



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" approvato con deliberazione di C.C. 11 nr. del 11.06.2015

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

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