

COMUNE DI CASTELLANZA
Provincia di Varese

**IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI (I.C.I.)
AREE FABBRICABILI
ANNO 2010**

ALIQUOTE

(invariate rispetto all'anno 2009)

Unità immobiliari censite nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 adibite ad abitazione principale e relative pertinenze (per abitazione principale si intende, salvo prova contraria, quella di residenza anagrafica)	4,00 per mille Detrazione € 130,00
Immobili diversi da quelli adibiti ad abitazione principale (Terreni agricoli, Aree fabbricabili, Immobili adibiti ad attività, Box e cantine non di pertinenza dell'abitazione principale, Unità non adibite ad abitazione principale, Altro)	7,00 per mille
Alloggi e relative pertinenze non locati per i quali non risultino essere stati registrati contratti di locazione da almeno due anni	7,50 per mille
Immobili concessi in locazione a titolo di abitazione principale e relative pertinenze alle condizioni definite nell'accordo territoriale di cui alla delibera della Giunta Comunale n. 409 del 07.10.1999 ai sensi dell'art. 2 - comma 4 - della legge 9 dicembre 1998, n. 431	3,80 per mille

NORME GENERALI

A norma dell'**art. 2, lett.b)**, **D.Lgs. 504/92**, l'**area fabbricabile** è costituita dall'area utilizzabile a scopo edificatorio in base:

- agli **strumenti urbanistici generali** (piano regolatore generale)
- agli **strumenti urbanistici attuativi** (piano particolareggiato, piani di lottizzazione, ecc.);
- alle **possibilità effettive di edificazione**, determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità.

Il valore delle **aree fabbricabili** è costituito dal **valore venale in comune commercio** al 1° gennaio dell'anno di riferimento del tributo, tenendo conto (**art. 5, co. 5, D.Lgs. 504/92**):

- della zona territoriale di ubicazione;
- dell'indice di edificabilità;
- della destinazione d'uso consentita;
- degli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione;
- dei prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di **aree** aventi analoghe caratteristiche.

**COMUNE DI CASTELLANZA
NOVITA'**

Con Delibera n. 9 del 19.03.2010 il Consiglio Comunale ha provveduto all'approvazione definitiva degli atti costituenti il Piano di Governo del Territorio.

Richiamato l'art. 13 bis del vigente Regolamento comunale, con deliberazione n. 60 in data 06.05.2010 la Giunta Comunale, ai sensi del suddetto articolo, ha determinato, **con decorrenza 1° gennaio 2010**, esclusivamente al fine di ridurre il contenzioso, i sottoindicati valori minimi di riferimento delle aree fabbricabili.

Resta pertanto l'obbligo per il contribuente di determinare il valore dell'area, quale base imponibile ICI, avendo riguardo all'effettivo VALORE VENALE in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di riferimento, come sopra specificato.

VALORI VALIDI DALL'ADOZIONE DEFINITIVA DEL P.G.T.

ELENCO DELLE AREE EDIFICABILI

Zona P.G.T. adottato	Descrizione/Destinazione	€/mq. 2010
TUC	NON SOGGETTA A PARTICOLARE DISCIPLINA (SCHEDA N° 1)	180
TUC	NON SOGGETTA A PARTICOLARE DISCIPLINA (SCHEDA N° 1) – Zona Residenziale concessionata	180
TUC	NON SOGGETTA A PARTICOLARE DISCIPLINA (SCHEDA N° 1) – Zona Produttiva concessionata	70
TUC	NON SOGGETTA A PARTICOLARE DISCIPLINA (SCHEDA N° 1) – Zona Commerciale concessionata	250
TUC	AREE CON FUNZIONI NON RESIDENZIALI SOGGETTA A PIANIFICAZIONE ATTUATIVA (SCHEDA N° 7)	150
TUC	SPAZI PUBBLICI (SCHEDA N° 9)	40
TUC	ATTREZZATURE ESISTENTI/PREVISTE	30
TUC	AREE DI PREGIO	10
TUC	POLO CHIMICO	60
APC 1	AMBITO DI PROGETTAZIONE COORDINATA – VIA JUCKER	70
APC 2	AMBITO DI PROGETTAZIONE COORDINATA – VIA CANTONI	150
APC 3	AMBITO DI PROGETTAZIONE COORDINATA – VIA PO	150
APC 4	AMBITO DI PROGETTAZIONE COORDINATA – VIA BUONARROTI	150
APC 5	AMBITO DI PROGETTAZIONE COORDINATA – VIA LOMBARDIA	150
APC 6	AMBITO DI PROGETTAZIONE COORDINATA – VIA LOMBARDIA	150
APC 7	AMBITO DI PROGETTAZIONE COORDINATA – VIA GERENZANO	70
APC 8	AMBITO DI PROGETTAZIONE COORDINATA – VIA SARONNO	70
APC 9	AMBITO DI PROGETTAZIONE COORDINATA – VIA MORELLI	150
APC 10	AMBITO DI PROGETTAZIONE COORDINATA – VIA MORELLI	70
APC 11	AMBITO DI PROGETTAZIONE COORDINATA – VIA DON MINZONI	150
APC 12	AMBITO DI PROGETTAZIONE COORDINATA – VIALE LOMBARDIA/ VIA GABRIO PIOLA	150
APC 13	AMBITO DI PROGETTAZIONE COORDINATA – VIA PIEMONTE	70
APC 14	AMBITO DI PROGETTAZIONE COORDINATA – VIA GERENZANO	150
APC 15	AMBITO DI PROGETTAZIONE COORDINATA – VIA DON MINZONI	70
ATU1A	AMBITO DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA – VALLE DEL FIUME OLONA	30
ATU1B	AMBITO DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA – AREA CENTRALE ENEL	150
ATU1C	AMBITO DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA - area a Sud Area Centrale Enel	70
ATU1D	AMBITO DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA – AREA CANTONI	70
ATU1E	AMBITO DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA – VALLE OLONA SUD	70

ATU1F	AMBITO DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA (AREA PEPLOS)	70
ATU2.1	AMBITO DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA – AREA EX PL RESCALDA	150
ATU2.2	AMBITO DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA – SEDIME FERROVIARIO (compreso sedime Valmorea)	30
ATU2.3	AMBITO DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA – SERVIZI, TERZIARIO, RESIDENZA	150
ATU3	AMBITO DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA – SANITARIO	80
ATU4	AMBITO DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA – MOSTRA DEL TESSILE	200
ATU5	AMBITO DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA – VIALE BORRI	150
ATU6	AMBITO DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA – POLO STAZIONE “MUSEO PAGANI”	30
ATU7	AMBITO DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA – CULTURALE /RICREATIVO (MUSEO PAGANI)	50
ATU8	AMBITO DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA (VIA STELVIO)	70

VALORI DAL 1° GENNAIO 2010 SINO ALL’ADOZIONE DEFINITIVA DEL P.G.T.

ELENCO DELLE AREE EDIFICABILI

Zona P.R.G.	Descrizione/Destinazione	€/mq. 2010
--	Centro Direzionale e Nodi di Interscambio	214,00
B1	Residenziale intensiva consolidata	195,00
B1.1	Residenziale intensiva sottoposta a Piano Esecutivo vigente	156,00
B2	Residenziale estensiva consolidata	132,00
B2.1	Residenziale estensiva sottoposta a Piano Esecutivo vigente	107,00
B3	Residenziale di completamento sottoposta a Piano Esecutivo	125,00
C1	Residenziale di espansione sottoposta a Piano Esecutivo	70,00
D1	Produttiva esistente/di completamento	49,00
D1.1	Produttiva sottoposta a Piani vigenti	39,00
D2	Produttiva di Valle Olona	39,00
D3	Produttiva sottoposta a Piano Esecutivo	39,00
D4	Polifunzionale	108,00
D5	Polifunzionale sottoposta a Piano Esecutivo	171,00
D6	Commerciale esistente	243,00
D6.1	Commerciale esistente sottoposta a Piano Esecutivo vigente	195,00
D7	Commerciale esistente sottoposta a Piano Esecutivo	195,00
D8	Commerciale sottoposta a Piano Esecutivo	195,00
D9	Polo Chimico	49,00
D10	Centro direzionale dei servizi sottoposto a Piano Esecutivo	188,00
D11	Centro direzionale e nodi di interscambio sottoposti a Piano Esecutivo	135,00

F1	Aree per attrezzature ricreative, sportive, verde pubblico, istruzione, parcheggi pubblici al servizio degli insediamenti residenziali	16,00
F2	Aree per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi	24,00
G1	Servizi ed attrezzature di interesse territoriale consolidati o di completamento	9,00

Considerando, che in ogni singola particella fabbricabile/edificabile, a parità di destinazione urbanistica, possono presentarsi situazioni civilistiche, urbanistiche, tecnologiche che incidono in aumento o in diminuzione sul valore medio, per permettere di valutare l'effettivo aumento o diminuzione del valore stesso, si individuano i seguenti parametri:

DESCRIZIONE PARAMETRI	% DI AUMENTO
PERMESSI DI COSTRUZIONE GIA' RILASCIATI	+ 15%
AREA INSERITA IN PIANI ESECUTIVI GIA' ADOTTATI ED APPROVATI	+ 20%
	% DI RIDUZIONE
LOTTI INTERCLUSI O GRAVATI DI SERVITU'	- 20%
PRESENZA SULL'AREA DEI SEGUENTI VINCOLI (occupazione fascia di rispetto pari o superiore al 30 % della superficie totale)	
STRADALE O FERROVIARIO	- 5%
METANODOTTO E/O ACQUEDOTTO	- 5%
CAVI ALTA TENSIONE	- 10%
FLUVIALI	- 5%
POZZI	- 10%