

Allegato "B"

COMUNE DI TRISSINO

VALORI INDICATIVI AREE FABBRICABILI CATEGORIA D 2015

RELAZIONE TECNICA E DETERMINAZIONE FORMULA DI CALCOLO

La Commissione, dopo aver attentamente preso in considerazione tutte le aree del territorio di Trissino, ha preliminarmente analizzato quelle ricadenti in ambito industriale, commerciale, artigianale e turistico contraddistinte come zone D dal Piano di assetto del territorio del Comune di Trissino.

Dato atto che, in base al PAT approvato nel Comune di Trissino si possono presentare le seguenti caratteristiche/diversità di tipologie di aree:

- 1) Due ambiti/zona territoriali nettamente distinte, costituiti dalla zona limitrofa al capoluogo ed estesa oltre il torrente Agno lungo la SS 246 e la SP 89 e la zona delle frazioni;
- 2) Diversa tipologia di insediamento costruttivo: industriale, artigianale, commerciale, turistica;
- 3) Percentuali di copertura dell'area del 40%, del 50% e del 60%;
- 4) Zone in cui è ammessa l'edificazione anche del secondo piano fuori terra;
- 5) Aree ad intervento diretto ed soggette a piano urbanistico attuativo;
- 6) Aree in cui è stata prevista la monetizzazione o perequazione a favore dell'Ente comunale.

Al fine di addivenire ad una valutazione omogenea, si è presa a riferimento una zona libera da vincoli di qualsiasi natura con indice di edificabilità del 40%, con edificazione standard di piano terra e primo, ad intervento diretto e senza monetizzazione, alla quale è stata data una valutazione di 80 € mq.

Successivamente al fine di estendere la valutazione a tutte le aree presenti si è ritenuto di stabilire dei moltiplicatori che tengano conto di tutte le caratteristiche/differenze/peculiarità sopra citate.

Tali coefficienti sono:

A) SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO IN ZONE D'AMBITO

Presa visione del territorio comunale, delle sue caratteristiche, esaminati i dati a disposizione sul mercato immobiliare, si è ritenuto corretto suddividere l'intero territorio comunale in 2 zone e precisamente:

AMBITO n. A – AREA INDUSTRIALE/COMMERCIALE/ARTIGIANALE DEL CAPOLUOGO, comprendente la zona limitrofa al capoluogo ed estesa oltre il torrente Agno lungo la SS 246 e la SP 89

AMBITO n.B - AREA INDUSTRIALE/COMMERCIALE/ARTIGIANALE DI PERIFERIA, comprendente tutte le zone esterne al capoluogo presenti nelle frazioni di Selva, Lovara e san Benedetto come da pianta allegata.

In base all'ambito in cui si trova l'area si prevede una svalutazione delle aree situate nelle frazioni di San Benedetto, Selva e Lovara lontane dalla zona industriale principale che è individuata con l'area circostante il capoluogo e che si estende oltre il torrente Agno lungo tutta la SS246 e la SP 89

Le zone a carattere turistico conservano la piena valutazione indistintamente dal zona in cui sono ubicate.

Rapporto ambito	
Ambito	moltiplicatore
Ambito A e turistico	1,00
Ambito B	0,75

B) TIPOLOGIA AREA

Le zone interessate dalla valutazione sono quelle industriali, artigianali, commerciali e turistiche.

I valori delle zone differiscono in base alla seguente tabella di moltiplicatori

Rapporto tipologia area

	moltiplicatore
Area industriale, artigianale, turistica	1,00
Area commerciale	1,50

C) PERCENTUALI DI COPERTURA EDIFICATORIA DELL'AREA

Le zone industriali/artigiano/commerciali previste nel territorio comunale di Trissino consentono una copertura edificatoria del 40%, del 50% e del 60%.

Per consentire una valutazione corretta; al momento che la copertura minima presente nel territorio di Trissino è data dal rapporto del 40% si stabilisce che la valutazione delle altre aree sia fatta proporzionalmente in base alla formula:

rapporto area da valutare/rapporto minimo

Rapporto copertura	
Rapporto copertura	moltiplicatore
40%	1,00
50%	1,25
60%	1,50

D) VALORIZZAZIONE IN BASE AI PIANI FUORI TERRA EDIFICABILI

Quasi tutte le aree industriali/artigianali/commerciali presenti e previste nel territorio del Comune di Trissino sono previste con la realizzazione del piano terra e di un piano primo; tuttavia in alcune zone è stata prevista l'edificazione del secondo piano fuori terra.

Per la valorizzazione della zone in cui è ammessa edificazione anche del secondo piano fuori terra si attua una rivalutazione del 20% rispetto alle altre

Rapporto piani edificabili	
n. piani	moltiplicatore
Piano terra e primo piano	1,00
Ammissibile anche il secondo piano fuori terra	1,20

E) ZONE CARATTERIZZATE DA INTERVENTO DIRETTO O CON PIANI URBANISTICI ATTUATIVI

Mediamente le aree di standard urbanistico da cedere al comune nelle zone dove è prevista la realizzazione tramite PUA sono stimabili nel 40% dell'area trasformata.

Si ritiene quindi corretto stabilire una riduzione di valore a beneficio delle zone sottoposte a PUA nella misura degli standard da cedere.

Forfettariamente per queste zone si tiene conto, quindi, di una riduzione di valore del 40%, riduzione che sarà applicata fino alla presa in carico della lottizzazione da parte dell'Amministrazione.

Rapporto standard urbanistici	
	moltiplicatore

Interventi diretti	1,00
Interventi sottoposti a PUA	1-40%=0,60

F) ESISTENZA DI MONETIZZAZIONE O PEREQUAZIONE URBANISTICA

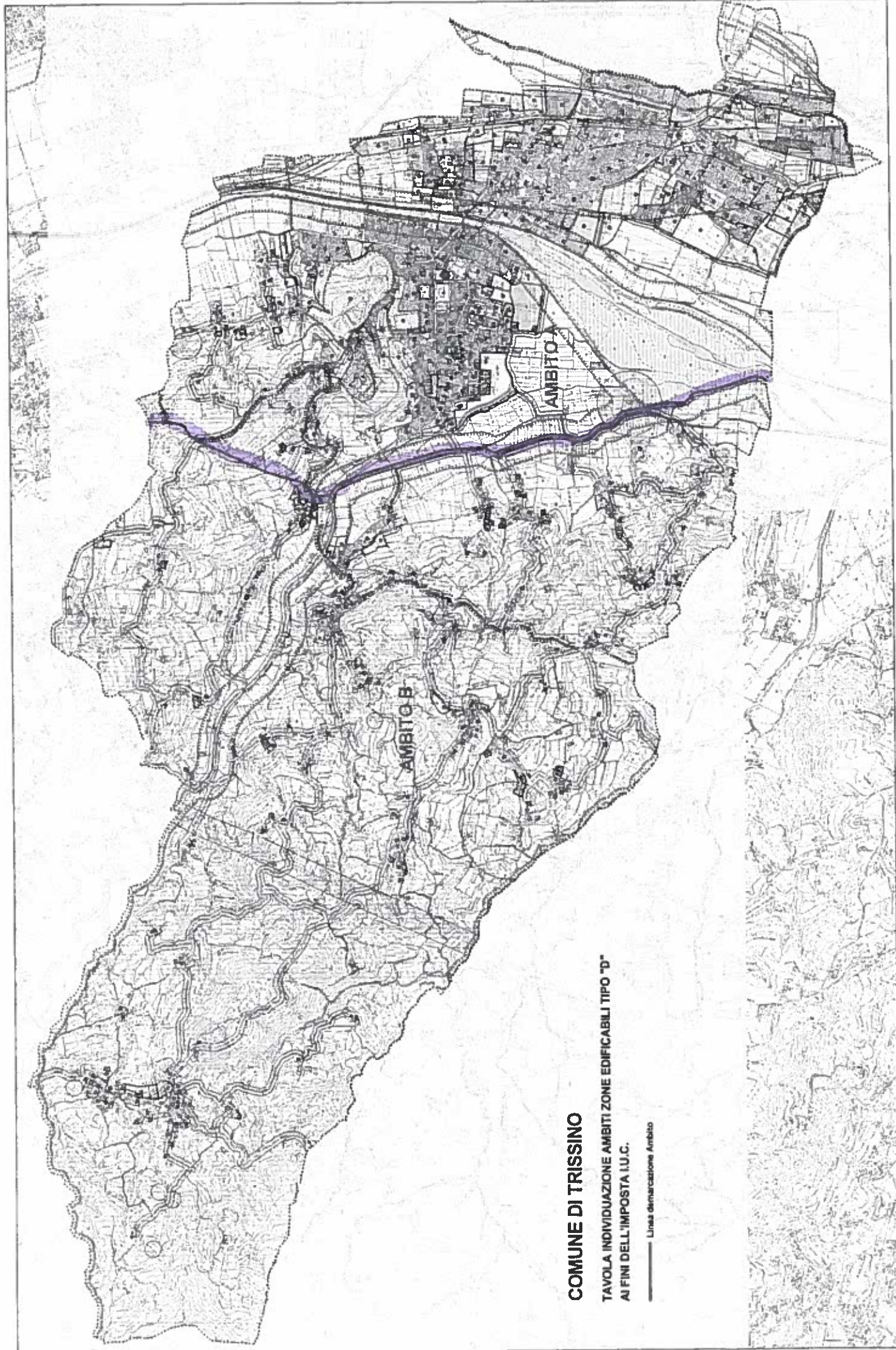
Alcune aree del territorio di Trissino, soprattutto di recente introduzione sono sottoposte a monetizzazione/perequazione urbanistica.

Al fine di determinare un corretto valore delle stesse si ritiene, fino al momento in cui la stessa viene assolta, di ridurre il valore della monetizzazione/perequazione stessa, stabilita forfettariamente nel 33%.

Rapporto monetizzazione/perequazione	
	moltiplicatore
Zona sottoposta a perequazione/monetizzazione	1-33%=0,67
Dopo assolvimento o zone esenti	1,00

Da tali rapporti emerge che il calcolo da eseguire per stabilire il valore di un'area è dato da:

€ 80 * (A) Rapporto ambito* (B)Rapporto tipologia area* (C)Rapporto copertura* (D)Rapporto piani edificabili*(E)Rapporto standard urbanistici* (F)Rapporto monetizzazione/perequazione=valore area



COMUNE DI TRISSINO

TAVOLA INDIVIDUAZIONE AMBITI ZONE EDIFICABILI TIPO "D"
AI FINI DELL'IMPOSTA I.U.C.

— Linea demarcazione Ambito

VALORI ANNO 2015

	AMBITTI									
	MONTANO	PEDEMONTANO	COLLINARE	S.'NICCOLO' FONDO-VALLE	SEMICENTRALE	CENTRALE	PRODUTTIVO O PREGIATO	PRODUTTIVO O PERIFERICO		
Zone A1 ed E4A	€/mc	€ 24,89	€ 32,00	€ 39,11	€ 46,22	€ 56,89	€ 71,11			
Zone B1	€/mq SF						€ 184,89			
Zone B1 soggetta a PP	€/mq ST						€ 165,09			
Zone B2 e Zona E4B	€/mq SF	€ 47,29	€ 60,80	€ 74,31	€ 87,83	€ 108,09	€ 135,10	€ 86,47		
Zone B2 7, 8,9,11,12	€/mq SF					€ 128,00		€ 75,66		
Zone B2 3 soggetta a comparto	€/mq SF					€ 97,28				
Zone B2 18, 19	€/mq SF					€ 148,09				
Zone E4B/26 e E4B/27	€/mc	€ 39,41								
Zone C1.1 soggetta a piano	€/mq SF						€ 94,81	€ 53,11		
Zone C1.1	€/mq SF					€ 94,81		€ 66,37		
Zone C2.1 espansione	€/mq ST					€ 81,92				
Zone C2.1 espansione (33%)	€/mq ST					€ 48,03				
Zone C2.1.6 lotti "Le Betulle"	€/mq SF					€ 133,12				
Zone C2.1.3 lotti "Storti"	€/mq SF					€ 103,25				
Zone C2.1.5 lotti "OltreAagno di Sotto"	€/mq SF					€ 122,96				
Zone C2.1.1 lotti "Zanella"	€/mq SF					€ 115,20				
Zone C2.1.4 lotti "Rigo ed altri"	€/mq SF					€ 127,14				
Zone C2.2 espansione	€/mq ST	€ 27,29		€ 42,90		€ 62,39				
Zone C2.2 espansione (33%)	€/mq ST	€ 18,29	€ 23,51	€ 28,74	€ 33,96	€ 41,80				
Zone C2.2/7	€/mq ST					€ 39,16				
Zone C2.3 ristrutturazione	€/mq ST					€ 113,77	€ 142,22			
Zone E4C	€/mq SF		€ 45,87	€ 56,05	€ 66,25	€ 81,55		€ 57,08		
Zone E4CI, E4CP	€/mc	€ 39,46	€ 51,60	€ 63,07	€ 74,53	€ 91,72				
Zone Istruzione	€/mq	€ 4,16		€ 6,53			€ 11,85			
Attività di Interesse Comune	€/mq		€ 5,34	€ 6,53			€ 11,85	€ 8,30		
Impianti sportivi di via N.Sauro	€/mq					€ 11,70				
Parco Gioco e Sport	€/mq	€ 4,16	€ 5,34	€ 6,53	€ 7,71	€ 9,48	€ 11,85	€ 9,48		

