

Come valutare un terreno edificabile?

scritto da Nicola Spisso | Dicembre 11, 2022

Anzitutto possiamo fare riferimento allo **storico dell'area**, o comunque ad altri **terreni** messi in vendita **adiacenti** a quello di nostro interesse o nelle aree circostanti, da lì possiamo procedere ad un minimo di allineamento di quel valore al nostro, aggiungendo o sottraendo valore in base alle caratteristiche dell'uno rispetto all'altro, ma vediamo nel dettaglio cos'altro ci può essere di aiuto.

Terreno edificabile: facciamo attenzione alle normative attuali e future

Anzitutto il buon senso ci spinge a verificare tutto ciò che rientra nelle nostre conoscenze, e può essere un ottimo passo fare queste prime verifiche. Ad esempio verificiamo se il **terreno** sia effettivamente **edificabile**, se è conforme alle **normative urbanistiche** del luogo oppure vi sono problematiche legate al piano regolatore del luogo in cui si trova.

Terreno edificabile: conteggiamo tutti gli spazi utili per legge

Valutare bene anche la **dimensione del terreno**, in quanto in base a quello che desiderate realizzare, o potenzialmente realizzeranno terzi, vi è necessità di spazi adeguati, anche esterni, di distanza tra gli edifici e per la realizzazione di aree verdi e parcheggi. In particolare potremmo trovare condizioni di questo tipo, ma è bene fare riferimento al comune di appartenenza del terreno per avere la normativa completa:

1. La dimensione minima del lotto deve essere di almeno metri quadrati.
2. La distanza minima dai confini con gli altri terreni e dalle strade pubbliche deve essere di almeno 3 metri.
3. La destinazione d'uso del terreno deve essere residenziale.

Terreno edificabile: la posizione per dare valore e per non essere

fuori tema

Fondamentale è la **posizione**, potreste avvalervi di mappe specifiche, mappe catastali e piano regolatore, così da inquadrare la posizione da un punto di vista sia **funzionale**, inquadrando se è una zona residenziale, popolare, commerciale o industriale, sia dal punto di vista **urbanistico**, se è un terreno più adatto ad uno scopo rispetto ad un'altro e le potenzialità di quel terreno sul mercato.

Inoltre non meno importante è l'**esposizione** del terreno e delle possibili future abitazioni, in relazione anche all'ambiente circostante ed al fatto che vi siano o meno palazzi o altro a coprire il sole diretto.

Ma l'esposizione non è solo relativa alla **luce solare**, bensì anche rispetto ai **venti dominanti** nella zona. È consigliabile che il terreno sia esposto in modo tale da proteggere le eventuali costruzioni dai venti forti e freddi. Inoltre, l'esposizione del terreno può influire sulla ventilazione dell'aria all'interno delle costruzioni, quindi è importante considerare anche questo aspetto.

In generale, l'esposizione del terreno è un fattore importante da valutare quando si acquista o si costruisce su un terreno, poiché può influire sulla qualità della vita all'interno delle costruzioni.

Terreno edificabile: aspetti tecnici fondamentali

Per poter costruire su un terreno edificabile, è necessario che il terreno soddisfi alcuni **requisiti tecnici**. In particolare, il terreno deve essere **idoneo per sostenere la costruzione** e deve essere in grado di garantire la stabilità e la sicurezza della struttura.

Qui non possiamo fidarci esclusivamente della documentazione esistente, ma bisogna effettuare dei veri **accertamenti tecnici**, come ad esempio un **sopralluogo** del terreno e un'**analisi del suolo**.

- Il terreno deve essere **pianeggiante** e privo di pendenze eccessive.
- Il suolo deve essere **compatto e stabile**, in modo da garantire la sicurezza della struttura.

Facciamo anche molta attenzione ai **servizi** presenti nell'area come ad esempio, il **sistema idrico, luce e gas**, il **sistema fognario**, in generale tutte quelle caratteristiche fondamentali per rispettare le normative esistenti in tema di edificabilità.

Sempre da un punto di vista più tecnico il terreno deve essere in regola con le normative in materia di urbanistica del comune in cui si trova, bisogna inoltre tenere presente anche gli **oneri da pagare** al comune, eventuali **permessi** ancora non presenti e varie.