



# COMUNE DI VALSOLDA

Via Bellotti, 21 – 22010 VALSOLDA (Como)  
Tel 034468121 – fax 034468834 – www.comune.valsolda.co.it  
C.F. / P.I. 00598360139

1

## ALLEGATO "A"

### DETERMINAZIONE DEI VALORI VENALI PER LE AREE FABBRICABILI

Le aree fabbricabili insistenti nel Comune vengono classificate in **sei** diverse categorie alle quali corrispondono i seguenti valori:

- **Categoria A Euro 93,00**
- **Categoria B Euro 85,00**
- **Categoria C Euro 72,00**
- **Categoria D Euro 60,00**
- **Categoria E Euro 50,00**
- **Categoria F Euro 30,00**

L'appartenenza di ogni singola area ad una categoria viene determinata in base ai seguenti coefficienti correttivi che riguardano:

#### a) Coefficiente zona urbanistica

- zona NA	(NUCLEO ANTICA FORMAZIONE)	=	0,70
- zona NR	(NUCLEO RURALE)	=	0,70
- zona T1	(TESSUTO URBANO SATURO)	=	1,20
- zona T2	(TESSUTO URBANO DI COMPLETAMENTO)	=	1,00
- zona T3	(TESSUTO URBANO IN AMBITO DI INTERESSE AMBIENTALE)	=	1,00
- zona T4	(TESSUTO TURISTICO RICETTIVO TERZIARIO)	=	1,00
- zona T5	(TESSUTO TURISTICO RECETTIVO ALL'AREA APERTA)	=	0,80

Questo coefficiente essendo il più importante, dovrà essere applicato 2 volte.

#### b) coefficiente orografico

- Area con pendenza media inferiore al 10% = 1,50 (unovirgolacinquanta)
- Area con pendenza compresa tra il 10% e 30% = 1,00 (uno)
- Area con pendenza oltre il 30% = 0,60 (zerovirgolasessanta)

Questo coefficiente dovrà essere applicato 1 volta

#### c) Coefficiente di urbanizzazione

- Area completamente urbanizzata (fognatura ed acquedotto) e servita da strada di accesso carraio = 1,50 (unovirgolacinquanta)
- Area parzialmente urbanizzata = 1,00 (uno)
- Area non urbanizzata e non servita da strada di accesso carraio = 0,60 (zerovirgolasessanta)

Questo coefficiente dovrà essere applicato 1 volta

#### d) Coefficiente di panoramicità

- Eccezionale (vista lago) = 1,50 (unovirgolacinquanta)
- Buono (parzialmente vista lago) = 1,00 (uno)
- Mediocre (senza vista lago) = 0,60 (zerovirgolasessanta)



# COMUNE DI VALSOLDA

Via Bellotti, 21 – 22010 VALSOLDA (Como)  
Tel 034468121 – fax 034468834 – www.comune.valsolda.co.it  
C.F. / P.I. 00598360139

2

Questo coefficiente dovrà essere applicato 1 volta

**e) moltiplicatore** riferito alla zona censuaria vedasi piano regolatore in corso di approvazione

<input type="checkbox"/> Cressogno	COMUNE CENSUARIO	= 1,00 ;
<input type="checkbox"/> S.Mamete Comune censuario di Drano	VEDASI CARTELLA ALLEGATA	= 1,00 ;
<input type="checkbox"/> Castello (loc. Casarico-Cadate)		= 1,00 ;
<input type="checkbox"/> Albogasio-Oria-Albogasio Superiore	COMUNE CENSUARIO	= 1,00 ;
<input type="checkbox"/> Castello (escluso Cadate e Casarico)	VEDASI CARTINA ALLEGATA	= 0,90 ;
<input type="checkbox"/> Loggio	VEDASI CARTINA ALLEGATA	= 0,90 ;
<input type="checkbox"/> Drano	VEDASI CARTINA ALLEGATA	= 0,85 ;
<input type="checkbox"/> Puria	COMUNE CENSUARIO ESCLUSA LA LOCALITA' S.ROCCO	= 0,65 ;
<input type="checkbox"/> Dasio	COMUNE CENSUARIO COMPRESA LA LOCALITA' S.ROCCO	= 0,50.

Questo moltiplicatore sarà applicato una sola volta alle medie dei coefficienti lettere **a-b-c-d**

### **Esempio di calcolo:**

area di mq. 1.000 in zona **T2** urbanizzata con pendenza media del 25% e con vista buona.

a) Coefficiente di zona urbanistica = 1,00

a) Coefficiente di zona urbanistica = 1,00

b) Coefficiente orografico = 1,00

c) Coefficiente di urbanizzazione = 1,50

d) Coefficiente di panoramicità = 1,00

totale  $\frac{5,50}{5}$  = coefficiente 1,10

moltiplicatore di zona censuaria = 0,50

Totale  $\frac{0,55}{1}$  valore al mq. **Euro 30,00**

Dall'applicazione dei parametri si determinano le categorie come segue:

CAT. A (Euro 93,00) indice calcolato maggiore a	1,101
CAT. B (Euro 85,00) indice calcolato tra	1,051 e 1,100
CAT. C (Euro 72,00) indice calcolato tra	0,951 e 1,050
CAT. D (Euro 60,00) indice calcolato tra	0,851 e 0,95



# COMUNE DI VALSOLDA

Via Bellotti, 21 – 22010 VALSOLDA (Como)  
Tel 034468121 – fax 034468834 – [www.comune.valsolda.co.it](http://www.comune.valsolda.co.it)  
C.F. / P.I. 00598360139

3

CAT. E (Euro 50,00) indice calcolato tra	0,751 e 0,85
CAT. F (Euro 30,00) indice calcolato inferiore a	0,75