



COMUNE DI VEDUGGIO DEL LAZIO
Provincia di Roma

Verbale di Deliberazione del Consiglio Comunale

Adunanza Straordinaria di prima convocazione - Seduta Pubblica

Oggetto:

ALiquota IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (NUOVA IMU) ANNO 2020.

L'anno **duemilaventi**, addì **trenta**, del mese di **settembre**, alle ore **21.00** nella Sala della Villa Aliverti, tramite collegamento da remoto su piattaforma gotomeeting e previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dal vigente Ordinamento delle Autonomie Locali e dallo Statuto Comunale, vennero oggi convocati a seduta i Consiglieri Comunali.

All'appello risultano presenti:

		Presente Apertura Seduta	Assente Apertura Seduta	Presente corrente punto ODG	Assente corrente punto ODG
1	CITTERIO CRISTIANO	Sindaco	in sede	in sede	
2	ORLANDINO VINCENZO	Consigliere	da remoto	da remoto	
3	ADAMOLI GIORGIA	Consigliere	da remoto	da remoto	
4	CALO' ANDREA	Consigliere	da remoto	da remoto	
5	TURCONI MARCO	Consigliere	da remoto	da remoto	
6	MALETTA VERONICA	Consigliere	da remoto	da remoto	
7	BAROFFIO MARZIA	Consigliere	da remoto	da remoto	
8	GHIRALDI CARMEN	Consigliere	da remoto	da remoto	
9	SANTACROCE GIUSEPPE	Consigliere	da remoto	da remoto	
10	UBOLDI MARCO	Consigliere	da remoto	da remoto	
11	TIZZI SILVIO	Consigliere	da remoto	da remoto	
12	CONTI FABIANA	Consigliere	da remoto	da remoto	
13	ANTONINI MASSIMO	Consigliere	da remoto	da remoto	
			13	0	13
					0

Ai sensi dell'art.46 del Regolamento di Consiglio Comunale e Commissioni, partecipa all'adunanza del Consiglio comunale con funzioni di relazione e diritto di intervento, ma senza diritto di voto, l'Assessore Esterno al Bilancio, Tributi, Attività Produttive – Dott. Carlo D'Ambrosio.

Assiste alla seduta, presente in sede, il Segretario Comunale Dott.ssa Maria Conte, la quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il Dott. Cristiano Citterio nella sua qualità di Sindaco pro tempore del Comune suddetto, assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopraindicato.

Oggetto: Aliquota Imposta Municipale Propria (nuova IMU) anno 2020.

L'Assessore Carlo D'Ambrosio relaziona sul seguente argomento all'ordine del giorno.

Indi

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che per effetto del comma 738, art. 1, Legge 160 del 27/12/2019 *“A decorrere dall'anno 2020, l'imposta unica comunale di cui all'articolo 1, comma 639, della legge 27 dicembre 2013, n. 147, è abolita, ad eccezione delle disposizioni relative alla tassa sui rifiuti (TARI); l'imposta municipale propria (IMU) è disciplinata dalle disposizioni di cui ai commi da 739 a 783”*;

Considerato, nel merito, che con il citato comma 738, viene attuata l'unificazione IMU-TASI, che mediante l'assorbimento della TASI nell'IMU, a parità di pressione fiscale complessiva, opera una semplificazione rilevante, sia per i contribuenti sia per il Comune nelle fasi di controllo; il prelievo patrimoniale immobiliare unificato che ne deriva riprende la disciplina IMU nell'assetto anteriore alla legge di stabilità 2014 (anno di introduzione della TASI);

Visti i commi dal 739 al 783, art. 1, Legge 160 del 27/12/2019, ed in particolare:

- comma 744: È riservato allo Stato il gettito dell'IMU derivante dagli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D, calcolato ad aliquota dello 0,76 per cento; Le attività di accertamento e riscossione relative agli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D sono svolte dai comuni, ai quali spettano le maggiori somme derivanti dallo svolgimento delle suddette attività a titolo di imposta, interessi e sanzioni.
- comma 748: L'aliquota di base per l'abitazione principale classificata nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 e per le relative pertinenze è pari allo 0,5 per cento e il comune, con deliberazione del consiglio comunale, può aumentarla di 0,1 punti percentuali o diminuirla fino all'azzeramento.
- comma 749: Dall'imposta dovuta per l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale del soggetto passivo e classificata nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 nonché per le relative pertinenze si detraggono, fino a concorrenza del suo ammontare, euro 200 rapportati al periodo dell'anno durante il quale si protrae tale destinazione;
- comma 750: L'aliquota di base per i fabbricati rurali ad uso strumentale di cui all'articolo 9, comma 3-bis, del decreto-legge 30 dicembre 1993, n. 557, convertito, con modificazioni, dalla legge 26 febbraio 1994, n. 133, è pari allo 0,1 per cento e i comuni possono solo ridurla fino all'azzeramento.
- comma 751: Fino all'anno 2021, l'aliquota di base per i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati, è pari allo 0,1 per cento. I comuni possono aumentarla fino allo 0,25 per cento o diminuirla fino all'azzeramento.
- comma 752: L'aliquota di base per i terreni agricoli è pari allo 0,76 per cento e i comuni, con deliberazione del consiglio comunale, possono aumentarla sino all'1,06 per cento o diminuirla fino all'azzeramento.
- comma 753: Per gli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D l'aliquota di base è pari allo 0,86 per cento, di cui la quota pari allo 0,76 per cento è riservata allo Stato, e i comuni, con deliberazione del consiglio comunale, possono aumentarla sino all'1,06 per cento o diminuirla fino al limite dello 0,76 per cento.
- comma 754: Per gli immobili diversi dall'abitazione principale e diversi da quelli di cui ai commi da 750 a 753, l'aliquota di base è pari allo 0,86 per cento e i comuni, con

deliberazione del consiglio comunale, possono aumentarla sino all'1,06 per cento o diminuirla fino all'azzeramento.

- comma 755: A decorrere dall'anno 2020, i comuni, con espressa deliberazione del consiglio comunale, possono aumentare ulteriormente l'aliquota massima dell'1,06 per cento di cui al comma 754 sino all'1,14 per cento, in sostituzione della maggiorazione del tributo per i servizi indivisibili (TASI) di cui al comma 677 dell'articolo 1 della legge 27 dicembre 2013, n. 147, nella stessa misura applicata per l'anno 2015 e confermata fino all'anno 2019 alle condizioni di cui al comma 28 dell'articolo 1 della legge n. 208 del 2015.
- comma 767: Le aliquote e i regolamenti hanno effetto per l'anno di riferimento a condizione che siano pubblicati sul sito internet del Dipartimento delle finanze del Ministero dell'economia e delle finanze, entro il 28 ottobre dello stesso anno.
- comma 777: Ferme restando le facoltà di regolamentazione del tributo di cui all'articolo 52 del decreto legislativo 15 dicembre 1997, n. 446, i comuni possono con proprio regolamento:
 - a) stabilire che si considerano regolarmente eseguiti i versamenti effettuati da un contitolare anche per conto degli altri;
 - b) stabilire differimenti di termini per i versamenti, per situazioni particolari;
 - c) prevedere il diritto al rimborso dell'imposta pagata per le aree successivamente divenute inedificabili, stabilendone termini, limiti temporali e condizioni, avuto anche riguardo alle modalità ed alla frequenza delle varianti apportate agli strumenti urbanistici;
 - d) determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, al fine della limitazione del potere di accertamento del comune qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato, secondo criteri improntati all'obiettivo di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso;
 - e) stabilire l'esenzione dell'immobile dato in comodato gratuito al comune o ad altro ente territoriale, o ad ente non commerciale, esclusivamente per l'esercizio dei rispettivi scopi istituzionali o statutari;
- comma 778: Il comune designa il funzionario responsabile dell'imposta a cui sono attribuiti i poteri per l'esercizio di ogni attività organizzativa e gestionale, compreso quello di sottoscrivere i provvedimenti afferenti a tali attività, nonché la rappresentanza in giudizio per le controversie relative all'imposta stessa.

Considerato, inoltre, che:

- ai sensi dell'art. 1, comma 169, della Legge 23 dicembre 2006, n. 296, *“Gli enti locali deliberano le tariffe e le aliquote relative ai tributi di loro competenza entro la data fissata da norme statali per la deliberazione del bilancio di previsione. Dette deliberazioni, anche se approvate successivamente all'inizio dell'esercizio purché entro il termine innanzi indicato, hanno effetto dal 1° gennaio dell'anno di riferimento. In caso di mancata approvazione entro il suddetto termine, le tariffe e le aliquote si intendono prorogate di anno in anno”*;
- il termine di approvazione del bilancio preventivo 2020 è stato da ultimo prorogato al 30/09/2020 ad opera dell'art. 106, comma 3-bis, del D.L. 34/2020, convertito con modificazioni nella legge n. 77, del 17 luglio 2020, *“In considerazione delle condizioni di incertezza sulla quantità delle risorse disponibili per gli enti locali, all'articolo 107, comma 2, del decreto-legge 17 marzo 2020, n. 18, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 aprile 2020, n. 27, le parole: "31 luglio" sono sostituite dalle seguenti: "30 settembre”*;

Richiamate le delibere n. 89 e 90, del 13/08/2020 ad oggetto, rispettivamente: *“Aliquota Imposta Municipale Propria (nuova IMU) anno 2020. Conferma - Proposta al Consiglio Comunale.”* e *“Valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili anno 2020 - Proposta al Consiglio Comunale.”* con le quali la Giunta propone al Consiglio la conferma delle aliquote IMU/TASI adottate per l'anno 2019 e l'introduzione della norma

regolamentare di determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, al fine della limitazione del potere di accertamento del comune qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato, secondo criteri improntati all'obiettivo di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso;

Richiamate, pertanto, le delibere del Consiglio Comunale:

- n. 9, del 14/03/2019 ad oggetto: *"Aliquota Imposta Municipale Propria (IMU) anno 2019. Conferma."*
- n. 10, del 14/03/2019 ad oggetto: *"Aliquota tributo per i servizi indivisibili (TASI) anno 2019. Conferma."*

con la quale sono state determinate le tariffe IMU e TASI 2019;

Visto il vigente Regolamento comunale per la disciplina del tributo, approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 32/2014 e sue modifiche e integrazioni;

Dato atto che la proposta è stata presentata alla competente Commissione Consiliare nella seduta del 29 settembre 2020;

Visto il Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267;

Preso atto del parere favorevole espresso dal Responsabile dell'Area Finanziaria, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.L.vo 18 agosto 2000 n. 267 in merito alla regolarità tecnica e contabile;

Acquisito il parere favorevole del Revisore del Conto ai sensi e per gli effetti dell'art. 239, comma 1, lett. b), n. 7) proposte di regolamento di applicazione dei tributi locali;

Con la seguente votazione espressa dai Consiglieri presenti in forma palese:

Presenti:	13	Favorevoli:	9	(Cristiano Citterio – Vincenzo Orlandino – Giorgia Adamoli – Andrea Calò – Marco Turconi – Veronica Maletta – Marzia Baroffio – Carmen Ghiraldi – Giuseppe Santacroce)
Assenti:	0	Astenuti:	4	(Marco Ubaldi – Silvio Tizzi – Fabiana Conti – Massimo Antonini)
Votanti:	0	Contrari:	0	

D E L I B E R A

per quanto esposto in narrativa:

1) di confermare per l'anno 2020, con effetto dal 1° gennaio 2020, le aliquote IMU/TASI adottate per l'anno 2019, nella misura unificata seguente:

a) ALIQUEUTE

- 10,60 aliquota di base dell'imposta (art. 1, c. 754);
- 6,00 aliquota abitazione principale e relative pertinenze (art. 1, c. 748);
- 10,60 aliquota immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D, di cui la quota pari al 7,60 riservata allo Stato (art. 1, c. 753);
- 10,60 aliquota aree fabbricabili;
- 1,00 aliquota fabbricati rurali ad uso strumentale (art. 1, c. 750);

- 2,50 aliquota fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati (art. 1, c. 751);
- 4,60 aliquota agevolata per le unità immobiliari, fatta eccezione per quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, concesse in comodato dal soggetto passivo ai parenti in linea retta entro il primo grado che le utilizzano come abitazione principale. In caso di più unità immobiliari, la predetta agevolazione potrà essere applicata ad una sola unità immobiliare;

b) DETRAZIONI

- euro 200,00.= detrazione abitazione principale e relative pertinenze (art. 1, comma 749);

2) di prendere atto della applicazione delle seguenti norme agevolative previste dall'art. 1, della Legge 160 del 27/12/2019:

- comma 741: Anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti.
È considerata direttamente adibita ad abitazione principale l'unità immobiliare posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente, a condizione che la stessa non risulti locata;
- comma 754: Comodato d'uso gratuito.
Per le unità immobiliari, fatta eccezione per quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, concesse in comodato dal soggetto passivo ai parenti in linea retta entro il primo grado che le utilizzano come abitazione principale, è determinata l'aliquota agevolata pari al 4,6 per mille. In caso di più unità immobiliari, la predetta agevolazione può essere applicata ad una sola unità immobiliare.
- comma 760: Abitazioni locate a canone concordato.
Per le abitazioni locate a canone concordato, di cui alla legge 9 dicembre 1998, n. 431, l'imposta, determinata applicando l'aliquota stabilita dell'10,60 è ridotta al 75 per cento;
- comma 747: Riduzione della base imponibile del 50 per cento.

La base imponibile è ridotta del 50 per cento nei seguenti casi:

- a) per i fabbricati di interesse storico o artistico di cui all'articolo 10 del codice di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42;
- b) per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono dette condizioni.
L'inagibilità o inabitabilità è accertata dall'ufficio tecnico comunale con perizia a carico del proprietario, che allega idonea documentazione alla dichiarazione. In alternativa, il contribuente ha facoltà di presentare una dichiarazione sostitutiva ai sensi del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, che attesti la dichiarazione di inagibilità o inabitabilità del fabbricato da parte di un tecnico abilitato, rispetto a quanto previsto dal periodo precedente;
- c) per le unità immobiliari, fatta eccezione per quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, concesse in comodato dal soggetto passivo ai parenti in linea retta entro il primo grado che le utilizzano come abitazione principale, a condizione che il contratto sia registrato e che il comodante possieda una sola abitazione in Italia e risieda anagraficamente nonché dimori abitualmente nello stesso comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato; il beneficio si applica anche nel caso in cui il comodante, oltre all'immobile concesso in comodato, possieda nello stesso comune un altro immobile adibito a propria abitazione principale, ad eccezione delle unità abitative classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9. Il beneficio di cui alla presente lettera si estende, in caso di morte del comodatario, al coniuge di quest'ultimo in presenza di figli minori;

3) di stabilire, ai sensi e per gli effetti dell'art. 52, del decreto legislativo 15 dicembre 1997, n. 446, le seguenti norme di carattere regolamentare, previste dal comma 777, art. 1, Legge 160 del 27/12/2019:

3.1) Contitolari

Sono considerati regolarmente eseguiti i versamenti effettuati da un contitolare anche per conto degli altri;

3.2) Differimento termini versamento

Il Comune, con delibera della Giunta Comunale, su proposta del Funzionario Responsabile, entro i limiti posti dalla Legge, ha la facoltà di:

- stabilire modalità e termini di pagamento in deroga a quelli previsti dalla normativa vigente, che consentano la libera opzione del contribuente nell'assolvimento degli obblighi di versamento;
- autorizzare il differimento e/o la rateizzazione del pagamento del tributo, per tutte le categorie di contribuente o limitatamente ad alcune categorie;

3.3) Versamenti e rimborsi di importo minimo (art. 1, comma 168, Legge 296/2006)

L'imposta non è versata e non è rimborsata qualora essa sia uguale o inferiore a 5 euro. Tale importo si intende riferito all'imposta complessivamente dovuta per l'anno e non alle singole rate di acconto e di saldo.

3.4) Compensazione credito d'imposta (art. 1, comma 167, Legge 296/2006)

Su richiesta del contribuente formulata nell'istanza di rimborso, le somme liquidate dal comune a titolo di imposta versata e non dovuta, comprensive degli interessi, sono compensate con gli importi dovuti dal contribuente al comune stesso a titolo di imposta municipale propria.

3.5) Tasso interesse annuo (art. 1, comma 165, Legge 296/2006)

Sulle somme dovute a titolo di imposta municipale propria a seguito di violazioni contestate si applicano gli interessi moratori pari al tasso legale.

3.6) Valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili

Il comune, in sede di approvazione delle aliquote, determina periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, al fine della limitazione del potere di accertamento del comune qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato, secondo criteri improntati all'obiettivo di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso.

4) di determinare, con decorrenza dal 1 gennaio 2020, i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili come riportate nella seguente tabella, dando atto che, ai fini della puntuale quantificazione del valore delle singole particelle, è consentita l'applicazione di uno o più dei coefficienti di cui alla allegata Relazione "DETERMINAZIONE VALORE AREE EDIFICABILI", parte integrante e sostanziale del presente atto:

Zona urbanistica	Valore attribuito
Nuclei storici di antica formazione (art. 21)	209,00
Tessuto urbano connotato dalla presenza di residenze di interesse storico-architettonico (art. 32)	129,00
Tessuto urbano di rispetto morfologico (art. 33)	138,00
Tessuto urbano di recente edificazione a bassa densità (art. 34)	124,00
Tessuto urbano di recente edificazione a media densità (art. 35)	135,00
Tessuto urbano della città contemporanea di impianto unitario con palazzi e palazzine (art. 36)	149,00
Tessuto urbano con presenza di attività industriali e artigianali per la produzione di beni (art. 37)	104,00
Tessuto urbano con presenza di attività terziarie/direzionali, commerciali e di produzione di servizi (art. 38)	162,00
Ambiti Strategici (come da schede del Documento di Piano - DdP.03)	
AS1 - Ambito est della ferrovia	29,00
AS2 - Ambito nord centro storico	105,00

Zona urbanistica	Valore attribuito
Ambiti di rigenerazione urbana (come da schede del Documento di Piano - DdP.03)	
ARU1 - Ambito via A.Doria	76,00
ARU2 - Ambito ex-Cartiera	138,00
ARU3 - Ambito SP233	113,00
ARU4 - Ambito via Volta	100,00
ARU5 - Ambito via De Amicis	101,00
ARU6 - Ambito via Marconi	120,00
ARU7 - Ambito via Adua	101,00
ARU8 - Ambito "Centro bambù"	126,00
ARU9 - Ambito via Venegono	52,00
ARU10 - Ambito cascina Celidonia	50,00
ARU11 - Ambito "località Mulino"	122,00

5) di procedere, ai sensi dell'art. 1, comma 767 della legge n. 160 del 2019, alla pubblicazione della presente deliberazione sul sito internet del Dipartimento delle finanze del Ministero dell'economia e delle finanze e che ai fini della pubblicazione il Comune è tenuto a inserire la delibera entro il termine perentorio del 14 ottobre 2020, nell'apposita sezione del Portale del federalismo fiscale e che in caso di mancata pubblicazione entro il 28 ottobre 2020, si applicano le aliquote e i regolamenti vigenti nell'anno precedente;

Successivamente

IL CONSIGLIO COMUNALE

Con la seguente votazione espressa dai Consiglieri presenti in forma palese:

Presenti:	13	Favorevoli:	9	(Cristiano Citterio – Vincenzo Orlandino – Giorgia Adamoli – Andrea Calò – Marco Turconi – Veronica Maletta – Marzia Baroffio – Carmen Ghiraldi – Giuseppe Santacroce)
Assenti:	0	Astenuti:	4	(Marco Uboldi – Silvio Tizzi – Fabiana Conti – Massimo Antonini)
Votanti:	0	Contrari:	0	

D E L I B E R A

di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134, comma 4, del D.L.vo 18 agosto 2000 n.267.

PARERI DI COMPETENZA

Regolarità Contabile

Ai sensi dell'art. 49, comma 1, del *D.L.vo 18 agosto 2000 n.267*, il sottoscritto Responsabile del Servizio Finanziario esprime parere FAVOREVOLE all'adozione della delibera in oggetto.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO FINANZIARIO

CARMELA DONNARUMMA

Regolarità Tecnica

Ai sensi dell'art. 49, comma 1, del *D.L.vo 18 agosto 2000 n.267*, il sottoscritto Responsabile di Servizio esprime parere FAVOREVOLE all'adozione della delibera in oggetto.

IL RESPONSABILE DI SERVIZIO

CARMELA DONNARUMMA

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto come segue:

IL PRESIDENTE
CRISTIANO CITTERIO

IL SEGRETARIO COMUNALE
MARIA CONTE

PUBBLICAZIONE

Copia della presente viene pubblicata in data odierna all'albo pretorio dell'Ente con numero d'ordine 581 e vi rimarrà ininterrottamente per 15 giorni consecutivi fino al...**07.11.2020**...

Lì, 23.10.2020

IL SEGRETARIO COMUNALE
MARIA CONTE

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

- ☐ Si certifica che la presente deliberazione è stata pubblicata nelle forme di legge all'albo pretorio del Comune senza riportare, nei primi dieci giorni di pubblicazione, denunce di vizi di legittimità o competenza, per cui la stessa è divenuta esecutiva ai sensi dell'art. 134, comma 3, del D.L.vo 18 Agosto 2000 n.267, il

- ☐ Si certifica che la presente deliberazione in data**30.09.2020**..... è stata dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 comma 4 del D.L.vo 18 Agosto 2000 n.267.

Lì, 23.10.2020

IL SEGRETARIO COMUNALE
MARIA CONTE

DETERMINAZIONE VALORE AREE EDIFICABILI

1. Valore venale delle aree edificabili

I valori di riferimento sono stati ancorati ai dati risultanti dal mercato immobiliare come rilevabili presso l'Agenzia del Territorio, ed aggiornati nell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.), con cadenza semestrale (ultimi dati disponibili relativi al secondo semestre 2018), in quanto maggiormente attendibili rispetto ad altre quotazioni di riferimento.

L'Osservatorio suddivide il territorio di Vedano Olona nelle seguenti zone:

- Centrale: via Roma, via Dei Martiri, via Visconti, via Papa Innocenzo, via Don Minzoni, via San Pancrazio;
- Semicentrale: via I° Maggio, via Bellini, via XXV Aprile, via Dante, via Carducci, via Albani;
- Periferica: via De Amicis, via Bixio, via Alpini, via Virgilio, via Barlassina, via Piave,

e la tabella che segue riporta, per le diverse zone, i dati riferiti alle destinazioni d'uso, alla tipologia, ai valori minimi e massimi riferiti al Secondo Semestre dell'Anno 2018¹.

Zona	Destinazione	Tipologia	Valore di Mercato	
			Minimo (€)	Massimo (€)
Centrale	Residenziale	Abitazioni civili	900	1.100
		Ville e villini	1.150	1.450
	Commerciale	Negozi	1.000	1.300
Semicentrale	Residenziale	Abitazioni civili	850	1.100
		Ville e villini	1.100	1.450
	Commerciale	Negozi	980	1.200
	Produttiva	Capannoni industriali	470	700
		Laboratori	450	650
Periferica	Residenziale	Abitazioni civili	800	1.100
		Ville e villini	1.050	1.450
	Produttiva	Capannoni industriali	470	700
		Laboratori	450	650

Sulla base di questi dati, è stato ricavato il Valore medio di mercato – Vmm, in relazione alla destinazione (Residenziale, Commerciale e Produttivo) e alla zona (Centrale e Semicentrale/Periferica), riassunto nella tabella che segue.

Destinazione	Valore medio suddiviso per zona (€/mq)	
	Centrale	Semicentrale e Periferica
Residenziale	1.175	1.125
Commerciale	1.150	1.090
Produttivo/Artigianale	-	575

Sulla base di valori medi di mercato, si ritiene che l'incidenza del valore di un'area fabbricabile sia pari al 20% del valore medio di mercato. Pertanto, per la determinazione del valore venale minimo da assumere per il calcolo dell'imposta relativa alle aree fabbricabili, si può procedere nel seguente modo:

Base imponibile (€) =

Vmm - Valore medio di mercato (€/mq) x 20% x Superficie catastale complessiva (mq)

¹ Camera di Commercio di Varese, "Rilevazione dei prezzi degli immobili in provincia di Varese. 2018", settembre 2018.

2. Individuazione dei coefficienti per la determinazione del valore delle aree edificabili

Dalle informazioni assunte presso gli uffici comunali, in relazione alle destinazioni funzionali e alle potenzialità edificatorie attribuite dal PGT vigente alle varie aree, si ritiene corretto attribuire dei coefficienti correttivi, da applicare al valore precedentemente determinato (Valore medio di mercato).

La quantificazione del valore minimo dell'area fabbricabile dovrà tener conto dei seguenti elementi:

- a) dimensioni dell'area
- b) indice di edificabilità, per ubicazione territoriale (Tessuto Urbano Consolidato e Ambiti di Rigenerazione Urbana) e per destinazione (residenza, produttivo, commerciale/terziario)
- c) modalità di intervento
- d) eventuali situazioni particolari dell'area e del contesto in cui è inserita.

Superficie fondiaria (Coefficiente A)

Superficie fondiaria (mq)	Coefficiente
< 800	1,00
801-2000	0,90
2001-5000	0,85
5001-10.000	0,80
10.001-20.000	0,75
> 20.000	0,70

Indice di edificabilità (Coefficiente B)

Per la destinazione prevalente residenziale (*art. 7, comma 6.1, norme Piano delle Regole*) (coefficiente B1)

Indice fondiario (mq/mq)	Coefficiente
< 0,10	0,50
0,11-0,20	0,60
0,21-0,35	0,65
0,36-0,50	0,70
0,51-0,60	0,80
> 0,60	0,90

Per la destinazione prevalente produttivo (*art. 7, comma 6.2, norme Piano delle Regole*) (coefficiente B2)

Indice fondiario (mq/mq)	Coefficiente
< 0,50	0,50
0,51-0,60	0,60
0,61-0,70	0,70
0,71-0,80	0,80
0,81-0,90	0,90
> 1,00	1,00

Per la destinazione prevalente commerciale/terziario (*art. 7, comma 6.3 e 6.4, norme Piano delle Regole*) (coefficiente B3)

Indice fondiario (mq/mq)	Coefficiente
< 0,40	0,60
0,41-0,50	0,70
0,51-0,60	0,80
0,61-0,70	0,90
0,71-0,80	1,00

> 0,80	1,10
--------	------

Per l'Ambito Strategico AS1 e gli Ambiti di Rigenerazione Urbana (*elaborato DP03 – Schede Ambiti Strategici e di Rigenerazione Urbana del Documento di Piano*) (coefficiente B4)

Indice fondiario (mq/mq)	Coefficiente
A prevalente destinazione residenziale	
ARU4 – Ambito via A.Volta	0,80
ARU5 – Ambito via De Amicis	0,90
ARU6 – Ambito via Adua	0,90
A prevalente destinazione produttiva	
ARU9 – Ambito via Venegono	0,70
A prevalente destinazione commerciale e terziario	
ARU2 – Ambito ex-Cartiera	1,10
ARU3 – Ambito SP233	0,90
ARU6 – Ambito via Marconi	0,80
ARU8 – Ambito “Centro Bambù”	1,10
ARU11 – Ambito “Località Mulino”	1,00
A prevalente destinazione servizi	
ARU1 – Ambito via A.Doria	0,60
ARU10 – Ambito cascina Celidonia	0,60
A presenza di pluralità di destinazioni, con prevalenza di quelle pubbliche	
AS1 – Ambito est della ferrovia	0,40

Modalità di attuazione degli interventi (Coefficiente C)

Modalità di attuazione	Coefficiente
Aree da urbanizzare. Permesso di Costruire Convenzionato, interventi di ricostruzione, previa demolizione di fabbricati esistenti	0,80
Aree da urbanizzare. Piani Attuativi convenzionati (rispetto alla Superficie fondiaria)	0,90
Aree da urbanizzare. Piano Attuativi da convenzionare (rispetto alla Superficie territoriale)	0,70
Aree urbanizzate. Titolo abilitativo semplice con interventi diretti e Permesso di Costruire Convenzionato	1,00
Aree urbanizzate. Piani Attuativi convenzionati (rispetto alla superficie fondiaria)	1,00
Ambito Strategico AS1 – Ambito complesso da attuare mediante apposito accordo (Protocollo di Intesa, Accordo di Programma,)	0,50

Riduzione per situazioni particolari (Coefficiente D)

Descrizione situazione particolare	Coefficiente
Vincolo di destinazione d'uso aree agricole	0,10
Vincoli su aree preordinate all'acquisizione all'uso pubblico	0,40
Edifici in ambito agricolo, a destinazione diversa da	

quella agricola	0,50
Oneri per lavori di adattamento per situazioni particolari del terreno	0,90
Presenza di servitù	0,80
Vicinanza ad elettrodotti e/o corsi d'acqua	0,90
Lotti interclusi la cui edificabilità non sia possibile per limiti di distanza dai confini e /o da edifici esistenti	0,80
Aree libere all'interno del Centro storico	0,40
Aree libere all'interno del Tessuto Urbano Consolidato	0,35

3. Determinazione valore area edificabile e imposta IMU

Calcolo del valore venale dell'area

Il valore venale di una determinata area (VVa) verrà calcolato secondo la seguente formula:

Valore Venale area edificabile destinazione Residenziale:

VVa_{res.} = 20% di Vmm x Superficie_{mq} x Coeff. A x Coeff. B1 x Coeff. C x Coeff. D (se ricorrono i casi)

Valore Venale area edificabile destinazione Produttiva:

VVa_{prod.} = 20% di Vmm x Superficie_{mq} x Coeff. A x Coeff. B2 x Coeff. C x Coeff. D (se ricorrono i casi)

Valore Venale area edificabile destinazione Commerciale/Direzionale:

VVa_{comm.} = 20% di Vmm x Superficie_{mq} x Coeff. A x Coeff. B3 x Coeff. C x Coeff. D (se ricorrono i casi)

Valore Venale area edificabile Ambito Strategico – AS1 e Ambiti di Rigenerazione Urbana:

VVa_{ARU} = 20% di Vmm x Superficie_{mq} x Coeff. A x Coeff. B4 x Coeff. C x Coeff. D (se ricorrono i casi)

Calcolo imposta IMU

L'imposta IMU da corrispondere all'Amministrazione Comunale è determinata dalla seguente formula:

Imposta IMU:

Valore venale area edificabile - VVa x Aliquota IMU in vigore

Esempi di determinazione valore al mq:

Lotto residenziale di superficie fondiaria pari a 1.000 mq (senza applicazione dei coefficienti di riduzione).

Ambito di riferimento	Tipologia dell'area	Indice edificabilità	Valore (€/mq)
Nuclei storici di antica formazione (art. 21)	Area edificata	If = esistente	1.175x0,20x0,90x0,80 (a seconda del volume esistente)x1,0 = 169,20
	Area libera	If = 0,00	1.175x0,20x0,9x1,0x0,40 = 84,60
Tessuto urbano connotato dalla presenza di residenze di interesse storico-architettonico (art. 32)		If = Esistente + 15%	1.125x0,20x0,9x0,60 (a seconda del volume esistente+15%)x1,0 = 121,50
Tessuto urbano di rispetto morfologico (art. 33)	Lotto edificato	If = Esistente + 15%	1.125x0,20x0,9x0,65 (a seconda del volume esistente+15%)x1,0 = 132,62
	Area libero edificabile (con superficie superiore a 800 mq)	If = 0,10	1.125x0,20x0,9x0,50x1,0 = 101,25
Tessuto urbano di recente edificazione a bassa densità (art. 34)	Lotto edificato	If = 0,15	1.125x0,20x0,9x0,60x1,0 = 121,50
	Area libera non edificabile (con superficie inferiore a 2.000 mq)	If = 0,00	1.125x0,20x0,9x1,0x0,35 = 70,88
Tessuto urbano di recente edificazione a media densità (art. 35)	Lotto edificato	If = 0,33	1.125x0,20x0,9x0,65x1,0 = 132,62
	Area libera non edificabile (con superficie inferiore a 2.000 mq)	If = 0,00	1.125x0,20x0,9x0,35 = 70,88
Tessuto urbano della città contemporanea di impianto unitario con palazzi e palazzine		If = Esistente	1.125x0,20x0,90x0,70 (a seconda del volume esistente)x1,0 = 141,75