

VALORI DI RIFERIMENTO AREE EDIFICABILI ANNO 2010

aree residenziali

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

aree industriali e artigianali

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

aree commerciali

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

aree direzionali alberghiere

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

Il territorio comunale viene suddiviso nelle seguenti macrozone

zona 1 – Centro Storico

zona 2 – Ospedale

zona 3 – Ex Zanussi, Monticella, Stadio, parte di Ogliano e di Collalbrigo

zona 4 – Parè Sud, Parè Nord, Costa, Lourdes, Scomigo e rimanente parte di Ogliano e di Collalbrigo, Ferrera – Campidui, Campolongo Ovest, Campolongo Est, Piovesana, Menarè

Nelle pagine successive:

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 22/04/201

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

INDICE

1. PREMESSE ALL'AGGIORNAMENTO 2003	3
L'Osservatorio del Mercato Immobiliare.....	4
Conclusioni	6
2. IL NUOVO PIANO REGOLATORE (**)	7
a. ZONE RESIDENZIALI.....	7
b. ZONE PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE, COMMERCIALI ED ASSIMILATE	8
c. ZONE AGRICOLE.....	9
d. ZONE PER SERVIZI	9
3. VALUTAZIONE DELLE AREE	10
3.1 Valutazione Agenzia del Territorio.....	10
3.2 Aggiornamento del criterio dell'incidenza del costo del terreno sul valore finale di vendita.....	15
4. CONCLUSIONI	17
Aree residenziali	17
Aree industriali ed artigianali	19
Aree commerciali.....	20
Aree direzionali/turistico-alberghiere	22
Indicazioni di carattere generale	23
5. FASCIA DI TOLLERANZA	23
6. CESSIONE CUBATURA A TITOLO GRATUITO	24

1. PREMESSE ALL'AGGIORNAMENTO 2003

Il Comune di Conegliano ha adottato con deliberazione di C.C. n. 57-249 in data 12 gennaio 2000 un nuovo Piano Regolatore Generale, approvato con D.G.R. n. 1578 del 23.05.2003, che è entrato in vigore il giorno 3 luglio 2003.

Il presente lavoro fa seguito a quello proposto nel luglio 2000 e approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 81-353 del 30.10.2000, inerente la valutazione delle aree edificabili, ai fini della limitazione del potere di accertamento del Comune, qualora l'imposta comunale sugli immobili (ICI) sia versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato, in considerazione della avvenuta variazione di valori dovuta all'entrata in vigore del nuovo P.R.G.

Dall'anno 2010 i valori delle aree, così come risultanti dal presente Regolamento, si devono intendere come meri valori di riferimento.

Per le annualità 2001, 2002 e 2003 con deliberazione di Giunta Comunale n. 223 del 14.05.2001, n. 206 del 29.04.2002 e n. 128 del 24.03.2003 sono stati confermati per tali annualità i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili site nel territorio di Conegliano stabiliti nel regolamento per la valorizzazione delle aree edificabili ai fini dell'ICI approvato con deliberazione di C.C. n. 81-353 del 30.10.2000.

Al fine di semplificare in maniera sempre più efficace e rendere trasparente i metodi di valutazione delle aree edificabili si è valutato la possibilità di elaborare un criterio il più possibile immediato per l'utente per evitare possibili errori materiali.

Allo stato attuale il terreno edificabile è soggetto a diversi tributi nel corso del tempo: I.C.I., imposte di successione, passaggi di proprietà, ecc.: la valutazione di questo avviene secondo modalità diverse che creano confusione al cittadino.

Gli operatori del settore che gestiscono il mercato dei terreni edificabili determinano il valore secondo la reale possibilità edificatoria dello stesso: acquistano infatti il volume edificabile anche attraverso la cessione del diritto edificatorio (vendono cioè la volumetria e trattengono il terreno).

Il nuovo Piano Regolatore Generale, che prevede un generale abbassamento degli indici edificatori, individua alcune zone territoriali (C2.1 e C2.2) in cui, pur essendo queste produttrici di cubatura, non è possibile il loro utilizzo in loco.

E' prevista, in entrambe le zone la possibilità di cedere il diritto edificatorio in ambiti ben determinati, cioè nell'ambito delle **adiacenti** aree libere, rispettivamente nelle aree di

completamento e riqualificazione del margine collinare (z.t.o. C2.3) e di completamento e riqualificazione del margine di pianura (z.t.o. C2.4 e C2.5).

Il PRG intende valorizzare il complesso delle aree "adiacenti" all'aggregato abitativo, come peraltro desumibile dal contesto dell'articolato normativo, pertanto tutte le aree ricadenti nelle z.t.o. C2.1 e C2.2 anche se non "confinanti" ai terreni ubicati nelle z.t.o. C2.3 e C2.4, rientrano nel concetto di "adiacenza" e pertanto possono trasferire la loro capacità edificatoria in questi ultimi.

Anche per questi motivi il presente Regolamento introduce il valore del metro cubo (mc) come parametro di riferimento del valore del terreno per le aree a destinazione residenziale, mentre rimane invariato il parametro di riferimento del valore al metro quadrato per le aree destinate ad attività produttive commerciali ed assimilate e per le aree destinate a servizi.

I dati di base utilizzati per redigere il presente lavoro sono tratti:

- a) dai Valori immobiliari (aree edificabili) determinati a cura dell'Agenzia del Territorio di Treviso che redige con scadenza semestrale un'indagine attraverso analisi sempre aggiornate nel territorio della Marca;
- b) dai dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicati con scadenza semestrale, relativi ai valori afferenti il mercato degli immobili (edifici) presenti nel territorio nazionale.

I valori indicati al punto a), che vanno da un minimo ad un massimo, sono utilizzati dall'Agenzia delle Entrate per la valutazione della congruità degli atti di compravendita, o comunque di tutti gli atti che hanno come oggetto il trasferimento dei beni immobili.

Qualora i valori indicati nel punto a) non siano disponibili, gli stessi potranno essere sostituiti con i dati relativi ai valori di compravendita delle aree edificabili rilevati direttamente dall'Ufficio Tributi.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare

A seguito della Legge 29.10.1991 n° 358, recante norme per la ristrutturazione del Ministero delle Finanze e del regolamento degli uffici e del personale del Ministero delle Finanze, emanato con D.P.R. 27/03/1992 n° 287, è stato istituito, tra gli altri, l'ex Dipartimento del Territorio nell'ambito del quale, dal 1993, è stato attivato l'Osservatorio dei Valori Immobiliari con lo scopo di gestire una banca dati relativa ai valori afferenti il mercato degli immobili presenti nel territorio nazionale.

Il fine era quello di raggiungere la migliore trasparenza nell'attività estimale degli allora Uffici Tecnici Erariali e di realizzare un maggior controllo per lo specifico settore di attività.

Con l'Osservatorio, gli uffici provinciali sono stati dotati di uno strumento, costituito dai dati rilevati semestralmente per il territorio di competenza, rapidamente consultabile, tendente altresì a garantire la trasparenza delle attività estimali mediante un'azione preventiva di controllo.

L'estensione dell'Osservatorio all'intero territorio nazionale, e le sue crescenti implicazioni, hanno fatto porre l'attenzione non solo sui valori e sui prezzi ma anche sull'intero sistema economico che determina il mercato immobiliare, inteso con "ambito che comprende tutti gli operatori che hanno influenza sulla determinazione del prezzo".

In questa accezione e con l'attivazione dell'Agenzia del Territorio, l'Osservatorio dei Valori Immobiliari cambia denominazione e diventa "Osservatorio del Mercato Immobiliare".

Il nuovo Osservatorio del Mercato Immobiliare pone, pertanto, maggiore attenzione nel monitoraggio e nell'elaborazione degli aspetti dinamici del settore da cui dedurre gli andamenti previsionali, utili agli investitori ed operatori della pianificazione economica-territoriale.

È in questa proiezione che la gamma dei soggetti potenzialmente interessati ai servizi e ai prodotti dell'Osservatorio si estende ai privati cittadini, alle imprese di costruzione, ai professionisti, alle società di investimenti immobiliari, agli istituti di credito, fino ad istituzioni ed enti che gestiscono ingenti patrimoni immobiliari o che varano politiche di pianificazione territoriale e di programmazione economica.

Il progetto presentato di recente dall'Agenzia del Territorio, articolato d'intesa con altre macro aree di intervento (revisione degli estimi catastali, consulenza e stime), persegue il potenziamento dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare e dei connessi servizi estimativi attraverso:

- l'implementazione dei dati e delle relative analisi del mercato;
- l'adeguamento ed il potenziamento dell'architettura dell'osservatorio e della struttura organizzativa in funzione delle finalità istituzionali e di mercato attribuite allo stesso;
- lo studio di un sistema qualità delle informazioni estimali e dei dati in relazione alla nuova architettura.

Il risultato atteso è il miglioramento degli standard di qualità dell'Osservatorio e l'ampliamento dei contenuti informativi, garantendo l'aggiornamento semestrale delle informazioni.

Tale sistema di qualità prevede tra l'altro una metodologia di rilevazione dati unificata sull'intero territorio nazionale tramite l'utilizzo di schede georeferenziate, di un glossario dei termini ricorrenti nell'OMI e nell'ordinaria tecnica estimativa, di elaborazioni statistiche matematiche dei dati raccolti mediante le schede suddette, ed infine di controlli automatici di coerenza e completezza sulla banca dati.

Alla luce di quanto programmato nel progetto, alla fine dell'anno 2001 è stato effettuato un primo aggiornamento della banca dati, esteso a tutti gli Uffici, che ha previsto l'inserimento delle aree agricole, da valorizzare in funzione del tipo di coltura presente, e di nuove tipologie immobiliari in ambito commerciale e in ambito residenziale.

Inoltre la zona omogenea è stata caratterizzata e qualificata con nuove informazioni: la tipologia edilizia prevalente, l'anno di costruzione medio dei fabbricati, la superficie media dell'unità immobiliare, il numero medio di piani dei fabbricati.

Come anticipato in precedenza, la nuova architettura della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare vede l'ingresso di un nuovo elemento: la scheda di rilevazione, che persegue l'obiettivo di standardizzare l'indagine del Mercato Immobiliare connessa all'alimentazione della banca dati e di garantire un'elevata attendibilità sia del dato d'ingresso che del prodotto finale.

La scheda è un'aggregazione di informazioni riguardanti le caratteristiche estrinseche ed intrinseche del fabbricato e dell'unità immobiliare che il tecnico, seguendo le indicazioni di apposita guida operativa e delle istruzioni di controllo, deve compilare in occasione delle indagini dirette effettuate periodicamente.

Essa permette la rilevazione puntuale delle compravendite e degli affitti di una zona omogenea, fornendo, oltre che i dati economici, anche le caratteristiche delle unità immobiliari necessarie agli obiettivi prefissati.

L'insieme delle schede di rilevazione acquisite nella zona omogenea del Mercato costituirà, in tal modo, la nuova ossatura dell'Osservatorio e ne garantirà una continua alimentazione attraverso apposite elaborazioni fondate su metodi statistico-matematici per la proposizione del range, previo controllo formale e di merito delle informazioni in esse riportate.

I miglioramenti qualitativi ed il grado di completezza delle informazioni delineati dal progetto Osservatorio, oltre che a supporto della revisione degli estimi catastali e delle attività istituzionali di consulenza tecnico-estimale, forniranno la base necessaria per poter svolgere una funzione di studio ed elaborazione sul mercato immobiliare a servizio delle istituzioni locali e degli operatori, contribuendo, in tal modo, a rendere trasparente il mercato stesso.

Conclusioni

Per la determinazione dei valori delle aree edificabili ai fini I.C.I. si ripropone di utilizzare lo stesso criterio stabilito nel precedente regolamento: ovvero stabilendo la media tra i valori stimati con il criterio dell'incidenza del costo del terreno sul prezzo finale di vendita degli immobili (pari al 17,5 - 20%) riscontrati sulle analisi dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare per gli edifici, e quello relativo al valore delle aree edificabili stabiliti annualmente dall'Agenzia del Territorio, ovvero, in mancanza di questi ultimi, ai valori di compravendita delle aree rilevati direttamente dall'Ufficio - riferiti all'anno precedente (primo semestre) - al fine di rendere continuo nel tempo il principio adottato negli ultimi anni dagli uffici tributari e rendere pertanto trasparente la valutazione del bene.

2. IL NUOVO PIANO REGOLATORE (**)

“Ai sensi della vigente legislazione urbanistica, l'intero territorio comunale è suddiviso nelle seguenti zone territoriali omogenee, identificate con appositi contorni o campiture, deducibili dalla legenda contenuta nelle tavole grafiche di progetto del Piano Regolatore Generale.

I parametri urbanistici applicabili nelle diverse Zone territoriali sono desumibili dal contesto delle seguenti norme, oltre che dalle previsioni contenute nelle tabelle alfanumeriche e nelle schede allegate.

I diversi sistemi di riferimento (ambientale, insediativo, produttivo e relazionale) contengono inoltre ulteriori specifiche direttive, prescrizioni o vincoli cui sottoporre le aree comprese nelle diverse zone omogenee.

a. ZONE RESIDENZIALI

ZTO di tipo A - centri storici: parti del territorio con carattere storico, artistico e di pregio ambientale;

ZTO di tipo B - parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A; si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% della superficie fondiaria della zona, e nelle quali la densità territoriale sia superiore a 1,5 MC/MQ

In ragione delle diverse politiche di intervento definite nell'ambito dei sistemi di cui al precedente art. 3, il presente P.R.G. prevede l'individuazione di tre sottozone di tipo B, e ne precisa le modalità di attuazione, derivanti dalle specifiche caratteristiche del contesto.

Più precisamente:

ZTO B1 - di mantenimento

ZTO B2 - di riqualificazione

ZTO B3 - di completamento

ZTO di tipo C1 - parti del territorio non edificate o parzialmente edificate, in cui il limite della superficie coperta degli edifici esistenti non raggiunge i limiti di cui alla zona B e non risulta comunque inferiore a 7,5%, e la densità territoriale supera 0,5 MC/MQ

In ragione delle diverse politiche di intervento definite nell'ambito dei sistemi di cui al precedente art. 3, il presente P.R.G. prevede l'individuazione di tre sottozone di tipo C1, e ne precisa le modalità di attuazione, derivanti dalle specifiche caratteristiche del contesto.

Più precisamente:

ZTO C1.1 - di mantenimento

ZTO C1.2 - di riqualificazione

ZTO C1.3 - di completamento

ZTO di tipo C2 - parti del territorio non edificate o nelle quali l'edificazione esistente non raggiunge i limiti che individuano la zona C1.

In ragione delle diverse politiche di intervento definite nell'ambito dei sistemi di cui al precedente art. 3, il presente P.R.G. prevede l'individuazione di cinque sottozone di tipo C2, e ne precisa le modalità di attuazione, derivanti dalle specifiche caratteristiche del contesto.

Più precisamente:

ZTO C2.1 - di mantenimento e filtro, con valore paesistico

ZTO C2.2 - di mantenimento e filtro di pianura

ZTO C2.3 - di completamento e riqualificazione del margine collinare

ZTO C2.4 - di completamento e riqualificazione del margine di pianura

ZTO C2.5 - di trasformazione

b. ZONE PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE, COMMERCIALI ED ASSIMILATE

ZTO di tipo D - parti del territorio già destinate, totalmente o parzialmente, o da destinare, ad insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilati.

In ragione delle diverse politiche di intervento definite nell'ambito dei sistemi di cui al precedente art. 3, il presente P.R.G. prevede l'individuazione di tredici sottozone di tipo D, e ne precisa le modalità di attuazione, derivanti dalle specifiche caratteristiche del contesto.

Più precisamente:

ZTO D1.1 - di mantenimento industriale - artigianale.

ZTO D1.2 - di riqualificazione industriale - artigianale

ZTO D1.3 - di completamento industriale - artigianale

ZTO D1.4 - di trasformazione industriale - artigianale

ZTO D2.1 - di mantenimento commerciale

ZTO D2.2 - di riqualificazione commerciale

ZTO D2.3 - di completamento commerciale

ZTO D2.4 - di trasformazione commerciale

ZTO D3.1 - di mantenimento turistico - alberghiero

ZTO D3.2 - di riqualificazione turistico - alberghiera

ZTO D3.3 - di completamento turistico - alberghiero

ZTO D3.4 - di trasformazione turistico - alberghiera

ZTO D4 - attrezzature e pertinenze stradali e ferroviarie

Sono individuate inoltre con apposita retinatura e/o riferimento alfanumerico:

- le attività produttive esistenti con scheda allegata alle presenti norme ai sensi dell'art. 126 L.R. n. 61/85;

- le attività produttive esistenti da confermare e ristrutturare, ai sensi dell'art. 30 L.R. n. 61/85: in tali casi la ristrutturazione e l'eventuale ampliamento sono subordinati all'adeguamento dei corpi di fabbrica esistenti alle norme in materia di igiene e sicurezza.

Le attività produttive da trasferire, ai sensi dell'art. 30 L.R. n. 61/85, sono comprese entro le zone di tipo C: in tali casi il complesso delle operazioni ammesse dal presente P.R.G. è assoggettato ad apposito convenzionamento."

c. ZONE AGRICOLE

ZTO di tipo E - parti del territorio destinate a uso agricolo.

In ragione delle diverse politiche di intervento definite nell'ambito dei sistemi di cui al precedente art. 3, il presente P.R.G. prevede l'individuazione di sei sottozone di tipo E, e ne precisa le modalità di attuazione, derivanti dalle specifiche caratteristiche del contesto.

Più precisamente:

ZTO E1. - zone agricole tipiche o specializzate di massima tutela.

ZTO E2.1 - zone agricole di primaria importanza per la funzione produttiva, di particolare valenza ambientale, ad eterogenea integrità.

ZTO E2.2 - zone agricole di tutela, di importanza per la funzione produttiva.

ZTO E3. - zone agricole caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario.

ZTO E4.1 - zone agricole di mantenimento, caratterizzate da preesistenti borghi rurali.

ZTO E4.2 - zone agricole di trasformazione, caratterizzate da preesistenti borghi rurali

Sono individuate inoltre con apposita retinatura e/o riferimento alfanumerico:

- gli annessi rustici non più funzionali alle esigenze del fondo, con scheda allegata alle presenti norme ai sensi dell'art. 4 della Legge Regionale n. 24/85.

d. ZONE PER SERVIZI

ZTO di tipo F - parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale.

In ragione delle diverse politiche di intervento definite nell'ambito dei sistemi di cui al precedente art. 3, il presente P.R.G. prevede l'individuazione di quattro sottozone di tipo F, e ne precisa le modalità di attuazione, derivanti dalle specifiche caratteristiche del contesto.

Più precisamente:

ZTO Fa. - zone per attrezzature per l'istruzione.

ZTO Fb - zone per attrezzature di interesse comune.

ZTO Fc - zone per attrezzature a parco, per il giuoco e lo sport.

ZTO Fd - zone per attrezzature per parcheggio.

(**) estratto dall'art 13 delle N.T.A. del P.R.G. 2000

3. VALUTAZIONE DELLE AREE

3.1 Valutazione Agenzia del Territorio

L'Agenzia del Territorio di Treviso dirama da alcuni anni una serie di tabelle che indicano dei valori unitari di aree edificabili:

1993	Zone edificabili	Valore mercato in Lire	Valore mercato in Euro			unità di misura	valori medi di mercato in Euro
	Centro	L. 200.000	€ 103,29			mc	€ 103,29
	Semiperiferia	L. 50.000	€ 77,47			mc	€ 77,47
	Periferia	L. 100.000	€ 51,65			mc	€ 51,65

1996	Zone edificabili	Valore mercato in Lire	Valore mercato in Euro	Valore mercato in Lire	Valore mercato in Euro	unità di misura	valori medi di mercato in Euro
		min		max			
	Zona A	L. 250.000	€ 129,11	L. 350.000	€ 180,76	mc	€ 154,94
	Zona B	L. 150.000	€ 77,47	L. 250.000	€ 129,11	mc	€ 103,29
	Zona C – con concessione	L. 100.000	€ 51,65	L. 150.000	€ 77,47	mc	€ 64,56
	Zona C – senza concessione	L. 50.000	€ 25,82	L. 100.000	€ 51,65	mc	€ 38,74
	Zona D con concessione	L. 70.000	€ 36,15	L. 150.000	€ 77,47	mc	€ 56,81
	Zona D senza concessione	L. 30.000	€ 15,49	L. 60.000	€ 30,99	mc	€ 23,24

1997	Zone edificabili	Valore mercato in Lire	Valore mercato in Euro	Valore mercato in Lire	Valore mercato in Euro	unità di misura	valori medi di mercato in Euro
		min		max			
	Zona A	L. 250.000	€ 129,11	L. 350.000	€ 180,76	Mc	€ 154,94
	Zona B	L. 150.000	€ 77,47	L. 250.000	€ 129,11	Mc	€ 103,29
	Zona C – con concessione	L. 100.000	€ 51,65	L. 150.000	€ 77,47	Mc	€ 64,56
	Zona C – senza concessione	L. 50.000	€ 25,82	L. 100.000	€ 51,65	Mc	€ 38,73
	Zona D con concessione	L. 70.000	€ 36,15	L. 150.000	€ 77,47	Mc	€ 56,81
	Zona D senza concessione	L. 40.000	€ 20,66	L. 70.000	€ 36,15	Mc	€ 28,41

1998	Zone edificabili	Valore mercato in Lire	Valore mercato in Euro	Valore mercato in Lire	Valore mercato in Euro	unità di misura	valori medi di mercato in Euro
		min		max			
	Zona A	L. 250.000	€ 129,11	L. 350.000	€ 180,76	mc	€ 154,94
	Zona B	L. 150.000	€ 77,47	L. 250.000	€ 129,11	mc	€ 103,29
	Zona C – con concessione	L. 100.000	€ 51,65	L. 150.000	€ 77,47	mc	€ 64,56
	Zona C – senza concessione	L. 50.000	€ 25,82	L. 100.000	€ 51,65	mc	€ 38,73
	Zona D con concessione	L. 70.000	€ 36,15	L. 150.000	€ 77,47	mc	€ 56,81
	Zona D senza concessione	L. 40.000	€ 20,66	L. 70.000	€ 36,15	mc	€ 28,41

1999	Zone edificabili	Valore mercato in Lire	Valore mercato in Euro	Valore mercato in Lire	Valore mercato in Euro	unità di misura	valori medi di mercato in Euro
		min		max			
	Zona A	L. 250.000	€ 129,11	L. 350.000	€ 180,76	mc	€ 154,94
	Zona B	L. 150.000	€ 77,47	L. 250.000	€ 129,11	mc	€ 103,29
	Zona C – con concessione	L. 100.000	€ 51,65	L. 150.000	€ 77,47	mc	€ 64,56
	Zona C – senza concessione	L. 50.000	€ 25,82	L. 100.000	€ 51,65	mc	€ 38,73
	Zona D con concessione	L. 70.000	€ 36,15	L. 150.000	€ 77,47	mc	€ 56,81
	Zona D senza concessione	L. 40.000	€ 20,66	L. 70.000	€ 36,15	mc	€ 28,41

2000	Zone edificabili	Valore mercato in Lire	Valore mercato in Euro	Valore mercato in Lire	Valore mercato in Euro	unità di misura	valori medi di mercato in Euro
		min		max			
	Zona A	L. 500.000	€ 258,23	L. 700.000	€ 361,52	mc	€ 309,87
	Zona B - con concessione	L. 300.000	€ 154,94	L. 400.000	€ 206,58	mc	€ 180,76
	Zona B - senza concessione	L. 200.000	€ 103,29	L. 300.000	€ 154,94	mc	€ 129,11
	Zona C – con concessione	L. 220.000	€ 113,62	L. 280.000	€ 144,61	mc	€ 129,11
	Zona C – senza concessione	L. 100.000	€ 51,65	L. 140.000	€ 72,30	mc	€ 61,97
	Zona D con concessione	L. 140.000	€ 72,30	L. 220.000	€ 113,62	mq	€ 92,96
	Zona D senza concessione	L. 80.000	€ 41,32	L. 120.000	€ 61,97	mq	€ 51,65

2001	Zone edificabili	Valore mercato in Lire	Valore mercato in Euro	Valore mercato in Lire	Valore mercato in Euro	unità di misura	valori medi di mercato in Euro
		min		max			
	Zona A	L. 500.000	€ 258,23	L. 700.000	€ 361,52	mc	€ 309,87
	Zona B - con concessione	L. 300.000	€ 154,94	L. 400.000	€ 206,58	mc	€ 180,76
	Zona B - senza concessione	L. 200.000	€ 103,29	L. 300.000	€ 154,94	mc	€ 129,11
	Zona C - con concessione	L. 220.000	€ 113,62	L. 280.000	€ 144,61	mc	€ 129,11
	Zona C - senza concessione	L. 100.000	€ 51,65	L. 140.000	€ 72,30	mc	€ 61,97
	Zona D con concessione	L. 140.000	€ 72,30	L. 220.000	€ 113,62	mq	€ 92,96
	Zona D senza concessione	L. 80.000	€ 41,32	L. 120.000	€ 61,97	mq	€ 51,65

2002 1° e 2° sem	Zone edificabili	Valore mercato in Lire	Valore mercato in Euro	Valore mercato in Lire	Valore mercato in Euro	unità di misura	valori medi di mercato in Euro
		min		max			
	Zona A - Centro Storico	L. 500.000	€ 258,23	L. 700.000	€ 361,52	mc	€ 309,87
	B1 - Zona di Mantenimento	L. 500.000	€ 258,23	L. 700.000	€ 361,52	mc	€ 309,87
	B2 - Zona di Riqualificazione	L. 500.000	€ 258,23	L. 700.000	€ 361,52	mc	€ 309,87
	B3 - Zona di Completamento	L. 200.000	€ 103,29	L. 300.000	€ 154,94	mc	€ 129,11
	C1.1 - Zona di Mantenimento	L. 200.000	€ 103,29	L. 300.000	€ 154,94	mc	€ 129,11
	C1.2 - Zona di Riqualificazione	L. 200.000	€ 103,29	L. 300.000	€ 154,94	mc	€ 129,11
	C1.3 - Zona di Completamento	L. 200.000	€ 103,29	L. 300.000	€ 154,94	mc	€ 129,11
	C2.1 - Zona filtro di collina	L. 200.000	€ 103,29	L. 300.000	€ 154,94	mc	€ 129,11
	C2.2 - Zona Filtro di Pianura	L. 200.000	€ 103,29	L. 300.000	€ 154,94	mc	€ 129,11

	C2.3 - Zona di completamento di collina	L. 200.000	€ 103,29	L. 300.000	€ 154,94	mc	€ 129,11
	C2.4 - Zona di completamento di pianura	L. 200.000	€ 103,29	L. 300.000	€ 154,94	mc	€ 129,11
	C2.5 - Zona di trasformazione e da lottizzare	L. 140.000	€ 72,30	L. 200.000	€ 103,29	mc	€ 87,80
	C2.5 - Zona di trasformazione e lottizzate	L. 200.000	€ 103,29	L. 300.000	€ 154,94	mc	€ 129,11
	E 4.2 - Zona agricola di trasformazione	L. 200.000	€ 103,29	L. 300.000	€ 154,94	mc	€ 129,11
	D1.1 - Zona industriale e artigianale di mantenimento	L. 140.000	€ 72,30	L. 220.000	€ 113,62	mq	€ 92,96
	D1.2 - Zona industriale e artigianale di riqualificazione	L. 140.000	€ 72,30	L. 220.000	€ 113,62	mq	€ 92,96
	D1.3 - Zona industriale e artigianale di completamento da lottizzare	L. 100.000	€ 51,65	L. 140.000	€ 72,30	mq	€ 61,97
	D1.3 - Zona industriale e artigianale di completamento lottizzate	L. 140.000	€ 72,30	L. 220.000	€ 113,62	mq	€ 92,96
	D1.4 - Zona industriale e artigianale di trasformazione e da lottizzare	L. 100.000	€ 51,65	L. 140.000	€ 72,30	mq	€ 61,97
	D1.4 - Zona industriale e artigianale di trasformazione e lottizzata	L. 140.000	€ 72,30	L. 220.000	€ 113,62	mq	€ 92,96
	D2.1 - Zona commerciale di mantenimento	L. 160.000	€ 82,63	L. 240.000	€ 123,95	mq	€ 103,29

	D2.2 - Zona commerciale di riqualificazione	L. 160.000 € 82,63	L. 240.000 € 123,95	mq	€ 103,29
	D2.3 - Zona commerciale di completamento da lottizzare	L. 110.000 € 56,81	L. 160.000 € 82,63	mq	€ 69,72
	D2.3 - Zona commerciale di completamento lottizzata	L. 160.000 € 82,63	L. 240.000 € 123,95	mq	€ 103,29
	D2.4 - Zona commerciale di trasformazione e da lottizzare	L. 110.000 € 56,81	L. 160.000 € 82,63	mq	€ 69,72
	D2.4 - Zona commerciale di trasformazione e lottizzata	L. 160.000 € 82,63	L. 240.000 € 123,95	mq	€ 103,29
	D3.1 - Zona turistico - alberghiera di mantenimento	L. 150.000 € 77,47	L. 220.000 € 113,62	mq	€ 95,54
	D3.2 - Zona turistico - alberghiera di riqualificazione	L. 150.000 € 77,47	L. 220.000 € 113,62	mq	€ 95,54
	D3.3 - Zona turistico - alberghiera di completamento da lottizzare	L. 100.000 € 51,65	L. 150.000 € 77,47	mq	€ 64,56
	D3.3 - Zona turistico - alberghiera di completamento lottizzata	L. 150.000 € 77,47	L. 220.000 € 113,62	mq	€ 95,54
	D3.4 - Zona turistico - alberghiera di trasformazione e da lottizzare	L. 100.000 € 51,65	L. 150.000 € 77,47	mq	€ 64,56
	D3.4 - Zona turistico - alberghiera di trasformazione e lottizzata	L. 150.000 € 77,47	L. 220.000 € 113,62	mq	€ 95,54

3.2 Aggiornamento del criterio dell'incidenza del costo del terreno sul valore finale di vendita.

Nello studio "La valutazione delle aree edificabili del Comune di Conegliano anni 1993 – 2000" approvato con la delibera di CC n. 81 – 353 del 30.10.2000 è stato scelto il criterio dell'incidenza del valore del terreno sul prezzo finale di vendita degli immobili.

Questa analisi, allora redatta su dati acquisiti dall'indagine realizzata nel 1999 dall'Ufficio Urbanistica per l'individuazione delle microzone censuarie, si basa sul prezzo di vendita delle principali categorie catastali di unità residenziali.

L'incidenza del costo del terreno sul prezzo finale è stata valutata su due basi il 17,5 e 20%.

La vicinanza dell'area edificabile al centro cittadino, i caratteri morfologici del terreno (pianura, collina), la destinazione delle zone edificate, i caratteri socio-economici delle zone edificate, la presenza di infrastrutture e servizi urbani pubblici, le tipologie edilizie, l'epoca di costruzione dei fabbricati, lo stato di conservazione degli stessi e le tipologie catastali incidono in maniera determinante sul valore commerciale finale per cui si è optato per una percentuale del 20% per le macrozone 1, 2, 3 mentre per la macrozona 4 quella del 17.5%.

L'Osservatorio pubblica, con scadenza semestrale, i valori del mercato.

Ai fini della determinazione del valore delle aree edificabili è stato scelto di utilizzare il valore dei "Fabbricati non intensivi" che si ritiene più vicino alla realtà immobiliare presente nel territorio comunale.

Edificio residenziale	valore mercato		incidenza 20%		incidenza 17,5%	
	Min	max	min	max		
centrale/centrale pregiata microzona 1	€ 1.846,00	€ 2.443,00	369,2	488,6		
centrale/centrale microzona 2	€ 1.533,00	€ 2.159,00	306,6	431,8		
semicentrale/semincentrale microzona 2	€ 1.363,00	€ 1.846,00	272,6	369,2		
periferica/periferica microzona 2	€ 1.221,00	€ 1.533,00			€ 213,68	€ 268,28

Edificio produttivo (industriale/artigianale)	valore mercato		incidenza 20%		incidenza 17,5%	
	Min	max	min	max		
centrale/centrale microzona 2	€ 413,00	€ 620,00	82,6	124		
semicentrale/semincentrale microzona 2	€ 413,00	€ 568,00	82,6	113,6		
periferica/periferica microzona 2	€ 362,00	€ 465,00			€ 63,35	€ 81,38

Edificio commerciale	valore mercato	incidenza 20%	incidenza 17,5%

	min	max	min	max		
centrale/centrale privilegiata microzona1	€ 2.582,00	€ 3.099,00	516,4	619,8		
centrale/centrale microzona 2	€ 2.066,00	€ 2.582,00	413,2	516,4		
semicentrale/semicentrale microzona 2	€ 1.549,00	€ 1.808,00	309,8	361,6		
periferica/periferica microzona 2	€ 1.136,00	€ 1.446,00			€ 198,80	€ 253,05

Edificio direzionale/turistico-alberghiero	valore mercato		incidenza 20%		incidenza 17,5%	
	min	max	min	max		
centrale/centrale privilegiata microzona1	€ 1.989,00	€ 2.840,00	397,8	568		
centrale/centrale microzona 2	€ 1.704,00	€ 2.273,00	340,8	454,6		
semicentrale/semicentrale microzona 2	€ 1.250,00	€ 1.704,00	250	340,8		
periferica/periferica microzona 2	€ 1.136,00	€ 1.447,00			€ 198,80	€ 253,23

n.b. non si riportano i dati relativi ai fabbricati edificati sulle aree destinate ad attrezzatura di interesse pubblico, in quanto per gli stessi non esiste un mercato consolidato.

4. CONCLUSIONI

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.

Zona	1° criterio	2° criterio	media €/mc
zona 1	€ 258,23	€ 369,20	€ 313,72
zona 2	€ 258,23	€ 306,60	€ 282,42
zona 3	€ 103,29	€ 272,60	€ 187,95
zona 4	€ 103,29	€ 213,68	€ 158,49

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 fascia di rispetto)		- 15%
Prospicienza a strade molto trafficate** escluso gli interventi per scopi commerciali, direzionali e	Come da elenco in calce	- 5%

turistico-alberghiere		
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 comprese all'interno delle zone di filtro periurbane di tipo C2.1 e C2.2 in cui non è assolutamente possibile 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 come tali nel P.R.G.		€ 158,49
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

**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:

<i>Via</i>	
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.

Zona	1° criterio	2° criterio	media €/mq
zona 2	€ 72,30	€ 82,60	€ 77,45
zona 3	€ 72,30	€ 82,60	€ 77,45
zona 4	€ 72,30	€ 63,35	€ 67,83

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.

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

Zona	1° criterio	2° criterio	media €/mq
zona 4	€ 56,81	€ 198,80	€ 127,81

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.

Zona	1° criterio	2° criterio	media €/mq
zona 4	€ 63,35	€ 198,80	€ 131,08

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	

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.

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 sconterà 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.