

VALORI DI RIFERIMENTO AREE EDIFICABILI ANNO 2011

Zona 1: Centro Storico

Zona 2: Ospedale

Zona 3: Ex Zanussi, Monticella, Stadio, Centri di Ogliano e Collalbrigo

Zona 4: Parè, Costa Lourdes, Scomigo, Ogliano, Collalbrigo, Ferrera, Campidui, Campolongo,  
Zona Via maggior Piovesana, Menarè.

Aree residenziali

<b>Zona</b>	<b>1° criterio</b>	<b>2° criterio</b>	<b>media €/mc</b>
<b>zona 1</b>	<b>€ 258,23</b>	<b>€ 370,00</b>	<b>€ 314,12</b>
<b>zona 2</b>	<b>€ 258,23</b>	<b>€ 306,00</b>	<b>€ 282,12</b>
<b>zona 3</b>	<b>€ 103,29</b>	<b>€ 272,00</b>	<b>€ 187,65</b>
<b>zona 4</b>	<b>€ 103,29</b>	<b>€ 213,50</b>	<b>€ 158,40</b>

Aree industriali ed artigianali

<b>Zona</b>	<b>1° criterio</b>	<b>2° criterio</b>	<b>media €/mq</b>
<b>zona 2</b>	<b>€ 72,30</b>	<b>€ 74,00</b>	<b>€ 73,15</b>
<b>zona 3</b>	<b>€ 72,30</b>	<b>€ 74,00</b>	<b>€ 73,15</b>
<b>zona 4</b>	<b>€ 72,30</b>	<b>€ 56,00</b>	<b>€ 64,15</b>

Aree commerciali

<b>Zona</b>	<b>1° criterio</b>	<b>2° criterio</b>	<b>media €/mq</b>
<b>zona 4</b>	<b>€ 56,81</b>	<b>€ 180,25</b>	<b>€ 118,53</b>

Aree direzionali/turistico-alberghiere

<b>Zona</b>	<b>1° criterio</b>	<b>2° criterio</b>	<b>media €/mq</b>
<b>zona 4</b>	<b>€ 63,35</b>	<b>€ 180,25</b>	<b>€ 121,80</b>

# COMUNE DI CONEGLIANO

PROVINCIA DI TREVISO

## CRITERI DI VALUTAZIONE DELLE AREE EDIFICABILI DEL COMUNE DI CONEGLIANO

approvati con Deliberazione Consiliare n. 36-215 del  
18 dicembre 2003

testo aggiornato con le modifiche apportate dalla Delibera  
di Consiglio n. 54-310 del 22/04/2010

testo aggiornato con le modifiche apportate dalla Delibera  
di Consiglio n. 69-403 del 14/04/2011

.....*omissis*.....

Il territorio comunale è suddiviso in 4 zone:

Zona 1: Centro Storico

Zona 2: Ospedale

Zona 3: Ex Zanussi, Monticella, Stadio, Centri di Ogliano e Collalbrigo

Zona 4: Parè, Costa Lourdes, Scomigo, Ogliano, Collalbrigo, Ferrera, Campidui, Campolongo,  
Zona Via maggior Piovesana, Menarè.

#### **4. CONCLUSIONI**

##### **Suddivisione del territorio in zone omogenee**

##### **Aree residenziali**

Si propone, pertanto, di avvalersi per le annualità dal 2003 in avanti, ai fini della valutazione delle **aree fabbricabili residenziali**, dei valori minimi stabiliti annualmente dall'Agenzia del Territorio di Treviso e dal succitato Osservatorio, con riferimento al primo semestre dell'anno precedente utilizzando la media dei valori minimi dei due criteri di valutazione precedentemente indicati. In mancanza dei valori relativi alle aree edificabili fornite dall'Agenzia del Territorio, si potranno utilizzare i valori di compravendita delle aree rilevati direttamente dall'Ufficio. Il valore di riferimento in tal caso sarà quindi dato dalla media tra i valori minimi, relativi ai fabbricati, pubblicati annualmente dall'Osservatorio e la moda dei dati rilevati direttamente dall'Ufficio, relativi alle compravendite di aree edificabili.

I valori di riferimento saranno aggiornati annualmente in sede di approvazione della programmazione di bilancio, qualora non venissero aggiornati si riterranno confermati i valori dell'anno precedente.

Di seguito si indicano le casistiche su cui applicare le percentuali di riduzione o di aumento sul valore delle aree edificabili, a destinazione residenziale:

Fascia di rispetto (stradale, ferroviaria ed altre)		- 5%
Vincolo cimiteriale	Particelle comprese interamente	- 5%
	Particelle comprese in parte	- 5%
Attraversamento di elettrodotto dell'alta tensione e linee principali metanodotto (per la superficie della		- 15%

fascia di rispetto)		
Prospicenza a strade molto trafficate** escluso gli interventi per scopi commerciali, direzionali e turistico-alberghiere	Come da elenco in calce	- 5%
Vicinanza ad aree con insediamenti produttivi (ZTO D1 D2 D3) escluso gli interventi per scopi commerciali, direzionali e turistico-alberghiere	Mappali compresi in un raggio di mt. 100 da un punto in zto D	- 5%
Aree di pregio	Indicate nella planimetria di riferimento	+ 25%
<u>Decremento</u> massimo applicabile rispetto al valore tabellare per le voci sopra riportate		- 20%
Aree comprese in Piani attuativi o strumenti di coordinamento (comparti)		- 20%
Aree comprese all'interno delle zone di filtro periurbane di tipo C2.1 e C2.2 (ad esclusione di quelle aree inserite in uno strumento attuativo o di coordinamento)		- 50%
Aree residenziali soggette a PUA nel periodo precedente il procedimento di approvazione del PUA	Solo sulla cubatura non convenzionata	- 10%
Aree comprese all'interno delle zone di filtro periurbane di tipo C2.1 e C2.2 in cui <b>non è assolutamente possibile</b> utilizzare la volumetria per esaurimento della capacità di assorbimento delle zone C2.3 e C2.4 "adiacenti" o per l'estensione del vincolo di non edificazione degli edifici esistenti (ad esclusione di quelle aree inserite in uno strumento attuativo o di coordinamento)	Valore imponibile: Reddito dominicale (R.D.) del mappale censito al catasto terreni rivalutato del 25% e moltiplicato per 75	
Valore al metro cubo edificabile da applicare per i fabbricati da costruire in zona agricola nel periodo tra l'inizio e la fine dei lavori, escluse le aree edificabili ricadenti in Z.T.O. E4.2, in quanto inserite		€ 158,49

come tali nel P.R.G.	
Valore al metro cubo edificabile da applicare per i fabbricati da costruire in zona agricola, con destinazione di annesso rustico, nel periodo tra l'inizio e la fine dei lavori	€ 79,25

Per gli anni d'imposta antecedenti l'anno d'imposta 2011, qualora il contribuente abbia versato l'imposta per le aree residenziali soggette a PUA, nel periodo precedente il procedimento di approvazione dello stesso, con i criteri previsti nel presente provvedimento, si provvederà al recupero della minor imposta versata senza irrogare sanzioni.

**\*\*Elenco strade molto trafficate:**

Tale elenco è stato ricavato utilizzando i dati rilevati per la stesura del Piano Urbano del Traffico. L'indagine ha monitorato le principali vie della città e ha evidenziato il flusso veicolare delle arterie particolarmente utilizzate.

Dall'analisi si è riscontrato che il limite in cui la circolazione dei mezzi motorizzati crea particolari disagi nelle zone di attraversamento è di circa 10.000 veicoli giornalieri.

L'individuazione delle vie ha permesso di elaborare il seguente prospetto:

Via	
Battisti	Mazzini
Carducci	Ortigara
Cettolini	G. Piovesana
Colombo	Rosselli
Friuli	Spellanzon
Garibaldi	Vittorio Emanuele
Istria	Menare'
Lourdes	Italia
Madonna	XI Febbraio
Manin	Zamboni
XXIV Maggio	Sauro
Matteotti	

**Aree industriali ed artigianali**

Si propone, pertanto, di avvalersi per le annualità dal 2003 in avanti, ai fini della valutazione delle **aree fabbricabili industriali ed artigianali**, dei valori minimi stabiliti annualmente (dati

primo semestre) dall'Agenzia del Territorio di Treviso e dal succitato Osservatorio, con riferimento all'anno precedente (dati primo semestre), utilizzando la media dei valori minimi dei due criteri di valutazione precedentemente indicati. In mancanza dei valori relativi alle aree edificabili fornite dall'Agenzia del Territorio, si potranno utilizzare i valori di compravendita delle aree rilevati direttamente dall'Ufficio. Il valore di riferimento in tal caso sarà quindi dato dalla media tra i valori minimi, relativi ai fabbricati, pubblicati annualmente dall'Osservatorio e la moda dei dati rilevati direttamente dall'Ufficio, relativi alle compravendite di aree edificabili. I valori di riferimento saranno aggiornati annualmente in sede di approvazione della programmazione di bilancio, qualora non venissero aggiornati si riterranno confermati i valori dell'anno precedente.

Di seguito si indicano le casistiche su cui applicare le percentuali di riduzione o di aumento sul valore delle aree edificabili, industriali ed artigianali:

Fascia di rispetto (stradale, ferroviaria o altro)		- 5%
Attraversamento di elettrodotto e metanodotto		- 5%
Prospicenza a strade di interesse commerciale	Come da elenco in calce	+ 10%
Vicinanza a mappali ad edificazione residenziale	Mappali compresi in un raggio di mt 100	- 5%
<u>Decremento</u> massimo applicabile rispetto al valore tabellare per le voci soprariportate		-15%
Aree comprese in Piano attuativo o strumento di coordinamento (comparto)		-20%

Elenco strade di interesse commerciale:

Viale Venezia	Via Menare'
Via Fabbri	Via Piovesana
Viale Italia	

#### **Aree commerciali**

Le nuove aree destinate alla realizzazione di strutture commerciali sono ubicate esclusivamente nella zona 4, mentre nelle altre zone sarà possibile la realizzazione di locali commerciali solo all'interno della volumetria residenziale. Si propone, pertanto, di avvalersi per le annualità dal 2003 in avanti, ai fini della valutazione delle **aree fabbricabili commerciali**, dei valori minimi stabiliti annualmente (primo semestre) dall'Agenzia del Territorio di Treviso e dal succitato

Osservatorio, con riferimento all'anno precedente (primo semestre), utilizzando la media dei valori minimi dei due criteri di valutazione precedentemente indicati solo per la zona 4. In mancanza dei valori relativi alle aree edificabili fornite dall'Agenzia del Territorio, si potranno utilizzare i valori di compravendita delle aree rilevati direttamente dall'Ufficio. Il valore di riferimento in tal caso sarà quindi dato dalla media tra i valori minimi, relativi ai fabbricati, pubblicati annualmente dall'Osservatorio e la moda dei dati rilevati direttamente dall'Ufficio, relativi alle compravendite di aree edificabili.

I valori di riferimento saranno aggiornati annualmente in sede di approvazione della programmazione di bilancio, qualora non venissero aggiornati si riterranno confermati i valori dell'anno precedente.

Per gli eventuali interventi nelle altre zone sarà utilizzato, per analogia, il valore determinato per la residenza (vedi prospetti precedenti).

Di seguito si indicano le casistiche su cui applicare le percentuali di riduzione o di aumento sul valore delle aree edificabili, a destinazione commerciale:

Fascia di rispetto (stradale, ferroviaria o altro)		- 5%
Attraversamento di elettrodotto e metanodotto		- 5%
Prospicenza a strade di interesse commerciale	Come da elenco in calce	+ 15%
Vicinanza a mappali ad edificazione residenziale	Mappali compresi in un raggio di mt 100	+ 10%
<u>Decremento</u> massimo applicabile rispetto al valore tabellare per le voci sopra riportate		- 10%
Aree comprese in Piano attuativo o strumenti di coordinamento (comparto)		- 20%

Elenco strade di interesse commerciale

Viale Venezia	Via Menare'
Via Fabbri	Via Piovesana
Viale Italia	

### Aree direzionali/turistico-alberghiere

Le nuove aree destinate alla realizzazione di strutture direzionali/turistico-alberghiere sono ubicate esclusivamente nella zona 4, mentre nelle altre zone sarà possibile la realizzazione di locali direzionali/turistico-alberghieri solo all'interno della volumetria residenziale. Si propone, pertanto, di avvalersi per le annualità dal 2003 in avanti, ai fini della valutazione delle **aree fabbricabili direzionali/turistico-alberghiere**, dei valori minimi stabiliti annualmente (dati relativi al primo semestre) dall'Agenzia del Territorio di Treviso e dal succitato Osservatorio, con riferimento all'anno precedente (dati relativi al primo semestre), utilizzando la media dei valori minimi dei due criteri di valutazione precedentemente indicati solo per la zona 4, mentre per gli eventuali interventi nelle altre zone sarà utilizzato, per analogia, il valore determinato per la residenza (vedi prospetti precedenti).

In mancanza dei valori relativi alle aree edificabili fornite dall'Agenzia del Territorio, si potranno utilizzare i valori di compravendita delle aree rilevati direttamente dall'Ufficio. Il valore di riferimento in tal caso sarà quindi dato dalla media tra i valori minimi, relativi ai fabbricati, pubblicati annualmente dall'Osservatorio e la moda dei dati rilevati direttamente dall'Ufficio, relativi alle compravendite di aree edificabili.

I valori di riferimento saranno aggiornati annualmente in sede di approvazione della programmazione di bilancio, qualora non venissero aggiornati si riterranno confermati i valori dell'anno precedente.

Di seguito si indicano le casistiche su cui applicare le percentuali di riduzione o di aumento sul valore delle aree edificabili, a destinazione direzionale/turistico-alberghiera:

Fascia di rispetto (stradale, ferroviaria o altro)		- 5%
Attraversamento di elettrodotto e metanodotto		- 5%
Prospicenza a strade di interesse commerciale	Come da elenco in calce	+ 10%
Vicinanza a mappali ad edificazione residenziale	Mappali compresi in un raggio di mt 100	+ 5%
<u>Decremento</u> massimo applicabile rispetto al valore tabellare per le voci sopra riportate		- 10%
Aree comprese in Piano attuativo o strumenti di coordinamento (comparto)		- 20%

Elenco strade di interesse commerciale

Viale Venezia	Via Menare
Via Fabbri	Via Piovesana
Viale Italia	

### **Indicazioni di carattere generale**

Esistono nel contesto complessivo alcuni mappali (non pertinenti ai fabbricati) che per la loro forma o la loro dimensione, non possono essere utilizzati direttamente per l'edificazione. La loro capacità edificatoria, per poter essere sfruttata, deve essere quindi trasferita ai mappali contigui di proprietà diversa (asservimento di volumetria). Si propone per i casi di questo genere l'abbattimento del 50% del valore sopra indicato.

Si propone altresì di ridurre, nella misura del 50%, il valore dell'area edificabile come determinato con il presente provvedimento, qualora l'area stessa sia interessata dall'attività di restauro e ristrutturazione edilizia del fabbricato esistente senza demolizione (interventi di recupero a norma dell'art. 31, comma 1, lettere c), d) della legge 5 agosto 1978 n. 457).

Per quanto riguarda i fabbricati catastalmente collabenti si propone di determinare quale imponibile ai fini ICI il valore commerciale del volume edificabile se residenziali, oppure se produttivi, il valore commerciale dell'area considerata come lotto libero.

### **5. FASCIA DI TOLLERANZA**

Si istituisce una fascia di tolleranza, pari al 5 per cento del valore di mercato, così come rilevato dall'Ufficio.

L'Ufficio, qualora lo scostamento tra il valore, così come risulta dalle dichiarazioni e/o dai versamenti del contribuente e il valore di mercato, rientri all'interno di tale fascia, potrà considerare congruo il valore così come risulta dalle dichiarazioni e/o dai versamenti.

### **6. CESSIONE CUBATURA A TITOLO GRATUITO**

Qualora il contribuente ceda al Comune a titolo gratuito la cubatura relativa ad un lotto edificabile, dalla data di stipula del contratto il lotto in questione non sarà più considerato area edificabile, ma sosterà l'imposta comunale sugli immobili come terreno agricolo.

La stipula del contratto con il Comune non sostituisce gli obblighi dichiarativi ai fini dell'imposta comunale sugli immobili.