



UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI PADOVA

Dip. TERRITORIO E SISTEMI AGRO-FORESTALI

Corso di laurea triennale in
Riassetto del Territorio e Tutela del Paesaggio

Un confronto intertemporale dei valori immobiliari nel Veneto

Relatore

Dott. Tempesta Tiziano

Laureando

Andrea Barcaro

Matricola n.

1009230

ANNO ACCADEMICO 2013/2014

INDICE

1. INTRODUZIONE GENERALE	5
1.1 Sommario	5
1.2 Summary	5
1.3 Premessa	7
1.4 Finalità ed obiettivi	9
2. IL TERRITORIO VENETO	11
2.1 Il territorio	11
2.2 Il sistema insediativo	13
2.3 Il sistema produttivo	17
2.4 La popolazione	19
3. IL MERCATO IMMOBILIARE	21
3.1 Visione generale del mercato immobiliare	21
3.2 L' Agenzia del Territorio	24
3.3 Osservatorio del mercato immobiliare (OMI)	26
4. INDAGINE	31
4.1 Metodologia	31
4.2 Analisi dei dati	33
4.3 Confronto dei valori	34
4.4 Visualizzazione grafica	36
5. CONCLUSIONI	41
6. BIBLIOGRAFIA	43
7. ALLEGATO	45

1. Introduzione generale

1.1 Sommario

La seguente tesi si occupa del confronto intertemporale dei valori immobiliari nella Regione Veneto. Sono stati recuperati e analizzati i dati relativi al prezzo al metro quadro per ogni Comune. Per poter calcolare la variazione di prezzo sono stati presi in considerazione i dati di cinque anni di riferimento, ovvero il 1997, il 2005, il 2008, il 2010 e il 2013. I dati sono stati poi inseriti nel programma Excel per essere mediati matematicamente, assegnati al loro comune di appartenenza e poi suddivisi tra loro per tipologia insediativa. Con il termine tipologia insediativa si intendono quelle zone che comprendono più territori con le stesse caratteristiche fisiche e caratteri morfologici d'assetto. La variazione di prezzo è stata calcolata rispetto all'anno 2013 e i valori, invece, sono stati espressi in euro costanti all'anno 2010.

Attraverso una tabella è stato possibile notare la variazione del prezzo nel corso degli anni e confrontando i valori trovati, è stato possibile calcolare la differenza percentuale tra essi, evidenziando le situazioni di crescita e di riduzione.

La realizzazione di cartine della Regione Veneto ha permesso di rendere più chiara la situazione da un punto di vista grafico, mettendo in evidenza le zone soggette maggiormente a questi cambi di valore. Infine, è emerso come il mercato immobiliare abbia subito due fasi: una di espansione ed una di declino.

1.2 Summary

The following thesis deals with the intertemporal comparison of Veneto's property values. The figures on the price per square meter have been recovered and analyzed for each Municipality. We considered the data of five reference years (1997, 2005, 2008, 2010 and 2013) to calculate the price change. Each figure as been inserted in to Excel program to be mathematically mediated. They were assigned to their joint Membership and divided depending on their "type of settlement". We mean, with the term "type of settlement", areas that include different regions with the same physical and morphological features. The price change was calculated basing on the year 2013, instead of the values, which are expressed in constant 2010 euro.

With a chart it was possible to notice the price change over the years. Comparing the values, it was possible to calculate the percentage different between them and to point out situations of increase and reduction.

The creation of maps of the Veneto Region has allowed us to clarify the situation from a graphical point of view, highlighting the areas that most subject to these changes in value. Finally, it has emerged how the real estate business has undergone two phases: an expansion and a decline.

1.3 Premessa

La pesante crisi finanziaria che ha colpito il nostro Paese ha lasciato segni indelebili sul nostro territorio. I tre settori economici (primario, secondario e terziario) subiscono ogni anno delle perdite considerevoli e sembra non esserci margine di ripresa. Qualsiasi attività economica è condizionata da questo clima, che ha portato alla chiusura di molte piccole e medie imprese per debiti o per mancanza di lavoro e commissioni. Anche il mercato immobiliare è stato pesantemente condizionato dalla crisi. Esso è una pedina importante nell'economia generale perché fa circolare ingenti somme di denaro ed è collegato ad altre attività, sia artigianali che industriali. Di conseguenza, il mercato immobiliare potrebbe essere la chiave di ripresa per riuscire a tornare ad una situazione di stabilità. È pertanto interessante scoprire il danno creato da questa crisi e capire se e come è possibile una ripresa del mercato. Lo studio dei valori immobiliari e la loro variazione in un arco di tempo prestabilito può aiutare nel rilevamento e nella risposta a questi interrogativi.

1.4 Finalità ed obiettivi

La tesi si occupa dello studio dei valori immobiliari nel Veneto e di un confronto intertemporale tra di essi in anni diversi. Gli anni considerati sono il 1997, il 2005, il 2008, il 2010 e il 2013.

La prima caratteristica studiata è stata la componente geografica e territoriale come quadro generale e d'insieme. In questo modo è stato possibile definire le varianti e la complessità del territorio preso in esame. Dopo aver illustrato i dettagli geografici e ambientali del territorio, si è studiato lo sviluppo insediativo della Regione, il problema dello *sprawl* urbano (o città diffusa) e i danni che esso crea. Si è poi focalizzata l'attenzione sulla popolazione della Regione Veneto, che è strettamente connessa al sistema insediativo e che è stata poi confrontata anche con il resto della popolazione italiana. Infine sono stati presi in esame il sistema economico regionale e le problematiche attuali che lo riguardano.

I valori immobiliari sono stati reperiti tramite l'Agenzia del Territorio che aggiorna il proprio database ogni sei mesi. I valori considerati sono quelli dei 580 comuni presenti nella Regione, mediati matematicamente per tipologia insediativa, al fine di rendere più pratica la procedura di confronto.

I valori sono stati suddivisi a seconda dell'anno di appartenenza e confrontati fra loro, anno per anno. Ciò ha permesso di verificare la variazione percentuale nel corso del tempo. Con l'aiuto di apposite cartine della regione Veneto, è stato possibile rendere la situazione più chiara senza l'utilizzo di dati e tabelle. A queste cartine sono state applicate più classi di valori di prezzo, da utilizzare come guida. L'obiettivo è quindi di visualizzare i territori che hanno subito maggiormente questa svalutazione e di quantificare la svalutazione dei valori immobiliari nei sedici anni di studio, effettuando un confronto intertemporale.

2 Il territorio veneto

2.1 Il territorio

Il Veneto è una regione italiana situata nell'Italia nord-orientale, che conta 4.901.584 abitanti. Confina a Nord-Ovest con il Trentino-Alto Adige, a Nord con l'Austria, a Nord-Est con il Friuli-Venezia Giulia, a Est con il mare Adriatico, a Sud con l'Emilia-Romagna e a Ovest con la Lombardia. Fa parte della macroarea delle Tre Venezie, o del Triveneto, insieme al Friuli-Venezia Giulia e al Trentino-Alto Adige.

Il Veneto è l'ottava regione italiana per superficie, con 18.390 km², e al suo interno sono presenti molteplici forme di paesaggio naturale. Si sono riscontrati i seguenti valori, espressi in percentuale, per ogni forma naturale: il 56,4% di territorio è di pianura, il 29,1% di territorio è montuoso e il 14,5% di territorio è collinare. Importanti da citare sono: la Pianura Padana, che come detto in precedenza occupa la metà del territorio, i Colli Euganei e i Colli Berici per quanto riguarda il paesaggio collinare e le Dolomiti per il paesaggio montano. Altre forme di paesaggio naturale sono i laghi, importante da citare il Lago di Garda, e le coste del Mar Adriatico.

La presenza di fiumi è piuttosto elevata; si possono citare:

- il Brenta;
- il Piave;
- il Po;
- l'Adige;
- il Livenza;
- il Tagliamento.

I fiumi sopra elencati sfociano direttamente nel Mar Adriatico. Importante dettaglio geografico da considerare è il bacino idrografico del Piave, racchiuso all'interno della regione.

La parte Nord della regione è occupata, come detto in precedenza, da rilievi, in particolare dalle Alpi e dalle Prealpi. La zona alpina è composta dalle Dolomiti orientali e dalle Alpi Carniche. La zona prealpina, formata da zone boschive e massici aridi, si trova a Sud delle Dolomiti orientali e è famosa per la presenza dell'Altopiano dei Sette Comuni conosciuto più comunemente con il nome di Altopiano di Asiago. La vetta più alta della regione è la Marmolada, che misura 3343m.

Sono stati creati, inoltre, numerosi parchi per la tutela del paesaggio. I più importanti sono:

- il Parco nazionale delle Dolomiti Bellunesi;
- il Parco naturale regionale delle Dolomiti D'Ampezzo;

- il Parco regionale dei Colli Euganei;
- il Parco naturale regionale della Lessinia;
- il Parco naturale regionale del Fiume Sile;
- il Parco regionale del Delta del Po.

Il clima all'interno del territorio è vario: si passa dal clima rigido dei rilievi, al clima mite della costa Adriatica; complessivamente si può parlare di clima sub-continentale. Grazie alla presenza delle Alpi, che proteggono il territorio dai venti del Nord, si impedisce l'entrata di venti eccessivamente freddi. Il mare attua la sua azione mitigatrice che rende il clima temperato. Il Lago di Garda mantiene il suo clima mite per quasi l'intero anno solare.



Figura 2.1.1: Inquadramento geografico del Veneto

2.2 Il sistema insediativo

Il sistema insediativo Veneto è particolare rispetto a quello delle altre regioni italiane, perché, oltre a collocarsi in un territorio molto articolato, tende a seguire lo sviluppo economico e industriale della regione.

Il sistema viario e il sistema ferroviario si sono sviluppati a loro volta in stretto contatto con il sistema insediativo e nei giorni nostri è possibile notare la presenza di strade comunali, regionali e statali che si snodano su tutto il territorio regionale, fiancheggiate dai percorsi ferroviari, che creano una progressiva densificazione nell'area del Veneto centrale.

La Regione Veneto è formata da 580 comuni, di cui solo sette hanno più di 50000 abitanti e sono: Venezia, Verona, Padova, Vicenza, Treviso, Rovigo e Chioggia. Questi comuni rappresentano il 20% della popolazione regionale. Ci sono poi diciotto comuni che superano i 25000 abitanti e sono: Bassano del Grappa, San Donà di Piave, Schio, Mira, Belluno, Conegliano, Castelfranco Veneto, Villafranca di Verona, Montebelluna, Vittorio Veneto, Mogliano Veneto, Valdagno, Mirano, Spinea, Arzignano, Jesolo, Legnago, Portogruaro. L'insieme di questi venticinque comuni rappresenta solo il 30% della popolazione totale. Il Veneto, dunque, è un territorio nel quale i caratteri della diffusione sono presenti nella dispersione stessa dei suoi centri maggiori. La densità di abitanti per kmq è di 266,75, ma vi è un'area nella quale questo valore è doppio e più: è l'area centrale i cui vertici baricentrici sono le città di Treviso, Venezia, Padova, Vicenza e Bassano del Grappa. Quest'area viene definita città diffusa. La Città diffusa, dispersione urbana o *sprawl* urbano, sono termini che stanno ad indicare una rapida e disordinata crescita di una città. Gli effetti riscontrabili di questo fenomeno sono: la riduzione degli spazi verdi, il consumo del suolo, la dipendenza dalle autovetture a causa della maggiore distanza dai servizi, dal posto di lavoro, dai mezzi di trasporto pubblico locale, e per la mancanza di infrastrutture per la mobilità alternativa come piste ciclabili, marciapiedi o attraversamenti pedonali adeguatamente connessi.



Figura 2.2.1: La dispersione insediativa nel centro Veneto come emerge dalle immagini da satellite notturne.

Le caratteristiche principali per notare lo *sprawl* urbano sono l'elevato consumo di terreno, il fatto che manchi un limite definito fra città e campagna e che i luoghi di svago e di lavoro, oltre che ai centri commerciali, sono distanti fra loro e separati da strade. Gli edifici vengono realizzati con un numero limitato di piani e sono separati tra loro.

Il risultato di questo sviluppo urbano è che il terreno viene urbanizzato ad un tasso superiore rispetto all'effettivo incremento della popolazione. In alcuni luoghi la popolazione che cresce dell'uno o due per cento può causare un incremento dell'uso del terreno fino al trenta per cento. A causa del fatto che la crescita della città procede ad un ritmo accelerato, gli edifici tendono ad essere simili gli uni agli altri, in quanto costruiti a partire dagli stessi principi architettonici. Questa urbanizzazione è caratterizzata, infatti, dall'estrema omogeneità e da un disegno prevalentemente uniforme dell'ambiente costruito.

L'area compresa tra Treviso, Venezia, Padova e Vicenza è un territorio con una popolazione di circa 2 milioni di abitanti, una realtà fortemente antropizzata, che nel corso degli ultimi quarant'anni è stata interessata da un processo di rapida industrializzazione e di crescente urbanizzazione, che ne ha mutato gli aspetti morfologici e ha inciso sulla struttura sociale ed economica.

Dal 1970 al 2007, questa porzione di Veneto ha registrato un incremento medio della superficie urbanizzata di oltre il 100 %; si è passati infatti da una superficie di 33.387 metri quadrati nel 1970

a una di 78.197 nel 2007. Alcuni comuni sono cresciuti del 60-70 %, altri del 200-300 e anche oltre; spiccano, a questo proposito, l'incremento del 376 % del comune di Marcon (Venezia), che è passato dai 113,15 ettari di costruito nel 1970 ai 538,71 nel 2007, quello del comune di Campagna Lupia (Venezia), che è cresciuto del 213% (dagli 89,56 ettari di edificato nel 1970 ai 280,50 nel 2007) ed ancora ancora il dato di Trevignano (Treviso), comune del distretto dell'abbigliamento sportivo di Montebelluna, che ha registrato un incremento del 374% (124,65 ettari nel 1970, 591,27 ettari nel 2007). (Luca Zaia, Il mattino di Padova 19 Agosto 2012)



Figura 2.2.2: *Visuale dall'alto della penisola italiana da cui si può notare il consumo di territorio nel Nord-Est.*

2.3 Il sistema produttivo

Il Veneto è una delle regioni più ricche d'Italia. Esso ha conosciuto una fortissima espansione economica, sin dal secondo dopoguerra, ed oggi è sede di importanti attività industriali e terziarie. Complessivamente il Prodotto Interno Lordo (Pil) della Regione Veneto registrati sono i seguenti:

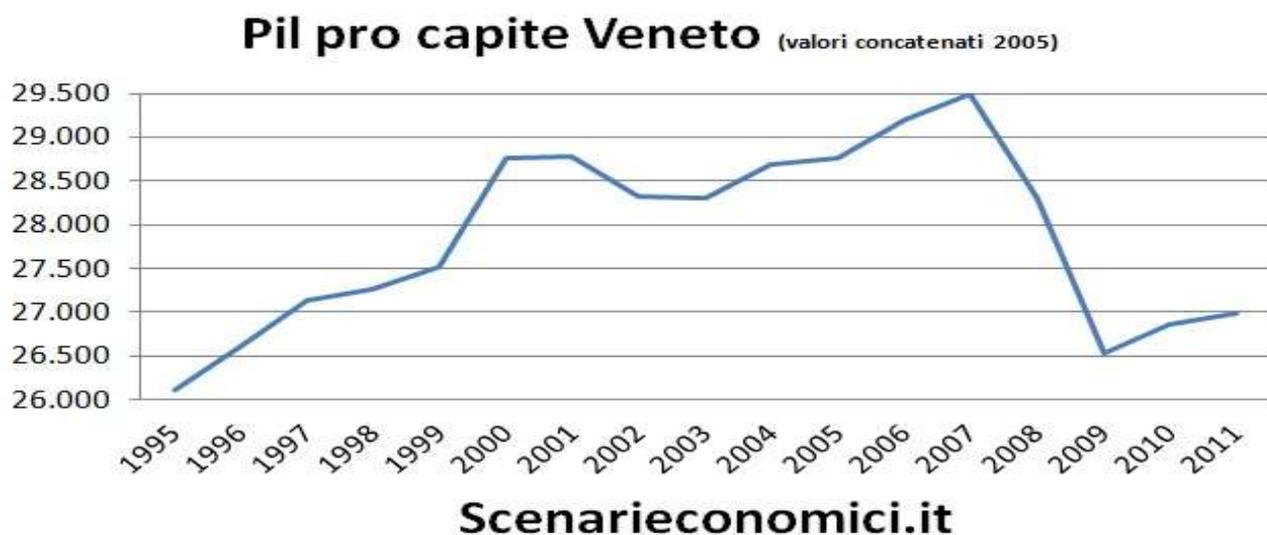


Figura 2.3.1: Pil pro capite fino al 2011

Attualmente la crisi economica presente a livello mondiale incide anche sull'economia veneta. Tuttavia, stando ad analisi recenti, l'export sembra ancora trainare la produzione.

Nel 2012 si è acuita la fase di recessione conseguente alle tensioni sul mercato del debito sovrano e alle manovre di consolidamento fiscale. Nonostante l'esportazione e la domanda dall'estero di beni e servizi riesca a reggere la crisi, l'economia del Veneto ha risentito della diminuzione di investimenti e di consumi. La contrazione è proseguita nei primi mesi del 2013, trainata anche dall'Unione Europea, che non è riuscita a dare uno slancio alla sua economia negli ultimi mesi del 2012. Anche per l'edilizia la situazione non riesce a sollevarsi. Per il sesto anno consecutivo, infatti, il comparto edile ha diminuito i volumi produttivi a causa della mancanza di investimenti provenienti da imprese e famiglie. Ne risentono, quindi, le imprese del comparto, che presentano frequentemente elevati livelli di invenduto e una situazione finanziaria problematica.

Anche il settore terziario è in crisi, poiché la diminuzione della domanda interna e la debolezza dei consumi hanno colpito il commercio interno regionale. Gli aiuti più consistenti arrivano dall'estero, e mantengono ancora in positivo il settore del turismo e quello dei trasporti.

Nel corso del 2012 sono diminuite anche le domande di prestito alle banche: la domanda di mutui è sempre meno frequente, mentre le imprese richiedono prestiti semplicemente per ristrutturare l'indebitamento pregresso.

Gli investimenti interni sono in diminuzione da circa un biennio, a causa dell'incertezza del recupero dell'economia e per le condizioni di accesso al credito, sempre più tese.

Persino l'industria manifatturiera si è contratta ed è a livelli ben minori rispetto a quelli pre-crisi.

Nell'ultimo quinquennio gli investimenti delle imprese, specialmente quelle di maggiori dimensioni, si sono più frequentemente diretti verso i mercati esteri, per costituire basi commerciali e produttive nei mercati più dinamici.

Nel corso del 2012 la spesa per investimenti dei Comuni ha mostrato una leggera ripresa, grazie anche alle misure di flessibilizzazione del Patto adottate a livello regionale, mentre si sono ridotti gli investimenti del comparto sanitario.

2.4 La popolazione

È riportato di seguito un grafico che rappresenta l'andamento demografico storico, sulla base dei censimenti della popolazione in Veneto dal 1861 al 2011.



Grafico 2.4.1: Dati ISTAT, censimento

I censimenti della popolazione italiana hanno avuto cadenza decennale a partire dal 1861 ad oggi, con poche eccezioni: il censimento del 1936, che si tenne dopo soli cinque anni per regio decreto n.1503/1930, ed i censimenti del 1891 e del 1941, che non furono effettuati, il primo per difficoltà finanziarie il primo ed il secondo per cause belliche.

Di seguito vengono riportate le variazioni della popolazione della regione Veneto negli anni di censimento espresse in percentuale a confronto con le variazioni dell'intera popolazione italiana.



Grafico 2.4.2: Confronto, espresso in percentuale, fra Regione e Stato.

Dati popolazione ai censimenti dal 1861 al 2011

Censimento		Popolazione residenti	Var %	Note
num.	Anno data rilevamento			
1°	1861 31 dicembre	-	-	Il primo censimento della popolazione viene effettuato nell'anno dell'unità d'Italia.
2°	1871 31 dicembre	2.196.208	0,0%	Come nel precedente censimento, l'unità di rilevazione basata sul concetto di "famiglia" non prevede la distinzione tra famiglie e convivenze.
3°	1881 31 dicembre	2.346.459	+6,8%	Viene adottato il metodo di rilevazione della popolazione residente, ne fanno parte i presenti con dimora abituale e gli assenti temporanei.
4°	1901 10 febbraio	2.579.755	+9,9%	La data di riferimento del censimento viene spostata a febbraio. Vengono introdotte schede individuali per ogni componente della famiglia.
5°	1911 10 giugno	3.009.050	+16,6%	Per la prima volta viene previsto il limite di età di 10 anni per rispondere alle domande sul lavoro.
6°	1921 1 dicembre	3.318.532	+10,3%	L'ultimo censimento gestito dai comuni gravati anche delle spese di rilevazione. In seguito le indagini statistiche verranno affidate all'Istat.
7°	1931 21 aprile	3.487.109	+5,1%	Per la prima volta i dati raccolti vengono elaborati con macchine perforatrici utilizzando due tabulatori Hollerith a schede.
8°	1936 21 aprile	3.566.136	+2,3%	Il primo ed unico censimento effettuato con periodicità quinquennale.
9°	1951 4 novembre	3.918.059	+9,9%	Il primo censimento della popolazione a cui è stato abbinato anche quello delle abitazioni.
10°	1961 15 ottobre	3.846.562	-1,8%	Il questionario viene diviso in sezioni. Per la raccolta dei dati si utilizzano elaboratori di seconda generazione con l'applicazione del transistor e l'introduzione dei nastri magnetici.
11°	1971 24 ottobre	4.123.411	+7,2%	Il primo censimento di rilevazione dei gruppi linguistici di Trieste e Bolzano con questionario tradotto anche in lingua tedesca.
12°	1981 25 ottobre	4.345.047	+5,4%	Viene migliorata l'informazione statistica attraverso indagini pilota che testano l'affidabilità del questionario e l'attendibilità dei risultati.
13°	1991 20 ottobre	4.380.797	+0,8%	Il questionario viene tradotto in sei lingue oltre all'italiano ed è corredato di un "foglio individuale per straniero non residente in Italia".
14°	2001 21 ottobre	4.527.694	+3,4%	Lo sviluppo della telematica consente l'attivazione del primo sito web dedicato al Censimento e la diffusione dei risultati online.
15°	2011 9 ottobre	4.857.210	+7,3%	Il Censimento 2011 è il primo censimento online con i questionari compilati anche via web.

La popolazione nel Veneto non è equamente distribuita. La fascia che va da Venezia a Verona, passando per Padova, Treviso e Vicenza vanta la densità maggiore di tutta la regione. Il Basso Veronese, il Polesine, le Prealpi e le Alpi, ad eccezione dell'Alto Vicentino e della Val Belluna, invece, sono le zone meno abitate.

La popolazione residente in Veneto è pari a 4.857.210 individui (l'8,2% di quella nazionale), di cui 2.364.682 maschi e 2.492.528 femmine.

Rispetto al Censimento del 2001, l'incremento complessivo è di 329.516 persone (+7,3%), più che doppio rispetto a quello verificatosi tra il 1991 e il 2001 (146.897, +3,4%) e significativamente più elevato di quello osservato per la popolazione nazionale (+4,3%). Il merito va quasi esclusivamente ai nuovi residenti stranieri. Nel decennio compreso tra i due censimenti, la popolazione di cittadinanza italiana è aumentata di circa 25mila individui (+0,6%), mentre quella straniera è aumentata di 304.254 unità (+198,8%). In Italia, invece, la componente di cittadinanza italiana è diminuita di oltre 250mila individui (-0,5%) e, come nel Veneto, quella straniera è aumentata di 2.694.256 unità (+201,8%). Nel Veneto risiedono circa 95 uomini ogni 100 donne, mentre in Italia se ne contano quasi 94 ogni 100; prevale quindi la componente femminile, che supera quella maschile di 127.846 residenti. Nell'ultimo periodo si è riscontrato un aumento della fascia della popolazione ultracentenaria; infatti, la percentuale di persone di 65 anni ed oltre, è passata dal 18,3% (827.432 unità) del 2001 al 20,6% (1.000.197 unità) del 2011, posizionandosi sopra la media nazionale (18,7%). Considerando l'età media della popolazione residente, che per il Veneto è pari a 43 anni, solo la provincia di Vicenza presenta un valore inferiore (42 anni); viceversa, Rovigo e Belluno (46 anni) sono le province più «vecchie», seguite da Venezia (45 anni); le altre province si attestano intorno al livello medio regionale.

3 Il mercato immobiliare

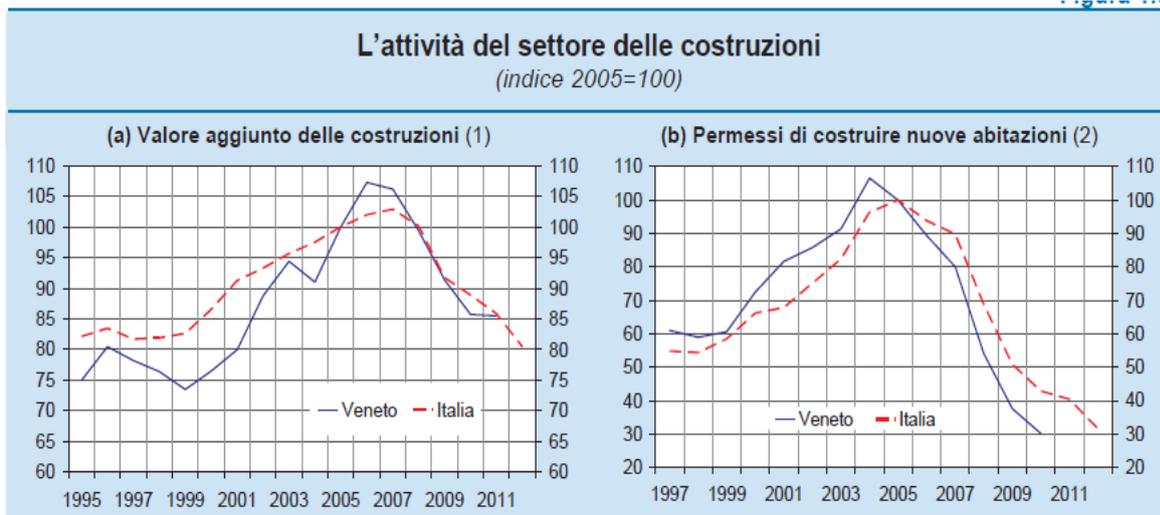
3.1 Visione generale del mercato immobiliare in Veneto

La crisi economica di questi ultimi anni ha colpito il mercato immobiliare nella Regione Veneto. I numeri comunicati dall'Osservatorio regionale FIAIP (Federazione italiani degli agenti immobiliari professionali) sono allarmanti. Si sono confrontate le stime delle compravendite del mercato immobiliare residenziale: sono passate dal -4.2% del 2010 al -7% del 2011 per arrivare al -18.2% del 2012. Nel 2012 è proseguito il calo dei livelli di attività nel settore delle costruzioni: secondo ANCE Veneto gli investimenti in costruzioni, valutati a prezzi costanti, sono diminuiti del 7,4%.

La dinamica negativa dei redditi, l'incertezza sulle prospettive economiche e occupazionali e un orientamento ancora restrittivo dell'offerta di credito hanno ulteriormente depresso la domanda di nuove abitazioni, dove gli investimenti sono diminuiti del 12,3%. Di senso opposto è invece l'andamento degli interventi di manutenzione e di recupero abitativo, che, nonostante sia in crescita di un misero 0,8%, rappresenta il 60% degli investimenti nel comparto residenziale e un terzo di quelli totali. Il raggiungimento di questo dato positivo è stato possibile grazie al "piano casa" regionale (L.R. 13/2011) e grazie agli incentivi governativi per la riqualificazione degli edifici e lo sviluppo delle energie rinnovabili. La crisi del mercato immobiliare veneto è avvenuta all'incirca nel 2007, quando terminò il boom di costruzione cominciato alla fine degli anni novanta.

Il valore aggiunto dell'edilizia che, tra il 1999 e il 2007, era cresciuto del 44,5% (del 24,5% in Italia), nei quattro anni successivi ha accumulato una perdita del 19,5% (-16,6% in Italia), riportandosi sui livelli di poco superiori a quelli di inizio decennio e contribuendo per 1,4 punti percentuali al calo del PIL regionale (-5,3%). Fu l'edilizia residenziale a contribuire per la maggiore a questo calo, in quanto furono diminuiti i permessi di costruire del 70% circa tra il 2004 e il 2010, dato superiore rispetto a tutta la media nazionale.

Dal 2007 al 2009 ci fu un calo intenso di compravendite. Alla fine del 2012 il dato era allarmante; risultava, infatti, che il numero di scambi sul mercato immobiliare fosse più che dimezzato rispetto al 2006.



Fonte: elaborazioni su dati Istat.

(1) Istat, *Conti regionali* e, per l'Italia, *Conti nazionali*. Valori concatenati, anno di riferimento 2005. – (2) Istat, statistiche sui permessi di costruire, anni vari. Numero di abitazioni in fabbricati residenziali nuovi; per il 2012, per l'Italia, stime basate sui dati dei primi due trimestri.

Figura 3.1.1: Attività nel settore delle costruzioni

Secondo i dati di casa.it, il secondo semestre del 2013 ha portato ad un aumento di compravendite, rovesciando il trend negativo degli anni passati. I dati più significativi si riscontrano nelle provincie di Venezia (+22.3%) e Rovigo (+22.3%), mentre i comuni più attivi sono Vicenza (+40%), Rovigo (+32.0%) e Belluno (+27.4%). Il mercato immobiliare, secondo gli esperti, non presenta un equilibrio fra compravendite e prezzi. Ciò avviene perché i venditori non adeguano il prezzo dell'immobile alla situazione economica presente. Viene quindi affermato che il mercato immobiliare presenti un andamento ciclico che può ripetersi nel tempo. L'andamento ciclico viene denominato Orologio immobiliare o Teoria del nido d'ape, che si basa generalmente su alcuni punti fondamentali:

1. La crescita, le compravendite sono ormai minime. I proprietari sono costretti ad abbassare il prezzo delle case incentivando le persone a comprare;
2. La maturità, aumentando la domanda di fabbricati aumentano anche i prezzi;
3. Il declino, i prezzi continuano ad aumentare e di conseguenza la domanda diminuisce;
4. La crisi, i prezzi cominciano a calare ma la domanda non da segno di alzarsi.

Il periodo che stiamo attraversando al momento è quello della crisi, anche se, con gli ultimi dati accennati in precedenza, sembra che la crescita sia alle porte. Naturalmente, questa teoria non indica con precisione l'evolversi del sistema immobiliare, ma punta a prevedere un ipotetico futuro.

Attraverso la seguente immagine è possibile notare la teoria dell'orologio immobiliare nel territorio italiano fino al 2013:

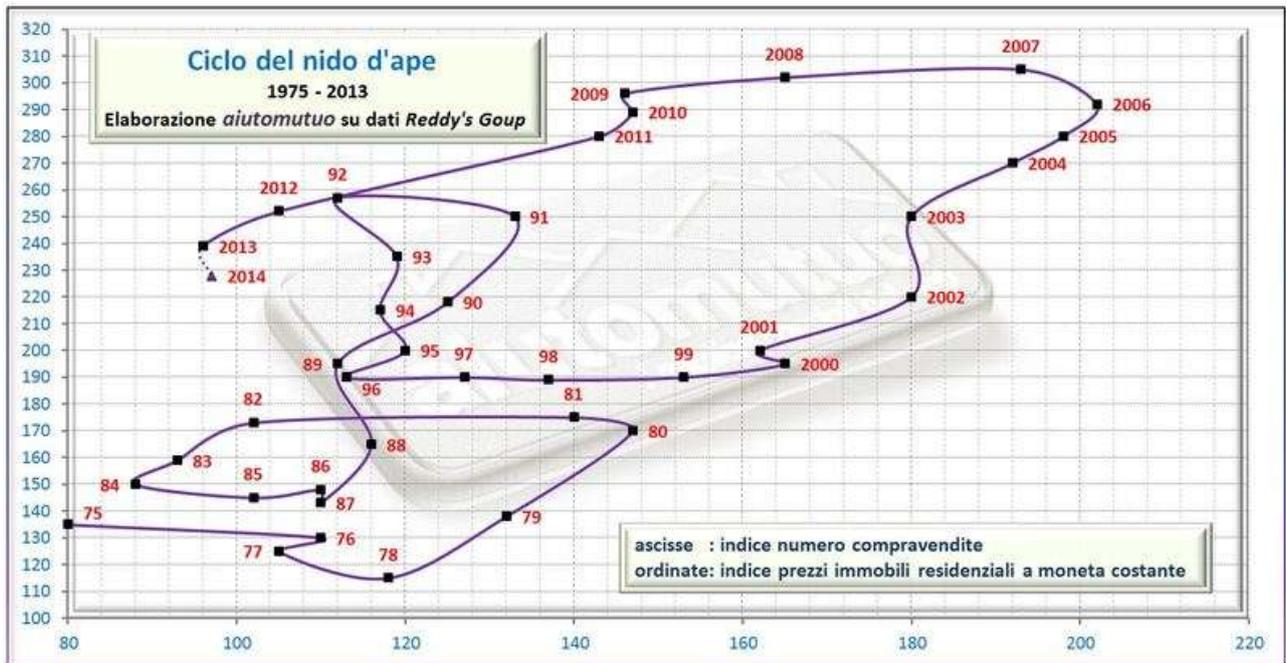


Figura 3.1.2: Teoria dell'orologio immobiliare elaborato da Reddy's Goup.

3.2 Agenzia del Territorio

Con la riorganizzazione del Ministero dell'Economia e delle Finanze, avvenuta con il decreto legislativo n. 300 del 1999, furono istituite quattro agenzie fiscali italiane in grado di svolgere le attività tecnico operative che prima erano di competenza del ministero.

Le agenzie erano:

- l'Agenzia del Territorio;
- l'Agenzia delle Dogane;
- l'Agenzia delle Entrate;
- l'Agenzia del Demanio.

In seguito della legge n. 135 del 7 agosto 2012 l'Agenzia del Territorio fu incorporata all'Agenzia delle Entrate.

L'Agenzia del Territorio era un ente pubblico dotato di personalità giuridica e ampia autonomia regolamentare, amministrativa, patrimoniale, organizzativa, contabile e finanziaria.

Era costituita da Direzioni Centrali con sede a Roma, da Direzioni Regionali e da Uffici Provinciali, che garantivano una capillare presenza su tutto il territorio nazionale.

L'Agenzia del Territorio, come si evince dal D. Lgs. 30 luglio 1999 n. 300 che istituisce le Agenzie Fiscali, era competente a svolgere i servizi relativi al catasto, i servizi geotopocartografici e quelli relativi alle conservatorie dei registri immobiliari. Il suo compito era quello di costituire l'anagrafe dei beni immobiliari esistenti sul territorio nazionale, sviluppando, anche ai fini della semplificazione dei rapporti con gli utenti, l'integrazione fra i sistemi informativi attinenti alla funzione fiscale ed alle trascrizioni ed iscrizioni in materia di diritti sugli immobili. L'agenzia operava in stretta collaborazione con gli enti locali, per favorire lo sviluppo di un sistema integrato di conoscenze sul territorio. Essa costituisce l'organismo tecnico di cui all'articolo 67 del decreto legislativo 31 marzo 1998 n. 112 e può gestire, sulla base di apposite convenzioni stipulate con i comuni o, a livello provinciale con le associazioni degli enti locali, i servizi relativi alla tenuta e all'aggiornamento del catasto. Essa gestisce l'osservatorio del mercato immobiliare ed i connessi servizi estimativi che può offrire direttamente sul mercato. I rapporti tra l'Agenzia del Territorio ed il Ministero sono regolati da apposita convenzione biennale che individua gli obiettivi ed i risultati da raggiungere.

Gli organi dell'Agenzia sono composti dal Direttore, dal Comitato di Gestione, dal Collegio di Revisione dei Conti.

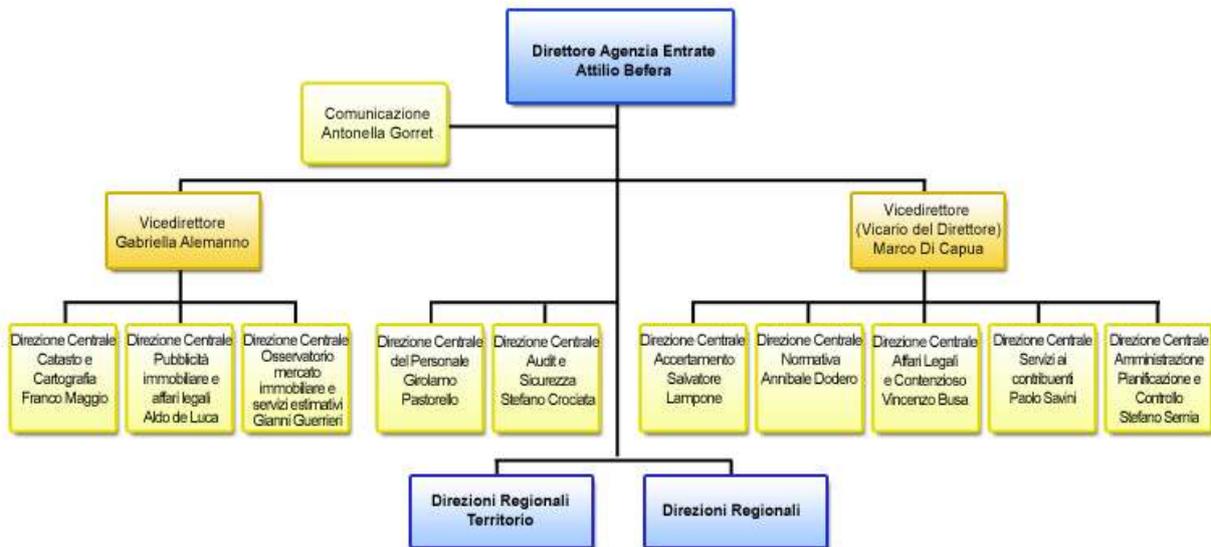


Figura 3.2.1: Organi dell'Agenzia del Territorio

3.3 Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)

L'Agenzia del Territorio gestisce e fonda le sua basi sull'Osservatorio del Mercato Immobiliare. Quest'ultimo è una grande banca dati, aggiornata regolarmente ogni semestre, nella quale è possibile conoscere tutti i valori immobiliari per tipologia edilizia in una data regione. Naturalmente, sono riportate a loro volta province e comuni relativi. Inoltre, vengono esposti i valori suddivisi per fasce, in modo da rendere chiaro al cittadino il prezzo al metro quadro.

La fascia è un'aggregazione di zone omogenee contigue (ossia dove lo scostamento tra valore minimo e massimo è del 50% per tipologia prevalente) e rappresenta un'area territoriale con una precisa collocazione geografica.

Si possono distinguere le seguenti fasce:

- centrale (codice B)
- semicentrale (codice C)
- periferica (codice D)
- suburbana (codice E)
- rurale (codice R)

La fascia centrale, che coincide con il centro urbano del comune, è intesa come aggregato edilizio perimetrabile e distinguibile.

La fascia semicentrale è intesa come la parte adiacente della fascia centro, connessa ad essa per trasporti ed infrastrutture. Teoricamente intermedia tra la fascia centro e la fascia periferica.

La fascia periferica, come affermato in precedenza, è connessa alla fascia semicentrale o addirittura centrale per alcuni comuni. È la parte che delimita esternamente la città.

La fascia suburbana, diversamente dalle prime, non è connessa alle fasce principale. Solitamente questa è separata dal resto della città da barriere naturali o artificiali, o addirittura da zona non edificate.

La fascia rurale, infine, individua tutte quelle zone dove persistono zone agricole e immobili di carattere rurale. Individua i confini amministrativi del comune e l'edificazione è quasi nulla.

Le fasce a loro volta vengono suddivise in zone omogenee. Le zone omogenee è una parte di territorio comunale che riflette uniformità nei caratteri economici e socio-ambientali nonché di apprezzamento. Tale uniformità viene tradotta in omogeneità nei caratteri posizionali, urbanistici, storico ambientali, socio economici degli insediamenti, nonché nella dotazione dei servizi e delle infrastrutture urbane. I valori di mercato della zona omogenei non possono avere uno scostamento tra valore minimo e valore massimo superiore al 50%. Naturalmente, da questo insieme, si devono discostare quelle unità immobiliari o immobili che si esulano per le proprie caratteristiche da questo concetto, come gli immobile di particolare pregio architettonico.

La zona omogenea, per fare rispettare i suoi criteri, deve considerare anche la situazione storica, ambientale, di servizio e posizione.

Con riferimento alla preliminare individuazione delle zone omogenee di mercato sono state svolte le seguenti operazioni:

- a. una prima articolazione del territorio in base ai caratteri ambientali, storico culturali facendo riferimento a suddivisioni in quartieri, rioni, borgate, sobborghi ecc e tenendo a riferimento i caratteri qualitativi;
- b. individuazione di massima della toponomastica di confine di tale articolazione del territorio;
- c. individuazione dei fogli di mappa ricadenti in tale perimetro facendo riferimento anche a quelli dei quali si ipotizza una suddivisione;
- d. aggregazione delle zone provvisorie e dei relativi fogli di mappa in base ai caratteri posizionali (fasce);
- e. individuazione degli ambiti di omogenea destinazione urbanistica prevalente.

L'obiettivo dell'Osservatorio è di concorrere alla trasparenza del mercato immobiliare e di fornire elementi informativi alle attività dell'Agenzia del Territorio stessa nel campo dei processi estimali.

I valori presentati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare presentano due caratteristiche principali:

- non possono intendersi sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa,
- sono riferiti all'ordinarietà degli immobili con riferimento, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea.

La caratteristica di ausilio alla stima è molto importante perché aiuta un tecnico o professionista specializzato nel reperire informazioni e valori precisi, adatti per la zona sotto studio. Non essendo valori precisi e mirati, essi devono essere considerati con le dovute cautele, in quanto non rappresenteranno mai il valore preciso di un immobile. L'unico documento che può attestare il valore reale è la perizia di un tecnico o di professionista.

La banca dati fornisce valori per queste tipologie aggiornate ogni semestre;

Ville/villini: Unità immobiliari destinate ad un uso privato componente di un edificio caratterizzato da pregevoli caratteristiche architettoniche.

Presenta locali e consistenza complessiva superiore a quella abituale di tipo civile, finiture interne molto accurate con impiego di materiali e impianti completi tecnologicamente e qualitativamente migliori.

Abitazione civile: Unità immobiliare destinata ad un uso privato, componente di un edificio con buone caratteristiche generali, costruttive, e abitative.

È composta da locali di media ampiezza con distribuzione interna e opere di buona fattura, da collegamenti orizzontali e verticali ampi e ben illuminati.

Le rifiniture sono di ottima fattura tanto quanto i materiali impiegati nella costruzione. È provvista di impianti comuni di ordinaria tecnologia.

Abitazione economica: Unità immobiliare destinata ad un uso privato componente di un edificio destinato ad uso residenziale, con uno stato di rifinitura tra l'abituale ed il semplice e un'ampiezza dei vani medio piccola con finiture esterne ordinarie prive di elementi di valore, con collegamenti verticali e orizzontali di dimensioni limitate realizzate con materiali non al top della qualità.

È provvista di impianti sufficienti ma, in caso di fabbricati molto antiquati, incompleti.

Box: Unità immobiliare a destinazione ordinaria ad uso privato isolata ovvero immessa al piano terreno o interrato di un fabbrica/edificio, di superficie non superiore a 40 mq. Utilizzata, con servizi accessori annessi, alla rimessa di veicoli.

Autorimesse: Unità immobiliari a destinazione ordinaria di tipo privato isolata e/o introdotta in un fabbricato/edificio, sotterrata o fuori terra, adibita, unitamente ai servizi accessori e/o alle appartenenze annesse, esclusivamente al ricovero, al parcheggio e alla manovra di autoveicoli.

La superficie deve essere maggiore ai 40 mq.

Posti auto coperti e scoperti: Spazi costituenti unità immobiliare ubicato in area esterna pubblica o privata, delimitati da segnaletica orizzontale e destinati al parcheggio di uno o più autoveicoli.

UN ESEMPIO DI SCHEMA PRESO DALL'AGENZIA DEL TERRITORIO:

Provincia: VICENZA
Comune: VICENZA
Fascia/zona: Centrale/ENTRO LE MURA
Codice di zona: B1
Microzona catastale n.: 1
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	2700	3300	L	4,8	6,8	N
Autorimesse	NORMALE	1500	2100	L	6,3	8,6	N
Box	NORMALE	1500	2100	L	6,3	8,6	N

Figura 3.3.1: Esempio di schema preso dall'agenzia del Territorio, Provincia di Vicenza

4 Indagine

4.1 Metodologia

Dal sito dell'Agenzia del territorio sono stati rilevati i dati relativi ai prezzi degli immobili al mq per tutti i comuni del Veneto, distinguendoli per luogo (centro, semicentro, periferia) e stato di conservazione (normale, ottimo e scadente). I dati sono stati archiviati in Excel.

I dati che sono stati presi in considerazione sono divisi in queste categorie:

- valore al mq della zona B per le abitazioni civili,
- valore al mq della zona C per le abitazioni civili,
- valore al mq della zona D per le abitazioni civili,
- valore al mq della zona E per le abitazioni civili.

Può essere che non tutti i prezzi siano riportati per ogni singolo comune perché dipendono dalla zona presa in considerazione. Per ogni categoria, l'Agenzia dispone anche di sottozone quali B1,B2,B3 ecc.

Durante l'archiviazione in Excel, queste categorie sono state fuse e mediate perché altrimenti non erano comparabili.

Per attuare il confronto fra i valori, si è deciso di accumularli tutti all'anno 2010, altrimenti il paragone sarebbe stato poco significativo a causa dell'impossibilità di confrontare dei valori in epoche diverse.

Lo studio e la variazione dei valori sono stati strutturati tenendo conto della tipologia insediativa delle varie zone. Questo significa che si sono presi in considerazione i valori presenti in montagna, in collina, nelle zone marginali e di transizione, nelle zone metropolitane e nel centro Veneto, nei luoghi di turismo (mare, laghi e montagna) e nelle città in generale.

I relativi valori vengono assegnati a seconda della tipologia insediativa a cui sono interessati; questo procedimento viene fatto per ogni anno preso in esame, riuscendo poi a mettere in relazione questi valori tra loro in modo da trovare la relativa percentuale di cambiamento, sia positivo che negativo.

Il confronto delle percentuali di cambiamento dei valori da un anno all'altro viene fatto rispetto al 2013. Grazie a questa possibilità di scaglionare la crescita o la diminuzione della percentuale di cambiamento, è possibile evidenziare l'arco di tempo in cui questa mutazione è stata maggiore.

Per rendere più semplice il lavoro si è deciso di utilizzare delle cartine della regione Veneto, dopo aver stabilito delle classi di valore, in modo da rimarcare la differenza di prezzo delle zone a seconda dei colori assegnati.

Le classi di valore utilizzate sono le seguenti:

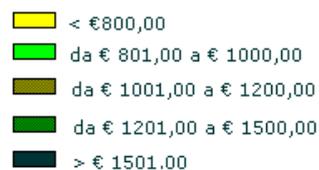


Figura 4.1: Regione Veneto con le classi di valore

4.2 Analisi dei dati

Di seguito vengono riportati i valori per ogni annata di studio relativi a ogni tipologia insediativa. I valori vengono semplificati attraverso una media matematica in modo da risultare un unico valore per comune e a sua volta per tipologia insediativa, rendendo più semplice e fluido il lavoro e il confronto.

Tipologia insediativa						
	Numero	1997	2005	2008	2010	2013
Montagna	45	1014,89	931	920	867	792,7
Collina	91	1030,28	1117	1108	1060	984,7
Marginali	76	788,95	936	952	890	854,2
Transizione	76	936,77	1100	1105	1041	983,6
Centro Veneto	112	1067,31	1173	1188	1124	1035,9
Metropolitani	50	1337,39	1447	1434	1362	1316,5
Turismo montagna	68	1310,21	1316	1364	1343	1261,3
Turismo mare	5	1878,46	1753	2120	2111	1894,5
Turismo laghi	8	1563,98	2087	1997	1917	2203,0
Poli III	22	1165,65	1557	1477	1432	1313,2
Poli II	9	1475,93	1576	1617	1570	1438,8
Poli I	9	1423,75	1606	1693	1563	1479,5
Poli intermedi	4	1484,32	2133	2118	2033	1781,1
Poli Urbani	5	3146,42	3356	3259	3393	2993,2
Totale	580	1105,84	1216	1224	1169	1098,1

Tabella 4.1: *Tipologia insediativa*

Come si può notare dalla tabella 4.2, è possibile farsi già un'idea dei prezzi presenti nel territorio veneto. Come affermato nei capitoli precedenti, il territorio veneto è un territorio vario e complesso. Naturalmente tale variabilità ambientale e socioeconomica si riflette sull'andamento del mercato immobiliare. I comuni di montagna risentono della loro lontananza dalle città o dalle reti stradali più importanti, perciò i loro valori sono fra i più bassi per tipologia in ogni anno preso sotto esame. La stessa sorte tocca ai comuni collinari e marginali. Questo discorso non vale invece per le zone di montagna a destinazione turistica, i cui prezzi sono alle stelle, come anche quelli dei comuni marittimi e limitrofi ai laghi, che non risentono della distanza da città importanti e sono attivi quasi tutto l'anno. I prezzi di queste zone si sono mantenuti quasi costanti nel tempo, ma approfondiremo questo discorso nel prossimo capitolo.

I valori più elevati si riscontrano nei poli urbani e nelle città maggiori. Qui i valori di alcune zone della città possono raggiungere addirittura tre o quattro volte il valore delle zone dei comuni più

piccoli del Veneto. Questo valore è strettamente connesso anche alla densità della popolazione del comune.

4.3 Confronto dei valori

Dopo aver visto, in maniera generale, i valori e le tipologie insediative, si studiano direttamente i valori e le variazioni nell'arco di tempo che va dal 1997 al 2013, passando per il 2005, 2008 e 2010. Si nota subito dalla tabella precedente (tabella 4.2) che i valori non sono uguali ogni anno, ma subiscono delle variazioni che possono essere positive o negative, a seconda di come si è sviluppato il territorio in quel periodo di tempo.

Tipologia insediativa	1997	2005	2008	2010	2013	Variazione %			
						97_13	05_13	08_13	10_13
Montagna	1014,89	931	920	867	792,7	-21,9	-14,8	-13,9	-8,6
Collina	1030,28	1117	1108	1060	984,7	-4,4	-11,8	-11,1	-7,1
Marginali	788,95	936	952	890	854,2	8,3	-8,7	-10,3	-4,1
Transizione	936,77	1100	1105	1041	983,6	5,0	-10,6	-11,0	-5,5
Centro Veneto	1067,31	1173	1188	1124	1035,9	-2,9	-11,7	-12,8	-7,8
Metropolitani	1337,39	1447	1434	1362	1316,5	-1,6	-9,0	-8,2	-3,4
Turismo montagna	1310,21	1316	1364	1343	1261,3	-3,7	-4,2	-7,5	-6,1
Turismo mare	1878,46	1753	2120	2111	1894,5	0,9	8,1	-10,7	-10,2
Turismo laghi	1563,98	2087	1997	1917	2203,0	40,9	5,5	10,3	14,9
Poli III	1165,65	1557	1477	1432	1313,2	12,7	-15,6	-11,1	-8,3
Poli II	1475,93	1576	1617	1570	1438,8	-2,5	-8,7	-11,0	-8,3
Poli I	1423,75	1606	1693	1563	1479,5	3,9	-7,9	-12,6	-5,4
Poli intermedi	1484,32	2133	2118	2033	1781,1	20,0	-16,5	-15,9	-12,4
Poli Urbani	3146,42	3356	3259	3393	2993,2	-4,9	-10,8	-8,2	-11,8
Totale	1105,84	1216	1224	1169	1098,1	-0,7	-9,7	-10,3	-6,1

Tabella 4.2: *Variazione percentuale dei valori nell'arco di un tempo definito*

Dopo aver osservato la tabella 4.3.1, si estrapolano i valori che servono per studiarla. Come accennato in precedenza, i prezzi non si presentano lineari e uguali per un arco di tempo, quindi è possibile confrontare la variazione percentuale di questi ed osservare la loro evoluzione nel tempo.

Le prime tipologie insediative che si possono notare sono la montagna, la collina, le zone marginali e di transazione. Come detto nel capitolo precedente in queste zone si sono riscontrati i valori più bassi rispetto alle altre zone. Le zone di montagna e collina, dal 1997 al 2013, hanno subito delle variazioni di prezzo in negativo: si può notare, infatti, che la montagna ha subito una perdita sul prezzo di ben il 21.9% rispetto al prezzo iniziale. La diminuzione del prezzo nelle zone di collina è

più limitato; esso ha infatti subito un aumento nel 2005 per poi riprendere la discesa e fermarsi, con una variazione del prezzo del 4.4% rispetto al 1997. Mentre per la zona di montagna la diminuzione è stata progressiva, nelle zone collinari, invece, si riscontra un apice di variazione percentuale ben maggiore nell'arco di tempo che va dal 2005 al 2013. Dal 1997 al 2005 il prezzo era aumentato, creando appunto una variazione dell'11.8% in negativo rispetto al 2013.

Nelle zone marginali e di transizione, invece, si ha una tendenza opposta rispetto a quella accennata in precedenza. La variazione di valore nell'arco di tempo che va dal 1997 al 2013 è in positivo, rispettivamente del 8.3% e 5.0%. Negli altri intervalli di tempo è possibile notare una variazione sempre negativa: il picco per le zone marginali avviene tra il 2008 e il 2013, in cui abbiamo un valore negativo del 10.3%, mentre nelle zone di transizione il valore negativo è dell'11.0% e avviene nello stesso arco temporale del precedente.

Nelle zone del centro Veneto e nelle zone metropolitane si può osservare che nell'anno 2005 il valore era maggiore rispetto a quello del 1997. Dal 2005 in poi, invece, si osserva una leggera e graduale discesa che ha portato una variazione di prezzo negativa, nell'arco di tempo che va dal 1997 al 2013, del 2.9% per il centro veneto e del 1.6% per le zone metropolitane.

La percentuale più alta di variazione però la troviamo nel periodo che va dal 2008 al 2013 per il centro veneto. Qui, il valore, ha subito una variazione negativa di ben 12.8%. Per le zone metropolitane il picco è avvenuto, sempre negativo, nel periodo di tempo che va dal 2005 al 2013, con una variazione del 9.0%.

Nelle zone di turismo di mare, laghi e montagna, si notano le prime differenze. Salta subito all'occhio come i prezzi nelle zone vicino ai laghi siano aumentanti senza mai subire variazioni in negativo. Nell'arco temporale che va dal 1997 al 2013 i valori sono aumentati ben del 40.9%. Questa variazione è accompagnata da altre variazioni positive, specialmente nell'ultimo triennio che ha portato un aumento del 14.9%. Il turismo di mare, invece, ha subito dei leggeri aumenti fino al 2005. Nel periodo che va dal 2008 al 2013 si può notare la variazione negativa più elevata, con un 10.7%, accompagnata nel periodo successivo da una variazione simile, ovvero del 10.2%.

Anche in montagna le variazioni procedono e continuano in senso negativo, ma la discesa del prezzo sembra più moderata e lineare rispetto alle altre zone, limitandosi nel periodo 2005 al 2013 ad una variazione negativa del 7.5%. Nei poli, in generale, la situazione rimane la stessa delle altre zone. Le variazioni percentuali si mantengono in negativo, ad eccezione dei poli minori; in quest'ultimi la variazione nei 16 anni di studio ha portato ad un rialzo dei valori in positivo, raggiungendo addirittura il 20% nei poli intermedi.

Nel complesso, tralasciando le zone turistiche dei laghi che mantengono un trend positivo, la situazione è critica e non dà segni di ripresa: benché negli ultimi tempi la variazione si stia

fermando, i dati restano comunque in rosso. In sedici anni i valori totali, nel complesso, hanno subito un abbassamento del 0.7%. Resta preoccupante osservare come nell'arco di tempo che va dal 2005 al 2013 e dal 2010 al 2013 si siano verificate le variazioni maggiori, per intendere un -10.3% nel primo periodo e un -6.1% nel secondo periodo.

4.4 Visualizzazione grafica

Dopo aver studiato i valori numerici e le percentuali, si è deciso di utilizzare delle cartine della Regione Veneto per notare graficamente i cambiamenti di prezzo avvenuti nell'arco di sedici anni. Le cartine sono cinque, rispettivamente una per ogni anno preso in considerazione. Le classi di valore sono uguali per tutte le cartine e suddividono il territorio in zone; ad ogni comune corrisponde un prezzo medio calcolato in precedenza. Quando quest'ultimo avrà un valore che corrisponde ad una classe, si applicherà il relativo colore.

La prima cartina presa in esame è quella del 1997:

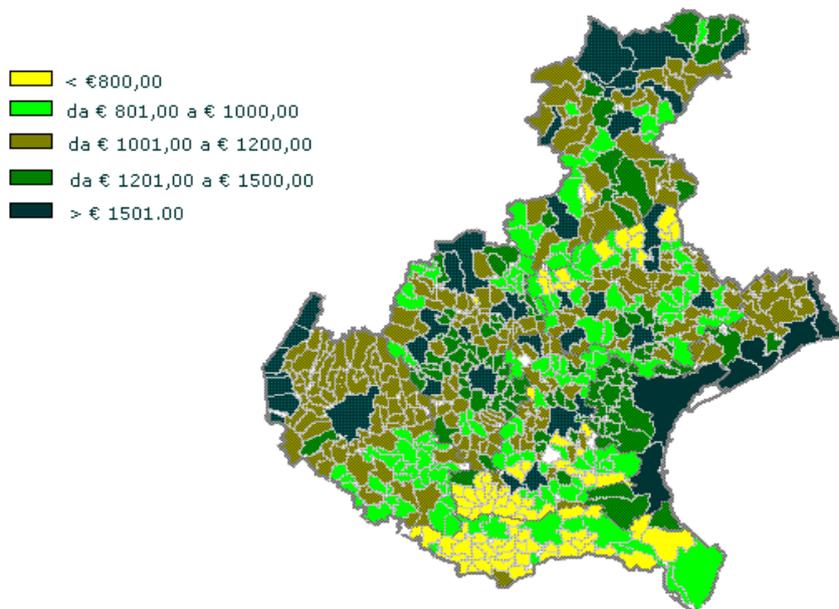


Figura 4.2: Valori immobiliari medi di fabbricati ad uso residenziale nella Regione Veneto, anno 1997.

Nella figura 4.2 è possibile notare come le zone di valore minimo, ovvero le zone colorate in giallo, sono poche rispetto all'intero territorio regionale. Quest'ultime si concentrano prevalentemente nella Provincia di Rovigo, nel Basso Padovano e nel Basso Bellunese. Il territorio è coperto prevalentemente dalle classi di valore che vanno dagli € 800,00 ai € 1200,00 al mq. Nei comuni limitrofi alle grandi città è possibile superare i €1200,00 di prezzo al mq. I capoluoghi, le città turistiche e altri importanti comuni della regione raggiungono e superano i € 1500,00 al mq.

La seconda cartina presa in esame è quella del 2005:

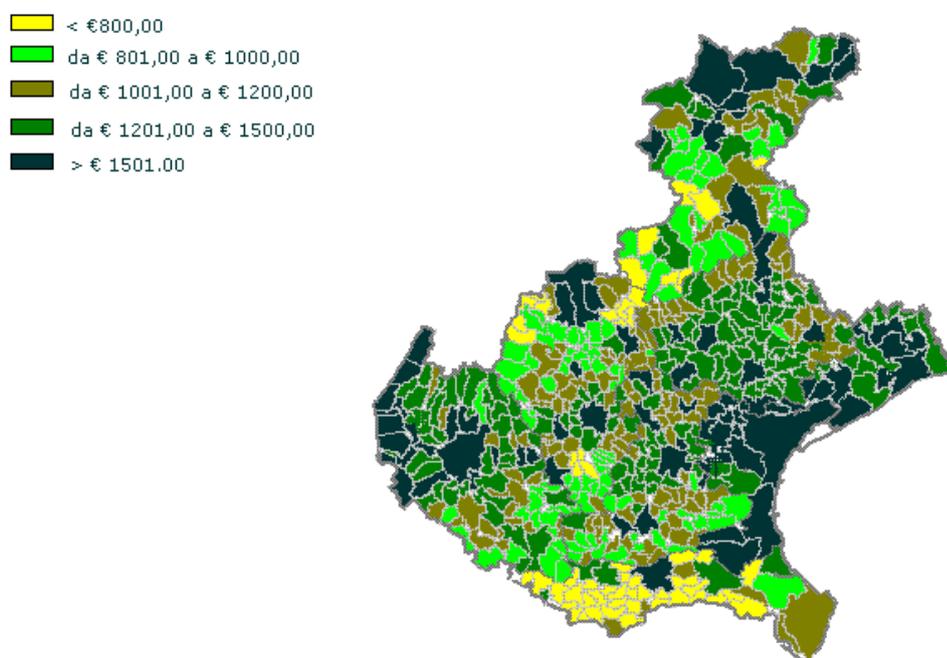


Figura 4.3: Valori immobiliari medi di fabbricati ad uso residenziale nella Regione Veneto, anno 2005.

Nella cartina del Veneto del 2005 si può notare come siano cambiate alcune cose rispetto al 1997: innanzitutto, nelle zone del Basso Padovano, in alcuni comuni del veronese, del trevigiano e del veneziano è aumentata la classe di valore.

Le zone di montagna nella Provincia di Vicenza e alcuni comuni dell'Alto Vicentino sono retrocessi di una classe, probabilmente a causa del limitato turismo di quelle zone.

La terza cartina presa in esame è quella del 2008:

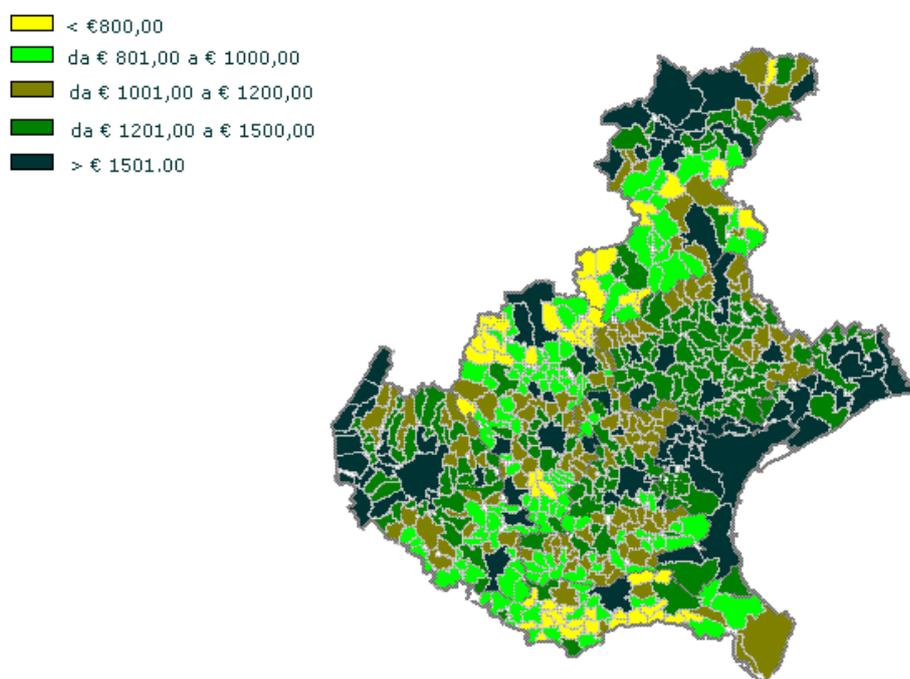


Figura 4.4: Valori immobiliari medi di fabbricati ad uso residenziale nella Regione Veneto, anno 2008.

Nella cartina del Veneto 2008 si può notare come, lentamente, i prezzi abbiano cominciato a diminuire rispetto al 2005. I colori aiutano a notare tale differenza. Tuttavia la diminuzione rimane limitata a determinate zone non turistiche e di poca importanza economica.

La quarta cartina presa in esame è quella del 2010:

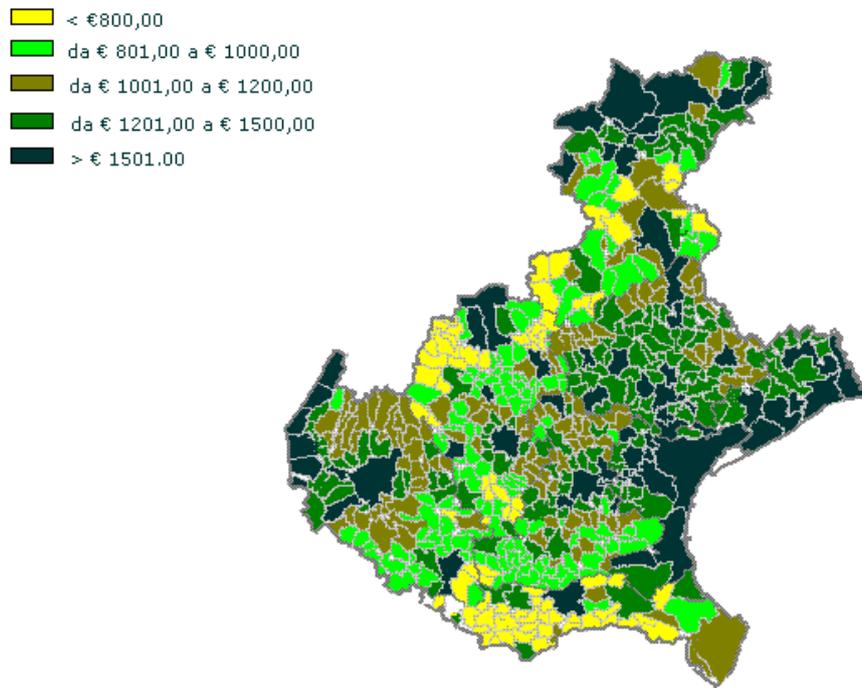


Figura 4.5: Valori immobiliari medi di fabbricati ad uso residenziale nella Regione Veneto, anno 2010.

La diminuzione cominciata nel 2008 comincia a crescere, molti territorio che erano stati abbinati ad una classe elevata subiscono un declassamento; questi effetti sono molto visibili nel territorio bellunese, vicentino e padovano.

La quinta cartina presa in esame è quella del 2013:

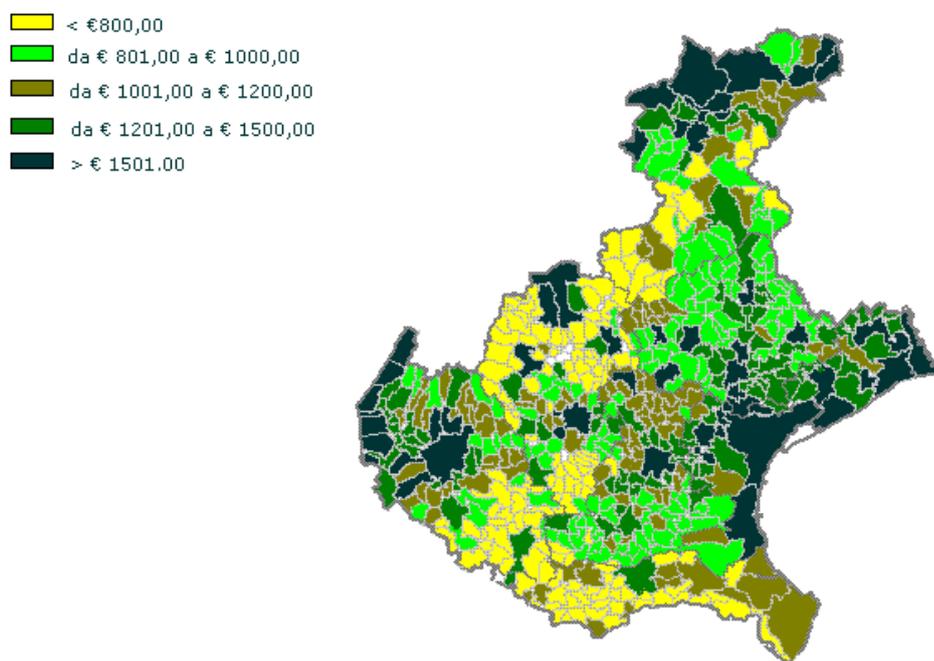


Figura 4.6: Valori immobiliari medi di fabbricati ad uso residenziale nella Regione Veneto, anno 2013.

Gli effetti della crisi raggiungono il loro apice: quasi tutto il territorio regionale subisce dei declassamenti importanti. Vengono a contatto con questo effetto anche le province di Verona e di Treviso. Molti territori raggiungono il livello minimo nella scala delle classi di valore, come il Sud Veronese, l'Alto Vicentino e la Provincia di Rovigo. Il trevigiano riesce a rimanere comunque superiore alla media regionale. Non risentono di questo cambiamento i comuni e i territori turistici, che, come osservato nei dati del capitolo precedente, riescono a rimanere stabili subendo percentuali di abbassamento piuttosto basse.

5 Conclusioni

Dal seguente studio è stato possibile osservare come il territorio della Regione Veneto, in un arco di tempo di sedici anni, sia cambiato dal punto di vista immobiliare ed economico.

Grazie alla possibilità di confrontare tra loro i valori di anni diversi, si è potuto notare il cambiamento dei valori e la loro percentuale di variazione. Dal 1997 al 2013 la differenza è stata piuttosto consistente: i valori sono diminuiti nella maggior parte del territorio, naturalmente escludendo le grandi città e le zone turistiche, dove la crisi si è fatta sentire in minima parte. Il cambiamento evidenziato più chiaramente grazie alle cartine ha reso più comprensibile la criticità della situazione.

I primi segni di cambiamento si sono potuti osservare tra il 2005 e il 2008. Già in questo periodo i comuni e i loro territori hanno subito le prime riduzioni di valore. A causa della crisi cominciata intorno a quegli anni, infatti, il settore immobiliare non ha avuto segni di ripresa. Il 2013 è stato l'anno più negativo. Dal 2008 al 2013 la variazione di valore è stata la più grave ed elevata rispetto alle altre frazioni temporali. Naturalmente, non tutti i territori hanno subito enormi riduzioni in negativo; sono stati riscontrati, infatti, valori che sono aumentati ed altri che sono leggermente diminuiti. Possiamo citare, ad esempio, il turismo nei laghi, che ha visto un aumento costante di valore nell'arco di questi anni e le città più importanti, come i capoluoghi di provincia, che nel complesso hanno subito una riduzione piuttosto limitata.

Le cartine della Regione Veneto, definite le classi di valore adeguate, ci hanno permesso di studiare dal punto di vista territoriale e specifico questo cambiamento. Il passaggio da una regione ricca e florida del 1997 a territori ridotti alla minima classe nel 2013 fa riflettere sulla drammaticità della situazione a cui siamo esposti al momento.

Concludendo, la Regione Veneto ha subito diversi danni in questi sedici anni; tuttavia, vista la presenza di alcuni dati positivi in questo studio, si possono auspicare nell'imminente futuro un cambiamento e una ripresa immobiliare per il Veneto, cercando di impedire questa continua svalutazione dei suoi territori e incentivandone la crescita e la valorizzazione.

6 Bibliografia

1. <http://it.wikipedia.org>
2. www.regione.veneto.it
3. <http://www.casa.it>
4. <http://www.trovanatura.it/regioni-italia/veneto.html>
5. www.istat.it/
6. www.comuni-italiani.it
7. <http://www.agenziaentrate.gov.it>
8. <http://www.opzionezero.org/2012/09/page/26/>
9. <http://scenarieconomici.it/>

7 Allegato

Di seguito i valori immobiliari per ogni comune della Regione Veneto. Valori prezzi costanti 2010:

Comune	2013	2010	2008	2005	1997
Albaredo d'Adige	1418	1250	1294,2	1353,3	1174,0
Angiari	733	825	956,6	975,3	972,8
Arcole	780	880	1033,3	1057,4	972,8
Badia Calavena	803	905	1058,9	1112,2	972,8
Bardolino	1016	1085	1212,4	1260,2	1006,3
Belfiore	2552	1825	1887,6	1967,0	1543,0
Bevilacqua	780	905	1058,9	1112,2	972,8
Bonavigo	803	885	1033,3	1041,0	972,8
Boschi Sant'Anna	756	840	931,0	975,3	972,8
Bosco Chiesanuova	756	850	905,4	936,9	972,8
Bovolone	1252	1180	1314,7	1353,3	1006,3
Brentino Belluno	992	1095	1212,4	1271,1	1006,3
Brenzzone	945	1010	1135,6	1199,9	1006,3
Bussolengo	2505	2050	2143,4	1895,7	1677,2
Buttapietra	1441	1500	1642,1	1501,2	1174,0
Caldiero	1111	1120	1238,0	1276,6	1174,0
Caprino Veronese	1063	1150	1289,1	1271,1	1174,0
Casaleone	1205	1145	1186,8	1243,7	1006,3
Castagnaro	756	830	956,6	969,8	972,8
Castel d'Azzano	709	850	905,4	936,9	972,8
Castelnuovo del Garda	1371	1250	1238,0	1298,5	1174,0
Cavaion Veronese	1465	1375	1534,7	1594,4	1174,0
Cazzano di Tramigna	1347	1425	1473,3	1528,6	1174,0
Cerea	955	1045	1161,2	1199,9	1006,3
Cerro Veronese	789	1225	1340,3	1391,7	1006,3
Cologna Veneta	1134	1135	1289,1	1342,4	1006,3
Cognola ai Colli	988	1170	1289,1	1342,4	1006,3
Concamarise	1063	1175	1340,3	1375,2	1174,0
Costermano	756	850	982,2	1024,6	972,8
Dolcè	1335	1322,5	1368,4	1550,6	1174,0
Erbè	1016	1085	1212,4	1260,2	1006,3
Erbezzo	756	850	982,2	1024,6	972,8
Ferrara di Monte Baldo	1040	1135	1263,5	1315,0	1006,3
Fumane	992	960	1186,8	1260,2	1006,3
Garda	1082	1135	1263,5	1336,9	1006,3
Gazzo Veronese	2316	2000	2092,2	2219,0	1677,2
Grezzana	756	825	956,6	980,7	972,8
Illasi	1512	1375	1504,0	1501,2	1174,0
Isola della Scala	978	1085	1212,4	1271,1	1006,3
Isola Rizza	1300	1045	1135,6	1167,0	1006,3
Lavagno	756	860	1007,8	1041,0	972,8
Lazise	1205	1325	1483,5	1594,4	1174,0
Legnago	2056	1962,5	2025,7	2317,6	1543,0
Malcesine	1371	1550	1677,9	1484,8	1006,3
Marano di Valpolicella	2398	2075	2079,5	2328,6	1677,2
Mezzane di Sotto	1130	1045	1161,2	1183,5	1006,3
Minerbe	969	1015	1135,6	1178,0	1006,3

Montecchia di Crosara	756	860	1007,8	997,2	972,8
Monteforte d'Alpone	931	1015	1135,6	1178,0	1006,3
Mozzecane	1158	1325	1498,8	1556,0	1174,0
Negrar	1002	1070	1238,0	1293,0	1174,0
Nogara	1583	1300	1447,7	1501,2	1174,0
Nogarole Rocca	888	905	1058,9	1101,3	1006,3
Oppeano	907	950	1110,1	1156,1	1174,0
Palù	945	1050	1212,4	1254,7	972,8
Pastrengo	733	930	1084,5	1145,1	972,8
Pescantina	1300	1300	1473,3	1567,0	1174,0
Peschiera del Garda	1465	1375	1534,7	1364,3	1174,0
Povegliano Veronese	2040	1950	2017,2	2213,5	1543,0
Pressana	1002	1070	1238,0	1304,0	1174,0
Rivoli Veronese	756	850	982,2	936,9	972,8
Roncà	1134	1125	1161,2	1232,8	1006,3
Ronco all'Adige	945	1085	1212,4	1260,2	1006,3
Roverchiara	756	850	982,2	1024,6	972,8
Roveredo di Guà	709	825	956,6	980,7	972,8
Roverè Veronese	756	850	905,4	936,9	1006,3
Salizzole	1016	1185	1212,4	1260,2	1039,9
San Bonifacio	780	880	1033,3	1062,9	972,8
San Giovanni Ilarione	1182	1375	1504,0	1364,3	1174,0
San Giovanni Lupatoto	1063	1135	1263,5	1315,0	1006,3
Sanguinetto	1418	1400	1529,5	1534,1	1174,0
San Martino Buon Albergo	756	840	966,8	1024,6	972,8
San Mauro di Saline	1205	1300	1452,8	1468,4	1174,0
San Pietro di Morubio	1016	1085	1212,4	1293,0	1006,3
San Pietro in Cariano	756	945	966,8	1024,6	972,8
Sant'Ambrogio di Valpolicella	1394	1250	1371,0	1457,4	1174,0
Sant'Anna d'Alfaedo	1300	1375	1524,4	1610,8	1174,0
San Zeno di Montagna	992	1070	1186,8	1260,2	1006,3
Selva di Progno	1300	1375	1539,8	1632,7	1174,0
Soave	945	1030	1156,1	1227,3	1006,3
Sommacampagna	1182	1375	1560,2	1594,4	1174,0
Sona	1182	1250	1396,5	1490,3	1174,0
Sorgà	1536	1375	1406,8	1490,3	1174,0
Terrazzo	733	800	925,9	980,7	972,8
Torri del Benaco	666	765	885,0	936,9	972,8
Tregnago	2292	2100	2194,5	2164,2	1677,2
Trevenueolo	1040	1075	1197,0	1271,1	1006,3
Valeggio sul Mincio	733	800	925,9	980,7	972,8
Velo Veronese	1323	1325	1762,3	1572,5	1174,0
Verona	1014	1070	1186,8	1260,2	1006,3
Veronella	2774	3080	2960,9	2739,5	2951,9
Vestenanova	690	775	900,3	953,3	972,8
Vigasio	992	1070	1186,8	1260,2	1006,3
Villa Bartolomea	1172	1020	1181,7	1254,7	1174,0
Villafranca di Verona	709	795	920,8	975,3	972,8
Zevio	1583	1550	1718,8	1704,0	1375,3
Zimella	1182	1150	1273,8	1243,7	1174,0
Agugliaro	709	820	941,3	997,2	972,8
Albettono	638	780	838,9	854,7	1006,3
Alonte	638	780	838,9	854,7	1006,3
Altavilla Vicentina	723	840	905,4	926,0	1140,5

Altissimo	1560	1225	1314,7	1342,4	1274,7
Arcugnano	633	755	813,4	827,3	872,1
Arsiero	1063	1225	1314,7	1342,4	1274,7
Arzignano	647	740	798,0	816,4	1073,4
Asiago	1465	1675	1805,8	1276,6	1610,1
Asigliano Veneto	2505	2900	2148,5	2180,6	1844,9
Barbarano Vicentino	638	780	838,9	854,7	1006,3
Bassano del Grappa	685	840	905,4	926,0	1140,5
Bolzano Vicentino	2505	2850	3079,5	3139,5	1979,1
Breganze	940	1085	1161,2	1183,5	1241,1
Brendola	761	885	961,7	980,7	1341,8
Bressanvido	841	975	1048,7	1068,4	1174,0
Brogliano	766	890	961,7	980,7	1073,4
Caldogno	1063	925	997,5	1013,6	1207,6
Caltrano	1063	1225	1314,7	1342,4	1274,7
Calvene	647	740	792,9	810,9	1073,4
Camisano Vicentino	728	835	895,2	915,0	1039,9
Campiglia dei Berici	1323	1450	1601,2	1490,3	1341,8
Campolongo sul Brenta	647	790	849,2	865,7	1006,3
Carrè	501	570	616,4	630,1	905,7
Cartigliano	733	840	905,4	926,0	1140,5
Cassola	785	925	992,4	1013,6	1106,9
Castegnero	966	1085	1209,8	1183,5	1274,7
Castelgomberto	699	855	931,0	947,9	1140,5
Chiampo	1063	925	987,3	1008,1	1207,6
Chiuppano	728	890	961,7	980,7	1207,6
Cismon del Grappa	657	750	808,2	827,3	1073,4
Cogollo del Cengio	501	570	616,4	630,1	905,7
Conco	652	745	803,1	821,9	1073,4
Cornedo Vicentino	723	825	890,1	904,0	1106,9
Costabissara	1158	925	997,5	1013,6	1207,6
Creazzo	1111	1275	1345,4	1369,8	1274,7
Crespadoro	1111	1275	1360,7	1386,2	1274,7
Dueville	614	740	798,0	816,4	872,1
Enego	974	1120	1186,8	1210,9	1241,1
Fara Vicentino	766	905	982,2	1002,7	1241,1
Foza	728	835	900,3	920,5	1039,9
Gallio	766	905	982,2	1002,7	1241,1
Gambellara	1205	1425	746,9	1550,6	1140,5
Gambugliano	808	940	1012,9	1030,1	1073,4
Grancona	766	935	1012,9	1030,1	1174,0
Grisignano di Zocco	572	705	757,1	772,5	838,6
Grumolo delle Abbadesse	950	1100	1166,3	1188,9	1341,8
Isola Vicentina	950	1100	1166,3	1188,9	1341,8
Laghi	879	1030	1104,9	1123,2	1341,8
Lastebasse	633	725	777,6	794,5	872,1
Longare	633	725	777,6	794,5	872,1
Lonigo	903	1100	1166,3	1188,9	1341,8
Lugo di Vicenza	1489	1225	1698,3	1731,4	1207,6
Lusiana	742	850	920,8	936,9	536,7
Malo	723	825	890,1	904,0	1106,9
Marano Vicentino	870	1055	1130,5	1156,1	1375,3
Marostica	756	895	966,8	986,2	1140,5
Mason Vicentino	1394	1145	1222,6	1243,7	1543,0
Molvena	761	925	987,3	1008,1	1341,8

Montebello Vicentino	761	925	982,2	1002,7	1341,8
Montecchio Maggiore	808	935	900,3	1030,1	1073,4
Montecchio Precalcino	1347	900	1012,9	1610,8	1174,0
Monte di Malo	799	915	1580,7	1002,7	1073,4
Montegalda	699	835	982,2	915,0	1039,9
Montegaldella	860	1050	1115,2	1134,2	1341,8
Monteviale	860	1050	1115,2	1134,2	1341,8
Monticello Conte Otto	1512	1275	1340,3	1364,3	1274,7
Montorso Vicentino	1111	1275	1345,4	1369,8	1274,7
Mossano	756	930	987,3	1008,1	1073,4
Mussolente	699	855	931,0	947,9	1140,5
Nanto	789	955	1012,9	1035,5	1106,9
Nogarole Vicentino	699	855	931,0	947,9	1140,5
Nove	761	885	946,4	964,3	1207,6
Noventa Vicentina	780	920	987,3	1008,1	1106,9
Orgiano	997	1200	1289,1	1090,3	1207,6
Pedemonte	699	855	931,0	947,9	1140,5
Pianezze	633	725	777,6	794,5	872,1
Piovene Rocchette	761	925	987,3	1008,1	1341,8
Pojana Maggiore	1073	940	997,5	1019,1	1241,1
Posina	652	800	864,5	882,1	1006,3
Pove del Grappa	633	725	777,6	794,5	872,1
Pozzoleone	884	990	1058,9	1079,4	1274,7
Quinto Vicentino	756	895	971,9	991,7	1073,4
Recoaro Terme	1252	1120	1186,8	1210,9	1241,1
Roana	728	835	1023,1	920,5	1073,4
Romano d'Ezzelino	1654	1925	1637,0	1550,6	1844,9
Rosà	931	1085	1161,2	1183,5	1274,7
Rossano Veneto	794	965	1038,4	1057,4	1106,9
Rotzo	785	950	1007,8	1030,1	1106,9
Salcedo	770	910	987,3	1008,1	1241,1
Sandrigo	733	840	910,6	931,4	1039,9
San Germano dei Berici	761	925	1002,6	1019,1	1073,4
San Nazario	569	700	752,0	767,1	838,6
San Pietro Mussolino	501	570	616,4	630,1	905,7
Santorso	709	855	931,0	947,9	1207,6
San Vito di Leguzzano	775	915	992,4	1013,6	1241,1
Sarcedo	874	1025	1089,6	1106,8	1341,8
Sarego	709	855	920,8	936,9	1140,5
Schiavon	818	950	1012,9	1035,5	1073,4
Schio	756	895	971,9	991,7	1073,4
Solagna	1630	1225	1411,9	1183,5	1543,0
Sossano	501	570	616,4	630,1	905,7
Sovizzo	699	855	931,0	947,9	1140,5
Tezze sul Brenta	1089	1150	1238,0	1495,8	1174,0
Thiene	1182	1100	1350,5	1008,1	1106,9
Tonezza del Cimone	1371	1500	1908,1	1950,5	1744,3
Torrebelvicino	671	765	823,6	843,8	1073,4
Torri di Quartesolo	685	780	838,9	854,7	1039,9
Trissino	1300	1275	1345,4	1369,8	1274,7
Valdagno	950	1150	1217,5	1243,7	1442,4
Valdastico	1394	1075	1156,1	1178,0	1509,5
Valli del Pasubio	633	725	777,6	794,5	872,1
Valstagna	638	745	803,1	821,9	1039,9
Velo d'Astico	513	585	631,8	641,0	905,7

Vicenza	643	735	787,8	805,4	1073,4
Villaga	2434	2000	2161,3	2049,1	2046,2
Villaverla	574	705	757,1	772,5	838,6
Zanè	874	1025	1094,7	1112,2	1341,8
Zermeghedo	704	850	915,7	931,4	1241,1
Zovencedo	756	920	987,3	1008,1	1073,4
Zugliano	685	705	757,1	772,5	838,6
Agordo	751	860	931,0	947,9	1140,5
Alano di Piave	1371	1550	1585,8	1495,8	1777,8
Alleghe	780	830	849,2	865,7	805,1
Arsiè	1843	1960	2005,3	1851,9	1174,0
Auronzo di Cadore	633	675	690,6	701,3	872,1
Belluno	1701	1865	1908,1	1808,1	2180,4
Borca di Cadore	1371	1550	1588,4	1824,5	1207,6
Calalzo di Cadore	2103	2225	2261,1	1994,4	1727,5
Castellavazzo	1182	1250	1284,0	1161,5	1123,7
Cencenighe Agordino	685	730	838,9	783,5	972,8
Cesiomaggiore	964	1020	1043,6	986,2	1073,4
Chies d'Alpago	780	830	849,2	827,3	872,1
Cibiana di Cadore	723	765	787,8	805,4	1023,1
Colle Santa Lucia	837	885	915,7	887,6	956,0
Comelico Superiore	1229	1300	1330,0	1265,6	1174,0
Cortina d'Ampezzo	969	1035	1058,9	1013,6	1291,4
Danta di Cadore	10846	11475	11740,1	10601,9	8654,3
Domegge di Cadore	969	1025	1038,4	1041,0	1291,4
Falcade	1158	1230	1258,4	1112,2	1106,9
Farra d'Alpago	1749	1825	1862,0	1693,0	1174,0
Feltre	898	950	977,1	931,4	1023,1
Fonzaso	1146	1262,5	1355,6	1342,4	1677,2
Canale d'Agordo	780	825	869,6	887,6	872,1
Forno di Zoldo	945	1000	1023,1	904,0	
Gosaldo	1087	1150	1191,9	1254,7	1677,2
Lamon	699	740	772,4	789,0	905,7
La Valle Agordina	742	785	808,2	827,3	805,1
Lentiai	751	795	823,6	827,3	905,7
Limana	870	920	946,4	920,5	1090,2
Livinallongo del Col di Lana	922	1025	1048,7	1019,1	1090,2
Longarone	1867	1825	1926,0	1260,2	1174,0
Lorenzago di Cadore	945	1000	1033,3	1052,0	1090,2
Lozzo di Cadore	1134	1200	1207,3	1150,6	1090,2
Mel	1040	1100	1140,8	1068,4	1090,2
Ospitale di Cadore	898	950	997,5	969,8	1090,2
Pedavena	723	765	787,8	805,4	956,0
Perarolo di Cadore	1087	1175	1217,5	1276,6	1408,8
Pieve d'Alpago	792	837,5	862,0	805,4	956,0
Pieve di Cadore	822	870	895,2	860,2	1023,1
Ponte nelle Alpi	1323	1450	1504,0	1435,5	2264,2
Puos d'Alpago	1111	1225	1278,9	1156,1	1090,2
Quero	922	975	1002,6	931,4	1023,1
Rivamonte Agordino	685	730	772,4	789,0	805,1
Rocca Pietore	803	860	890,1	882,1	888,9
San Gregorio nelle Alpi	1323	1200	1232,8	1123,2	1174,0
San Nicolò di Comelico	780	830	849,2	865,7	603,8
San Pietro di Cadore	936	990	798,0	991,7	939,2
Santa Giustina	1134	1200	1227,7	1254,7	1291,4

San Tomaso Agordino	992	1075	925,9	1062,9	1090,2
Santo Stefano di Cadore	898	900	3013,0	832,8	905,7
San Vito di Cadore	1560	1625	1120,3	1616,3	1291,4
Sappada	3166	3300	1647,2	2657,3	2163,6
Sedico	1961	1975	2020,6	2016,3	2515,8
Selva di Cadore	1063	1150	1151,0	1167,0	1308,2
Seren del Grappa	1394	1475	1504,0	1331,4	1392,1
Sospirolo	775	820	864,5	860,2	1090,2
Soverzene	751	795	828,7	789,0	1073,4
Sovramonte	728	675	787,8	805,4	1224,4
Taibon Agordino	638	675	705,9	717,7	1023,1
Tambre	851	910	936,1	871,2	1039,9
Trichiana	874	925	966,8	893,1	1224,4
Vallada Agordina	898	925	966,8	920,5	1308,2
Valle di Cadore	945	995	1018,0	947,9	1140,5
Vas	1182	1250	1273,8	1161,5	1174,0
Vigo di Cadore	681	720	752,0	767,1	1023,1
Vodo Cadore	1158	1225	1248,2	1249,2	1140,5
Voltago Agordino	1229	1300	1330,0	1052,0	1174,0
Zoldo Alto	822	870	890,1	882,1	1023,1
Zoppè di Cadore	1749	1800	1831,3	1665,6	1291,4
Altivole	865	915	936,1	931,4	1023,1
Arcade	1182	1225	1248,2	1216,3	1006,3
Asolo	1158	1225	1248,2	1216,3	939,2
Borso del Grappa	1867	2050	2084,6	1923,1	1710,7
Breda di Piave	1021	1080	1104,9	1073,9	821,8
Caerano di San Marco	1158	1225	1248,2	1216,3	939,2
Cappella Maggiore	1252	1325	1350,5	1309,5	1023,1
Carbonera	964	1020	1033,3	1008,1	754,7
Casale sul Sile	1371	1450	1493,7	1451,9	1241,1
Casier	1300	1375	1248,2	1216,3	1056,6
Castelcucco	1394	1475	1493,7	1451,9	1375,3
Castelfranco Veneto	1021	1080	1104,9	1073,9	754,7
Castello di Godego	1914	2037,5	2084,6	1851,9	1710,7
Cavaso del Tomba	1158	1225	1248,2	1216,3	1056,6
Cessalto	1021	1080	1104,9	1073,9	754,7
Chiarano	1040	1100	1135,6	1101,3	939,2
Cimadolmo	1040	1100	1135,6	1101,3	888,9
Cison di Valmarino	1040	1100	1135,6	865,7	939,2
Codognè	964	1030	1033,3	1008,1	788,3
Colle Umberto	1158	1225	1248,2	1216,3	939,2
Conegliano	1158	1225	1248,2	1216,3	821,8
Cordignano	1855	2200	2250,8	2021,8	1811,4
Cornuda	964	1020	1033,3	1008,1	821,8
Crespano del Grappa	1158	1225	1248,2	1216,3	1123,7
Crocetta del Montello	1021	1080	1104,9	1073,9	788,3
Farra di Soligo	1158	1225	1248,2	1216,3	1006,3
Follina	1158	1225	1248,2	1216,3	888,9
Fontanelle	964	1020	1033,3	1008,1	821,8
Fonte	1040	1100	1135,6	1101,3	888,9
Fregona	1158	1225	1248,2	1216,3	821,8
Gaiarine	964	1020	1033,3	1008,1	754,7
Giavera del Montello	1158	1225	1248,2	1216,3	1123,7
Godega di Sant'Urbano	1158	1225	1248,2	1216,3	1006,3
Gorgo al Monticano	1158	1225	1248,2	1216,3	939,2

Istrana	1040	1100	1135,6	1101,3	939,2
Loria	1158	1225	1248,2	1216,3	939,2
Mansuè	1158	1225	1248,2	1216,3	888,9
Mareno di Piave	1040	1100	1135,6	1101,3	1056,6
Maser	1252	1325	1350,5	1309,5	1006,3
Maserada sul Piave	1158	1225	1248,2	1216,3	939,2
Meduna di Livenza	1276	1375	1248,2	1216,3	888,9
Miane	1040	1100	1135,6	1101,3	1006,3
Mogliano Veneto	964	1020	1033,3	1008,1	754,7
Monastier di Treviso	1666	2037,5	2084,6	1851,9	805,1
Monfumo	1158	1225	1248,2	1216,3	1123,7
Montebelluna	1021	1080	1104,9	1073,9	620,6
Morgano	1583	1840	1882,5	1649,2	1710,7
Moriago della Battaglia	1158	1225	1248,2	1216,3	1006,3
Motta di Livenza	1158	1225	1248,2	1216,3	1174,0
Nervesa della Battaglia	1252	1325	1350,5	1309,5	1123,7
Oderzo	1158	1225	1248,2	1216,3	1006,3
Ormelle	1772	2037,5	2084,6	1851,9	1710,7
Orsago	1040	1100	1135,6	1101,3	939,2
Paderno del Grappa	1158	1225	1248,2	1216,3	1056,6
Paese	1021	1080	1104,9	1073,9	754,7
Pederobba	1371	1500	1493,7	1451,9	1241,1
Pieve di Soligo	1021	1080	1104,9	1073,9	872,1
Ponte di Piave	1252	1325	1350,5	1309,5	1174,0
Ponzano Veneto	1252	1325	1350,5	1309,5	1006,3
Portobuffolè	1347	1450	1493,7	1451,9	1291,4
Possagno	1040	1100	1135,6	1101,3	1056,6
Povegliano	1021	1080	1104,9	1073,9	872,1
Preganziol	1158	1225	1248,2	1216,3	888,9
Quinto di Treviso	1512	1600	1493,7	1451,9	1291,4
Refrontolo	1371	1450	1493,7	1451,9	1157,3
Resana	1158	1225	1248,2	1216,3	872,1
Revine Lago	1158	1225	1248,2	1216,3	1123,7
Riese Pio X	964	1020	1033,3	1008,1	754,7
Roncade	1158	1225	1248,2	1216,3	1006,3
Salgareda	1205	1225	1248,2	1216,3	939,2
San Biagio di Callalta	1040	1100	1135,6	1101,3	939,2
San Fior	1252	1325	1350,5	1309,5	1006,3
San Pietro di Feletto	1252	1325	1350,5	1309,5	1123,7
San Polo di Piave	1158	1225	1248,2	1216,3	788,3
Santa Lucia di Piave	1040	1100	1135,6	1101,3	939,2
San Vendemiano	1252	1325	1350,5	1309,5	1056,6
San Zenone degli Ezzelini	1252	1325	1350,5	1309,5	1123,7
Sarmede	1158	1225	1248,2	1216,3	821,8
Segusino	940	1020	1033,3	1008,1	721,2
Sernaglia della Battaglia	1158	1225	1248,2	1216,3	872,1
Silea	1158	1225	1248,2	1216,3	1123,7
Spresiano	1347	1500	1493,7	1451,9	1291,4
Susegana	1252	1325	1350,5	1309,5	1174,0
Tarzo	1252	1325	1350,5	1309,5	1174,0
Trevignano	964	1020	1033,3	1008,1	754,7
Treviso	1252	1325	1350,5	1309,5	1056,6
Valdobbiadene	2493	2787,5	2851,9	2350,5	2851,2
Vazzola	1158	1225	1248,2	1216,3	939,2
Vedelago	1158	1225	1248,2	1216,3	1006,3

Vidor	1158	1225	1248,2	1216,3	989,5
Villorba	1158	1225	1248,2	1216,3	1056,6
Vittorio Veneto	1583	1700	1493,7	1451,9	1442,4
Volpago del Montello	1453	1620	1657,4	1539,6	1643,6
Zenson di Piave	1158	1225	1248,2	1216,3	888,9
Zero Branco	1040	1100	1135,6	1101,3	939,2
Annone Veneto	1158	1225	1248,2	1101,3	939,2
Campagna Lupia	1276	1250	1483,5	1534,1	1073,4
Campolongo Maggiore	1182	1250	1381,2	1424,5	1207,6
Camponogara	1217	1325	1432,3	1479,3	1207,6
Caorle	1323	1375	1509,1	1369,8	1207,6
Cavarzere	2977	3100	3222,8	2575,1	1677,2
Ceggia	969	1200	1457,9	1534,1	1207,6
Chioggia	1276	1350	2421,3	1424,5	1073,4
Cinto Caomaggiore	2009	2650	2302,0	2849,1	1677,2
Cona	1276	1225	1432,3	1342,4	1073,4
Concordia Sagittaria	1134	1300	1330,0	1534,1	1207,6
Dolo	1394	1475	1611,4	1643,7	1073,4
Eraclea	1749	1700	1841,6	1862,9	1207,6
Fiesso d'Artico	1460	1545	1371,0	1260,2	1677,2
Fossalta di Piave	1371	1400	1534,7	1534,1	1207,6
Fossalta di Portogruaro	1276	1350	1483,5	1479,3	1073,4
Fossò	1276	1350	1483,5	1424,5	1073,4
Gruaro	1276	1350	1483,5	1369,8	
Iesolo	1276	1250	1381,2	1424,5	1073,4
Marcon	2216	2940	2977,2	2301,2	3018,9
Martellago	1560	1575	1841,6	1698,5	1341,8
Meolo	1512	1575	1739,3	1725,9	1341,8
Mira	1276	1350	1483,5	1588,9	1073,4
Mirano	1276	1600	1739,3	1698,5	1207,6
Musile di Piave	1595	1925	1969,5	1999,8	1341,8
Noale	1276	1350	1611,4	1698,5	1073,4
Noventa di Piave	1725	1875	2071,8	2465,6	1274,7
Pianiga	1371	1350	1483,5	1479,3	1274,7
Portogruaro	1276	1350	1585,8	1588,9	1207,6
Pramaggiore	1571	1775	1841,6	1698,5	1039,9
Quarto d'Altino	1276	1375	1406,8	1369,8	1073,4
Salzano	1359	1437,5	1573,0	1753,3	1341,8
San Donà di Piave	1489	1475	1624,2	2027,2	1341,8
San Michele al Tagliamento	1654	1775	1816,0	1808,1	1274,7
Santa Maria di Sala	1637	1743,75	1803,2	1315,0	1677,2
Santo Stino di Livenza	1347	1425	1585,8	1588,9	1341,8
Scorzè	1199	1268,75	1381,2	1424,5	1073,4
Spinea	1489	1308,335	1602,9	1862,9	1341,8
Stra	1654	1750	1995,0	2273,8	1341,8
Teglio Veneto	1441	1525	1662,5	1534,1	1207,6
Torre di Mosto	1276	1350	1483,5	1424,5	1073,4
Venezia	1300	1375	1509,1	1369,8	1073,4
Vigonovo	4335	5539,285	5315,0	7122,7	4528,4
Abano Terme	1323	1400	1534,7	1561,5	1207,6
Aгна	1406	1566,67	1550,0	1495,8	1308,2
Albignasego	898	945	956,6	997,2	
Anguillara Veneta	1229	1275	1299,3	1342,4	771,5
Arquà Petrarca	851	820	838,9	854,7	1073,4
Arre	1276	1300	1238,0	1287,6	771,5

Arzergrande	865	890	910,6	936,9	939,2
Bagnoli di Sopra	936	965	987,3	975,3	939,2
Baone	945	1000	1007,8	1024,6	939,2
Barbona	992	1050	1038,4	1057,4	771,5
Battaglia Terme	780	825	818,5	854,7	771,5
Boara Pisani	969	990	1023,1	1041,0	1073,4
Borgoricco	945	1000	1002,6	1041,0	771,5
Bovolenta	1040	1075	1104,9	1128,7	939,2
Brugine	922	1000	1023,1	1041,0	939,2
Cadoneghe	969	1025	1033,3	1041,0	939,2
Campodarsego	1205	1350	1688,1	1528,6	1308,2
Campodoro	1182	1275	1104,9	1260,2	1073,4
Camposampiero	1016	1100	1319,8	1095,8	771,5
Campo San Martino	1158	1325	1074,3	1808,1	1475,9
Candiana	1040	1100	1585,8	1128,7	939,2
Carceri	884	935	946,4	986,2	771,5
Carmignano di Brenta	936	990	1002,6	1150,6	771,5
Cartura	1063	1150	1125,4	1150,6	1073,4
Casale di Scodosia	945	975	1007,8	1024,6	771,5
Casalserugo	898	950	951,5	915,0	771,5
Castelbaldo	1040	1100	1130,5	1150,6	1073,4
Cervarese Santa Croce	718	760	813,4	887,6	771,5
Cinto Euganeo	789	1200	1207,3	1232,8	939,2
Cittadella	992	1000	977,1	991,7	939,2
Codevigo	1701	2012,5	2097,4	2082,0	1576,6
Conselve	936	965	987,3	975,3	939,2
Correzzola	1087	1150	1094,7	1117,7	1308,2
Curtarolo	874	875	895,2	893,1	771,5
Este	1040	1100	1174,0	1095,8	1073,4
Fontaniva	1394	1450	1496,3	1506,7	1576,6
Galliera Veneta	1111	1200	1304,5	1369,8	1073,4
Galzignano Terme	1016	1075	1138,2	1062,9	1073,4
Gazzo	1087	1125	1099,8	1123,2	872,1
Grantorto	898	975	987,3	1002,7	939,2
Granze	922	975	987,3	1002,7	939,2
Legnaro	827	825	838,9	904,0	771,5
Limena	1182	1200	1214,9	1238,3	1073,4
Loreggia	1229	1300	1368,4	1342,4	1308,2
Lozzo Atestino	1040	1100	1125,4	1095,8	1073,4
Maserà di Padova	922	975	977,1	991,7	939,2
Masi	1063	1125	1023,1	1041,0	939,2
Massanzago	780	825	910,6	1030,1	771,5
Megliadino San Fidenzio	992	975	1007,8	1024,6	939,2
Megliadino San Vitale	950	980	1007,8	1013,6	771,5
Merlara	926	970	992,4	958,8	771,5
Mestrino	747	790	879,9	942,4	771,5
Monselice	1182	1250	1217,5	1221,8	1073,4
Montagnana	1300	1400	1368,4	1588,9	1576,6
Montegrotto Terme	1229	1300	1345,4	1331,4	1308,2
Noventa Padovana	1347	1325	1314,7	1342,4	1308,2
Ospedaletto Euganeo	1465	1675	1726,5	1479,3	1308,2
Padova	922	975	1007,8	1024,6	1073,4
Pernumia	2930	3556,25	3005,4	2520,3	3354,4
Piacenza d'Adige	1040	1100	1023,1	1041,0	939,2
Piazzola sul Brenta	851	910	931,0	969,8	771,5

Piombino Dese	1347	1425	1457,9	1506,7	1073,4
Piove di Sacco	1016	1125	1151,0	1068,4	939,2
Polverara	1441	1687,5	1675,3	1671,1	
Ponso	851	900	900,3	854,7	771,5
Pontelongo	775	820	838,9	854,7	771,5
Ponte San Nicolò	898	965	1355,6	975,3	939,2
Pozzonovo	1300	1375	987,3	1397,1	1308,2
Rovolon	898	950	961,7	975,3	939,2
Rubano	1134	1225	1238,0	1260,2	939,2
Saccolongo	1182	1275	1258,4	1254,7	1190,8
Saletto	1182	1175	1207,3	1232,8	1073,4
San Giorgio delle Pertiche	922	975	1007,8	1024,6	771,5
San Giorgio in Bosco	1134	1175	1104,9	1128,7	939,2
San Martino di Lupari	1111	1200	1186,8	1232,8	939,2
San Pietro in Gu	1063	1175	1191,9	1249,2	1073,4
San Pietro Viminario	1016	1075	1104,9	1232,8	939,2
Santa Giustina in Colle	898	950	961,7	975,3	1073,4
Santa Margherita d'Adige	1134	1175	1104,9	1128,7	939,2
Sant'Angelo di Piove di Sacco	936	990	1002,6	1150,6	771,5
Sant'Elena	969	1025	1018,0	1024,6	939,2
Sant'Urbano	874	900	838,9	854,7	939,2
Saonara	898	950	838,9	854,7	771,5
Selvazzano Dentro	1134	1200	1222,6	1232,8	771,5
Solesino	1182	1412,5	1319,8	1282,1	1073,4
Stanghella	1016	1075	1099,8	1123,2	939,2
Teolo	945	1000	1007,8	1024,6	939,2
Terrassa Padovana	1205	1275	1263,5	1260,2	1073,4
Tombolo	851	875	895,2	854,7	771,5
Torreglia	1087	1275	1230,3	1178,0	1073,4
Trebaseleghe	1229	1300	1289,1	1315,0	1073,4
Tribano	1087	1150	1176,6	1150,6	939,2
Urbana	983	1040	1053,8	1073,9	939,2
Veggiano	912	965	1023,1	1095,8	771,5
Vescovana	992	1050	1053,8	1073,9	1073,4
Vighizzolo d'Este	922	975	1023,1	1095,8	771,5
Vigodarzere	912	965	1023,1	1095,8	771,5
Vigonza	1276	1275	1309,6	1134,2	1308,2
Villa del Conte	1371	1600	1488,6	1451,9	6172,1
Villa Estense	1087	1150	1135,6	1178,0	939,2
Villafranca Padovana	912	965	1023,1	1095,8	771,5
Villanova di Camposampiero	1040	1100	1125,4	1232,8	939,2
Vo	1134	1175	1191,9	1210,9	939,2
Due Carrare	1158	1225	1202,1	1232,8	939,2
Adria	978	985	1007,8	1024,6	
Ariano nel Polesine	1182	1250	1289,1	1293,0	972,8
Arquà Polesine	789	795	813,4	794,5	603,8
Badia Polesine	789	795	813,4	794,5	603,8
Bagnolo di Po	1087	1412,5	1391,4	1490,3	972,8
Bergantino	756	755	772,4	695,8	570,2
Bosaro	789	795	813,4	794,5	570,2
Calto	789	795	813,4	794,5	603,8
Canaro	756	755	772,4	695,8	570,2
Canda	789	795	813,4	794,5	603,8
Castelguglielmo	756	755	772,4	695,8	570,2

Castelmassa	756	755	772,4	695,8	570,2
Castelnovo Bariano	1087	1325	1304,5	1397,1	805,1
Ceneselli	789	795	813,4	794,5	570,2
Ceregnano	1040	795	813,4	794,5	603,8
Corbola	1063	823	813,4	794,5	603,8
Costa di Rovigo	756	755	772,4	695,8	805,1
Crespino	789	795	813,4	794,5	603,8
Ficarolo	756	755	772,4	695,8	570,2
Fiesso Umbertiano	789	795	813,4	794,5	603,8
Frassinelle Polesine	756	755	772,4	695,8	570,2
Fratte Polesine	756	755	772,4	695,8	603,8
Gaiba	789	795	813,4	794,5	570,2
Gavello	756	755	772,4	695,8	603,8
Giacciano con Baruchella	756	755	772,4	695,8	570,2
Guarda Veneta	756	755	772,4	695,8	603,8
Lendinara	756	755	772,4	695,8	570,2
Loreo	1078	1375	1197,0	1243,7	805,1
Lusia	789	795	813,4	794,5	637,3
Melara	789	795	813,4	794,5	637,3
Occhiobello	789	795	813,4	794,5	603,8
Papozze	1158	1225	1207,3	1150,6	1006,3
Pettorazza Grimani	756	755	772,4	695,8	603,8
Pincara	756	755	772,4	695,8	570,2
Polesella	756	755	772,4	695,8	570,2
Pontecchio Polesine	1016	1125	1151,0	1172,5	805,1
Porto Tolle	756	755	772,4	695,8	603,8
Rosolina	1087	1200	1104,9	1183,5	805,1
Rovigo	1182	1225	1227,7	1315,0	1341,8
Salara	1394	1531	1552,6	1545,1	939,2
San Bellino	756	755	772,4	695,8	603,8
San Martino di Venezze	756	755	772,4	695,8	570,2
Stienta	756	755	772,4	695,8	603,8
Taglio di Po	789	795	813,4	794,5	603,8
Trecenta	1016	1100	1120,3	1134,2	805,1
Villadose	789	795	813,4	794,5	603,8
Villamarzana	1063	1100	1074,3	1068,4	805,1
Villanova del Ghebbo	756	755	772,4	695,8	603,8
Villanova Marchesana	789	795	813,4	794,5	570,2
Porto Viro	756	755	772,4	695,8	637,3