

DELIBERA N. 4 DEL 26/02/2019

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Oggetto: APPROVAZIONE DEL PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI PER L'ANNO 2019

L'anno 2019 addì 26 del mese di febbraio alle ore 17:10 nella sala del Consiglio comunale, presso la sede comunale, convocato per **CONVOCAZIONE DEL SINDACO**, con avvisi scritti ai sensi di regolamento, in sessione ORDINARIA.

Sotto la presidenza di MAQUIGNAZ NICOLE

Sono intervenuti i seguenti Consiglieri:

NOMINATIVO	INCARICO	PRESENZA
MAQUIGNAZ JEAN ANTOINE	Sindaco	Assente
MAQUIGNAZ NICOLE	Vice Sindaco	Presente
CAPPELLETTI ALESSIO LUIGI	Assessore	Presente
CICCO ELISA MAILA	Assessore	Presente
PASCARELLA RINO	Assessore	Presente
VUILLERMOZ CHANTAL	Assessore	Assente
BRUNODET LOREDANA	Consigliere	Presente
COLONNA ILARIA MARIA	Consigliere	Presente
DAUDRY TIZIANA	Consigliere	Presente
FOURNIER GIUSEPPE ABELE	Consigliere	Presente
GORRET STEFANO	Consigliere	Presente
MISSIAGLIA JESSY	Consigliere	Presente
PESSION CHANTAL	Consigliere	Presente
STINGHEL MATTEO	Consigliere	Presente
VALLET LUCA	Consigliere	Presente

Totale Presenti: 13

Totale Assenti: 2

Assiste alla seduta il Segretario Comunale, MACHET CRISTINA.

Il Presidente, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta esponendo l'oggetto suindicato, essendo all'ordine del giorno.

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE
PREDISPOSTA DA: Area Tecnico-manutentiva

OGGETTO: APPROVAZIONE DEL PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI PER L'ANNO 2019.

IL CONSIGLIO COMUNALE

RICHIAMATI:

- la L.R. 7 dicembre 1998, n. 54 (Sistema delle Autonomie in Valle d'Aosta) ed in particolare l'Art. 21 in materia di competenze del Consiglio comunale;
- la L.R. del 13 luglio 2007, n. 19 (Nuove disposizioni in materia di procedimento amministrativo, di diritto di accesso ai documenti amministrativi e di dichiarazioni sostitutive);
- lo Statuto comunale così come adottato con Deliberazione del Consiglio comunale n. 52 del 11/11/2002 ed in particolare l'Art. 12, comma 1, lett. G) in materia di competenze del Consiglio comunale;
- il vigente regolamento di contabilità così come approvato con propria deliberazione n. 259 del 29/12/2004 e s.m.i. (Delibere di Giunta comunale n. 45/2009 e n. 149/2010);
- il decreto legge 25 giugno 2008, n. 112 (Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione tributaria) convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133;
- la L.R. 4 agosto 2009, n. 24 "Misure per la semplificazione delle procedure urbanistiche e la riqualificazione del patrimonio edilizio in Valle d'Aosta. Modificazioni alle leggi regionali 6 aprile 1998, n.11 e 27 maggio 1994, n.18";

PREMESSO che:

- ai sensi dell'articolo 58, comma 1, del decreto legge n. 112/2008, per procedere al riordino, gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare degli enti locali ciascun ente individua, redigendo apposito elenco, i singoli beni immobili non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione;
- tale elenco forma il Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari allegato al bilancio di previsione;

VISTO l'art. 9 c.2 L.R. n. 24/2009 il quale dispone che al bilancio pluriennale di previsione è allegato il piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari;

TENUTO CONTO che, in base alla normativa predetta, i beni inclusi nel piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari possono essere:

- venduti;
- valorizzati, al fine di divenire fonte di entrate finanziarie per l'Ente, attraverso:
 - a) la concessione o locazione a privati, a titolo oneroso, con procedure ad evidenza pubblica;
 - b) forme alternative di valorizzazione, nel rispetto dei principi di salvaguardia dell'interesse pubblico e mediante l'utilizzo di strumenti competitivi.

INDIVIDUATI pertanto i seguenti immobili di proprietà comunale che s'intende andare ad alienare attraverso la vendita : zona PE3 del PRGC a Breuil Cervinia soggetta a PUD e proprietà Nivea Candidor (vedi visure catastali allegate);

VISTA la relazione di stima, a firma dell'arch. Rossella PESSION, delle proprietà comunali che si intende porre in vendita nella quale viene stimato, appunto, il valore della vendita della zona PE3 del PRGC a Breuil – Cervinia soggetta a P.U.D. e della vendita della proprietà "Nivea Candidor";

RITENUTO opportuno attribuire:



- al Centro sociale sportivo - Casa dello Sport di Breuil-Cervinia le finalità di utilizzo in ambito sociale e ricreativo, di tipo turistico-sportivo, anche mediante concessione d'uso a terzi, andando a valorizzare tale immobile il quale dovrà avere funzione di Foyer de Fond in inverno e di Club house del Golf nel periodo estivo mentre l'attività di ristorante e bar saranno da considerarsi accessorie rispetto a quelle turistico sportive sopra definite;
- alla zona adiacente l'area pic-nic di Breuil-Cervinia le finalità di utilizzo in ambito ricreativo, di tipo turistico-sportivo, anche mediante concessione d'uso a terzi, valorizzandone l'uso sia invernale che estivo;

VISTO:

- la Legge Regionale 7 dicembre 1998, n. 54 (Sistema delle autonomie della Valle d'Aosta) e particolarmente l'art. 23 in materia di competenze della Giunta comunale;
- la Legge Regionale 6 agosto 2007, n. 19 (Nuove disposizioni in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi);
- lo Statuto comunale così come adottato con deliberazione del Consiglio comunale n. 52 del 11/11/2002 e particolarmente l'art. 12 in materia di competenze del Consiglio comunale;

VISTO altresì:

- il parere favorevole espresso dal Responsabile del Servizio, competente per materia, in ordine alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione, ai sensi dell'art. 33, comma 3 dello Statuto Comunale;
- il parere favorevole espresso dal Responsabile dell'Area contabile in ordine alla regolarità contabile della proposta anche in merito alla sua copertura finanziaria, nell'ambito dei principi di gestione del bilancio per l'effettuazione delle spese, ai sensi dell'art. 49bis, comma 2 della Legge Regionale 7 dicembre 1998, n. 54;
- il parere di legittimità espresso dal Segretario Comunale, ai sensi dell'art. 49bis, comma 1 della Legge Regionale 7 dicembre 1998, n. 54 e ai sensi dell'art. 9, lettera d), della legge regionale 19 agosto 1998 n. 46 così come sostituito dall'art. 6 comma 1 della L.R. n. 14 in data 09.04.2010;

Procedutosi a votazione per scrutinio palese, mediante alzata di mano, che dà il seguente risultato:

Votanti:	13
Favorevoli:	13
Contrari:	/
Astenuti:	/

DELIBERA

1. **DI APPROVARE** il Piano delle Alienazioni e valorizzazioni immobiliari 2019 qui allegato, il quale si caratterizza:
 - a) dalla vendita della Zona PE3 del PRGC a Breuil Cervinia soggetta a PUD;
 - b) dalla vendita della proprietà Nivea Candidior;
 - c) dalla valorizzazione del Centro sociale sportivo - Casa dello Sport di Breuil-Cervinia e della zona adiacente l'area pic-nic di Breuil-Cervinia, anche mediante concessione d'uso a terzi;
2. **DI PRENDERE ATTO** della relazione in merito alla stima del valore delle proprietà di cui al pt.1, lett. a) e b) sottoscritta dall'arch. Rossella Pession e allegata al presente atto;
3. **DI DARE ALTRESI' ATTO** che:
 - gli immobili di cui alla presente hanno effetto dichiarativo della proprietà, in assenza di precedenti trascrizioni, producono gli effetti previsti dall'Art. 2644 del Codice Civile, nonché effetti sostitutivi all'iscrizione del bene in catasto, fatte salve le conseguenti attività di trascrizione e voltura;



- contro l'iscrizione del bene negli elenchi è ammesso il ricorso amministrativo entro 60 giorni dalla pubblicazione;
4. **DI STABILIRE** che eventuali integrazioni e/o rettifiche al Piano potranno essere apportate ogni qualvolta si renderanno necessarie, sempre con adozione di apposito provvedimento, con conseguente variazione da apportare ai relativi bilanci ed allegati.

Approvato e sottoscritto con firma digitale:

Il Vice Sindaco

MAQUIGNAZ NICOLE

Il Segretario Comunale

Dott.ssa MACHET CRISTINA

DATI CATASTO TERRENI

Partita	Mappali	Qualità	Cl.	Ettari	Are	Cent.	Reddito Dom.	Redd. Agr.	Variaz.	Efficacia	Registrazion	Tip	Nota	Numero	Progr.	Anno
S	10 / 1116 / 0	INCOLT PROD	02	0	22	92	0,36	0,24	Inizio	21/05/2013	21/05/2013	Frazionamento		034022	001	2013
S COMUNE DI VALTOURNANCHE								1000/ 1000	Inizio	21/05/2013	21/05/2013	Frazionamento		034022	001	2013

DATI CATASTO TERRENI

Partita	Mappali	Qualità	Cl.	Ettari	Are	Cent.	Reddito Dom.	Redd. Agr.	Variaz.	Efficacia	Registrazion	Tip	Nota	Numero	Progr.	Anno
	10 / 1123 / 0	BOSCO ALTO	03	0	2	44	0,19	0,04	Inizio	21/05/2013	21/05/2013	Frazionamento		034022	001	2013
S	r	21/05/2013														
COMUNE DI VALTOURNENCHE -P. I.- 81002630077			Proprietà					1000/ 1000	Inizio	21/05/2013	21/05/2013	Frazionamento		034022	001	2013

DATI CATASTO TERRENI

Partita	Mappali	Qualità	Cl.	Ettari	Are	Cent.	Reddito Dom.	Redd. Agr.	Variaz.	Efficacia	Registrazion	Tip	Nota	Numero	Progr.	Anno
0000550	10 / 418 / 0	BOSCO ALTO	03	0	42	40	3,28	0,66	Inizio		07/07/1976	Impianto				
Situazione intestatari 09/05/2017																
COMUNE DI VALTOURNENCHE -P. I.- 81002630077			Proprietà					1 / 1	Inizio	09/05/2017	12/05/2017	Nota di voltura o variazione		003904	001	2017

DATI CATASTO URBANO

Progr.	Mappali	Cat.	Classe	Consistenza	Sup.	Rendita	Indirizzo	Mutazione	Efficacia	Registraz.	Tipo Nota	Numero	Progr.	Anno		
2	10 / 1087 / 0	A04	02	5,50	48,00	298,25	FRAZIONE BREUIL-CERVINIA N.	Inizio	30/11/2012	30/11/2012	Variazione	009835	001	2012		
1	10 / 1087 / 0	A04	02	5,50	48,00	298,25	FRAZIONE BREUIL-CERVINIA N.	Inizio	30/11/2011	30/11/2011	Accatastamento	003276	001	2011		
								Fine	30/11/2012	30/11/2012	Variazione	009835	001	2012		
Situazione intestatari dal 30/11/2011																
COMUNE DI VALTOURNENCHE -P. I.- 81002630077							Proprietà		1.000 / 1.000	Inizio	30/11/2011	30/11/2011	Accatastamento	003276	001	2011

DATI CATASTO TERRENI

Partita	Mappali	Qualità	Cl.	Ettari	Are	Cent.	Reddito Dom.	Redd. Agr.	Variaz.	Efficacia	Registrazion	Tip	Nota	Numero	Progr.	Anno
	10 / 1120 / 0	PASCOLO	01	0	4	27	0,77	0,77	Inizio	21/05/2013	21/05/2013	Frazionamento		034022	001	2013
S	a	21/05/2013														
COMUNE DI VALTOURNANCHE			Proprietà				1000/	1000	Inizio	21/05/2013	21/05/2013	Frazionamento		034022	001	2013

DATI CATASTO TERRENI

Partita	Mappali	Qualità	Cl.	Ettari	Are	Cent.	Reddito Dom.	Redd. Agr.	Variaz.	Efficacia	Registrazion	l'ipo Nota	Numero	Progr.	Anno
0000550	10 / 500 / 0	BOSCO ALTO	03	0	16	83	1,30	0,26	Inizio		07/07/1976	Impianto			
	t	09/05/2017													
	COMUNE DI VALTOURNENCHE -P. I.- 81002630077		Proprietà					1/ 1	Inizio	09/05/2017	12/05/2017	Nota di voltura o variazione	003904	001	2017
	t	07/07/1976													
	COMUNE DI VALTOURNANCHE		Proprietà					1000/ 1000	Inizio		07/07/1976	Impianto			
									Fine	09/05/2017	12/05/2017	Nota di voltura o variazione	003904	001	2017

DATI CATASTO TERRENI

Partita	Mappali	Qualità	Cl.	Ettari	Are	Cent.	Reddito Dom.	Redd. Agr.	Variaz.	Efficacia	Registrazion	l'ipo Nota	Numero	Progr.	Anno
0000550	10 / 420 / 0	BOSCO ALTO	03	0	30	91	2,39	0,48	Inizio		07/07/1976	Impianto			
S	09/05/2017														
COMUNE DI VALTOURNENCHE -P. I.- 81002630077			Proprietà					1 / 1	Inizio	09/05/2017	12/05/2017	Nota di voltura o variazione	003904	001	2017
st	07/07/1976														
COMUNE DI VALTOURNANCHE			Proprietà					1000 / 1000	Inizio		07/07/1976	Impianto			
									Fine	09/05/2017	12/05/2017	Nota di voltura o variazione	003904	001	2017

DATI CATASTO URBANO

Progr.	Mappali	Cat.	Classe	Consistenza	Sup.	Rendita	Indirizzo	Mutazione	Efficacia	Registraz.	Tipo Nota	Numero	Progr.	Anno		
2	10 / 1088 / 0	A04	02	2,50	50,00	135,57	FRAZIONE BREUIL-CERVINIA N.	Inizio	30/11/2012	30/11/2012	Variazione	009835	001	2012		
1	10 / 1088 / 0	A04	02	2,50	50,00	135,57	FRAZIONE BREUIL-CERVINIA N.	Inizio	30/11/2011	30/11/2011	Accatastamento	003277	001	2011		
								Fine	30/11/2012	30/11/2012	Variazione	009835	001	2012		
Situazione intestatari dal 30/11/2011																
COMUNE DI VALTOURNENCHE -P. I.- 81002630077							Proprietà		1.000 / 1.000	Inizio	30/11/2011	30/11/2011	Accatastamento	003277	001	2011

DATI CATASTO URBANO

Progr.	Mappali	Cat.	Classe	Consistenza	Sup.	Rendita	Indirizzo	Mutazione	Efficacia	Registraz.	Tipo Nota	Numero	Progr.	Anno		
2	10 / 1084 / 0	C02	01	27,00	34,00	55,78	FRAZIONE BREUIL-CERVINIA N.	Inizio	30/11/2012	30/11/2012	Variazione	009835	001	2012		
1	10 / 1084 / 0	C02	01	27,00	34,00	55,78	FRAZIONE BREUIL-CERVINIA N.	Inizio	30/11/2011	30/11/2011	Accatastamento	003279	001	2011		
								Fine	30/11/2012	30/11/2012	Variazione	009835	001	2012		
Situazione intestatari dal 30/11/2011																
COMUNE DI VALTOURNENCHE -P. I.- 81002630077							Proprietà		1.000 / 1.000	Inizio	30/11/2011	30/11/2011	Accatastamento	003279	001	2011

DATI CATASTO TERRENI

Partita	Mappali	Qualità	Cl.	Ettari	Are	Cent.	Reddito Dom.	Redd. Agr.	Variaz.	Efficacia	Registrazion	Tipo Nota	Numero	Progr.	Anno
0000550	10 / 502 / 0	BOSCO ALTO	03	0	15	58	1,21	0,24	Inizio	09/07/1974	02/05/1986	Voltura o variazione	090774		
S	09/05/2017														
COMUNE DI VALTOURNENCHE -P. I.- 81002630077			Proprietà					1/ 1	Inizio	09/05/2017	12/05/2017	Nota di voltura o variazione	003904	001	2017
S	07/07/1976														
COMUNE DI VALTOURNANCHE			Proprietà					1000/ 1000	Inizio		07/07/1976	Impianto			
									Fine	09/05/2017	12/05/2017	Nota di voltura o variazione	003904	001	2017

DATI CATASTO URBANO

Progr.	Mappali	Cat.	Classe	Consistenza	Sup.	Rendita	Indirizzo	Mutazione	Efficacia	Registraz.	Tipo Nota	Numero	Progr.	Anno		
2	10 / 1086 / 0	A03	01	7,50	107,00	677,85	FRAZIONE BREUIL-CERVINIA N.	Inizio	30/11/2012	30/11/2012	Variazione	009835	001	2012		
1	10 / 1086 / 0	A03	01	7,50	107,00	677,85	FRAZIONE BREUIL-CERVINIA N.	Inizio	30/11/2011	30/11/2011	Accatastamento	003275	001	2011		
								Fine	30/11/2012	30/11/2012	Variazione	009835	001	2012		
Situazione intestatari dal 30/11/2011																
COMUNE DI VALTOURNENCHE -P. I.- 81002630077							Proprietà		1.000 / 1.000	Inizio	30/11/2011	30/11/2011	Accatastamento	003275	001	2011

**STIMA DEL VALORE DELLE PROPRIETA' COMUNALI**

OGGETTO DELLA STIMA:

- Zona PE3 del PRGC, a BREUIL-CERVINIA, soggetta a P.U.D. (**ZONA CAMPER**)
 - Terreni e fabbricati in località PISTA DI BOB (**NIVEA CANDIDIOR**) a BREUIL-CERVINIA
-

Io sottoscritta ARCH. ROSSELLA PESSION, sono stata incaricata della perizia di stima dei beni di proprietà comunale in oggetto.

Tenuto conto che presso l'U.T.C. esistono già le seguenti perizie:

- per la **ZONA CAMPER**, perizia di stima dell'Architetto ROBERTO OGGIANI di Chatillon, dell'anno 2009, di € 3.500.000,00
- per la proprietà **NIVEA CANDIDIOR**, perizia di stima asseverata dell'Ing. SERGIO GRANGE di Antey-Saint-Andrè, dell'anno 2013, di € 1.000.000,00,

la somma dei beni ammonterebbe a € 3.500.000,00 + 1.000.000,00 = € 4.500.000,00.

Vista la crisi economica degli ultimi anni, posso dire che i beni hanno avuto ad oggi una svalutazione di circa il 20%, quindi il valore attuale dei beni è il seguente:

€ 4.500.000,00 – 20% = **€ 3.600.000,00.**

In fede

ARCH. ROSSELLA PESSION

Valtournenche, 29/1/2019

NB: si allegano gli estratti delle vecchie perizie

DATI CATASTO TERRENI

Partita	Mappali	Qualità	Cl.	Ettari	Are	Cent.	Reddito Dom.	Redd. Agr.	Variaz.	Efficacia	Registrazion	Tipo Nota	Numero	Progr.	Anno	
0000001	10 / 1082 / 0	ENTE URBANO	00	0	0	9	0,00	0,00	Inizio	16/11/2011	16/11/2011	Tipo Mappale	211471	001	2011	
	10 / 1082 / 0	INCOLT PROD	02	0	0	9	0,01	0,01	Inizio	16/11/2011	16/11/2011	Frazionamento	211471	001	2011	
									Fine	16/11/2011	16/11/2011	Tipo Mappale	211471	001	2011	
16/11/2011																
COMUNE DI VALTOURNANCHE			Proprietà					1000/	1000	Inizio	16/11/2011	16/11/2011	Frazionamento	211471	001	2011
									Fine	16/11/2011	16/11/2011	Tipo Mappale	211471	001	2011	

DATI CATASTO TERRENI

Partita	Mappali	Qualità	Cl.	Ettari	Are	Cent.	Reddito Dom.	Redd. Agr.	Variaz.	Efficacia	Registrazion	Tipo Nota	Numero	Progr.	Anno
0000550	10 / 419 / 0	BOSCO ALTO	03	0	11	63	0,90	0,18	Inizio		07/07/1976	Impianto			
S	09/05/2017														
COMUNE DI VALTOURNENCHE -P. I.- 81002630077			Proprietà					1 / 1	Inizio	09/05/2017	12/05/2017	Nota di voltura o variazione	003904	001	2017
B	07/07/1976														
COMUNE DI VALTOURNANCHE			Proprietà					1000 / 1000	Inizio		07/07/1976	Impianto			
									Fine	09/05/2017	12/05/2017	Nota di voltura o variazione	003904	001	2017

STIMA DEL VALORE DELLE AREE DI PROPRIETA' COMUNALE INSERITE IN ZONA PE3
NEL COMUNE DI VALTOURNENCHE - LOCALITA' BREUIL-CERVINIA

REGIONE AUTONOMA VALLE D'AOSTA

COMUNE DI VALTOURNENCHE

**STIMA DEL VALORE DELLE AREE DI PROPRIETA' COMUNALE
INSERITE IN ZONA PE3
NEL COMUNE DI VALTOURNENCHE
LOCALITA' BREUIL-CERVINIA**



STUDIO ARCHITETTO ROBERTO OGGIANI - CHATILLON (AO)

PREMESSA

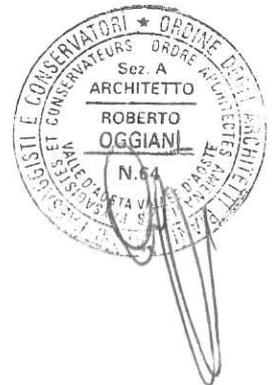
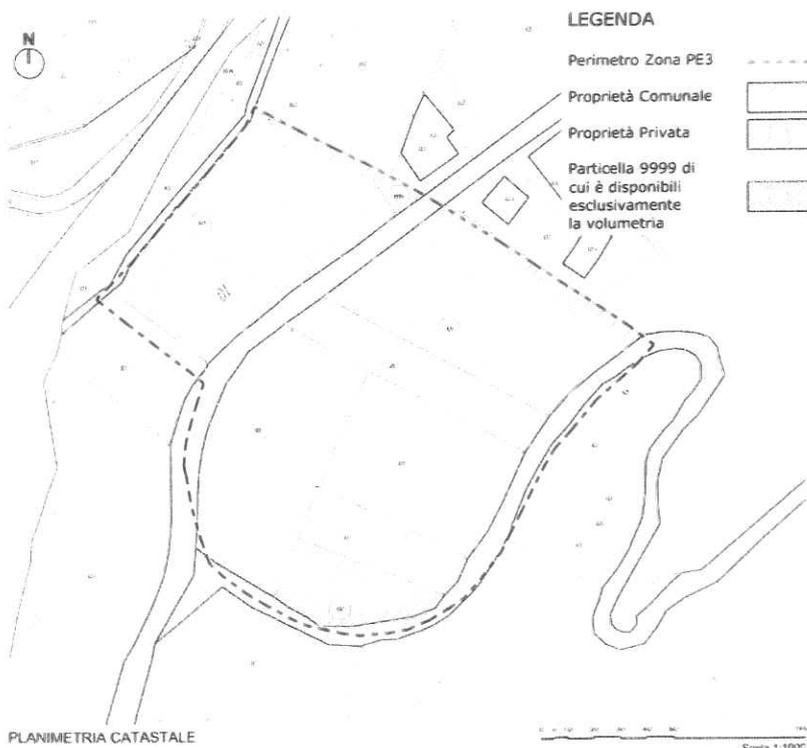
Il sottoscritto dr. Arch. **Roberto Oggiani**, nato a Bernal (Buenos Aires) il 20-11-1954, iscritto all'ordine degli architetti della Valle d'Aosta al n°64, con studio in via Emile Chanoux n°172 nel comune di Châtillon (AO), nell'ambito dell'incarico conferito con Determinazione del Responsabile dell'area Tecnica del Comune di Valtournenche n°830 del 31-12-2007, ha redatto la seguente relazione di stima relativa alle aree di proprietà comunale inserite in zona PE3 località Breuil -Cervinia soggette a P.U.D. dal PRGC vigente.

A tale scopo il sottoscritto ha eseguito sopralluoghi e svolto indagini finalizzate a definire il più probabile valore degli immobili in oggetto ed ha redatto la seguente relazione di stima.

DESCRIZIONE E CONSISTENZA

Le aree in oggetto sono ubicate nel comune di Valtournenche, in località Breuil Cervinia, ai margini della strada regionale per Cervinia. Esse sono così censite al catasto:

FG. 10 n° 418 superficie mq	4.240,00
FG. 10 n° 419 superficie mq	1.163,00
FG. 10 n° 420 superficie mq	3.091,00
FG.10 n° 500 superficie mq	1.683,00
FG.10 n° 502 superficie mq	278,00 (* quota compresa in PE3)
Superficie fondiaria totale mq	10.455,00



Il valore finale dell'area così assunto ha comunque necessità di essere compatibile con una **verifica finanziaria** dell'intera operazione.

Per svolgere questa analisi di verifica finanziaria si adotteranno per il calcolo i seguenti valori:

- Superficie lorda abitabile presunta con destinazione ricettiva	5.470 mq
- Superficie presunta destinata a vani accessori	2.000 mq
- Costo medio di costruzione a Breuil-Cervinia per fabbricati Alberghieri x parti agibili	2.200,00 €/mq
- Costo medio di costruzione a Breuil-Cervinia per parti accessorie	1.000,00 €/mq
- Valore area (desunto dalla presente stima)	3.500.000,00
- rendimento lordo medio per l'investimento	8 %

Calcolo:

- Valore area	€	3.500.000,00
- costo di costruzione parti alberghiere agibili 5.470 mq x 2.200,00 €/mq	€	12.034.000,00
- costo di costruzione parti accessorie 2.000 mq x 1.100,00 €/mq	€	2.200.000,00
- costo di costruzione parti esterne 7.800 mq x 100,00 €/mq	€	780.000,00
- spese generali e di progettazione	€	300.000,00
- totale investimento	€	18.814.000,00
- rendimento finanziario dato dalla formula $C_n = C_0 \times q^{(n)}$ dove n è 4 anni $18.814.000 \times (1+0.08)^{(4)} =$ $18.814.000 \times (1.08)^{(4)} = 18.814.000 \times 1.36 =$ capitale finale	€	25.587.040,00

Detto valore risulta congruo con il Valore di mercato dell'immobile desunto dal calcolo B) pari a € 25.880.000,00; pertanto la stima risulta verificata anche sotto l'aspetto finanziario.

Sulla scorta delle verifiche e delle valutazioni svolte in precedenza il valore delle aree di proprietà comunale inserite in zona PE3 località Breuil -Cervinia soggette a P.U.D. è pari a **€ 3.500.000,00 (diconsi tremilionicinquecentomila/00)**

Tanto dovevo per l'incarico affidatomi.

Chatillon, li 09 luglio 2009

In fede
Dr. Arch. Roberto Oggiani



PERIZIA DI STIMA ASSEVERATA

PER LA DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DI TERRENI E FABBRICATI OGGETTO DI VENDITA SITI IN LOCALITA' PISTA DI BOB DELLA FRAZIONE BREUIL-CERVINIA DEL COMUNE DI VALTOURNENCHE DI PROPRIETA' DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE DISTINTI AL FOGLIO 10 DEL CATASTO TERRENI E FABBRICATI COSI' COME SUCCESSIVAMENTE ELENCATI

Il sottoscritto **Dott. Ing. Sergio GRANGE** avente studio in Antey Saint André (AO) in Località Champagne n. 20, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Valle d'Aosta dal 1973 al n.ro di Albo 168, raccolta la documentazione necessaria ed effettuato i relativi sopralluoghi al fine della determinazione del più probabile valore di mercato dei beni da vendere di cui l'incarico ricevuto dall'Amministrazione Comunale di Valtournenche, ha svolto la presente stima tenendo in considerazione sia la destinazione urbanistica, sia l'attuale consistenza dei beni oggetto di vendita.

Il valore dell'area di cui la Perizia in argomento, è stato stabilito considerando le effettive possibilità legislative legate all'adozione del Piano Casa Regionale della Valle d'Aosta, di cui la Legge Regionale 4 Agosto 2009 n. 24, da applicare sui fabbricati esistenti attualmente inseriti entro i terreni in esame al momento della vendita.

Descrizione dei beni oggetto di stima.

Trattasi di particelle Catastali confinanti, diversamente censite al Catasto Terreni e Fabbricati del Comune di Valtournenche con differenti qualità e categorie, costituenti allo stato di fatto un unico lotto avente uguale destinazione di utilizzo di complessiva superficie Catastale Censuaria pari a 3.249 Mq.

Nello specifico, l'area in esame si caratterizza:

■ Dai successivi mappali costituenti i terreni censiti con i seguenti identificativi catastali:

➤ Catasto Terreni: Fg. 10 Part. n. 1116 Incolto Produttivo di Cl. 2 Aree 22.92
R.D. € 0,36 R.A. € 0,24

Proprietà: Comune di Valtournenche - Proprietario per 1.000/1.000

➤ Catasto Terreni: Fg. 10 Part. n. 1120 Pascolo di Cl. 1 Aree 04.27
R.D. € 0,77 R.A. € 0,77

Proprietà: Comune di Valtournenche - Proprietario per 1.000/1.000

➤ Catasto Terreni: Fg. 10 Part. n. 1123 Bosco Alto di Cl. 3 Aree 02.44
R.D. € 0,19 R.A. € 0,04

Proprietà: Comune di Valtournenche - Proprietario per 1.000/1.000

■ Dai successivi mappali costituenti i fabbricati censiti con i seguenti identificativi catastali:

➤ Catasto Terreni: Fg. 10 Part. n. 1082 Ente Urbano di Aree 00.09 Partita 1

Catasto Fabbricati: Fg. 10 Part. n. 1082 Zona Censuaria 3 Cat. C/2 di Cl. 1 Mq. 8
Rendita € 16,53

Proprietà: Comune di Valtournenche - Proprietario per 1.000/1.000

➤ Catasto Terreni: Fg. 10 Part. n. 1083 Ente Urbano di Aree 00.10 Partita 1

Catasto Fabbricati: Fg. 10 Part. n. 1083 Zona Censuaria 3 Cat. C/2 di Cl. 1 Mq. 8
Rendita € 16,53

Proprietà: Comune di Valtournenche - Proprietario per 1.000/1.000

➤ Catasto Terreni: Fg. 10 Part. n. 1084 Ente Urbano di Aree 00.34 Partita 1

Catasto Fabbricati: Fg. 10 Part. n. 1084 Zona Censuaria 3 Cat. C/2 di Cl. 1 Mq. 27
Rendita € 55,78

Proprietà: Comune di Valtournenche - Proprietario per 1.000/1.000

➤ Catasto Terreni: Fg. 10 Part. n. 1086 Ente Urbano di Aree 01.09 Partita 1

Catasto Fabbricati: Fg. 10 Part. n. 1086 Zona Censuaria 3 Cat. A/3 di Cl. 1 Vani 7,5
Rendita € 677,85

Proprietà: Comune di Valtournenche - Proprietario per 1.000/1.000

➤ Catasto Terreni: Fg. 10 Part. n. 1087 Ente Urbano di Aree 00.62 Partita 1

Catasto Fabbricati: Fg. 10 Part. n. 1087 Zona Censuaria 3 Cat. A/4 di Cl. 2 Vani 5,5
Rendita € 298,25

Proprietà: Comune di Valtournenche - Proprietario per 1.000/1.000

➤ Catasto Terreni: Fg. 10 Part. n. 1088 Ente Urbano di Aree 00.62 Partita 1

Catasto Fabbricati: Fg. 10 Part. n. 1088 Zona Censuaria 3 Cat. A/4 di Cl. 2 Vani 2,5
Rendita € 135,57

Proprietà: Comune di Valtournenche - Proprietario per 1.000/1.000



Descrizione dell'area urbanistica di inserimento degli immobili oggetto di vendita.

L'area urbanistica di collocamento dei terreni e dei fabbricati oggetto di vendita, si inserisce attualmente in zona di P.R.G.C. "FS2" (Area destinata ad impianti sportivi di interesse generale).

Perizia di Stima del più probabile valore di mercato dei terreni e dei fabbricati oggetto di vendita.

Preliminarmente alla definitiva stesura della presente valutazione, al fine di ottemperare nel migliore dei modi all'incarico ricevuto, il sottoscritto Tecnico incaricato ha dapprima svolto le seguenti verifiche presso i competenti Uffici Comunali:

- il controllo dei redditi e dei valori Catastali assegnati agli immobili oggetto di stima dall'Agenzia del Territorio di Aosta;
- il riscontro presso l'Ufficio Tributi Comunale relativamente al valore ai fini fiscali attribuito ai terreni e fabbricati in esame.

Desunto tali informazioni, la Perizia di Stima degli immobili in argomento è stata condotta dalla possibilità legislativa di applicare all'area in esame la normativa Regionale del Piano Casa della Valle d'Aosta di cui la Legge Regionale 4 Agosto 2009 n. 24, il cui articolo 2, a seguito della totale demolizione dei fabbricati esistenti in loco, prevede la possibilità di realizzare nuove costruzioni residenziali con un incremento volumetrico maggiorato fino al 35% oltre la cubatura preesistente.

Come si evince dagli elaborati grafici allegati alla presente Perizia, afferenti lo Studio di Fattibilità architettonico presentato all'Amministrazione Comunale di Valtournenche relativo al nuovo intervento proposto sull'area oggetto di vendita in applicazione del Piano Casa Regionale, si prevede la nuova individuazione di una superficie pari a:

Superficie lorda abitativa proposta : Mq. $(126,00+126,00+86,00+86,00) = 424,00$ Mq.

Superficie commerciale terrazzi : Mq. $(28,00/2) = 14,00$ Mq.

Superficie commerciale residenziale complessiva : Mq. $(424,00+14,00) = 438,00$ Mq.

Superficie commerciale accessoria complessiva Piano Interrato = 558,00 Mq.

Da tali superfici si desume il seguente Costo di Costruzione per l'edificazione dei nuovi edifici da realizzare:

Costo di Costruzione delle superfici residenziali fuori terra :

Mq. $438,00 \times 2.200,00 \text{ €/mq.} = 963.600,00 \text{ €}.$

Costo di Costruzione della superficie accessoria entro terra del Piano Interrato :

Mq. $558,00 \times 1.500,00 \text{ €/mq.} = 837.000,00 \text{ €}.$

Costo di Costruzione complessivo dei nuovi edifici da realizzare :

€. $(963.600,00+837.000,00) = 1.800.600,00 \text{ €}.$

Per la vendita dei nuovi fabbricati abitativi così edificati si possono supporre i seguenti valori di mercato prevedibilmente applicabili:

Valore di mercato delle superfici residenziali fuori terra :

Mq. $438,00 \times 5.500,00 \text{ €/mq.} = 2.409.000,00 \text{ €}.$

Valore di mercato della superficie accessoria entro terra del Piano Interrato :

Mq. $558,00 \times 2.000,00 \text{ €/mq.} = 1.116.000,00 \text{ €}.$

Valore di mercato complessivo dei nuovi edifici da realizzare :

€. $(2.409.000,00+1.116.000,00) = 3.525.000,00 \text{ €}.$

A seguito delle valutazioni sopra espresse, al fine di garantire alla Società che si aggiudicherà l'acquisto degli immobili precedentemente descritti un utile d'impresa derivante dall'intera operazione non inferiore al 25%, anche in considerazione della difficile e particolare congiuntura economica che ormai interessa l'Italia da diversi anni, il sottoscritto scrivente ritiene che a detta area, alla data odierna, possa essere attribuito un valore unitario a metro quadrato pari a:

307,79 Euro / Mq.

ovvero, un valore complessivo per l'intero lotto di terreno pari a:

Mq. $3.249 \times 307,79 \text{ €/mq.} = 1.000.000,00 \text{ €}.$ circa (Un Milione / 00 Euro circa)

Si allegano elaborati grafici progettuali della soluzione architettonica proposta all'Amministrazione Comunale di Valtournenche, Visure e Planimetria Catastale aggiornate delle particelle interessate dalla presente valutazione.

Chatillon, li 24.05.2013

IL TECNICO
DOTT. ING. SERGIO GRANGE
ALBO N. 168
ORD. ING. VALLE D'AOSTA

DATI CATASTO URBANO

Progr.	Mappali	Cat.	Classe	Consistenza	Sup.	Rendita	Indirizzo	Mutazione	Efficacia	Registraz.	Tipo Nota	Numero	Progr.	Anno		
2	10 / 1083 / 0	C02	01	8,00	10,00	16,53	FRAZIONE BREUIL-CERVINIA N.	Inizio	30/11/2012	30/11/2012	Variazione	009835	001	2012		
1	10 / 1083 / 0	C02	01	8,00	10,00	16,53	FRAZIONE BREUIL-CERVINIA N.	Inizio	30/11/2011	30/11/2011	Accatastamento	003278	001	2011		
								Fine	30/11/2012	30/11/2012	Variazione	009835	001	2012		
Situazione intestatari dal 30/11/2011																
COMUNE DI VALTOURNENCHE -P. I.- 81002630077							Proprietà		1.000 / 1.000	Inizio	30/11/2011	30/11/2011	Accatastamento	003278	001	2011

ANNO 2019

PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI

FABBRICATI NON STRUMENTALI ALLE FUNZIONI ISTITUZIONALI DELL'ENTE

N.	Denominazione	Dati catastali	Qualità	Attuale utilizzo	Titolo di proprietà	Dati Inventario	Zona P.R.G.C.	Destinazione d'uso	Valore stimato (iscritto a Bilancio)
1	Fabbricati ex proprietà NIVEA CANDIDIOR	Fog. 10 n. 1082	Fabbricato C/2	Deposito privo di servizi e impianti	Variazione classamento del 30/11/2012 n. 9835.1/2012	-	FS2 - Aree adibite ad attrezzature e impianti sportivi di interesse generale Attuazione con P.U.D. su fabbricati esistenti e/o aree libere.	Attuazione con P.U.D. su fabbricati esistenti e/o aree libere.	-
2		Fog. 10 n. 1086	Fabbricato A/3	Abitazione in pessime condizioni	Variazione classamento del 30/11/2012 n. 9835.1/2012	-		Destinazione d'uso: (Art. 73 L.R. 11/98 e s.m.i.)	-
3		Fog. 10 n. 1087	Fabbricato A/4	Abitazione in pessime condizioni	Variazione classamento del 30/11/2012 n. 9835.1/2012	-		d) destinazione ad abitazione permanente o principale; dbis)	-
4		Fog. 10 n. 1088	Fabbricato A/4	Abitazione in pessime condizioni	Variazione classamento del 30/11/2012 n. 9835.1/2012	-		destinazione ad abitazione temporanea; g)	-
5		Fog. 10 n. 1084	Fabbricato C/2	Deposito privo di servizi e impianti	Variazione classamento del 30/11/2012 n. 9835.1/2012	-		destinazione ad usi ed attività turistiche e ricettive.	-
6		Fog. 10 n. 1083	Fabbricato C/2	Deposito privo di servizi e impianti	Variazione classamento del 30/11/2012 n. 9835.1/2012	-			-

ANNO 2019
PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI
TERRENI NON STRUMENTALI ALLE FUNZIONI ISTITUZIONALI DELL'ENTE

N.	Denominazione	Dati catastali	Qualità	Attuale utilizzo	Titolo di proprietà	Dati Inventari o	Zona P.R.G.C.	Destinazione d'uso	Valore stimato (iscritto a Bilancio)
1T	Nuovo frazionamento terreno NIVEA CANDIDIOR	Fog. 10 n. 1116	Terreno	Incolto produttivo	Frazionamento del 21/05/2013 n. 34022.1/2013	-	FS2 - Aree adibite ad attrezzature e impianti sportivi di interesse generale Attuazione con P.U.D. su fabbricati esistenti e/o aree libere.	Attuazione con PUD su fabbricati esistenti e/o aree libere.	-
2T	Nuovo frazionamento terreno NIVEA CANDIDIOR	Fog. 10 n. 1120	Terreno	Pascolo	Frazionamento del 21/05/2013 n. 34022.1/2013	-		Destinazione d'uso (Art. 73 L.R. 11/98 e s.m.i.):	
3T	Nuovo frazionamento terreno NIVEA CANDIDIOR	Fog. 10 n. 1123	Terreno	Bosco alto	Frazionamento del 21/05/2013 n. 34022.1/2013	-		d) destinazione ad abitazione permanente o principale; dbis) destinazione ad abitazione temporanea; g) destinazione ad usi ed attività turistiche e ricettive.	
4T	P.U.D. PE3	Fog. 10 n. 418	Terreni	Area adibita a piazzale camper			PE3 – Aree destinate al nuovo insediamento	-	-

5T		Fog. 10 n. 419					di strutture ricettive o ad uso sociale e pubblico Attuazione con P.U.D.		
6T		Fog. 10 n. 420							
7T		Fog. 10 n. 500							
8T	P.U.D. PE3	Fog.10 n.502	Terreni	Area adibita a piazzale camper			In parte PE3 – Aree destinate al nuovo insediamento di strutture ricettive o ad uso sociale e pubblico Attuazione con P.U.D.	-	-

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Sulla proposta n. 54/2019 del AREA Area Tecnico-manutentiva ad oggetto: APPROVAZIONE DEL PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI PER L'ANNO 2019 si esprime parere FAVOREVOLE in ordine alla regolarità tecnica ai sensi dell'articolo 33, comma 3 del vigente Statuto Comunale;

Valtournenche li, 25/02/2019

Sottoscritto dal Responsabile
(MACHET CRISTINA)
con firma digitale

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

Sulla proposta n. 54/2019 del AREA Area Tecnico-manutentiva ad oggetto: APPROVAZIONE DEL PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI PER L'ANNO 2019 si esprime parere FAVOREVOLE in ordine alla regolarità contabile in merito alla copertura finanziaria, nell'ambito dei principi di gestione del bilancio per l'effettuazione delle spese, ai sensi dell'art. 49bis, comma 2 della Legge Regionale 7 dicembre 1998, n. 54 e ai sensi del vigente Regolamento Comunale di Contabilità.

Valtournenche li, 25/02/2019

Sottoscritto dal Responsabile
(MACHET CRISTINA)
con firma digitale

PARERE DI LEGITTIMITA'

Sulla proposta n. 54/2019 del AREA Area Tecnico-manutentiva ad oggetto: APPROVAZIONE DEL PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI PER L'ANNO 2019 si esprime parere FAVOREVOLE ai sensi dell'art. 49bis, comma 2 della Legge Regionale 7 dicembre 1998, n. 54, sotto il profilo della legittimità.

Valtournenche li, 25/02/2019

Sottoscritto dal Segretario Comunale
(MACHET CRISTINA)
con firma digitale

RELAZIONE DI PUBBLICAZIONE

Delibera N. 4 del 26/02/2019

Oggetto: APPROVAZIONE DEL PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI PER L'ANNO 2019.

Attesto che la presente delibera verrà pubblicata all'Albo Pretorio di questo Comune per quindici giorni consecutivi e precisamente dal 27/02/2019 al 14/03/2019 ai sensi dell'art. 52 bis della L.R. 07/12/1998 n. 54 e ss.mm.ii. e che la stessa è esecutiva a far data dal primo giorno di pubblicazione ai sensi dell'art 52 ter della L.R. 07/12/1998 n. 54 e ss.mm.ii

Valtournenche li, 27/02/2019

Sottoscritta dal Segretario Comunale
(MACHET CRISTINA)
con firma digitale