, commi 4 e 5, del T.U.LL.RR.O.C. approvato con D.P.Reg. 01.02.2005, n. 3/L;
4. di dare evidenza, ai sensi dell'art. 5 della L.R. 31.7.1993, n. 13, che avverso la presente deliberazione sono ammessi i seguenti ricorsi:
  - a) opposizione da parte di ogni cittadino entro il periodo di pubblicazione da presentare alla Giunta comunale ai sensi della L.R. 4.1.1993, n. 1, e successive modificazioni;
  - b) ricorso giurisdizionale al TRGA di Trento da parte di chi vi abbia interesse, entro 60 giorni ai sensi della legge 6.12.1971, n. 1034;
  - c) ricorso straordinario al Presidente della Repubblica da parte di chi vi abbia interesse, per i motivi di legittimità, entro 120 giorni ai sensi del D.P.R. 24.1.1971, n. 1199.

# UFFICIO TRIBUTI E UFFICIO TECNICO COMUNE DI LAVARONE

## RELAZIONE ILLUSTRATIVA VALORI E PARAMETRI AREE EDIFICABILI 2015 AI FINI DELL'ATTIVITA' DI ACCERTAMENTO IMIS

L'art. 6, comma ,6 della L.P. n. 14/2014, nonché l'art. 3 del vigente Regolamento IMIS (Imposta Immobiliare Semplice), stabilisce che la Giunta Comunale deve determinare, ai fini dell'attività di accertamento, valori massimi relativamente alle aree fabbricabili, in base ai criteri e parametri ivi indicati ed ai sensi dell'art. 5, comma 5, del D.L.vo n. 504/1992 e s.m. come richiamato dallo stesso art. 6, comma 6, della L.P. n. 14/2014 che ha istituito l'IMIS.

Identica previsione (ma in forma di facoltà e non di obbligo per il Comune) era prevista anche dal Regolamento comunale I.C.I. (Imposta comunale sugli Immobili) ed in quello IMUP (Imposta Municipale propria).

Negli anni di applicazione dell'I.C.I. i valori di riferimento per l'attività di controllo sui versamenti relativi alle aree edificabili sono stati determinati a più riprese dal Consiglio Comunale, e da ultimo nel 2014 con la deliberazione n. 8 dd. 05.05.2014.

In sede di applicazione per gli anni pregressi delle deliberazioni (ai fini I.C.I. ed IMUP) si è potuto constatare che la metodologia utilizzata ha dato risultati positivi, riuscendo a coniugare in modo sufficientemente semplice la necessità dell'applicazione dei valori di mercato con quella di poter valutare caso per caso le situazioni particolari. Anche i contribuenti hanno apprezzato lo strumento posto in essere dal Consiglio Comunale, con conseguente semplificazione e chiarificazione del rapporto tributario ed impositivo tra cittadini e Amministrazione comunale.

Ai fini dell'attuazione dell'art. 3 del Regolamento IMIS, e quindi della determinazione del valore delle aree edificabili e dei parametri e criteri previsti dalla normativa in parola, finalizzati all'attività di accertamento da parte dell'Ufficio Tributi, si svolgono ora le seguenti considerazioni e valutazioni tecniche, predisposte dal sottoscritto segretario comunale sentiti gli addetti all'Ufficio Tributi ed all'Ufficio Tecnico comunali, ciascuno per la propria sfera di competenza.

Come già evidenziato, i valori ed i parametri da ultimo adottati (sulla scorta della relazione richiamata nella suddetta deliberazione consiliare, per rinvio alla precedente revisione dei valori tabellari) sono riferiti al periodo d'imposta I.M.U.P. 2014 e successivi. Rispetto a tale determinazione, è ora possibile svolgere le seguenti valutazioni tecniche:

1. La metodologia e le fonti di cognizione. Lo stato del mercato immobiliare e la sua evoluzione intervenuta tra l'ultima adozione di valori (vedi sopra) e la data di questa relazione, non consente di ravvisare scostamenti significativi nei valori di riferimento, avuto riguardo a: a) contratti di compravendita (o costituzione ed estinzione di diritti reali); b) donazioni e successioni; c) provvedimenti comunali di compravendita, stima asseverata o simili relativi ad aree edificabili; d) provvedimenti di espropriazione per pubblica utilità di

aree edificabili; e) perizie di tecnici privati a qualsiasi fine predisposte e reperite; f) ogni altra fonte certa e ufficiale dalla quale emergano valori di mercato. Si riporta pertanto in I<sup>^</sup> allegato alla presente la tabella dei valori di riferimento, identica a quella da ultimo approvata per le motivazioni appena esposte, dando atto che i valori proposti non costituiscono i massimi rilevati, ma una media che tiene anche conto di particolari contratti (superfici molto piccole, situazioni anomale, specifico interesse comunale alla compravendita, ecc.). Particolarmente motivata è altresì la conferma della ripartizione del territorio comunale nelle medesime tre zone, da anni introdotta e sperimentata con successo in termini di adeguatezza ed equità, nonché la ripartizione dei valori nelle varie destinazioni urbanistiche previste dal PRG avuto riguardo all'assoggettamento del territorio di Lavarone al vincolo delle edificazioni a residenza ordinaria. E' insorta tuttavia la necessità di prevedere due nuove fattispecie nella tabella dei valori di riferimento, assimilate dalla legge alle aree edificabili, costituite dai fabbricati in ristrutturazione e dalle categorie dei fabbricati F3/F4: per esse si propone il riferimento al valore dell'area di sedime dell'edificio, riferito alla destinazione d'uso dello stesso, per ciascuno dei piani resi abitabili.

2. *I parametri e criteri di riduzione dei valori:* in riferimento a quanto indicato dall'art. 5, comma 5, del D.L.vo n. 504/1992 (ICI/IMUP) come richiamato dall'art. 6, commi 4 e 6, della L.P. n. 14/2014, si ritiene di proporre i parametri e criteri di cui al II<sup>^</sup> allegato alla presente relazione, anche correlando le scelte a quanto già posto in essere in passato, affermando esplicitamente che i parametri costituiscono criterio di riduzione dei valori standard da affidare al Funzionario Responsabile per la quantificazione effettiva tra il minimo ed il massimo. Tutti i parametri proposti sono ricondotti, per la loro legittimità, alla situazione giuridica e di fatto dei terreni da riscontrare nel caso concreto, non prevedendo tuttavia, tra le più rilevanti, le seguenti fattispecie:
  - ✓ riduzione di valore per minori indici di edificabilità, in quanto il PRG recentemente adottato e in fase di approvazione definitiva, che ha interamente rivisto la materia delle aree di espansione e di completamento, ha operato la commisurazione degli indici all'effettiva estensione di ciascuna delle aree esistenti o di nuova introduzione;
  - ✓ riduzione di valore per aggravi o carenze di strumenti urbanistici attuativi, ovvero per oneri compensativi o perequativi connessi all'area, in quanto già i valori tabellari di riferimento prevedono le specifiche fattispecie.

In allegato si evidenzia la proposta contenuta, in base alla metodologia ed agli elementi sopra illustrati, nei prospetti, con i valori, criteri, parametri e per le finalità parimenti sopra evidenziate a presupposto della presente relazione.

17/6/2015

IL SEGRETARIO COMUNALE  
– dott. Roberto Orempuller –



# COMUNE DI LAVARONE

I AUL.

allegato alla deliberazione del Consiglio Comunale N. ... del .../.../2015

## VALORI AREE EDIFICABILI IMIS 2015

Destinazione urbanistica	Valore dei terreni ai fini I.C.I.		
	1^ ZONA CENSUARIA	2^ZONA CENSUARIA	3^ZONA CENSUARIA
	A[1]	B[2]	C[3]
RESIDENZA TEMPO LIBERO E VACANZA (aree di espansione o di completamento)	150	112	75
RESIDENZA ORDINARIA (aree di espansione o di completamento)	90	67	45
RESIDENZA ORDINARIA PIANI ATTUATIVI (aree di espansione o di completamento)	80	60	40
COMPENSAZIONE	-10%	-10%	-10%
	dei rispettivi valori	dei rispettivi valori	dei rispettivi valori
FABBRICATI IN RISTRUTTURAZIONE	valore area di sedime dell'edificio, riferito alla destinazione d'uso dello stesso, per ogni piano reso abitabile		
AREE DI FABBRICATI CAT. F3 E F4	valore area di sedime dell'edificio, riferito alla destinazione d'uso dello stesso, per ogni piano reso abitabile		
AREA RESIDENZIALE CONSOLIDATA (non pertinenziale)	25	18	12
COMMERCIALE – TURISTICA – TERZIARIA E SERVIZI	60	45	30
COMMERCIALE – TURISTICA – TERZIARIA E SERVIZI (PIANI ATTUATIVI)	54	40	27
ARTIGIANALE PIANI ATTUATIVI	30	25	20
INTEGRATE MISTE RESIDENZIALI E TERZIARIE	80	60	40

[1] Fraz. Chiesa con il lago, Bertoldi, Stenghelli, Gioghi, Cappella, Loc. Villanova, e Longhi.

[2] Fraz. Lanzino, Slaghenaufi, Azzolini e Villaggio Moar, Loc. Tobia, Gasperi, Rocchetti, Niccolussi, Magrè, Oselli, Masi di Sotto e Loc. Maiga Laghetto.

[3] Fraz. Piccoli, Masetti ed aree isolate per lo più a carattere rurale

**PARAMETRI PER LA PERSONALIZZAZIONE DEI VALORI**

ALL  
allegato alla deliberazione del  
comitato

16 Giugno  
2014  
n. 13/14

DESCRIZIONE	% RIDUZIONE MINIMA	% RIDUZIONE MASSIMA	Cognome
Interferenza di sottoservizi pubblici	5%	10%	
Carenza di infrastrutture pubbliche (urbanizzazione parziale)	5%	10%	
Graduazione del valore in fase di adozione e prima dell'approvazione del PRG (o di variante)	50%	50%	
Necessità lavori adattamento del suolo o particolare conformazione dell'area o fasce di rispetto su lotti limitrofi (edifici)	5%	35%	
Superficie della particella inferiore al lotto minimo (escluso il caso di lottizzazione o strumento di attuazione analogo)	15%	50%	
Presenza sul terreno di servitù stradali o di altro genere iscritte al Libro Fondiario	5%	15%	
Parziale vincolo cimiteriale	10%	40%	
Altri vincoli urbanistici (da verificare nei singoli casi)	5%	25%	

NB: la riduzione del valore è cumulabile per le singole fattispecie, e la scelta tra minimo e massimo (o valore intermedio) è rimessa alla valutazione del Funzionario responsabile IMIS con criterio di equità rispetto a situazioni analoghe ma diverse

NB: i parametri e criteri previsti sono modificabili/integrabili dal Comune ma sempre ai sensi dell'articolo 5 comma 5 del D.L.vo n. 504/1992



## COMUNE DI LAVARONE

PROVINCIA DI TRENTO

### PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N. 60

**OGGETTO:** Attuazione dell'art. 6, comma 6, della L.P. n. 14/2014 – determinazione dei valori venali in comune commercio e dei criteri per la determinazione del valore delle aree edificabili per l'attività dell'ufficio tributi dal periodo d'imposta 2015.

#### PARERE DI REGOLARITA' TECNICO - AMMINISTRATIVA

Art. 81, c.1 - D.P.Reg. 01.02.2005 n. 3/L.

favorevole/sfavorevole - motivazione: \_\_\_\_\_

---

---

---

IL SEGRETARIO COMUNALE  
dott. Roberto Orempuller

17 giugno 2015

data

\_\_\_\_\_

firma

#### PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

Art. 81, c.1 - D.P.Reg. 01.02.2005 n. 3/L.

#### COPERTURA DELLA SPESA

n. ____	cap. ____	bce/rs ____	€ ____	- € ____	= € ____
n. ____	cap. ____	bce/rs ____	€ ____	- € ____	= € ____
n. ____	cap. ____	bce/rs ____	€ ____	- € ____	= € ____
n. ____	cap. ____	bce/rs ____	€ ____	- € ____	= € ____

favorevole/sfavorevole - motivazione : \_\_\_\_\_

---

IL RAGIONIERE  
Rosanna Nicolussi

17 giugno 2015

data

\_\_\_\_\_

firma

IMMEDIATA ESECUTIVITA'  
SI  NO

# Allegato 3

Valori

**COMUNE DI RIVA DEL GARDA**  
**VALORI AREE EDIFICABILI AI FINI IMIS**

TABELLA A) - DETERMINAZIONE DEI VALORI DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI IMIS

DESTINAZIONE URBANISTICA	Indice volumetrico	ZONA CONTENUTA VALENZA		ZONA MEDIA VALENZA		ZONA ALTA VALENZA	
		1	2	1	2	1	2
		Valore a metro quadro superficie catastale particella fondiaria o superficie sedime	valore a mc per le famiglie con almeno 3 letti, 6, c. 3 lett. a) e b) LP 14/2014 nonché per eventuali ampliamenti	Valore a metro quadro superficie catastale particella fondiaria o superficie sedime	valore a mc per le famiglie con almeno 3 letti, 6, c. 3 lett. a) e b) LP 14/2014 nonché per eventuali ampliamenti	Valore a metro quadro superficie catastale particella fondiaria o superficie sedime	valore a mc per le famiglie con almeno 3 letti, 6, c. 3 lett. a) e b) LP 14/2014 nonché per eventuali ampliamenti
ZONE RESIDENZIALI ESISTENTI > 500 mq RB1 consolidata	1,5	€ 245,00	€ 131,00	€ 298,00	€ 159,00	€ 350,00	€ 187,00
ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO RB3 di completamento	3	€ 455,00	€ 121,00	€ 553,00	€ 147,00	€ 650,00	€ 173,00
ZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE RC1	1	€ 200,00	€ 100,00	€ 242,00	€ 194,00	€ 285,00	€ 228,00
ZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE RC2	1,5	€ 245,00	€ 131,00	€ 298,00	€ 159,00	€ 350,00	€ 187,00
ZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE RC3	1,5	€ 315,00	€ 168,00	€ 383,00	€ 204,00	€ 450,00	€ 240,00
ZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE RC4	1,98	€ 378,00	€ 153,00	€ 459,00	€ 185,00	€ 540,00	€ 218,00
ZONE H - RICETTIVE HB DI COMPLETAMENTO	3	€ 487,00	€ 130,00	€ 591,00	€ 158,00	€ 695,00	€ 185,00
ZONE H - RICETTIVE HC DI ESPANSIONE	3	€ 487,00	€ 130,00	€ 591,00	€ 158,00	€ 695,00	€ 185,00
ZONE A CAMPEGGIO - HD		€ 210,00	€ 169,00	€ 255,00	€ 158,00	€ 300,00	€ 185,00
ZONE PRODUTTIVE ESISTENTE DI COMPLETAMENTO - D1 - LOC	6	€ 175,00	€ 23,00	€ 213,00	€ 28,00	€ 250,00	€ 33,00
ZONE PRODUTTIVE ESISTENTE DI ESPANSIONE - D2 - LOC	6	€ 175,00	€ 23,00	€ 213,00	€ 28,00	€ 250,00	€ 33,00
ZONE PRODUTTIVE ESISTENTE DI COMPLETAMENTO - D1 - PRO	6	€ 147,00	€ 20,00	€ 179,00	€ 24,00	€ 210,00	€ 28,00
ZONE PRODUTTIVE ESISTENTE DI ESPANSIONE - D2 - PRO	6	€ 147,00	€ 20,00	€ 179,00	€ 24,00	€ 210,00	€ 28,00
ZONE COMMERCIALE TERZIARIO -D3	3	€ 441,00	€ 118,00	€ 536,00	€ 143,00	€ 630,00	€ 188,00
<b>Areae soggette ad esproprio</b>							
ZONA PER INTERESSE COMUNE DI INTERESSE PUBBLICO o ZONE PER ATTREZZATURE SPORTIVE POLIFUNZIONALI A CARATTERE SOVRACCOMUNALE -F1	6	€ 105,00	€ 14,00	€ 128,00	€ 17,00	€ 150,00	€ 20,00
ZONA PER ATTREZZATURE FIERISTICHE -F1				€ 166,00	€ 38,40		
ZONA A VERDE PUBBLICO E SPORTIVO - F2		€ 70,00		€ 85,00		€ 100,00	
ZONA A PARCHEGGI F3		€ 70,00		€ 85,00		€ 100,00	
COSTRUZIONI IN AREE AGRICOLE: valore a mq. di area utilizzata per l'edificazione con valori previsti per le ZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE RC3		€ 455,00	€ 168,00	€ 553,00	€ 204,00	€ 650,00	€ 240,00
CENTRO STORICO-INTERVENTI EDILIZI SU EDIFICI ESISTENTI ESCLUSA LA DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE: COEFFICIENTI UTILIZZATI PER ZONA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO RB1			€ 131,00		€ 159,00		€ 187,00
AREE A VERDE PRIVATO: INTERVENTI EDILIZI COME RB1			€ 131,00		€ 159,00		€ 187,00

Indice: 210 / 487 = 0,43

Pagina 1

