



## COMUNE DI ALBIATE

# REGOLAMENTO PER LA GESTIONE DELL'IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI

*(approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 10 del 26/2/1999)  
(integrato con delibera del Consiglio Comunale n. 3 del 15.2.2001)  
(modificato con delibera del Consiglio Comunale n. 34 del 29/11/2005)  
(modificato con delibera del Consiglio Comunale n. 8 del 29/3/2007)  
(modificato con delibera del Consiglio Comunale n. 14 del 17/3/2008)  
(modificato con delibera del Consiglio Comunale n. 12 del 12/3/2009)  
(modificato con delibera del Consiglio Comunale n. 13 del 27/4/2010)*

**Art. 1 Oggetto del regolamento.** 1. Il presente regolamento, adottato nell'ambito della potestà regolamentare prevista dagli articoli 52 e 59 del D.Lgs. n. 446/97, disciplina l'applicazione dell'Imposta Comunale sugli Immobili di cui al D.Lgs. n.504/1992 nel Comune di Albiate.

2. Per quanto non previsto dal presente regolamento si applicano le disposizioni previste dalle leggi vigenti per l'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili.

**Art. 2 Disposizioni particolari per la determinazione della base imponibile delle aree fabbricabili.** 1. L'edificabilità dell'area non deve necessariamente discendere da piani urbanistici particolareggiati, essendo sufficiente che tale destinazione risulti dal piano regolatore generale e dal piano di governo del territorio.

2. La determinazione per zone omogenee dei valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili avviene sulla base delle modalità e dei criteri definiti nell'Allegato A) "Criteri per la determinazione del valore venale delle aree fabbricabili" e nell'Allegato B) "Criteri per la determinazione del valore venale delle aree fabbricabili PGT".

3. Fermo restando che il valore delle aree fabbricabili è quello venale di comune commercio, come stabilito dal comma 5 dell'art. 6 del D.Lgs. n. 504/1992, non si fa luogo ad accertamento del loro maggiore valore nel caso in cui l'imposta dovuta risulti tempestivamente versata sulla base di valori non inferiori a quelli stabiliti come da comma 2.

4. Qualora il contribuente abbia dichiarato ed abbia effettuato il versamento della corrispondente imposta in misura superiore a

quella derivante dal valore determinato dall'Amministrazione, al contribuente non compete alcun rimborso relativo all'eccedenza di imposta versata.

5. Nei complessi edilizi parzialmente costruiti le singole unità sono assoggettate all'imposta quali fabbricati a decorrere dalla data di ultimazione lavori o dalla data di utilizzo o di accatastamento se antecedente. La superficie dell'area sulla quale è in corso la restante costruzione, ai fini dell'imposta comunale sugli immobili, è ridotta in base al rapporto esistente tra la volumetria complessiva del fabbricato risultante dal progetto approvato e la volumetria della parte autonomamente assoggettata ad imposizione come fabbricato.

**Art. 3 Definizione di abitazione principale e di pertinenze.** 1. L'unità immobiliare adibita ad abitazione principale del soggetto passivo si intende per tale salvo prova contraria, quella di residenza anagrafica dello stesso.

2. La detrazione di imposta per l'abitazione principale decorre da quando il contribuente risulta anagraficamente residente.

**Art.4 Pertinenze.** 1. Sono considerate parti integranti dell'abitazione principale le sue pertinenze come definite dall'art. 817 del c.c., ancorché distintamente iscritte in catasto.

**Art. 5 Dichiarazioni.** 1. Per effetto dell'art. 37, comma 53, del DI 223/06 convertito in L. 248/06 e del Provvedimento del Direttore dell'Agenzia del Territorio del 18.12.2007 è

soppresso in linea generale l'obbligo di dichiarazione.

2. Resta fermo l'obbligo di presentazione della dichiarazione nei casi in cui gli elementi rilevanti ai fini dell'imposta dipendano da atti e situazioni per i quali non sono applicabili le procedure telematiche previste dalla disciplina del modello unico informatico di cui all'art.3 bis del D.Lgs n. 463/1997.

Art. 6 Applicazione delle aliquote ICI-agevolazioni. 1. Il Consiglio Comunale, entro i termini previsti dalla legge, delibera annualmente le aliquote relative all'imposta comunale sugli immobili.

2. Con la deliberazione di determinazione delle aliquote il Consiglio Comunale può fissare l'applicazione di uno o più aumenti di detrazione d'imposta stabilendo modi, tempi e requisiti per poterne usufruire.

3. In caso di mancata approvazione entro il termine suddetto, le tariffe si intendono prorogate di anno in anno.

Art. 7 Estensione dei benefici previsti per l'abitazione principale. 1. Sono considerate abitazioni principali, con conseguente applicazione dell'aliquota ridotta e della sola detrazione di cui all'art.8, comma 2, del D.Lgs 504/92 per queste previste:

- l'unità immobiliare posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto o di diritto di abitazione da anziani o disabili che acquisiscano la residenza in istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente, a condizione che la stessa non risulti locata;
- l'unità immobiliare posseduta a titolo di proprietà usufrutto o di diritto di abitazione concesse in uso gratuito a parenti in linea retta di primo grado e da questi adibita ad abitazione principale.

Art.8 Elevazione della detrazione per soggetti in situazione di disagio economico-sociale. 1. La detrazione per l'abitazione principale può essere elevata con deliberazione del Consiglio Comunale a favore dei soggetti passivi di seguito indicati, a condizione che il soggetto passivo ed i componenti il nucleo familiare (come da risultanze anagrafiche) siano esclusivamente proprietari o titolari del diritto d'uso, usufrutto o abitazione del solo immobile adibito ad abitazione principale e che la rendita catastale di detta unità immobiliare, unitamente alle relative pertinenze, non sia complessivamente superiore a euro 774,68:

- soggetti passivi nel cui nucleo familiare sia compreso un portatore di handicap in possesso di idonea certificazione ai sensi della Legge 104/1992;
- soggetti passivi nel cui nucleo familiare sia compreso un anziano di età superiore ai 65 anni portatore di invalidità al 100% attestata da idonea certificazione ASL;
- soggetti passivi nel cui nucleo familiare sia compreso soggetto titolare di indennità di accompagnamento;
- soggetti passivi nel cui nucleo familiare i componenti percepiscano esclusivamente la pensione minima o sociale;
- soggetti passivi con tre o più figli a carico.

Art.9 Dichiarazione ai fini dei benefici tariffari.

1. Al fine di poter usufruire dei benefici di aliquota e/o di detrazione previste dalle determinazioni di cui ai precedenti artt. 7 e 8, i soggetti interessati dovranno presentare al Comune entro il primo semestre dell'anno successivo a quello in cui si sia verificato l'evento apposita dichiarazione resa ai sensi del D.Lgs. 445/2000, e successive modificazioni, con allegata apposita certificazione, se dovuta, attestante il possesso dei requisiti previsti per l'agevolazione.

2. L'Amministrazione si riserva la facoltà di richiedere la documentazione comprovante o di accertare direttamente i requisiti.

3. Nel caso di dichiarazione infedele verranno applicate le sanzioni di legge.

4. La comunicazione ha efficacia sino al venire meno delle condizioni di cui agli artt. 7 e 8 che devono essere parimenti comunicate nelle forme di cui al comma 1 ed hanno efficacia agli effetti dei benefici dalla data del variare delle condizioni.

Art. 10 Riscossione. 1. Il Comune potrà avvalersi della facoltà di riscuotere direttamente l'ICI presso la tesoreria comunale, con conto corrente postale intestato al Tesoriere comunale o tramite il sistema bancario, nonché tramite il sistema modello F24.

2. Tali forme di pagamento possono essere adottate in aggiunta oppure in sostituzione del pagamento diretto al concessionario della riscossione. L'attivazione delle stesse è subordinata all'adozione di apposite convenzioni in assenza delle quali il versamento deve essere fatto al concessionario della riscossione.

Art. 11 Versamenti. 1.L'imposta è versata di norma da ogni soggetto passivo dell'imposta proporzionalmente alla

quota ed ai mesi dell'anno nei quali si è protratto il possesso.

2. Si considerano regolarmente eseguiti i versamenti effettuati da un contitolare anche per conto degli altri; in tal caso si assumono come suddivisi in tanti versamenti effettuati da ciascun contitolare proporzionalmente alla propria quota di possesso.

3. Non sono considerati titolari gli intestatari di immobili a titolo di nuda proprietà. Non sono comunque considerati contitolari le persone che non sono soggetto passivo d'imposta ICI.

4. Si considerano validi i versamenti effettuati dagli eredi a nome del defunto purchè relativi al periodo di imposta corrispondente all'anno del decesso.

Art. 12 Rimborsi. 1. La richiesta di rimborso delle somme versate erroneamente deve essere presentata, a pena di decadenza, entro cinque anni dall'erroneo versamento ovvero da quello in cui è stato accertato il diritto alla restituzione.

2. Non si fa luogo al rimborso d'imposta per un importo uguale o inferiore alla misura stabilita dal Regolamento Generale delle entrate.

Art.13 Modalità e termini per l'accertamento. 1. Il Comune procede alla rettifica delle dichiarazioni incomplete o infedeli o dei parziali o ritardati versamenti, nonché all'accertamento d'ufficio delle omesse dichiarazioni o degli omessi versamenti, notificando al contribuente, anche a mezzo posta raccomandata con avviso di ricevimento, un apposito motivato avviso.

2. Gli avvisi di accertamento di rettifica e d'ufficio devono essere notificati, a pena di decadenza, entro il 31 dicembre del quinto anno successivo a quello in cui la dichiarazione o il versamento sono stati o avrebbero dovuto essere effettuati.

3. Entro lo stesso termine devono essere contestate o irrogate le sanzioni a norma degli artt. 16 e 17 del D.Lgs n. 472/1997 e successive modificazioni.

4. Non si fa luogo al recupero d'imposta per un importo uguale o inferiore alla misura stabilita dal Regolamento Generale delle entrate.

Art. 14 Incentivi al personale. 1. Ai sensi dell'art. 59, primo comma, lettera p) del Decreto Legislativo n. 446/97 al personale dell'Ufficio Tributi possono essere attribuiti compensi incentivanti in corrispondenza della realizzazione di programmi di verifica o per l'attività di accertamento e liquidazione comunque realizzata.

2. Le modalità di integrazione del fondo incentivante ed i criteri di attribuzione dei compensi sono definiti dal CCNL e CDI vigenti.

Art. 15 Entrata in vigore. 1. Sono fatti salvi gli effetti prodotti dal Regolamento approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 10 del 26/2/1999, integrato e modificato con le deliberazioni C.C. n. 3 del 15.2.2001, C.C. n. 34 del 29/11/2005 e C.C. n. 8 del 29/3/2007.

2. Il presente Regolamento ha effetto dal 1.1.2008.

## ALLEGATO - A“

### CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DELLE AREE EDIFICABILI

#### Art. 1 Finalità

1. Il regolamento determina le modalità di applicazione dell'Imposta Comunale sugli Immobili alle aree edificabili previste nel Piano Regolatore Generale vigente nel periodo preso in considerazione, determina i criteri di stima e la procedura per la determinazione del valore delle aree.

2. Il regolamento integra la specifica disciplina legislativa in materia di applicazione dell'imposta alle aree edificabili.

#### Art. 2 Definizioni

1. . Le aree edificabili sono specificatamente individuate nelle tavole di P.R.G., adottato con con atto C.C. n° 2 del 3.3.1978 ed approvato dalla G.R. con atto n.32096 del 20.5.1980 e successive varianti, come segue:

“ZONA B1” VECCHIO NUCLEO URBANO

“ZONA B2” ZONA DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE

“ZONA B3” AREE DI TRASFORMAZIONE – Aree di espansione soggette a Piano Attuativo (PA) Convenzionato.

“ZONA C1” *COMPLETAMENTO RESIDENZIALE ATTIGUA AL RISPETTO CIMITERIALE*

“ZONA C2” *COMPLETAMENTO RESIDENZIALE- Aree assoggettate a Piano Attuativo Convenzionato*

“ZONA C3” *ESPANSIONE RESIDENZIALE–Aree di espansione soggette a Piano Attuativo (PA)*

*Convenzionato.*

“ZONA C4” *ZONA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE CON RECUPERO STANDARD – Aree soggette a*

*Piano Attuativo Convenzionato.*

“ZONA BP” *AREE PRODUTTIVE ESISTENTI IN ZONA OMOGENEA B.*

“ZONA D1” *AREE PRODUTTIVE ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO*

“ZONA D2” *AREE PRODUTTIVE DI ESPANSIONE-Aree di espansione soggette a Piano*

*Attuativo Convenzionato*

#### Art. 3 Criteri di valutazione dell'area

1. Il valore delle aree fabbricabili è determinato sulla base del valore base di riferimento parametrato alle caratteristiche dell'area secondo le modalità e la misura definiti nei successivi commi e articoli del presente regolamento.

2. Il valore base di riferimento è ottenuto considerando i valori pubblicati dalla B.I.M. con l'applicazione della riduzione del 30%.

3. Il valore dell'area è determinato parametrando il valore di riferimento per zone urbanistiche sulla base degli elementi e delle modalità di calcolo riportati nella successiva **Tabella 1**.

**Tabella 1**

Riferimento Borsa Immobiliare di Milano		
RESIDENZIALE		
Valore dei terreni residenziali edificabili	200,00 €/MC	

riduzione del 30%	140,00 €/MC	
<b>PRODUTTIVO</b>		
Costo capannoni nuovi	850,00 €/mq	
riduzione del 30%	595,00 €/mq	
incidenza terreno sul costo capannone	30,00%	
Stima valore del terreno	178,50 €/mq	
Determinazione valore terreni per zona di PRG		
	indice max di zona	valore del lotto
Zona B1	2,500 mc/mq	350,00 €/mq
Zona B2	1,300 mc/mq	182,00 €/mq
Zona B3	0,875 mc/mq	122,50 €/mq
Zona C1	0,525 mc/mq	73,50 €/mq
Zona C2	0,481 mc/mq	67,34 €/mq
Zona C3	0,480 mc/mq	67,20 €/mq
Zona C4	0,210 mc/mq	29,40 €/mq
	indice di copertura	valore del lotto
Zona D1 - BP	0,6667 mq/mq	119,00 €/mq
Zona D2	0,6667 mq/mq	119,00 €/mq

#### **Art. 4 Parametri di valutazione dell'area**

1. I valori dell'area di ogni zona di cui al precedente art. 3 vengono adattate considerando gli elementi e con l'applicazione dei coefficienti seguenti:

a. SUPERFICIE FONDIARIA

Per la medesima tipologia d'uso si applicano i moltiplicatori di seguito specificati che tengono conto dell'estensione dell'area:

- 1,00 -Per una superficie fino a 1.000 m2 ;**
- 0,95 -Per una superficie da 1.001 m2 a 2.000 m2 ;**
- 0,90 -Per una superficie da 2.001 m2 a 5.000 m2 ;**
- 0,85 -Per una superficie da 5.001 m2 a 10.000 m2;**
- 0,80 -Per una superficie da 10.001 m2 a 30.000 m2;**
- 0,75 -Per una superficie oltre i 30.001 m2;**

b. CARATTERISTICHE PARTICOLARI

Un ulteriore coefficiente correttivo è inoltre previsto per tener conto della diversificata possibilità edificatoria.

E' stabilito che per le aree senza particolari problemi di edificabilità il coefficiente da applicare è "1".

Nei casi in cui la situazione particolare dell'area e/o lo stato delle edificazioni circostanti rendono di fatto ineditabile con la costruzione principale l'area medesima si applica il coefficiente di moltiplicazione dello "0,10".

Tale stato dovrà essere certificato a cura del contribuente a mezzo di perizia sottoscritta da tecnico abilitato. Il controllo di tale perizia ed il conseguente valore dell'area indicato nella perizia stessa avverrà in sede di accertamento nei termini di scadenza previsti dalla legge e sue eventuali proroghe.

Nei casi in cui la situazione particolare dell'area e delle edificazioni circostanti esistenti influisce parzialmente sull'edificabilità della costruzione e sull'appetibilità dell'area medesima si applica un coefficiente di moltiplicazione variabile da un minimo dello 0.90 ad un massimo dello 0.20 proporzionalmente alla riduzione della capacità edificatoria come specificato nella successiva **Tabella 2**.

Il valore delle aree inserite nelle fasce di rispetto sarà riferito al valore della zona omogenea di appartenenza.

**Tabella 2**

<b>Aree autonomamente edificabili.</b>	
Il coefficiente viene applicato per aree che, ancorchè costituite da più particelle confinanti appartenenti al medesimo proprietario, si prestino ad edificazione in modo indipendente da altre particelle di diversa proprietà. Attesa la loro estensione, conformazione e destinazione edilizia del PRG	1
<b>Aree con obbligo di PA o con cessione obbligatoria di standard.</b>	
Il coefficiente viene applicato in presenza della specifica previsione dello strumento urbanistico di vincolare gli interventi edilizi alla preventiva approvazione di un piano attuativo, di iniziativa pubblica o privata o alla cessione di standard.	0,60
<b>Aree con edificabilità sussidiaria.</b>	
L'edificabilità viene considerata sussidiaria qualora, per la limitata estensione o per sfavorevole conformazione, essa di manifesti possibile solo con l'accorpamento di altre particelle confinanti di diversa proprietà in presenza di convenzione a confine o atto di trasferimento di volume.	0,85
<b>Area edificabile in assenza di opere di urbanizzazione.</b>	
Il coefficiente viene applicato in presenza di aree per cui vi è assenza di fognatura, strade, acqua, luce gas	0,90
<b>Casi particolari.</b>	
Il contribuente deve presentare perizia sottoscritta da tecnico abilitato che certifichi la necessità di coefficienti di abbattimento legate a caratteristiche oggettive dell'area in esame che non sono individuabili nei punti precedenti.	da 0,20 a 0,80

**Art.5 Valore di stima**

1. La stima del valore sarà effettuato con le seguenti modalità:

- a. il valore di stima calcolato sulla base del metodo di cui ai precedenti articoli rappresenta un valore di riferimento da confrontare col valore dichiarato;
- b. nel caso in cui il valore dichiarato non sia inferiore di oltre il 5% di quello di stima la denuncia sarà accettata come veritiera.

2. Non si fa luogo ad accertamento del maggior valore delle aree edificabili nei casi in cui l'imposta comunale sugli immobili dovuta per le predette aree risulti tempestivamente versata sulla base dei valori non inferiori a quelli come in precedenza definiti.

3. Le contestazioni che dovessero sorgere nei casi di accertamento di maggiore imposta sulle aree edificabili saranno risolte secondo le norme previste dal "Regolamento per l'applicazione dell'istituto dell'accertamento con adesione" approvato con deliberazione del C.C. n° 11 del 26.2.1999.

**Art.6 Competenze**

1. L'ufficio Tributi ed il Settore Tecnico collaborano all'accertamento del valore delle aree edificabili.

2. In particolare spettano all'Ufficio Tributi il calcolo del valore di stima, l'accertamento e la liquidazione dell'imposta e più in generale la responsabilità del buon andamento del servizio e dei rapporti con il pubblico.

3. Spettano al Settore Tecnico per le aree edificabili di cui all'art. 2 l'individuazione degli identificativi catastali delle aree, l'indicazione delle caratteristiche di cui ai parametri dell'art. 4 di cui al punto a) nonché l'individuazione motivata dei coefficienti di abbattimento di cui alla lettera b) del medesimo art. 4

### **Art.7 Presupposto dell'imposta**

1. Per le aree alle quali sarà attribuita la natura di area fabbricabile da eventuali varianti al P.R.G. vigente, si procederà come previsto dall'art. 31, comma 20, della L. 27.12.2002, n.289.

2. Per le aree che non saranno più classificate come aree edificabili da eventuali modifiche al P.R.G. vigente, l'imposta è dovuta per tutto il periodo antecedente l'approvazione delle nuove destinazioni urbanistiche.

### **Art. 8 Aggiornamenti**

1. Il "valore base di riferimento" di cui al precedente articolo 3, sarà aggiornato annualmente sulla base degli indici ISTAT nel caso in cui la variazione dei valori pubblicati dalla B.I.M. risulti incrementato o diminuito del 20 %.

2. L'aggiornamento del valore base di riferimento secondo gli indici ISTAT sarà effettuato con deliberazione di Giunta Comunale.

3 Nuovi criteri di determinazione del valore base di riferimento saranno individuati con deliberazione del Consiglio Comunale entro la data di approvazione del Bilancio.

4. L'aggiornamento dei coefficienti contenuti nella disciplina dell'art. 4 del presente allegato sarà effettuato qualora il Comune adotti varianti ai vigenti strumenti urbanistici generali ed attuativi che modificano sostanzialmente i presupposti per l'applicazione dei coefficienti.



## ALLEGATO – B”

### CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DELLE AREE EDIFICABILI PGT

#### Art. 1 Finalità

1. Il regolamento determina le modalità di applicazione dell'Imposta Comunale sugli Immobili alle aree edificabili previste nel Piano di Governo del Territorio vigente ed esecutivo dalla data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia (BURL) serie inserzioni e concorsi, n. 16 del **21 aprile 2010**, determina i criteri di stima e la procedura per la determinazione del valore delle aree.

2. Il regolamento integra la specifica disciplina legislativa in materia di applicazione dell'imposta alle aree edificabili.

#### Art. 2 Definizioni

1. Le aree edificabili sono specificatamente individuate nelle tavole di P.G.T., ai sensi della L.R. n. 12 dell' 11 marzo 2005, approvato con con atti del C.C. n° 51 del 7 novembre 2009 e n. 52 del 9 novembre 2009, pubblicato sul BURL n. 16 del 21.4.2010 ed esecutivo dal 21 aprile 2010, come segue:

Descrizione nuovo ambito P.G.T.
AMBITO CENTRO NUCLEI STORICI
AMBITI DI CONSOLIDAMENTO E MORFOLOGICO
AMBITI GIARDINI E AREE VERDI PRIVATE
AMBITI DI RIFUNZIONALIZZAZIONE
AMBITO PRODUTTIVO INDUSTRIALE E ARTIGIANALE
AMBITI DI TRASFORMAZIONE
AMBITI DI COMPENSAZIONE – CORRIDOI ECOLOGICI

#### Art. 3 Criteri di valutazione dell'area

1. Il valore delle aree fabbricabili è determinato sulla base del valore base di riferimento parametrato alle caratteristiche dell'area secondo le modalità e la misura definiti nei successivi commi e articoli del presente regolamento.

2. Il valore base di riferimento è ottenuto considerando i valori pubblicati dalla B.I.M. con l'applicazione della riduzione del 30%.

3. Il valore dell'area è determinato parametrando il valore di riferimento per ambiti urbanistici sulla base degli elementi e delle modalità di calcolo riportati nella successiva **Tabella 1**.

**Tabella 1**

Riferimento Borsa Immobiliare di Milano		
RESIDENZIALE		
Valore dei terreni residenziali edificabili	200,00 €/MC	



riduzione del 30%	140,00 €/MC	
Valori terreni edificabili in rapporto alla SLP	420,00 €/mq	
<b>PRODUTTIVO</b>		
Costo capannoni nuovi	850,00 €/mq	
riduzione del 30%	595,00 €/mq	
incidenza terreno sul costo capannone	30,00%	
Stima valore del terreno	178,50 €/mq	
Determinazione valore terreni per ambiti di PGT		
	indice max di zona	valore del lotto
AMBITO CENTRO NUCLEI STORICI	0,00 mq/mq	0,00 €/mq
AMBITI CONSOLIDAMENTO MORFOLOGICO	0,50 mq/mq	210,00 €/mq
AMBITO PRODUTTIVO INDUSTRI. ARTIG. 3 b	0,65 mq/mq	116,00 €/mq
AMBITO PRODUTTIVO INDUSTRI. ARTIG. 4	0,65 mq/mq	116,00 €/mq
AMBITO DI TRASFORMAZIONE 5	0,25 mq/mq	105,00 €/mq
AMBITO DI TRASFORMAZIONE 6	0,15 mq/mq	63,00 €/mq
AMBITO PRODUTTIVO INDUSTRI. ARTIG. 7	0,65 mq/mq	116,00 €/mq
AMBITI GIARDINI E AREE VERDI PRIVATE	0,40 mq/mq	168,00 €/mq
AMBITI DI RIFUNZIONALIZZAZIONE	0,80 mq/mq	336,00 €/mq

<b>AMBITI DI COMPENSAZIONE – CORRIDOI ECOLOGICI</b>	<b>2 volte il valore agricolo.</b> Dette aree sono escluse dall'applicazione dell'art. 4
---	---

#### Art. 4 Parametri di valutazione dell'area

1. I valori dell'area di ogni zona di cui al precedente art. 3 vengono adattate considerando gli elementi e con l'applicazione dei coefficienti seguenti:
  - a. SUPERFICIE FONDIARIA

Per la medesima tipologia d'uso si applicano i moltiplicatori di seguito specificati che tengono conto dell'estensione dell'area:

- 1,00 -Per una superficie fino a 1.000 m<sup>2</sup> ;
- 0,95 -Per una superficie da 1.001 m<sup>2</sup> a 2.000 m<sup>2</sup> ;
- 0,90 -Per una superficie da 2.001 m<sup>2</sup> a 5.000 m<sup>2</sup> ;
- 0,85 -Per una superficie da 5.001 m<sup>2</sup> a 10.000 m<sup>2</sup>;
- 0,80 -Per una superficie da 10.001 m<sup>2</sup> a 30.000 m<sup>2</sup>;
- 0,75 -Per una superfi

cie oltre i 30.001 m<sup>2</sup>;

#### b. CARATTERISTICHE PARTICOLARI

Un ulteriore coefficiente correttivo è inoltre previsto per tener conto della diversificata possibilità edificatoria.

E' stabilito che per le aree senza particolari problemi di edificabilità il coefficiente da applicare è "1".

Nei casi in cui la situazione particolare dell'area e/o lo stato delle edificazioni circostanti rendono di fatto inedificabile con la costruzione principale l'area medesima si applica il coefficiente di moltiplicazione dello "0,10".

Tale stato dovrà essere certificato a cura del contribuente a mezzo di perizia sottoscritta da tecnico abilitato. Il controllo di tale perizia ed il conseguente valore dell'area indicato nella perizia stessa avverrà in sede di accertamento nei termini di scadenza previsti dalla legge e sue eventuali proroghe.

Nei casi in cui la situazione particolare dell'area e delle edificazioni circostanti esistenti influisce parzialmente sull'edificabilità della costruzione e sull'appetibilità dell'area medesima si applica un coefficiente di moltiplicazione variabile da un minimo dello 0.90 ad un massimo dello 0.00 proporzionalmente alla riduzione della capacità edificatoria come specificato nella successiva **Tabella 2**.

Il valore delle aree inserite nelle fasce di rispetto sarà riferito al valore della zona omogenea di appartenenza.

**Tabella 2**

<b>Aree autonomamente edificabili.</b>	Coefficienti di moltiplicazione	Percentuale di abbattimento
Il coefficiente viene applicato per aree che, ancorchè costituite da più particelle confinanti appartenenti al medesimo proprietario, si prestino ad edificazione in modo indipendente da altre particelle di diversa proprietà. Attesa la loro estensione, conformazione e destinazione edilizia del PGT	1	0,00
<b>Ambiti a giardino e aree verdi private</b>		100,00
Il coefficiente si applica nel caso l'immobile, pur essendo classificabile quale ambito a giardino e verde privato, non risulta edificabile in quanto si applicano le limitazioni edificatorie previste dal PGT (rispetto cimiteriale, confinante con Parco Valle Lambro, verde storico testimoniale e relativo parco)	0,00	
<b>Aree compresa in unità organica urbanistica</b>		100,00
il coefficiente si applica nel caso l'area non sia considerabile <b>Area Libera</b> ai sensi della definizione di cui all'art. 2 delle Norme tecniche di attuazione del Piano delle Regole e pertanto priva di edificabilità propria	0,00	
<b>Aree con obbligo di Piano Attuativo o con cessione obbligatoria di standard.</b>		40,00
Il coefficiente viene applicato in presenza della specifica previsione dello strumento urbanistico di vincolare gli interventi edilizi alla preventiva approvazione di un piano attuativo, di iniziativa pubblica o privata o alla cessione di standard.	0,60	
<b>Aree con edificabilità sussidiaria.</b>		15,00
L'edificabilità viene considerata sussidiaria qualora, per la limitata estensione o per sfavorevole conformazione, essa di manifesti possibile solo con l'accorpamento di altre particelle confinanti di diversa proprietà in presenza di convenzione a confine o atto di trasferimento di volume.	0,85	
<b>Area edificabile in assenza di opere di urbanizzazione.</b>		10,00
Il coefficiente viene applicato in presenza di aree per cui vi è assenza di fognatura, strade, acqua, luce gas	0,90	

<b>Casi particolari.</b>		Da 20,00 a 80,00
Il contribuente deve presentare perizia sottoscritta da tecnico abilitato che certifichi la necessità di coefficienti di abbattimento legate a caratteristiche oggettive dell'area in esame che non sono individuabili nei punti precedenti.	da 0,20 a 0,80	

### **Art.5 Valore di stima**

1. La stima del valore sarà effettuato con le seguenti modalità:

- a. il valore di stima calcolato sulla base del metodo di cui ai precedenti articoli rappresenta un valore di riferimento da confrontare col valore dichiarato;
- b. nel caso in cui il valore dichiarato non sia inferiore di oltre il 5% di quello di stima la denuncia sarà accettata come veritiera.

2. Non si fa luogo ad accertamento del maggior valore delle aree edificabili nei casi in cui l'imposta comunale sugli immobili dovuta per le predette aree risulti tempestivamente versata sulla base dei valori non inferiori a quelli come in precedenza definiti.

3. Le contestazioni che dovessero sorgere nei casi di accertamento di maggiore imposta sulle aree edificabili saranno risolte secondo le norme previste dal "Regolamento per l'applicazione dell'istituto dell'accertamento con adesione" approvato con deliberazione del C.C. n° 11 del 26.2.1999.

### **Art.6 Competenze**

1. L'ufficio Tributi ed il Settore Tecnico collaborano all'accertamento del valore delle aree edificabili.

2. In particolare spettano all'Ufficio Tributi il calcolo del valore di stima, l'accertamento e la liquidazione dell'imposta e più in generale la responsabilità del buon andamento del servizio e dei rapporti con il pubblico.

3. Spettano al Settore Tecnico per le aree edificabili di cui all'art. 2 l'individuazione degli identificativi catastali delle aree, l'indicazione delle caratteristiche di cui ai parametri dell'art. 4 di cui al punto a) nonché l'individuazione motivata dei coefficienti di abbattimento di cui alla lettera b) del medesimo art. 4

### **Art.7 Presupposto dell'imposta**

1. Per le aree alle quali sarà attribuita la natura di area fabbricabile da eventuali varianti al P.R.G. vigente, si procederà come previsto dall'art. 31, comma 20, della L. 27.12.2002, n.289.

2. Per le aree che non saranno più classificate come aree edificabili da eventuali modifiche al P.R.G. vigente, l'imposta è dovuta per tutto il periodo antecedente l'approvazione delle nuove destinazioni urbanistiche.

### **Art. 8 Aggiornamenti**

1. Il "valore base di riferimento" di cui al precedente articolo 3, sarà aggiornato annualmente sulla base degli indici ISTAT nel caso in cui la variazione dei valori pubblicati dalla B.I.M. risulti incrementato o diminuito del 20 %.

2. L'aggiornamento del valore base di riferimento secondo gli indici ISTAT sarà effettuato con deliberazione di Giunta Comunale.

3 Nuovi criteri di determinazione del valore base di riferimento saranno individuati con deliberazione del Consiglio Comunale entro la data di approvazione del Bilancio.

4. L'aggiornamento dei coefficienti contenuti nella disciplina dell'art. 4 del presente allegato sarà effettuato qualora il Comune adotti varianti ai vigenti strumenti urbanistici generali ed attuativi che modificano sostanzialmente i presupposti per l'applicazione dei coefficienti.