



PERIZIA DI STIMA PER LA DETERMINAZIONE
DEL VALORE DELLE AREE EDIFICABILI
AI FINI DELL'APPLICAZIONE
DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA
RELATIVA AL COMUNE DI
ALTAVILLA VICENTINA (VI)



Dicembre 2018

INDICE

1. Premessa	Pag. 3
2. Scopo della analisi valutativa	Pag. 4
3. Inquadramento generale	Pag. 4
4. Prescrizioni urbanistiche	Pag. 5
5. Andamento del mercato	Pag. 6
6. Criteri di valutazione	Pag. 6
7. Stima analitica in base al valore di trasformazione	Pag. 10
8. Stima sintetico – comparativa	Pag. 16
9. Determinazione valore base di riferimento	Pag. 17
10. Applicazione degli indici	Pag. 17

Allegati:

Allegato 1: riepilogo coefficienti di riferimento

1. PREMESSA

Prima di procedere alla valutazione delle aree fabbricabili riferita all'anno 2019, si ritiene di illustrare brevemente l'assetto normativo attuale e gli atti comunali fin qui approvati con i quali sono stati adottati gli strumenti necessari per la determinazione dei valori delle aree fabbricabili.

Con l'art. 59 del D.Lgs 446/97 il legislatore ha stabilito che i Comuni possono, con proprio regolamento, *“determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, al fine della limitazione del potere di accertamento del comune qualora l'imposta (comunale sugli immobili) sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato, secondo criteri improntati al perseguimento dello scopo di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso;”*.¹

Il comma 3 dell'articolo 13, D.L. n. 201/2011 dispone che *“La base imponibile dell'imposta municipale propria è costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi dell'articolo 5, commi 1, 3, 5 e 6 del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, e dei commi 4 e 5 del presente articolo”*, per cui, per il calcolo della base imponibile IMU delle aree fabbricabili, sono confermate le previsioni ICI.

I parametri che devono essere rispettati nella determinazione di questi valori sono contenuti nel D.Lgs. 504/92, istitutivo dell'imposta in oggetto, laddove si afferma che *“per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1 gennaio dell'anno d'imposizione, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.”*

L'art. 6 del citato D.Lgs. 504/92 stabilisce anche che, *“in caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'art. 31, comma 1, lettere c), d) ed e), della legge 5 agosto 1978, n. 457, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile anche in deroga a quanto stabilito nell'art. 2, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato”*.

¹ D.Lgs. 15 dicembre 1997, n. 446 *“Istituzione dell'imposta regionale sulle attività produttive, revisione degli scaglioni, delle aliquote e delle detrazioni dell'Irpef e istituzione di una addizionale regionale a tale imposta, nonché riordino della disciplina dei tributi locali”*, art. 59. ² D.Lgs. 30 dicembre 1992, n. 504, *“Riordino della finanza degli enti territoriali, a norma dell'art.4 della legge 23 ottobre 1992, n. 421”*, art. 5.

Una puntualizzazione importante è stata effettuata con la risoluzione Ministeriale 209/E del 1997 che ha affermato il principio secondo cui le aree edificabili avranno un valore crescente man mano che si avvicina il momento in cui su di esse potranno venir realizzati dei fabbricati. Si afferma infatti che “sul mercato il valore dell'area è man mano decrescente a seconda che si tratti di area per la quale è stata rilasciata la concessione edilizia, di area priva di concessione ma compresa in un piano particolareggiato, di area compresa soltanto in un piano regolatore generale.”²

2. SCOPO DELL'ANALISI VALUTATIVA

Alla luce di quanto sopra detto e delle precedenti deliberazioni, lo scopo della presente analisi tecnico-estimativa riguarda la determinazione dei valori delle aree fabbricabili previste all'interno degli strumenti urbanistici generali del Comune di Altavilla Vicentina.

La stima si propone quindi di assicurare il raggiungimento dei seguenti obiettivi:

1°) procedere alla determinazione del criterio di stima del valore medio venale, per zone omogenee delle aree edificabili previste dal Piano degli Interventi con Variante n°12 del Comune di Altavilla Vicentina (VI), adottato con D.C.C. n° 40 del 20/07/2015 e approvato con D.C.C. n° 2 del 29/02/2016 e successive Varianti n°13, 14, 15 e 16.

2°) definire in modo sostanziale i criteri per l'attribuzione dei valori di mercato tenendo conto che, il fattore differenziale preponderante è rappresentato dalla reale capacità edificatoria definita dallo strumento urbanistico comunale sull'area. A tal fine si ritiene di procedere alla determinazione del valore per metro quadrato di area fabbricabile, in maniera direttamente proporzionale all'indice che tiene conto della potenzialità edificatoria procedendo contestualmente ad applicare altri coefficienti comunque di rilevanza marginale, come sarà meglio esposto nella parte seguente della presente.

3. INQUADRAMENTO GENERALE

Il Comune di Altavilla Vicentina è localizzato a ovest del comune di Vicenza in prossimità della zona industriale del comune capoluogo. Confina a Nord con i comuni di Sovizzo, Creazzo e Vicenza, a Est con Arcugnano, a Sud con Arcugnano e Brendola e a Ovest con Montecchio Maggiore.

La superficie comunale si estende per 16,63kmq con un'altezza sul livello medio del mare di 45m e comprende, oltre al nucleo centrale di Altavilla, le frazioni di Valmarana, collocata nella parte collinare del territorio, e Tavernelle. Dal punto di vista morfologico il territorio di Altavilla Vicentina può essere distinto in due ambiti: l'area pianeggiante, con il solo dosso collinare del Brolo e l'area collinare a Sud che comprende parte dei Monti Berici e la fascia collinare che si caratterizza per un'urbanizzazione diffusa con un unico nucleo abitato di un certo rilievo (la frazione di Valmarana).

² Ministero delle Finanze, Risoluzione del 17.10.1997, n. 209

4. PRESCRIZIONI URBANISTICHE

Si riporta di seguito la definizione dei parametri urbanistici ed edilizi più significativi, in quanto richiamati nella presente relazione, dedotti dal Piano degli Interventi - Regolamento Edilizio (PARTE II, TITOLO I, Art. 55) :

1. SUPERFICIE TERRITORIALE S.T. (mq)

Superficie totale (inclusi tutti gli spazi pubblici e privati esistenti o previsti) compresa in un "ambito di intervento" interessato unitariamente da un I.U.P., costituente un'unica figura geometrica chiusa ed esclusa la viabilità generale di P.R.G;

2. SUPERFICIE FONDIARIA S.F. (mq)

Superficie reale del lotto interessato dall'intervento edilizio diretto e misurata in proiezione orizzontale, al netto delle opere di urbanizzazione (strade, piazze, marciapiedi, parcheggi, ecc.) di uso pubblico esistenti;

3. INDICE DI EDIFICABILITÀ TERRITORIALE I.T. (mc/mq)

Volume massimo, espresso in mc, costruibile per ogni mq di superficie territoriale oggetto di intervento;

4. INDICE DI FABBRICABILITÀ FONDIARIA I.F. (mc/mq)

Volume massimo, espresso in mc, costruibile per ogni mq di superficie fondiaria;

5. RAPPORTO DI COPERTURA TERRITORIALE R.C.T. (%)

E' il rapporto percentuale tra la massima superficie coperta degli edifici realizzabili e la superficie territoriale oggetto dell'intervento;

6. RAPPORTO DI COPERTURA FONDIARIA R.C.F. (%)

E' il rapporto percentuale tra la massima superficie coperta dell'edificio e la superficie fondiaria del lotto edificabile.

Il Piano Regolatore Generale si attua a mezzo di Intervento Urbanistico Preventivo (I.U.P.) o Interventi Edilizi Diretti (I.E.D.). Sono strumenti urbanistici attuativi del Piano Regolatore Generale, i piani di iniziativa privata comprendenti il Piano di Lottizzazione (P. di L.) e il Piano di Recupero di iniziativa privata (P.R.I.pr.) e i piani di iniziativa pubblica comprendenti il Piano per l'Edilizia Economica Popolare (P.E.E.P.), il Piano di Recupero di Iniziativa Pubblica (P.R.I.pu), il Piano Particolareggiato (P.P.) e il Piano per gli Insediamenti produttivi (P.I.P.).

Le aree fabbricabili sono quelle specificatamente individuate nelle tavole del P.R.G. individuate dalle seguenti Zone Territoriali Omogenee:

Z.T.O.	
B	Zone residenziali esistente e di completamento
B1	Zone residenziali esistente e di completamento

B2	Zone residenziali esistente e di completamento
C1 speciali	Ambiti di edificazione diffusa
C1	Zone residenziali intermedie di espansione
C1.1	Zone residenziali intermedie di espansione
C2.1	Zone residenziali di espansione
C2.2	Zone residenziali di espansione
D1	Zona artigianale e industriale di completamento
D1.1	Zona artigianale ed industriale di completamento riservata all'ampliamento delle attività esistenti;
D2	Zona artigianale ed industriale di espansione;
D2.1	Zona industriale artigianale riservata a servizi per la produzione
D3	Zona commerciale, direzionale di completamento con presenza di attività produttive compatibili
D3.1	Zona commerciale, direzionale di espansione con presenza di attività artigianali compatibili
D3.2	Zona turistico ricettiva e ricreativa di completamento o di espansione
D3.3	Zona turistico ricettiva e ricreativa ove sviluppare attività economiche integrative al sistema dei servizi al turismo
D4	Zona destinata ad attività agroindustriali

5. ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE

Dall'analisi dell'andamento del mercato immobiliare nazionale presentata nel Report Urbano Fiaip 2017 si nota un mercato immobiliare a due velocità: prosegue la crescita costante del numero delle compravendite nel 2017, mentre continua il calo dei valori immobiliari.

“Nello specifico, le compravendite di abitazioni in Italia, hanno segnato un'ulteriore crescita nel 2017 degli scambi immobiliari (+5,1%), mentre il mercato indica, rispetto all'anno precedente, un andamento medio dei prezzi immobiliari in diminuzione sia per le abitazioni (-1,15%) che per uffici (-6,2%), negozi (-5%) e capannoni (-4,1%).

Un mercato immobiliare ancora in assestamento, dove l'offerta è in crescita, aumenta la domanda e si riduce il divario fra prezzi richiesti e prezzi di realizzo (-10%).”

Buoni risultati per il mercato immobiliare italiano, che continua la sua crescita oramai dal 2014. Lo conferma anche la Nota dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare relativa al primo trimestre del 2018, emessa dall'Agenzia delle Entrate nel mese di giugno.

Le compravendite di immobili residenziali nel complesso aumentano, anche se la crescita non risulta omogenea in tutte le zone d'Italia: anzi, dai dati emerge una vera e propria inversione di tendenza, secondo cui si comprano più abitazioni nei centri medio-piccoli, mentre rallenta la crescita nelle grandi città.

Se in generale tutte le aree risultano in crescita dal punto di vista degli immobili venduti, bisogna considerare le differenze che vi sono tra le diverse macro-zone del Paese. Le Isole registrano i

risultati migliori: è del 6% la crescita rispetto allo stesso periodo del 2017, seguono il Nord Est e il Sud, che crescono rispettivamente del 5,8% e del 5,5%. Valori leggermente più bassi per il Nord Ovest (+3,6%) e per il Centro, in coda con un aumento delle compravendite pari al 2,5% rispetto al primo trimestre dello scorso anno.

Nella regione Veneto, le quotazioni medie e la variazione annua distinte per capoluogo e il resto della provincia, fa segnare ancora, seppur contenuto, un calo dei prezzi rispettivamente del -1,40% e -0,80% su base regionale. La quotazione media del Veneto è di 1.921 €/mq per i capoluoghi e 1.271 €/mq per gli altri comuni. Il capoluogo con la quotazione maggiore è quello di Venezia che, con 2.604 €/mq, distanzia nettamente gli altri capoluoghi tutti con quotazione inferiore ai 2.000 €/mq.

Nello specifico, dalle Statistiche Regionali del Veneto, pubblicate in data 1/6/2018 con riferimento all'anno 2017, per la Provincia di Vicenza si rileva che la variazione annua della quotazione immobiliare per il capoluogo ha subito un decremento del 2,8% con una quotazione che si attesta sui 1.759€/mq e una diminuzione del 1,4% per i comuni non capoluoghi con una quotazione media che si attesta sui 1.342€/mq.

La Borsa Immobiliare istituita dalla Camera di Commercio di Vicenza, nel testo "Rilevazione dei valori dei beni immobili residenziali" relativo all'anno 2017, pubblicato ad aprile 2018, sottolinea che *"Relativamente alle quotazioni rilevate dalla Borsa Immobiliare di Vicenza, la riduzione dell'indice del prezzo delle compravendite di immobili residenziali in provincia di Vicenza, è pari a -0,8% contro la variazione nulla dell'indicatore dei prezzi delle nuove abitazioni calcolato dall'Istat. In generale le rilevazioni della Borsa Immobiliare di Vicenza evidenziano quotazioni stabili o leggermente calanti in quasi tutte le zone a causa di un mercato in ripresa ma ancora debole."*

Le pubblicazioni presentate dalla Borsa Immobiliare di Vicenza evidenziano, alla luce di quanto sopra riportato, la variazione percentuale delle quotazioni immobiliari registrate in provincia di Vicenza; nello specifico, per il Comune di Altavilla Vicentina:

nel periodo 2014-2017:

decremento del 8,1%

6. CRITERI DI VALUTAZIONE

La presente relazione, ha lo scopo di determinare il "più probabile valore unitario medio di mercato", con riferimento all'attualità e al metro quadrato di superficie realizzabile delle aree edificabili o potenzialmente edificabili presenti nel territorio del Comune di Altavilla Vicentina, al fine di determinare la base imponibile per l'applicazione dell'Imposta Municipale Propria (IMU).

Nel merito si ritiene opportuno richiamare quanto espresso dalla risoluzione del Ministero delle

Finanze n° 209/E del 17 ottobre 1997, nella quale si precisa, con riferimento al concetto di “area fabbricabile” ai fini del calcolo dell'imponibile IMU per tali immobili:

- che l'edificabilità è subordinata all'inserimento nel Piano Regolatore Generale Comunale;
- che la potenzialità edificatoria delle aree poste al di fuori degli strumenti attuativi, ma comprese in quelli generali, risulta attenuata in quanto possono esserci margini d'incertezza più o meno ampi sull'effettiva utilizzazione futura del suolo. Infatti, al momento del suo inserimento nei piani attuativi, il terreno potrebbe risultare del tutto o in parte destinato alla formazione di spazi inedificabili (strade o verde attrezzato);
- che tale circostanza non compromette la vocazione edificatoria dell'area, ma influirà sulla quantificazione della base imponibile rappresentata dal valore venale in comune commercio; valore che risulterà decrescente a seconda dello stadio urbanistico, tra i tre individuati, in cui si trova l'immobile: concessione edilizia rilasciata, inserimento nel piano attuativo, inserimento nel P.R.G.

I parametri da assumere a riferimento per identificare il più probabile valore di mercato di un'area, si possono così riassumere:

- la stima deve essere riferita al 1° gennaio dell'anno d'imposta;
- nella stima si deve tenere conto:
 1. della zona territoriale in cui il terreno è ubicato;
 2. dell'indice di edificabilità previsto dagli strumenti urbanistici per quell'area;
 3. della destinazione d'uso consentita;
 4. di eventuali oneri necessari per rendere il terreno idoneo alla costruzione;
 5. dello stadio cui l'iter edificatorio è giunto (assenza o presenza di strumento attuativo, rilascio di concessione);
 6. dei valori medi rilevati sul mercato per terreni simili.

La disciplina estimativa ha messo a punto due procedure per giungere alla determinazione del più probabile valore di mercato di un immobile:

- La stima sintetica, basata sulla comparazione che “consiste nella determinazione del valore di un immobile sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe, venduti in condizioni ordinarie di mercato. Il criterio si basa sul seguente assunto: «un acquirente razionale non è disposto a pagare un prezzo superiore al costo di acquisto di proprietà simili che abbiano lo stesso grado di utilità».
- La stima analitica, basata sul valore di trasformazione, parte dal presupposto di considerare il terreno edificabile come “un bene di produzione dal quale, con l'applicazione di un capitale equivalente al costo di trasformazione, si ottiene il prodotto edilizio”. Se pertanto si esprime con V_a il valore dell'area, con K il costo di trasformazione e con V_{mT} il valore del fabbricato,

può porsi:

$$Va = VmT - K$$

Quest'equazione necessita, per essere applicata correttamente, di una maggior specificazione. Infatti, "il più probabile valore di mercato di un'area fabbricabile (...) risulterà dal più probabile valore di mercato del fabbricato, diminuito del costo di costruzione comprensivo di interessi e del «profitto normale», scontando all'attualità tale differenza in previsione della durata della trasformazione, e cioè del tempo di costruzione."

Questo valore risultante è il limite superiore di convenienza economica al di sopra del quale l'imprenditore non avrebbe convenienza ad acquistare l'area. Può pertanto proporsi la seguente formulazione del procedimento analitico:

$$Va = [VmT - (\sum K + Vt + Ip + P)] / (1+r)^n$$

dove:

Va = valore attuale dell'area

VmT = valore del fabbricato ottenuto dalla trasformazione

$\sum K$ = costi relativi alla costruzione

Vt = spese di acquisto dell'area

Ip = interessi passivi per anticipazione dei capitali

P = profitto lordo spettante ad un imprenditore ordinario

r = saggio netto di investimenti nel settore edilizio

n = tempo, espresso in numero di anni, intercorrente tra la stima e l'inizio di redditività del fabbricato.

Nella fase di applicazione ai singoli lotti di terreno, che possono differire da caratteristiche ordinarie per estensione, conformazione ed indice edilizio, si procederà con l'applicazione di una serie di coefficienti di correzione che verranno esposti in seguito.

Le due metodologie di stima così delineate presentano ambedue degli aspetti positivi e degli altri che necessitano di essere esaminati con estrema attenzione. La stima sintetica infatti, impone la ricerca di beni comparabili con quelli da valutare, ricerca che, soprattutto nel caso delle aree edificabili, non è sempre agevole. Per contro, la stima analitica si basa su parametri di difficile valutazione, come quelli relativi ai costi.

Questi metodi di stima permetteranno di individuare dei valori che consentiranno di giungere alla determinazione del più probabile valore di mercato di un immobile residenziale e produttivo/industriale.

Considerato che il mercato delle aree residenziali e quello delle aree produttive/industriali sono due

mercati ben distinti, assoggettati ad influenze diverse, si ritiene opportuno, anche in fase di perizia, differenziare e tenere separati i due casi: verrà ad ogni modo determinato un valore medio venale al metro quadrato sia per le aree residenziali sia per le aree produttive/industriali.

7. STIMA ANALITICA IN BASE AL VALORE DI TRASFORMAZIONE

7.1 IL PROCEDIMENTO DI STIMA

Relativamente alla trasformazione delle aree edificabili in aree edificate, il valore di trasformazione è ottenuto tra la differenza tra il valore medio di mercato dei fabbricati V_f e la somma di tutti i costi da sostenere C , cioè:

$$(1) \quad V_a = \frac{V_{mT} - (\sum K + V_t + I_p + P)}{(1+r)^n}$$

dove:

V_a = valore attuale dell'area

V_{mT} = valore del fabbricato ottenuto dalla trasformazione

$\sum K$ = costi relativi alla costruzione

V_t = spese di acquisto dell'area

I_p = interessi passivi per anticipazione dei capitali

P = profitto lordo spettante ad un imprenditore ordinario

r = saggio netto di investimenti nel settore edilizio

n = tempo intercorrente per l'alienazione del prodotto finito

Poiché il valore dell'area è riferito alla data di stima, si dovrà scontare la differenza ($V_f - C$) all'attualità per tenere conto del periodo di tempo necessario alla trasformazione, stimato circa pari a 3 anni per le aree a destinazione residenziale e in 2 anni per quelle a destinazione produttiva; tenuto conto dei mancati redditi di tale periodo, il valore dell'area viene determinato attualizzando i mancati redditi con riferimento ai rendimenti medi dei principali titoli pubblici quotati in Borsa, attualizzando il più probabile valore stimato al tasso di interesse medio pari a 1,20%, dato fornito dal Ministero dell'Economia e delle Finanze, relativo all'asta dei BTP a 3 anni alla data del 13 settembre 2018.

7.2 IL VALORE MEDIO DEI FABBRICATI (V_f)

V_{mT} rappresenta il valore del fabbricato finito ottenuto moltiplicando la Superficie Lorda Vendibile complessivamente realizzabile nell'area di intervento per il Valore medio unitario di mercato degli immobili nell'area omogenea in esame desunto dalla media dei valori riportati dall'Osservatorio dei

Valori Immobiliari nonché da alcune Agenzie Immobiliari operanti sul territorio.

Si riportano di seguito i dati desunti dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia del Territorio, da alcune Agenzia Immobiliari operanti sul territorio e dal Listino della Borsa Immobiliare di Vicenza:

TIPOLOGIA E ZONA	Valore Mercato (€/mq) (fonte "Agenzie Imm.ri)	Valore Mercato (€/mq) (fonte OMI)	Valore Mercato (€/mq) (fonte Listino Borsa Immobiliare)
Abitazioni (zona residenziale)	1525	1485	1525
Capannoni/Negozi/Uffici (zona terziario, produttiva, commerciale)	875	915	-----

riscontrando quindi un valore base di:

TIPOLOGIA E ZONA	Valore Mercato (€/mq)
Abitazioni (zona residenziale)	1510
Magazzini/Negozi/Uffici/Capannoni (zona terziario produttiva)	895

7.3 TRASFORMAZIONE DELLA SUPERFICIE COMPLESSIVA IN SUPERFICIE LORDA VENDIBILE

Usualmente il mercato immobiliare adotta quale parametro di riferimento per la consistenza la cosiddetta "superficie lorda vendibile" (S.l.v.) o superficie commerciale, che si determina misurando la superficie di ogni piano al lordo delle murature esterne, nonché quota parte delle porzioni accessorie (balconi, terrazzi, logge, cantine, autorimesse e giardini), come da indicazioni dell'Agenzia delle Entrate.

Per le abitazioni poste all'interno della zona residenziale, si individua un coefficiente di maggiorazione pari a $K=2,222$; le unità aventi destinazione produttiva invece traggono minor contributo dalle superficie accessorie che si quantificano con $K=1,050$.

Nelle tabelle successive si dimostrano i conteggi che hanno portato a queste determinazioni:

RESIDENZIALE

Superficie occupata da	Superfici dei vari ambienti	Incidenza sul valore venale del prodotto finito	Incidenza raggugliata
Alloggio	90	100%	90,00
Balconi, terrazze, logge	10	30%	3,00
Cantine	8	50%	4,00
Autorimesse	16	50%	8,00
Giardini, corti	50	10%	5,00
Superficie commerciale complessiva			110,00
Superficie totale accessori			20,00
Incremento percentuale			22,22%

TERZIARIO / PRODUTTIVA

Superficie occupata da	Incidenza effettiva sulla S.I.v.	Incidenza sul valore venale del prodotto finito	Incidenza raggugliata
Locali a servizio attività	5%	1	5,00%
Totale incidenza			5,00%

7.4 COSTO DELLA TRASFORMAZIONE (C= Σ K + Ip + PI)

E' il costo ordinario occorrente per la completa e radicale trasformazione dell'area ed è composto da:

- costo delle opere edili (Σ K) comprendente:
 - K1 - costo tecnico di costruzione, spese generali, utile dell'impresa e sistemazione esterna
 - K2 - oneri professionali (progettazione, direzione lavori, sicurezza, collaudo)
 - K3 - contributi afferenti il costo di costruzione e oneri per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- Costo per l'acquisto dell'area (Vt);
- Interessi passivi (Ip) sulle anticipazioni di capitale corrispondente al tasso di interesse Prime Rate ABI;
- Profitto lordo (PI) di un ordinario imprenditore.

Nel particolare si analizzano le singole categoria di spesa:

K1 - costo tecnico di costruzione

Per la destinazione residenziale il K1 è riferito alla superficie di un edificio residenziale e comprende

oltre al costo di costruzione, le spese generali, l'utile d'impresa e la sistemazione esterna.

Dalle indagini svolte presso imprese di costruzioni, confrontate con il "Prezziario interprovinciale delle opere edili e settori correlati" della CCIAA di Vicenza, risulta che il costo di una nuova costruzione residenziale è pari a 920€/mq.

Per la destinazione produttiva il K1 che comprende oltre al costo di costruzione, le spese generali, l'utile d'impresa e la sistemazione esterna, risulta pari a 475€/mq.

K2 - oneri professionali

Compensi spettanti alle diverse figure professionali che intervengono nelle fasi della produzione: studio geologico, rilievo, progettazione, sicurezza, direzione lavori, collaudo, spese tecniche e generali ecc., che si assumono nella misura pari al 7% del costo di costruzione "K1"

K3 - contributi da versare al ritiro della concessione e costo di costruzione legge n. 10/77

Per la realizzazione di nuove costruzioni, l'Amministrazione Comunale chiede agli operatori la realizzazione di opere infrastrutturali (verde, parcheggi, strade, ecc.) previste nel disegno urbanistico degli ambiti di trasformazione e delle zone speciali.

Si precisa che per i singoli lotti compresi nei comparti di nuovo impianto (PdL o PUA) e per i singoli lotti oggetti di Intervento Edilizio Diretto, il soggetto che edifica il terreno è tenuto al pagamento, all'atto del ritiro del permesso a costruire, degli oneri di urbanizzazione primaria e quelli di urbanizzazione secondaria e il contributo commisurato al costo di costruzione (ad eccezione delle superfici a destinazione produttiva). Il costo di costruzione incide circa il 50% del totale degli oneri di urbanizzazione per le aree residenziali, mentre è pari al 10% del costo tecnico di costruzione (K1) per gli edifici commerciali/direzionali, ad esclusione delle aree artigianali e industriali che pagano per lo smaltimento dei rifiuti.

Destinazione	Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria Valori medi (€/mc o €/mq)
Residenziale	8,16 €/mc
Terziario / Produttivo	14,50 €/mq

Vt – costo area

Al fine di esaminare tutti gli elementi che concorrono a individuare i parametri coinvolti nell'individuazione del valore di mercato delle aree edificabili, è attestato che occorre considerare anche la spesa di acquisto dell'area, ovvero il costo del terreno ad uso esclusivamente agricolo, valorizzato ancor prima della possibilità edificatoria datagli dal P.R.G. Pertanto, si stima che i Valori Agricoli Medi del Comune di Altavilla Vicentina, possano essere quantificati in 10€/mq.

Ip - Interessi passivi

Per un'esatta valutazione di tale costo si dovrebbe analizzare il calendario dei lavori, valutare ogni

voce di spesa e trasportarla al momento dell'ultimazione dei lavori. Nella prassi estimativa, per ordinari investimenti edili, tali interessi sono considerati mediamente anticipati; il risultato che si ottiene non si discosta molto da considerare l'analisi dettagliata sopra menzionata.

Nei casi trattati, si prevedono tempi di realizzazione della trasformazione diversi a seconda della tipologia edilizia e della zonizzazione; il tasso di interesse viene assunto nella misura del 7%. S'intendono compresi in questa voce anche i costi correlati alla fornitura di garanzie mediante polizza fidejussorie.

PI- Profitto di un ordinario imprenditore

Ordinariamente l'imprenditore puro si riconosce un margine operativo, ovvero profitto lordo di imposte ed oneri di gestione che si attesta nella misura del 8% circa sulla sommatoria dei costi complessivi (diretti ed indiretti).

7.5 IPOTESI DI BASE PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE

I parametri determinati nei paragrafi precedenti vengono inseriti in un tabulato di calcolo in formato excel assieme ai dati generali dei lotti edificabili ritenuti "medi". Per arrivare a definire i parametri tecnici di base si è proceduto come di seguito indicato:

- è stato individuato, per ogni "area omogenea" il lotto edificabile di caratteristiche tipiche o più frequenti (lotto tipo).

Il lotto tipo cui si è fatto riferimento nell'elaborazione del presente studio, cioè il lotto che possiede ordinariamente le caratteristiche maggiormente apprezzate dal mercato, sia per la ubicazione, sia per destinazione urbanistica, sia per utilizzazione fondiaria e per caratteristiche dimensionali, è stato così identificato:

- per la destinazione residenziale: forma regolare, giacitura pianeggiante e configurazione regolare, ZONA B1-RESIDENZIALI ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO avente superficie fondiaria S.f. pari a mq. 500, ubicazione generalmente prospiciente a strade a medio/ basso traffico, IF = 1,50mc/mq;
- per la destinazione terziario-produttiva: forma regolare, giacitura pianeggiante e configurazione regolare, avente superficie fondiaria S.f. pari a mq. 2000, facilità di accesso con mezzi di medie dimensioni, ubicazione utilizzazione fondiaria (RCF = 60%).

7.6 DETERMINAZIONE DEL VALORE MEDIO DELL'AREA EDIFICABILE

Sottraendo la somma di tutti i costi di cui ai punti precedenti dal valore del prodotto finito e risolvendo la formula risolutiva suindicata, si ottiene il valore medio dell'area edificabile mediante stima analitica basata sul valore di trasformazione.

Nella fattispecie:

AREA RESIDENZIALE GENERICIA

Sup. Area (S.f.)	mq	500,00	Indice di fabbricabilità fondiaria	mc/mq	1,50
mc edificabili(S.f. x If)	mc	750,00	Prezzo di mercato	€/mq	1.510,00
Sup. lorda vendibile (residenza)	mq	250,00	Sup. lorda vendibile totale	mq	305,55
Sup. lorda vendibile (accessori: 22,22%)	mq	55,55	Valore medio fabbricato VmT	€	461.380,50
Sup. lorda vendibile totale	mq	305,55			
Costo tecnico di costruzione K1	€	281.106,00	Valore del terreno (V.T.)	€	99.172,57
Oneri professionali K2	€	19.677,42			
Oneri Urb. Primaria/secondaria	€	6.120,00	Valore attuale area (Va=V.T./(1+i)n)	€	95.686,36
Costo di costruzione K3		3.060,00	*capitalizzato al 1,20% per 3 anni		1,0364 *
tot. Costi (K1+K2+K3)	€	309.963,42			
costo area		5.000,00	Valore Unitario (Va/S.f.)	€/mq	191,37
Profitto Imprenditore Pi		25.197,07			
Interessi passivi Ip (7%)		22.047,44			
Totale	€	362.207,93			

AREA PRODUTTIVA GENERICIA

Sup. Area (S.f.)	mq	2.000,00	Rapporto di copertura fondiaria	mq/mq	0,600
mq edificabili(S.f. x Rc)	mq	1.200,00	Prezzo di mercato	€/mq	895,00
Sup. lorda vendibile (capannoni)	mq	1.200,00	Sup. lorda vendibile totale	mq	1.260,00
Sup. lorda vendibile (accessori: 5%)	mq	60,00	Valore medio fabbricato VmT	€	1.127.700,00
Sup. lorda vendibile totale	mq	1.260,00			
Costo tecnico di costruzione K1	€	598.500,00	Valore del terreno (V.T.)	€	266.907,75
Oneri professionali K2	€	41.895,00	Valore attuale area (V.a.=V.T./(1+i)n)	€	260.615,45
Oneri Urb. Primaria/secondaria	€	18.270,00	*capitalizzato al 1,20% per 2 anni		1,0241 *
Costo di costruzione K3	€	59.850,00			
tot. Costi (K1+K2+K3)	€	718.515,00			
costo area		30.000,00	Valore Unitario (V.T./S.F.)	€/mq	130,31
Profitto Imprenditore Pi	€	59.881,20			
Interessi passivi Ip (7%)	€	52.396,05			
Totale	€	860.792,25			

Applicando, quindi, il criterio di stima analitica, basato sul valore di trasformazione, si può ricavare un valore medio dell'area **edificabile residenziale** pari a **191,00 €/mq** ed un valore medio dell'area **edificabile produttiva/industriale/commerciale** pari a **130,00 €/mq**.

8. STIMA SINTETICO COMPARATIVA

La stima sintetica “consiste nella determinazione del valore di un’area sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe, venduti in condizioni ordinarie di mercato. Il criterio si basa sul seguente assunto: «un acquirente razionale non è disposto a pagare un prezzo superiore al costo di acquisto di proprietà simili che abbiano lo stesso grado di utilità».

Deve essere effettuata attraverso rilevazioni nel mercato immobiliare che tengano conto dei parametri sopracitati, in particolare: la zona territoriale di ubicazione, l’indice di fabbricabilità, la destinazione d’uso consentita, le caratteristiche che incidono, positivamente o negativamente, sui valori dei terreni oggetto di compravendita come, ad esempio: le dimensioni e la conformazione del lotto, la presenza di vincoli, la vicinanza ai servizi o ad elementi di disturbo (industrie, elettrodotti, ecc.), lo “stadio” cui è giunto l’iter burocratico per l’ottenimento della concessione edilizia.

Per la determinazione del valore al mq delle aree edificabili si è proceduto nel seguente modo:

- a) analisi degli atti di compravendita depositati presso il Comune di Altavilla Vicentina integrati con quelli dedotti attraverso visure catastali, ispezioni ipotecarie presso l’Agenzia delle Entrate;
- b) indagine territoriale con interviste alle agenzie immobiliari sul territorio.

Di seguito si riportano le fasi della stima sintetica comparativa.

8.1 ANALISI ATTI DI COMPRAVENDITA DEPOSITATI PRESSO IL COMUNE E L’AGENZIA DELLE ENTRATE.

L’analisi iniziale degli atti notarili depositati presso il Comune di Altavilla Vicentina è stata approfondita mediante la consultazione di:

- Agenzia delle Entrate - **Sistema InterScambio TERritorio** – visure catastali relative al comune di Altavilla Vicentina hanno permesso di ricavare dai dati catastali delle zone interessate i nominativi dei proprietari;
- Agenzia delle Entrate - **Sistema InterScambio TERritorio** – ispezioni ipotecarie hanno permesso di risalire, tramite il nominativo, agli atti di compravendita nonché alle convenzioni stipulate per le aree in esame;

Si è proceduto pertanto a esaminare gli atti di compravendita recentemente stipulati: sono state considerate per ciascuno di essi, la superficie delle aree coinvolte, la potenzialità edificatoria esprimibile, la zona territoriale in cui sono poste, le particolarità di ciascuna area, le modalità di attuazione e il prezzo pagato. Considerati questi parametri diversi, si è risaliti ad un valore base a destinazione residenziale di **200,00€/mq**, perfettamente in linea con i valori desunti dalla stima

analitica citata al paragrafo precedente. Analogamente, è stato riscontrato un solo valore di compravendita a destinazione produttiva, pari a **141,00€/mq**.

8.2 DATI DESUNTI DA INDAGINI TERRITORIALI

In base ad un'indagine territoriale, con interviste alle agenzie immobiliari sul territorio e ad indagini di relative documentazioni, si è potuto ricavare un valore medio di proposte di vendita di aree edificabili a destinazione residenziale, pari a **220,00€/mq**, mentre è stata rinvenuta una sola intenzione di vendita di lotto edificabile industriale, pari a **175,00€/mq**.

9. DETERMINAZIONE VALORE BASE DI RIFERIMENTO

Sulla base dei valori desunti dai due criteri di stima analitica e sintetico-comparativa e preso atto che:

- dalla stima analitica basata sul costo di costruzione il valore medio desunto risulta pari a 200,00 €/mq per le aree residenziali e 130,00 €/mq per quelle produttive.
- dalla stima sintetico – comparativa basata su un'indagine territoriale con interviste alle Agenzie Immobiliari sul territorio e dall'analisi degli atti di compravendita si è potuto ricavare un valore medio di vendita pari a 210,00 €/mq per le aree edificabili residenziali e 158,00 €/mq per quelle produttive.

Riassumendo i valori sopra riportati in una tabella:

STIMA ANALITICA	
Aree residenziali	200,00 €/mq
Aree produttive/industriali	130,00 €/mq
STIMA SINTETICO COMPARATIVA	
Aree residenziali	210,00 €/mq
Aree produttive/industriali	158,00 €/mq

si riscontra un prezzo base medio in comune commercio ottenuto dalla media aritmetica dei valori sopra riportati pari a **205,00 €/mq** di superficie per le aree residenziali e pari a **144,00 €/mq** di superficie per quelle produttive/commerciali.

10. APPLICAZIONE DEGLI INDICI

Confermando la matrice della perizia condivisa con il Comune di Altavilla Vicentina negli anni precedenti, attualmente in uso negli accertamenti tributari e utilizzata per la determinazione della Base Imponibile ai fini IMU, per ricavare i valori medi per ogni area ricadente nel territorio comunale,

si propone il metodo di utilizzo di una scala parametrica di coefficienti "I", la cui applicazione genera il più probabile valore di mercato applicabile alla singola area.

La metodologia proposta dalla presente da parte del Comune costituisce un riferimento per il cittadino chiamato a versare l'IMU; prevede quindi che, chiunque applicando dei parametri definiti possa calcolarsi un valore venale indicativo di un'area fabbricabile. Avendo quindi un'area con dimensioni pari a SUP_{mq} , individuati i parametri relativi alla potenzialità edificatoria I_1 , alla destinazione urbanistica prevista I_2 , alla modalità attuativa I_3 , ad eventuali casi che ne limitano la fabbricabilità quindi eventuali parametri di riduzione/aggiunta I_4 , alla zona territoriale I_5 , sapendo che il valore di riferimento è fissato in 205,00 €/mq per le aree residenziali e in 144,00 €/mq per quelle produttive/ industriali/commerciali si calcola:

$$\text{Valore Venale Area residenziale (€)} = 205,00 \text{ €/mq} \times SUP_{mq} \times I_1 \times I_2 \times I_3 \times I_4 \times I_5$$

$$\text{Valore Venale Area produttiva (€)} = 144,00 \text{ €/mq} \times SUP_{mq} \times I_1 \times I_2 \times I_3 \times I_4 \times I_5$$

Si riportano di seguito i parametri in uso.

POTENZIALITA' EDIFICATORIA I_1

Considerato che l'edificazione residenziale viene valorizzata con un valore medio venale al metro quadrato, al fine di valorizzare in maniera adeguata le singole zone, viene parametrizzato l'Indice di Fabbricabilità Fondiaria (IF).

Pertanto, si identificano nella tabella seguente i coefficienti che esprimono la capacità edificatoria, da utilizzare per ogni Zona Omogenea, disciplinata dal Piano Regolatore Generale:

RANGE VALORI Residenziale	POTENZIALITA' EDIFICATORIA I_1
$IF \leq 1,00$	0,65
$1,00 < IF \leq 1,20$	0,80
$1,20 < IF \leq 1,50$	0,90
$1,50 < IF \leq 1,56$	0,95
$1,56 < IF \leq 1,8$	1,10
$1,8 < IF \leq 2$	1,25
$2 < IF \leq 2,5$	1,60
$IF > 2,5$	1,85

Considerato che l'edificazione nelle zone produttive/industriali/commerciali viene valorizzata con un valore medio venale al metro quadrato, al fine di valorizzare in maniera adeguata le singole zone, viene parametrizzato il Rapporto di Copertura Fondiaria (R.C.F.), la cui tabella dei coefficienti è la seguente:

RANGE VALORI Produtt. Indust. Comm. Turistico R.C.F.	POTENZIALITA' EDIFICATORIA I_1
$RCF \geq 60$	1,00*
$35 < RCF \leq 50$	0,85
$5 < RCF \leq 35$	0,60
$RCF \leq 5$	0,15

*Per le Aree a destinazione Standard viene applicato l'Indice per la Potenzialità Edificatoria pari a 1,00

INDICE DI DESTINAZIONE D'USO I_2

Ai fini della presente stima, individuando già in partenza due valori medi ben distinti per le aree residenziali e per le aree produttive/commerciali/turistiche, verrà introdotto un indice che tenga conto della destinazione d'uso, per le aree commerciali/direzionali e turistiche, e per le aree destinate a standard, ragguagliando il valore dell'ambito in oggetto con quello già determinato per le zone D1, nella fattispecie ragguagliando il valore dell'ambito in oggetto con quello già determinato per le zone D1, nella fattispecie:

D3	Zone commerciale direzionale di completamento	⇒comm./direz.
D3.1	Zone commerciale direzionale di espansione	⇒comm./direz.
D3.2	Zona turistico, ricettiva e ricreativa di completamento o di espansione	⇒turistico
D3.3	Ambiti ove sviluppare attività economiche integrative al sistema dei servizi al turismo	⇒turistico
	Aree per l'istruzione	⇒standard
	Aree per attrezzature di interesse comune	⇒standard
	Aree attrezzate a parco, gioco e sport	⇒standard
	Aree a parcheggio	⇒standard

Nelle tabelle seguenti si definiscono i coefficienti relativi alle destinazioni d'uso consentite:

VALORI R.C.F.	Commerciale Direzionale I ₂	Turistico I ₂	Standard I ₂
Produttiva	1	---	---
D3 – D3.1	1,6	---	---
D3.2 – D3.3	---	1,8	---
Istruzione – Attrezzature comuni	---	---	0,1
Sport	---	---	0,07

INDICE DI STADIO URBANISTICO DEI PIANI ATTUATIVI I₃

Nella tabella seguente si definisce l'indice relativo alla modalità di attuazione degli interventi, per le aree residenziali:

Modalità di attuazione AREE RESIDENZIALI	Modalità di attuazione	Parametro urbanistico interessato	Coefficiente I ₃
Interventi Edilizi Diretti			1
Aree urbanizzate senza perequazione** o con perequazione già versata, Piani Attuativi - Piani di lottizzazione, Piani Particolareggiati	Convenzionato (urbanizzato*)	Superficie fondiaria	1
Aree urbanizzate con perequazione** al 40% da versare, Piani Attuativi - Piani di lottizzazione, Piani Particolareggiati	Convenzionato (urbanizzato*)	Superficie fondiaria	0,6
Aree da urbanizzare, Piani Attuativi - Piani di lottizzazione, Piani Particolareggiati	Convenzionato (non urbanizzato*)	Superficie fondiaria	0,8
Aree da urbanizzare, Piani Attuativi - Piani di lottizzazione, Piani Particolareggiati	Non convenzionato (non urbanizzato*)	Superficie territoriale	0,7
Aree da urbanizzare con perequazione** al 40% da versare, Piani Attuativi - Piani di lottizzazione, Piani Particolareggiati	Convenzionato (non urbanizzato*)	Superficie fondiaria	0,48
Aree da urbanizzare con perequazione** al 40% da versare, Piani Attuativi - Piani di lottizzazione, Piani Particolareggiati	Non convenzionato (non urbanizzato*)	Superficie territoriale	0,42

e per le aree produttive/commerciali:

Modalità di attuazione AREE PRODUTTIVE/INDUSTRIALI/COMMERCIALI	Modalità di attuazione	Parametro urbanistico interessato	Coefficiente I₃
Interventi Edilizi Diretti			1
Aree urbanizzate senza perequazione** o con perequazione già versata, Piani Attuativi Piani di lottizzazione, Piani Particolareggiati	Convenzionato (urbanizzato*)	Superficie fondiaria	1
Aree urbanizzate e già perequate**, Piani Attuativi – Piani di lottizzazione, Piani Particolareggiati	Convenzionato (urbanizzato*)	Superficie fondiaria	1
Aree da urbanizzare e già perequate**, Piani Attuativi - Piani di lottizzazione, Piani Particolareggiati	Convenzionato (non urbanizzato*)	Superficie fondiaria	0,8
Aree da urbanizzare e non perequate, Piani Attuativi, Piani di lottizzazione, Piani Particolareggiati	Convenzionato (non urbanizzato*)	Superficie fondiaria	0,6

*art.22 comma 5 Regolamento Edilizio

La concessione per realizzare le opere di urbanizzazione e per le costruzioni previste in strumenti urbanistici attuativi di iniziativa privata definitivamente approvati, può essere rilasciata solo dopo che sia stata registrata e trascritta la convenzione urbanistica.

*Art.4 del Titolo Secondo N.T.O. del PI

Quando sia necessario completare le opere di urbanizzazione primaria esistenti o le reti tecnologiche anche esternamente all'ambito di intervento, è ordinariamente richiesta l'approvazione preventiva di un PUA convenzionato: in alternativa il soggetto interessato alla trasformazione può richiedere al Comune la sottoscrizione di uno schema di convenzione o l'accettazione di un atto d'obbligo unilaterale nel quale siano elencate le opere da realizzarsi, la ripartizione dei costi e le garanzie prestate (es. polizza fidejussoria) precisando in ogni caso che il rilascio del certificato di agibilità è subordinato al positivo collaudo delle opere programmate.

**Art.45 N.T.A. del PAT

La perequazione urbanistica persegue l'equa distribuzione, tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, dei diritti edificatori riconosciuti dalla pianificazione urbanistica e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali.

COEFFICIENTI PER SITUAZIONI PARTICOLARI I₄

Esistono situazioni urbanistiche che di fatto incidono sul valore venale dell'area determinando in maniera oggettiva una riduzione o aumento del valore. Non vi sono in questa categoria solo gli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno, come citato dalla normativa, ma si riscontrano una serie di casistiche che, a puro titolo esemplificativo vengono di seguito elencate. L'elenco non è esaustivo poiché possono esistere anche situazioni non codificate che andranno di volta in volta analizzate e gestite.

Possono rappresentare situazioni di criticità:

- **Oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno** che il soggetto attuatore è tenuto a sostenere allo scopo di rendere effettivamente edificabile il terreno (palificazioni, drenaggi, muri contro terra, bonifica), viene introdotto un indice **I₄ = 0,80**

- **Presenze di servitù** (passaggio, acqua, gas, ecc.): viene introdotto un indice $I_4 = 0,80$
- **Vicinanza di elettrodotti**: viene introdotto un indice $I_4 = 0,80$
- Nel caso di **lotti interclusi** privi di servitù di passaggio si introduce un coefficiente di abbattimento $I_4 = 0,50$
- Nel caso di **aree in cui la volumetria non sia effettivamente realizzabile a causa di limiti di distanze**, si introduce un coefficiente di abbattimento $I_4 = 0,60$ se la potenzialità edificatoria esprimibile è **superiore al 40% ed inferiore o uguale al 60%**, $I_4 = 0,40$ se la potenzialità edificatoria esprimibile è **superiore al 20% ed inferiore o uguale al 40%** ed $I_4 = 0,20$ se la potenzialità edificatoria esprimibile è **inferiore o uguale al 20%**.
- Nel caso di aree ricadenti in **zona destinata ad attività agroindustriali** si introduce un coefficiente di abbattimento $I_4 = 0,50$
- Nel caso di aree che **non abbiano autonoma capacità edificatoria** si introduce un coefficiente di abbattimento $I_4 = 0,00$
- **Aree ricadenti nel Centro Storico (zona A)**, per le quali non viene considerata la volumetria dell'immobile esistente ma l'area del lotto corrispondente, è stato fissato un coefficiente $I_4 = 1,40$

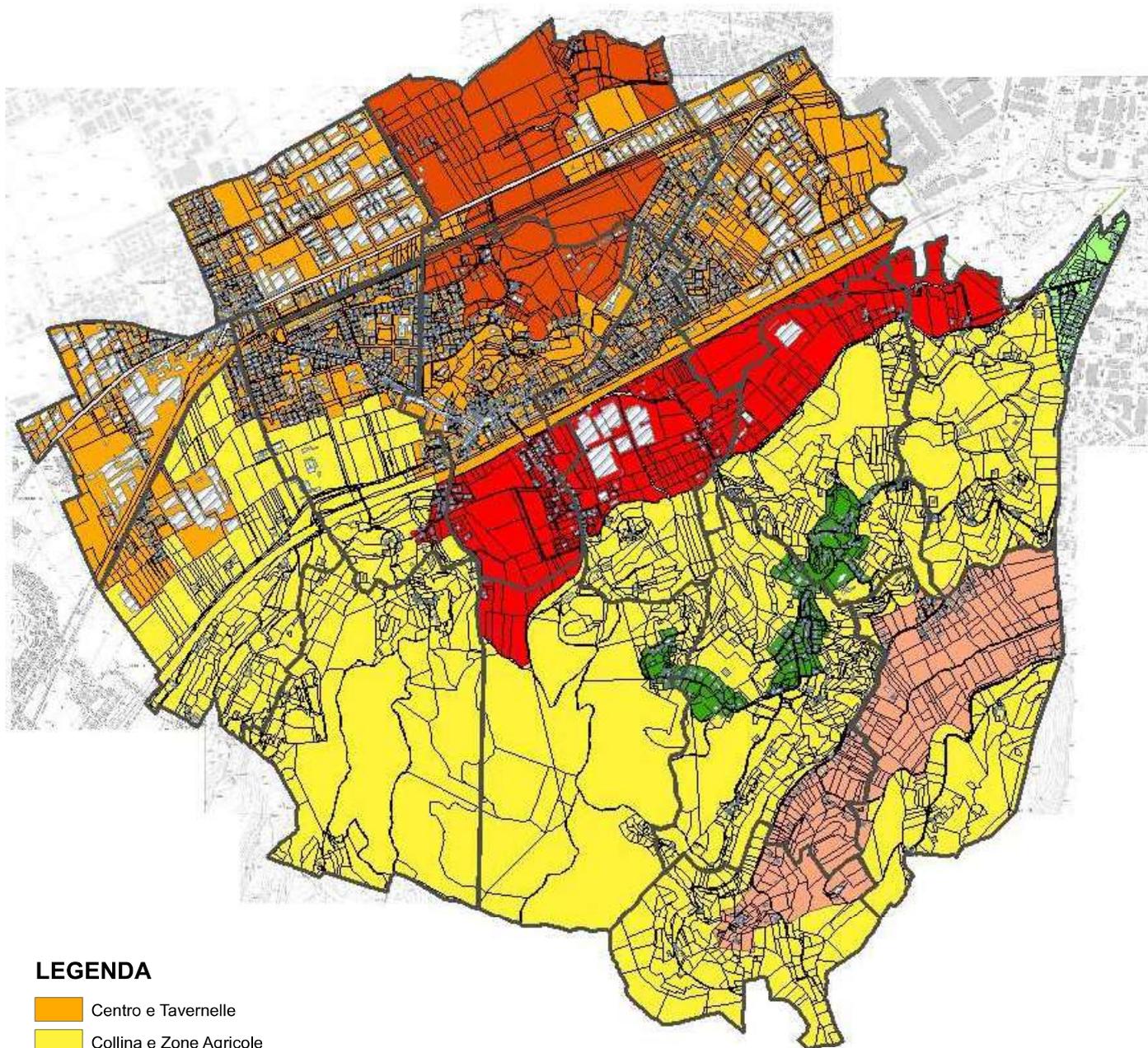
In considerazione del fatto che l'elenco proposto ha puramente carattere esplicativo e non certo esaustivo, dovrà essere posta particolare attenzione in occasione della valorizzazione dell'area fabbricabile in sede di accertamento di tutte le eventuali cause che possano determinare una riduzione del valore dell'area, considerando una sola delle condizioni individuate, la più favorevole al contribuente.

ZONA TERRITORIALE DI APPARTENENZA I_5

Ogni territorio comunale è segmentato in una o più zone omogenee.

Dopo aver individuato sul terreno di Altavilla Vicentina le fasce di prezzo delle quotazioni immobiliari suddivise per zone omogenee e analizzato il territorio seguendo le indicazioni della 1° Variante al P.A.T. in cui si individuano degli Ambiti Territoriali Omogenei, ovvero aree in cui sono attivabili politiche convergenti di governo del territorio, sulla base di valutazioni di carattere morfologico paesaggistico e insediativo, si ritiene opportuno suddividere l'intero territorio in alcune zone rappresentative della realtà di mercato, dello sviluppo urbanistico e per la presenza di servizi e collegamenti infrastrutturali:

Zona Territoriale	Coefficiente I _s
Zona Territoriale Centro	1,00
Zona Territoriale Collina e Zone Agricole	0,80
Zona Territoriale Risorgive	0,95
Zona Territoriale S.Agostino	0,85
Zona Territoriale Valle del Cordano	0,90
Zona Territoriale Valmarana	0,95
Zona Territoriale Via Firenze, Via IV Novembre, Via Monte Grappa	1,00
Zona Territoriale Tavernelle	1,00



LEGENDA

- Centro e Tavernelle
- Collina e Zone Agricole
- Risorgive
- S.Agostino
- Valle del Cordano
- Valmarana
- Via Firenze, Via IV Novembre, Via Monte Grappa

ALLEGATO 1: RIEPILOGO COEFFICIENTI DI RIFERIMENTO

Valori di riferimento per la redazione di "Giudizi di stima"

Anno 2019 aree edificabili urbanizzate a destinazione residenziale 205,00 €/mq
 aree edificabili urbanizzate a destinazione produttiva 144,00 €/mq.

Potenzialità Edificatoria I₁

RANGE VALORI Residenziale	POTENZIALITA' EDIFICATORIA I ₁	RANGE VALORI Produtt. Indust. Comm. Turistico R.C.F.	POTENZIALITA' EDIFICATORIA I ₁
IF ≤ 1,00	0,65	RCF ≥ 60	1,00*
1,00 < IF ≤ 1,20	0,80	35 < RCF ≤ 50	0,85
1,20 < IF ≤ 1,50	0,90	5 < RCF ≤ 35	0,60
1,50 < IF ≤ 1,56	0,95	RCF ≤ 5	0,15
1,56 < IF ≤ 1,8	1,10		
1,8 < IF ≤ 2	1,25		
2 < IF ≤ 2,5	1,60		
IF > 2,5	1,85		

*Per le Aree a destinazione Standard viene applicato l'Indice per la Potenzialità Edificatoria pari a 1,00

Indice di destinazione d'uso I₂

VALORI R.C.F.	Commerciale Direzionale I ₂	Turistico I ₂	Standard I ₂
Produttiva	1	---	---
D3 – D3.1	1,6	---	---
D3.2 – D3.3	---	1,8	---
Istruzione – Attrezzature comuni	---	---	0,1
Sport	---	---	0,07

Indice di stadio urbanistico dei Piani Attuativi d'uso I₃

Modalità di attuazione AREE RESIDENZIALI	Modalità di Attuazione	Parametro Urbanistico Interessato	Coefficiente I ₃
Interventi Edilizi Diretti			1
Aree urbanizzate senza perequazione** o con perequazione già versata, Piani Attuativi - Piani di lottizzazione, Piani Particolareggiati	Convenzionato (urbanizzato*)	Superficie fondiaria	1
Aree urbanizzate con perequazione** al 40% da versare, Piani Attuativi - Piani di lottizzazione, Piani Particolareggiati	Convenzionato (urbanizzato*)	Superficie fondiaria	0,6
Aree da urbanizzare, Piani Attuativi - Piani di lottizzazione, Piani Particolareggiati	Convenzionato (non urbanizzato*)	Superficie fondiaria	0,8
Aree da urbanizzare, Piani Attuativi - Piani di lottizzazione, Piani Particolareggiati	Non convenzionato (non urbanizzato*)	Superficie territoriale	0,7
Aree da urbanizzare con perequazione** al 40% da versare, Piani Attuativi - Piani di lottizzazione, Piani Particolareggiati	Convenzionato (non urbanizzato*)	Superficie fondiaria	0,48
Aree da urbanizzare con perequazione** al 40% da versare, Piani Attuativi - Piani di lottizzazione, Piani Particolareggiati	Non convenzionato (non urbanizzato*)	Superficie territoriale	0,42

Modalità di attuazione AREE RESIDENZIALI	Modalità di Attuazione	Parametro Urbanistico Interessato	Coefficiente I₃
Interventi Edilizi Diretti			1
Aree urbanizzate senza perequazione** o con perequazione già versata, Piani Attuativi Piani di lottizzazione, Piani Particolareggiati	Convenzionato (urbanizzato*)	Superficie fondiaria	1
Aree urbanizzate e già perequate**, Piani Attuativi – Piani di lottizzazione, Piani Particolareggiati	Convenzionato (urbanizzato*)	Superficie fondiaria	1
Aree da urbanizzare e già perequate**, Piani Attuativi - Piani di lottizzazione, Piani Particolareggiati	Convenzionato (non urbanizzato*)	Superficie fondiaria	0,8
Aree da urbanizzare e non perequate, Piani Attuativi, Piani di lottizzazione, Piani Particolareggiati	Convenzionato (non urbanizzato*)	Superficie fondiaria	0,6

Indice per situazioni particolari I₄

INDICE	Coefficiente I₄
Oneri per lavori di adattamento terreno	0,80
Presenza di servitù	0,80
Vicinanza ad elettrodotti	0,80
Lotti interclusi privi di servitù di passaggio	0,50
Aree la cui volumetria non sia realizzabile per limiti di distanza ($40\% < V_{max} \leq 60\%$)	0,60
Aree la cui volumetria non sia realizzabile per limiti di distanza ($20\% < V_{max} \leq 40\%$)	0,40
Aree la cui volumetria non sia realizzabile per limiti di distanza ($V_{max} \leq 20\%$)	0,20
Aree per attività agroindustriali	0,50
Aree che non abbiano autonoma capacità edificatoria	0,00
Aree ricadenti in Centro Storico (zona A)	1,40

Indice per zona territoriale di appartenenza I₅

Zona Territoriale	Coefficiente I₅
Zona Territoriale Centro	1,00
Zona Territoriale Collina e Zone Agricole	0,80
Zona Territoriale Risorgive	0,95
Zona Territoriale S. Agostino	0,85
Zona Territoriale Valle del Cordano	0,90
Zona Territoriale Valmarana	0,95
Zona Territoriale Via Firenze, Via IV Novembre, Via Monte Grappa	1,00
Zona Territoriale Tavernelle	1,00