

## 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.

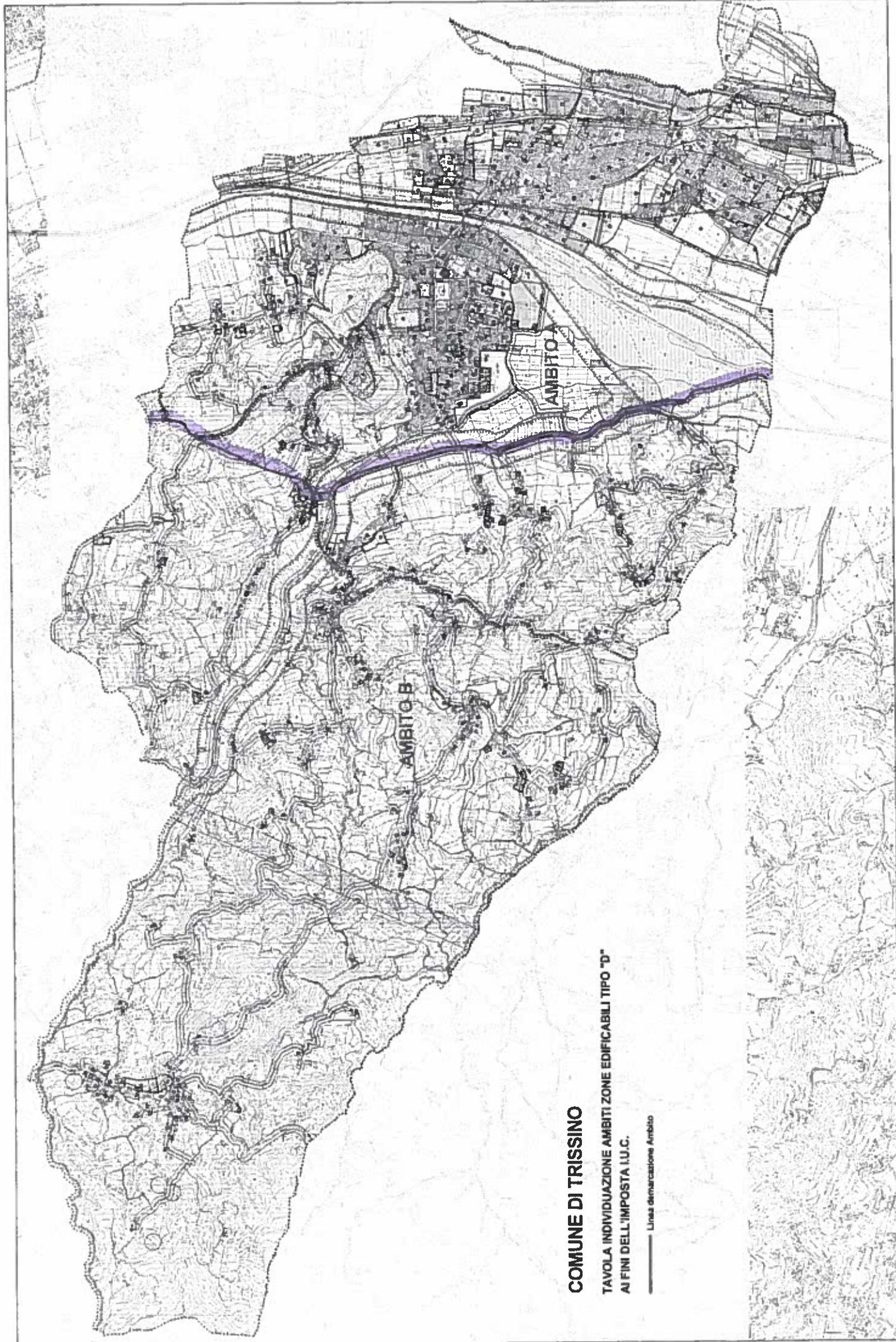
Al fine di determinare un corretto valore delle stesse si ritiene, fino al momento in cui la stessa viene assolta, di ridurre il valore della monetizzazione/perequazione stessa, stabilita forfettariamente nel 33%.

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

	<b>AMBITTI</b>									
	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		

