

Il provvedimento della regione Valle d'Aosta, che aveva respinto in parte la variante sostanziale del PRG del Comune di AYAS, imponendo le proprie modifiche, era stato impugnato innanzi al TAR della Valle d'Aosta dalla stessa amministrazione Comunale e il TAR adito, con propria sentenza n. 17 del 2014 annullava la deliberazione della Giunta Regionale della Valle d'Aosta n.694 del 23 aprile 2013.

Contro tale sentenza la Regione Valle d'Aosta si gravava di impugnazione innanzi al Consiglio di Stato il quale, con sentenza n. 1346 del 6 aprile 2016, ha definitivamente annullato la delibera della Giunta Regionale, che aveva imposto modificazioni alla variante sostanziale del PRG di AYAS, facendo rivivere la possibilità della destinazione residenziale per l'edificio della procedura fallimentare La Grolla SRL.

A questo punto il Comune dovrà adottare un nuovo provvedimento che tenga conto della normativa urbanistica modificata dalla Regione, acconsentendo definitivamente la modificabilità della destinazione d'uso del complesso ex colonia Genova da CAV a Residenza per seconde case.

Ne consegue che, dal punto di vista commerciale, si hanno degli indubbi vantaggi; grazie a tale sentenza infatti è possibile ora commercializzare frazionatamente le unità abitative venendo incontro al mercato dei privati (vendita comunque sempre per seconde case e quindi senza la possibilità di usufruire dell'iva agevolata), conseguentemente si può ampliare il mercato della domanda ad una maggiore categoria di soggetti, dai privati, agli investitori immobiliari oltre ai tour operator, non volendo revocare l'attuale destinazione a C.A.V.

Con il nuovo scenario, gli interlocutori possono essere piccoli investitori e pertanto diventa essenziale sfruttare l'intero edificio come condominio, avendo cura nell'identificare le parti comuni dell'edificio escludendo le porzioni di sottotetto (come tra l'altro in origine previsto) ed inserendole come spazi esclusivi annessi alle unità abitative degli ultimi piani, anche se con la normativa comunale vigente non è possibile recuperare ulteriore volumetria al fine della legge regionale per il recupero dei sottotetti.

Da non sottovalutare la possibilità di un carico fiscale differente e di maggior vantaggio per l'acquirente, in quanto l'unità abitativa potrebbe essere venduta singolarmente come bene merce, diversamente dalla vendita in blocco.

Per le ragioni esposte e da un'analisi accurata del mercato immobiliare e turistico ricettivo, è attualmente consigliabile promuovere la vendita ipotizzando i vari scenari già esposti senza escludere l'attuale destinazione CAV, per non perdere la fetta di mercato dei tour operator o degli investitori.

Trattandosi di una situazione particolare è doveroso sottolineare che la sentenza del Tar non modifica automaticamente la destinazione dell'immobile, in quanto è la proprietà (nel suo complesso o in rappresentanza condominiale) che si deve attivare presentando una pratica edilizia in sanatoria, i cui costi per le urbanizzazioni e/o gli standard urbanistici "dovrebbero" (si usa il condizionale in quanto è un caso atipico) essere in parte o del tutto compensati con quanto già versato alle casse del Comune da parte della Società Gestioni Partecipazione Immobiliare S.p.A. nel 2012, a titolo di sanzione per il mutamento di destinazione dell'immobile di € 1.290.066,00. Inoltre, sentito l'ufficio tecnico del Comune di Ayas, in considerazione del fatto che ora è previsto un cambio d'uso dell'immobile convenzionato, bisognerà aspettare le relative delibere del Comune e Regione Valle d'Aosta per rendere operativa la sentenza della Consiglio di Stato ed in seguito attendere che il Comune predisponga la convenzione con le indicazioni per predisporre il cambio di destinazione d'uso.

Allo scrivente è pervenuta in data 07/04/2016, comunicazione del Comune di Ayas, Protocollo n° 3035 del 29/03/2016, riguardante il diniego relativo al "*procedimento di richiesta del certificato di agibilità – parziale del 24/10/2012*" che si allega in seguito.

Conclusioni

Per le ragioni esposte si ritiene conveniente proporre un incremento del valore commerciale in caso di vendita frazionata nella misura del 3%, percentuale corrispondente in termini di superficie agli spazi condominiali, che in ipotesi di vendita frazionata, sarebbero esclusi dalla stima, ma ceduti come parti comuni in rapporto ai millesimi attribuiti.

Pertanto il nuovo valore di vendita può essere definito in **€ 14.465.100,00=** per vendita frazionata.

I dati di cui sopra rappresentano le conclusioni a cui è pervenuto il sottoscritto Consulente Tecnico con la serena coscienza di aver operato secondo giustizia.

Milano, 03 maggio 2016

Il Perito

Ing. Giovanni De Carlo



In allegato:

- Tabella valorizzazione
- Tabella ripartizione costi di ripristino
- Abbinamenti abitazione-posto auto
- Visura catastale G.P.I.
- Comunicazione del Comune di Ayas – prot. n° 3035
- Sentenza n° 1346_2016 Consiglio di Stato