



COMUNE DI VIGANÒ

(PROVINCIA DI LECCO)

UFFICIO TRIBUTI

I.C.I. 2011

Valori minimi aree edificabili

Con delibera di Giunta Comunale n. 28 del 18/03/2008 sono stati aggiornati i valori minimi delle aree fabbricabili situate sul territorio comunale da utilizzare per la determinazione della base imponibile I.C.I. con decorrenza 1° gennaio 2008.

Si ricorda che tali valori sono indicativi di riferimento per l'esercizio delle funzioni di accertamento nei casi in cui il valore dichiarato dal contribuente risulti inferiore. Non si procederà a verifica né a rimborso per i valori dichiarati che dovessero essere superiori. Il contribuente potrà dimostrare con perizia eventuali valori inferiori delle aree fabbricabili qualora fossero influenzate da fattori penalizzanti. Se risulta da atti certi un valore superiore rispetto a quello determinato utilizzando gli importi deliberati verranno presi in considerazione i primi in quanto più corrispondenti al valore venale in comune commercio.

ZONA EDILIZIA	Destinazione d'uso prevalente	Indice di edificabilità MC / MQ	VALORE DI MERCATO UNITARIO	
			€ / MC	€ / MQ
A	Residenziale	Pari all'esistente	€ 85,00	-
C1	Residenziale	1,5 mc/mq	€ 100,00	-
C2	Residenziale	1 mc/mq	€ 125,00	-
C2 + Standard Soggetti a P.A.	Residenziale Standard	1 mc/mq	€ 105,00	-
C3 * vedi nota	Residenziale	0,35 mc/mq	€ 300,00	-
VP ** vedi nota	Verde Privato		€ 125,00	-
E1 *** vedi nota	Agricola	Pari all'esistente	€ 85,00	
D1	Artigianale / Industriale	R.C. 50%	-	€ 300,00
D2	Commerciale	R.C. 50%	-	€ 400,00
SR1; SR2; SR3; SR4; SD1; SD2; SD3	Standard	-	-	€ 10,00

COME DETERMINARE LA BASE IMPONIBILE PER IL CALCOLO DELL'I.C.I.

ZONA A (in caso di demolizione e ricostruzione):

volume esistente (MC) x valore di mercato unitario (€/MC)

Esempio: (volume fabbricato in mc.) 486 x € 85,00 (valore mercato al mc.) = € 41.310 (imponibile I.C.I.)

ZONA C1 – C2 – C3:

mq di area posseduta x indice di edificabilità x valore di mercato unitario (€/MC);

Esempio n. 1: area di proprietà mq **850** in zona **C1**

850 x 1,5 x 100,00 = € 127.500 (imponibile I.C.I.)

Esempio n. 2: area di proprietà mq **735** in zona **C2**

$735 \times 1 \times 125,00 = \text{€ } 91.875$ (imponibile I.C.I.)

Esempio n. 3: area di proprietà mq **930** in zona **C3**

$930 \times 0,35 \times 300,00 = \text{€ } 97.650$ (imponibile I.C.I.)

ZONA C2 e zona Standard soggetta a P.A.:

(superficie territoriale del P.A. x Indice edificabilità territoriale) / Superficie del P.A. x mq. di area posseduta x valore di mercato unitario (€/MC);

NOTA: superficie territoriale del PA = solo area complessiva in zona C2

superficie del PA = area totale in zona C2 + area totale in zona Standard

Esempio n. 1: P.A. di complessivi mq 2100 di cui 1500 in zona C2 e mq. 600 in zona Standard

area di proprietà mq **850** (superficie territoriale = mq. 1500; superficie del P.A. = mq. 2100)

$(1500 \times 1) / 2100 = 0,71 \times 850 \times 105,00 = \text{€ } 63.367,50$ (imponibile I.C.I.)

ZONA VP:

(volume esistente MC x 15%) x valore di mercato unitario (€/MC)

Solo nei casi di demolizione e ricostruzione: volume esistente (MC) x valore di mercato unitario (€/MC);

Esempio: volume fabbricato esistente mc. 560 (mai ampliato): $(560 \times 15\%) \times 125,00 = \text{€ } 10.500$

ZONA E1:

(volume esistente MC x 20%) x valore di mercato unitario (€/MC)

Solo nei casi di demolizione e ricostruzione: volume esistente (MC) x valore di mercato unitario (€/MC);

Esempio: volume fabbricato esistente mc. 430 (mai ampliato): $(430 \times 20\%) \times 85,00 = \text{€ } 7.310$

ZONA D1 – D2:

mq di area posseduta x rapporto di copertura x valore di mercato unitario (€/MQ);

Esempio n. 1: area di proprietà mq **800** in zona **D1**

$(800 \times 50\%) \times 300,00 = \text{€ } 120.000$ (imponibile I.C.I.)

ZONA SR1-SR2-SR3-SR4-SD1-SD2-SD3:

mq di area posseduta x valore di mercato unitario (€/MQ);

Esempio n. 1: area di proprietà mq **230** in zona **Standard**

$230 \times 10 = \text{€ } 2.300$ (imponibile I.C.I.)

NOTE:

* Per le aree aventi destinazione urbanistica C3 (estensiva con P.L. vigente) alla quale sia possibile applicare il comma 2 dell'art. 32.4 delle N.T.A. allegate al vigente P.R.G., il valore dell'area fabbricabile si ricava moltiplicando la superficie dell'area per l'indice di edificabilità delle zone C2 per il valore unitario di mercato delle zone C2.

** Per determinare il valore dell'area, dal calcolo (volume esistente MC x 15%) va dedotto il volume eventualmente già realizzato in precedenza mediante l'applicazione della suddetta formula.

*** La determinazione del valore di mercato dell'area edificabile riguardante le zone "E1" si effettua solo nei casi in cui siano presenti edifici non più adibiti ad uso agricolo. Per determinare il valore dell'area, dal calcolo (volume esistente MC x 20%) va dedotto il volume eventualmente già realizzato in precedenza mediante l'applicazione della suddetta formula