

Valori di riferimento aree fabbricabili per l'anno 2020

Gli elementi che condizionano il valore venale in comune commercio delle aree edificabili sono essenzialmente:

1. la destinazione urbanistica (così come risulta dallo strumento urbanistico);
1. la posizione geografica all'interno del territorio comunale;
2. l'indice di edificabilità "If".

Vengono innanzitutto valutate le zone a destinazione residenziale.

Per questa destinazione urbanistica, risultano maggiormente appetibili le aree situate nella parte SUD-OVEST del territorio comunale e si assiste ad un calo del valore man mano che ci si sposta verso la parte NORD. Il territorio viene suddiviso pertanto in 3 aree, con riferimento alla ripartizione in fogli catastali:

- AREA 1: fogli 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 25, 27, corrispondenti alle frazioni di Fontane, Carità, Lancenigo sud-ovest
- AREA 2: fogli 11, 12, 23, 24, 26, 28, 29, 30, corrispondenti alla zona industriale, Catena a sud della SP 102 Postumia, Lancenigo est)
- AREA 3: fogli 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 20, 21, 22, corrispondenti a Villorba capoluogo, Venturali e Catena a nord della SP 102 Postumia

Nell'anno 2015 il territorio comunale era stato suddiviso in 2 aree anziché 3 (l'area 2 comprendeva all'incirca le attuali aree 2 e 3).

Il parametro comunemente utilizzato per attribuire il valore di un'area edificabile a destinazione residenziale è il metro cubo edificabile, il cui valore base di riferimento per le zone a intervento diretto (A, B, C1, ER) era stato stabilito, nel 2015, in € 140/mc per l'Area 1 ed € 125/mc per l'Area 2.

Negli ultimi 5 anni l'andamento dei valori immobiliari dei fabbricati residenziali, come rilevato dalla "Banca dati delle quotazioni immobiliari" dell'Agenzia delle Entrate, ha subito un decremento medio del 15%, mentre si è assistito a un aumento, seppur contenuto, dei costi di produzione dell'edilizia residenziale. Di conseguenza si assiste a un sensibile deprezzamento del valore dell'area edificabile, in quanto è uno dei parametri su cui più agevolmente si può incidere per garantire l'equilibrio economico-finanziario delle operazioni immobiliari.

Si propongono quindi i seguenti nuovi valori base:

- **Area 1 = 120,00 €/mc**
- **Area 2 = 105,00 €/mc**
- **Area 3 = 90,00 €/mc**

Tali valori base vengono corretti in funzione dell'indice di edificabilità If: è noto, infatti, come un minore Indice di edificabilità consenta di sfruttare l'intera volumetria utilizzando tipologie edilizie estensive, di maggior pregio.

TABELLA 1: ZONE RESIDENZIALI A INTERVENTO DIRETTO (A, B, C1, ER)

<i>If</i> (mc/mq)	<i>Correttivo</i> %	<i>area 1</i> (€/mc)	<i>area 2</i> (€/mc)	<i>area 3</i> (€/mc)
$If \geq 2,0$	-20%	96,00	84,00	72,00
$1,75 \leq If < 2,00$	-15%	102,00	89,25	76,50
$1,5 \leq If < 1,75$	-10%	108,00	94,50	81,00
$1,25 \leq If < 1,5$	-5%	114,00	99,75	85,50
$1,0 \leq If < 1,25$	base	120,00	105,00	90,00
$0,75 \leq If < 1,0$	+5%	126,00	110,25	94,50
$0,5 \leq If < 0,75$	+10%	132,00	115,50	99,00
$If \leq 0,5$	+15%	138,00	120,75	103,50

Tali valori sono applicabili anche nelle zone EA, EN, Vp con riferimento alla volumetria edificabile. Tali valori sono altresì applicabili nel caso di immobili accatastati nelle categorie di tipo F con riferimento alla capacità edificatoria prevista dallo strumento urbanistico ed alla volumetria edificata.

Di seguito vengono analizzati i valori relativamente alle zone C1-P, C2, C2-S e a quelle produttive e terziarie

Nelle zone **C1-P** l'edificazione è subordinata alla presentazione di un Piano Guida per la realizzazione delle opere di perequazione; in alcune di queste aree le opere perequative sono già puntualmente indicate dallo strumento urbanistico.

Rispetto alle altre aree a intervento diretto, il valore di mercato è inferiore in quanto si deve tenere conto degli oneri perequativi: **la riduzione è stimabile nell'ordine del 20% rispetto ai valori della tabella 1.**

Medesima riduzione è applicabile anche nelle aree di tipo **ER** soggette a Piano Guida con perequazione.

Nelle zone **C2-S** l'edificazione è subordinata all'approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo e alla realizzazione delle opere di urbanizzazione e degli standard urbanistici, nonché delle opere perequative.

Il valore dell'area edificabile è calcolato quindi a partire dai valori base del mc edificabile, incrementati di € 10,00 per valorizzare le maggiori e migliori dotazioni connesse alle nuove urbanizzazioni, detratti i costi sostenuti per l'urbanizzazione e per il carico perequativo.

Per ciascuna scheda è stato considerato lo schema progettuale previsto dal P.I. dal quale sono state ricavate le rispettive superfici fondiari e di conseguenza l'indice fondiario; sono state ricavate inoltre le superfici a standard e quelle destinate alle infrastrutture.

Sulla base di recenti computi metrici allegati a piani urbanistici attuativi e a opere pubbliche, è stato stimato il valore a mq delle diverse opere di urbanizzazione (strade e marciapiedi con sottoservizi, aree a parcheggio, aree a verde attrezzato, aree a verde secondario) comprensive di spese tecniche, iva e oneri finanziari. Tale valore è stato moltiplicato per le superfici a standard previste dalle singole schede progettuali ed è stato aggiunto il valore delle eventuali aree da monetizzare e quello delle opere perequative da realizzare, ottenendo una stima dei costi globali.

La differenza tra il valore finale complessivo di tutti i lotti edificabili e le spese sostenute per l'urbanizzazione restituisce il valore di mercato dell'area edificabile, come dalla seguente tabella:

TABELLA 2: AREE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE DI TIPO C2-S

Scheda	Area	Ubicazione		Valore finale al metro quadrato (St di area edificabile) €/mq	Valore finale al metro cubo edificabile €/mc
A	3	Venturali	via Campagnola	26,02	47,31
E-b	3	Castrette	vic. Verdi	30,59	44,99
F-a	3	Catena	via Talpon	41,64	59,48
G-a	1	Fontane	via Cavini	81,96	95,30
G-b	1	Fontane	via Canova	70,88	82,42
I-c	1	Fontane	via Giavera	39,24	49,86
N	1	Fontane	via Fontane	30,80	52,19
O	1	Fontane-Carità	via Marconi	40,92	63,93
S-c	3	Villorba	via Minatole	18,51	25,46
S-d	3	Villorba	via Trento	10,58	14,56
V-a	1	Castrette	via Postioma	66,91	95,08
Z	2	Catena	via Marconi	24,89	46,10

Per maggiore chiarezza, il valore è stato espresso sia in termini di metro cubo edificabile associato all'intera superficie territoriale, sia in termini di metro quadrato riferito sempre all'intera superficie territoriale.

La tabella contenente i conteggi completi è depositata agli atti.

È utile specificare che, una volta collaudato il piano di lottizzazione, il valore dei singoli lotti edificabili sarà assimilato a quello delle zone a intervento diretto, rapportato alla densità fondiaria.

Nelle zone **C2** l'edificazione è subordinata all'approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo e alla realizzazione delle opere di urbanizzazione; sono altresì soggette all'atterraggio del credito edilizio nella misura del 25% della volumetria complessiva.

Come per le precedenti zone C2-S, il valore dell'area edificabile è calcolato a partire dal presunto valore di mercato del lotto edificabile una volta urbanizzato (i valori base sono incrementati di € 10,00/mc come per le zone C2-S), detraendo i costi sostenuti per l'urbanizzazione e per il carico perequativo: in questo caso il carico perequativo è dato dal valore del credito che è necessario acquistare per ottenere la disponibilità dell'intera volumetria edificabile.

Nel caso delle zone C2, il P.I. non ha previsto schemi progettuali, pertanto le superfici destinate alle infrastrutture sono state stimate in percentuale rispetto alla superficie territoriale (20%) e quelle fondiariae per differenza tra il restante 80% di St e le superfici a standard, queste ultime quantificate in mq/ab secondo le disposizioni del P.I.

L'indice fondiario risulta il medesimo (1,43 mc/mq) per tutte le aree e pertanto il valore finale del lotto urbanizzato sconta un deprezzamento del 5% rispetto ai valori base.

Il valore del credito è stato stimato, a metro cubo, nel 50% del valore finale del lotto urbanizzato e quindi, poiché la volumetria soggetta a credito è pari al 25% del totale, il valore del credito ammonta al 12,5% del valore complessivo dei lotti urbanizzati.

Effettuato quindi il calcolo dei costi e tenuto conto del credito, i valori risultanti sono:

- **Area 1 = 76,73 €/mc**
- **Area 2 = 64,26 €/mc**
- **Area 3 = 51,79 €/mc**

Poiché tutte le zone C2 hanno indice territoriale pari a 1,0 mc/mq, tali valori sono i medesimi espressi sia in termini di metro cubo edificabile associato all'intera superficie territoriale, sia in termini di metro quadrato riferito sempre all'intera superficie territoriale.

È utile specificare che, una volta collaudato il piano di lottizzazione, il valore dei singoli lotti edificabili sarà assimilato a quello delle zone a intervento diretto, rapportato alla densità fondiaria.

* * *

Le aree **D1** hanno destinazione di tipo misto con funzioni produttive, terziarie o assimilate e di servizio, totalmente o parzialmente edificate, per le quali il P.I. prevede la riconversione verso funzioni terziarie, di servizio e comunque non produttive di tipo artigianale e industriale, fatto salvo il sostegno e consolidamento delle attività esistenti.

Il mercato di queste aree è soggetto a notevoli fluttuazioni a seconda della collocazione: in particolare le aree fronteggianti le principali vie di comunicazione risultano appetibili per le destinazioni commerciali.

Negli ultimi 5 anni l'andamento dei valori immobiliari dei fabbricati terziari e produttivi ha subito un decremento medio del 5% e, inoltre, l'abbondanza di fabbricati produttivi inutilizzati rende di scarso interesse le operazioni immobiliari di tipo speculativo e quindi anche i valori delle aree edificabili.

Si propone per l'anno 2020 il valore di riferimento di **90,00 €/mq**.

* * *

Nelle aree **D2**, destinate a insediamenti di tipo terziario o assimilato e di servizio, l'edificazione è subordinata all'approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo e alla realizzazione delle opere di urbanizzazione. Gli standard, in questo caso, incidono per il 100% della Slp, oltre alla eventuale viabilità.

Tenuto conto dei costi per l'urbanizzazione, si propone per l'anno 2015 il valore di riferimento di **60,00 €/mq**.

Per tutte le altre aree la valutazione dovrà essere effettuata di volta in volta, tenendo conto degli indici di edificabilità e delle destinazioni d'uso previsti dallo strumento urbanistico.