

REGOLAMENTO PER L'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI

(approvato con DCC 9 del 23.02.1999; modificato con DCC 17 del 10.02.2000 –
DCC 95 del 20.11.2000 - DCC 106 del 18.12.2000 – DCC 15 del 28.02.2005 – DCC 6 del 30.01.2006)

TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

ARTICOLO 1 OGGETTO DEL REGOLAMENTO

Le norme del presente regolamento integrano le disposizioni contenute nel Capo I del Decreto Legislativo 30.12.1992 n. 504 per l'applicazione nel Comune di Sesto Calende dell'Imposta Comunale sugli Immobili, al fine di assicurarne la gestione secondo principi di efficienza, economicità, funzionalità e trasparenza.

Il presente regolamento è adottato in attuazione di quanto stabilito dagli artt. 52 e 59 del Decreto Legislativo 15.12.1997 n. 446.

ARTICOLO 2 DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE AREE FABBRICABILI

Allo scopo di ridurre l'insorgenza di contenzioso, il Comune determina per zone omogenee del territorio i valori venali di riferimento - minimi e massimi - delle aree edificabili.

I valori di riferimento ed i relativi coefficienti riduttivi sono deliberati dalla giunta comunale e possono essere annualmente aggiornati in fase di determinazione delle tariffe dei tributi comunali e sono comunque soggetti a revisione generale triennale.

Non si fa luogo ad accertamento qualora l'imposta dovuta per un'area fabbricabile sia tempestivamente versata sulla base di un valore non inferiore a quello determinato con l'applicazione dei valori di tempo in tempo vigenti e dei relativi coefficienti riduttivi.

I valori di riferimento sono indicati nella tabella allegata al presente regolamento.

Non si fa luogo ad accertamento qualora l'imposta dovuta per un'area fabbricabile sia tempestivamente versata sulla base di un valore non inferiore a quello determinato con l'applicazione dall'allegata tabella e dei relativi coefficienti riduttivi.

Le norme di cui ai commi precedenti si applicano anche alle aree soggette ad utilizzazione edificatoria, alla demolizione di fabbricati ed agli interventi di recupero a norma dell'art. 31 comma 1 lettere c), d) ed e) della legge 457/1978, poichè in tali casi la base imponibile è costituita dal valore dell'area.

Si considerano non soggetti all'imposta i terreni pertinenti ad fabbricati nelle aree edificabili, intendendosi come tali:

a) per i fabbricati costruiti, ricostruiti od ampliati a seguito di concessione edilizia emanata dopo il 25.03.1985 (data di adozione del P.R.G. vigente) l'insieme dei mappali del catasto terreni indicato negli atti della concessione stessa, con eventuali assestamenti derivanti unicamente da successive varianti o nuove concessioni edilizie;

b) per i fabbricati preesistenti a tale data (o modificati con interventi di rango inferiore od uguale alla ristrutturazione edilizia) unicamente l'insieme dei mappali del catasto terreni su cui ricade fisicamente il fabbricato, salvo diversa specifica dimostrazione a cura del contribuente circa il coinvolgimento di mappali liberi contermini da considerare asserviti al fabbricato, fino al

raggiungimento della condizione di "lotto saturo" rispetto alla volumetria edificabile in base agli strumenti urbanistici vigenti.

ARTICOLO 3

DETERMINAZIONE DELLE ALIQUOTE E DETRAZIONI D'IMPOSTA

Le aliquote e detrazioni di imposta sono approvate annualmente dal Consiglio Comunale con deliberazione adottata entro il termine fissato per l'approvazione del bilancio di previsione per l'esercizio finanziario di riferimento.

ARTICOLO 4

DIFFERENZIAZIONE DELLE ALIQUOTE

Le aliquote sono differenziate nel modo seguente:

- aliquota agevolata per l'abitazione principale di cui al successivo art. 3; tale aliquota agevolata si applica anche agli immobili posseduti da enti senza fini di lucro (comprese le cooperative di solidarietà sociale) che non svolgano attività economiche, commerciali o agricole;
- aliquota maggiorata per alloggi sfitti. Per alloggi sfitti si intendono quelli non utilizzati come abitazione principale, non locati, non concessi in comodato e non utilizzati quali case di vacanza. L'aliquota maggiorata non si applica inoltre alle unità immobiliari contigue alla "prima casa" e tenute a disposizione per esigenze abitative familiari. Sono soggette all'aliquota maggiorata quelle abitazioni che, nel corso dell'anno, risultano sfitte per sei mesi o più.
- aliquota ordinaria, che si applica in tutti gli altri casi.

L'aliquota in vigore per l'abitazione principale si applica inoltre ai proprietari che concedono in locazione a titolo di abitazione principale immobili alle condizioni definite dall'accordo stipulato in sede locale tra le organizzazioni della proprietà edilizia e quelle dei conduttori, ai sensi dell'art. 2 commi 3 e 4 della legge 09.12.1998 n. 431".

TITOLO II

AGEVOLAZIONI ED ESENZIONI

ARTICOLO 5

ABITAZIONE PRINCIPALE

Ai fini dell'applicazione dell'ICI, si intende per abitazione principale quella nella quale il contribuente che la possiede - a titolo di proprietà, usufrutto, uso, abitazione, o altro diritto reale di godimento - ed i suoi familiari dimorano abitualmente.

E' equiparata all'abitazione principale:

- a) l'alloggio appartenente ad una cooperativa edilizia a proprietà indivisa, adibita ad abitazione principale di un socio assegnatario che abbia residenza nel Comune;
- c) l'alloggio utilizzato quale abitazione principale dal socio di una cooperativa edilizia a proprietà divisa prima dell'assegnazione definitiva;
- d) l'alloggio concesso in uso gratuito dal proprietario ai genitori, figli o fratelli e da questi utilizzato come abitazione principale;
- e) l'abitazione posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto da un soggetto anziano o disabile che ha acquistato la residenza in istituto di ricovero o sanitario a seguito di ricovero permanente, a condizione che la stessa non risulti locata;
- f) l'alloggio posseduto da un cittadino italiano residente all'estero per ragioni di lavoro, a condizione che non risulti locato.

g) l'alloggio posseduto e regolarmente assegnato dall'ALER.

Sono altresì considerate parte integrante dell'abitazione principale le pertinenze (cantine, i box, i posti macchina coperti e scoperti, ecc.), ancorchè distintamente iscritte in catasto.

ARTICOLO 6 RIDUZIONI DI IMPOSTA

L'imposta è ridotta del 50% per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e, di fatto, non utilizzati, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono tali condizioni. L'inagibilità o inabitabilità deve consistere in un degrado fisico sopravvenuto (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente) non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria.

A titolo esemplificativo, un fabbricato si può ritenere inagibile o inabitabile se ricorrono le seguenti condizioni:

- a) strutture orizzontali (solai e tetto di copertura) con gravi lesioni che possono costituire pericolo a cose o persone, con rischio di crollo;
- b) strutture verticali (muri perimetrali o di confine) con gravi lesioni che possano costituire pericolo o possano far presagire danni a cose o persone con rischi di crollo parziale o totale;
- c) edifici per i quali è stata emessa ordinanza sindacale di demolizione o ripristino atta ad evitare danni a cose o persone;
- d) edifici che per le loro caratteristiche intrinseche di fatiscenza non sia compatibili all'uso per il quale erano destinati, quali la vetustà della costruzione accompagnata dalla mancanza delle parti ornamentali e di finitura del fabbricato 8mancanza di infissi, di allaccio alle opere di urbanizzazione primaria, ecc.).

Qualora il fabbricato sia costituito da più unità immobiliari catastali, anche con diversa destinazione d'uso, la riduzione d'imposta si applica alle sole unità immobiliari inagibili o inabitabili.

La riduzione del 50% spetta dalla data in cui è accertata l'inagibilità o inabitabilità.

L'inagibilità o inabitabilità è accertata:

- a) mediante perizia tecnica da parte dell'ufficio tecnico comunale, con spese a carico del proprietario;
- b) da parte del contribuente con dichiarazione sostitutiva ai sensi della Legge 15/68.

ARTICOLO 7 MAGGIORE DETRAZIONE SULLA PRIMA CASA

Il Comune stabilisce annualmente la misura maggiorata della detrazione d'imposta sulla prima casa, alla quale hanno diritto:

- i contribuenti che siano invalidi al 100 per cento, indipendentemente dalle proprie condizioni di reddito.

- i contribuenti pensionati, a condizione che appartengano ad un nucleo familiare che nel corso dell'anno precedente ha posseduto solo redditi di pensione, di fabbricati (purchè non locati) e di terreni o di dividendi azionari per un importo complessivo lordo non superiore ad un determinata soglia annualmente determinata dal Comune stesso.

ARTICOLO 7 BIS DETRAZIONE PER ABITAZIONI GRAVATE DA CANONI DEMANIALI

La detrazione sull'abitazione principale spettante ai sensi di legge è maggiorata con riferimento all'imposta dovuta per gli immobili costruiti su corsi d'acqua del reticolo idrico e perciò gravati da canoni di polizia idraulica.

Nei casi di cui al comma precedente, la detrazione è maggiorata di un importo pari al 50% del canone annuo demaniale dovuto per l'immobile costituente l'abitazione principale, e spetta fino a

concorrenza dell'imposta sul predetto immobile e sulle relative pertinenze ad esso assimilate ai fini ICI.

L'agevolazione di cui al presente articolo vale anche per gli alloggi concessi in comodato gratuito ai familiari, e si applica con effetto retroattivo dall'anno di imposta 2002, con maturazione di un credito a valere sull'imposta dovuta a decorrere dall'anno 2006.

ARTICOLO 8 ESENZIONI

Oltre alle esenzioni previste dall'art. 7 del Decreto Legislativo 504/92, si dispone l'esenzione per gli immobili posseduti dallo Stato, dalle Regioni, dalle Province, dagli altri Comuni, dalla comunità montane, dai consorzi fra detti Enti, dalle aziende e unità sanitarie locali anche se non destinati esclusivamente ai compiti istituzionali purché lo siano in modo prevalente.

L'esenzione prevista al punto i) dell'art. 7 del Decreto Legislativo 504/92, concernente gli immobili utilizzati da enti non commerciali, si applica soltanto ai fabbricati a condizione che gli stessi, oltre che utilizzati, siano di proprietà dall'ente non commerciale utilizzatore.

TITOLO III VERSAMENTI, ACCERTAMENTO, CONTROLLI

ARTICOLO 9 VERSAMENTI

L'imposta è di norma versata autonomamente da ogni soggetto passivo; si considerano tuttavia regolari i versamenti effettuati da un contitolare anche per conto degli altri.

Nel rispetto delle possibilità indicate dall'art. 59 comma 1 lettera n) del d.lgs 446/1997 l'imposta è versata su conto corrente postale intestato alla tesoreria del Comune, per quanto riguarda i versamenti volontari.

Relativamente ai versamenti connessi a provvedimenti di liquidazione ed accertamento emessi dal Comune, il versamento è effettuato tramite il Concessionario della riscossione competente per territorio.

ARTICOLO 10 DIFFERIMENTO DEI TERMINI DI VERSAMENTO

Nel caso di morte del contribuente soggetto passivo i termini ordinari di versamento dell'imposta da parte degli eredi sono differiti di sei mesi.

Con deliberazione di Giunta Comunale i termini ordinari di versamento dell'imposta possono essere sospesi e differiti per tutti o per categorie di soggetti passivi interessate da:

- a) gravi calamità naturali;
- b) particolari situazioni di disagio economico, individuate con criteri fissati nella medesima deliberazione.

ARTICOLO 11 RIMBORSI

Ai sensi dell'art. 13 del Decreto Legislativo 504/92 il contribuente può richiedere ed ottenere il rimborso delle somme versate e non dovute entro il termine di tre anni dal giorno del pagamento ovvero da quello in cui è stato definitivamente accertato il diritto alla restituzione. Si intende come giorno in cui è stato accertato il diritto alla restituzione quello in cui su procedimento contenzioso è intervenuta decisione definitiva.

ARTICOLO 12 ACCERTAMENTI

E' fissato il termine di decadenza del 31 dicembre del quinto anno successivo a quello cui si riferisce l'imposizione, per la notifica al contribuente, anche a mezzo posta mediante raccomandata con avviso di ricevimento, del motivato avviso di accertamento per omesso, parziale o tardivo versamento con la liquidazione dell'imposta o maggiore imposta dovuta, delle sanzioni e degli interessi.

Si applicato, in quanto compatibile, l'istituto dell'accertamento con adesione, sulla base dei criteri stabiliti dal Decreto Legislativo 19.06.1997 n. 218.

ARTICOLO 13 ATTIVITA' DI CONTROLLO

Con deliberazione annuale della Giunta Comunale sono fissati gli indirizzi per le azioni di controllo, sulla base delle potenzialità della struttura organizzativa e di indicatori di evasione/elusione per le diverse tipologie di immobili.

ARTICOLO 14 POTENZIAMENTO DELL'UFFICIO TRIBUTI

In relazione a quanto consentito dall'art. 3.57 della legge 23.12.1996 n. 662 ed alla lettera p) del comma 1 dell'art. 59 del Decreto Legislativo 15.12.1996 n. 446, una percentuale del gettito è destinata al potenziamento dell'ufficio tributario e all'attribuzione di compensi incentivanti al personale addetto.

La Giunta Comunale determina con delibera adottata entro i primi 15 giorni del mese di gennaio una misura percentuale non superiore ai quindici per cento da conteggiare sui maggiori proventi accertati per l'ICI nell'esercizio trascorso a seguito dall'emissione degli avvisi di liquidazione/accertamento ed esiti positivi di vertenza fiscali.

Il totale degli importi così determinati sarà destinato, con la stessa delibera di Giunta, al finanziamento di:

- a) acquisti di beni e servizi per il recupero dell'evasione;
- b) acquisti di attrezzature per l'Ufficio Tributi;
- c) compensi incentivanti al personale dell'Ufficio Tributi, mirati al recupero dell'evasione e proposti dal Responsabile del Servizio.

TITOLO IV DISPOSIZIONI FINALI

ARTICOLO 15 NORME DI RINVIO

Per tutto quanto non previsto dal presente regolamento si applicano le disposizioni di cui al Decreto Legislativo 504/92 e successive modificazioni, ed ogni altra normativa vigente applicabile al tributo.

ARTICOLO 16
ENTRATA IN VIGORE

Il presente regolamento entra in vigore il primo gennaio 1999.

INDICAZIONI PER INDIVIDUAZIONE DEI VALORI DEI TERRENI EDIFICABILI AI FINI DELL'IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI

PARTE PRIMA

VALORI MASSIMI E MINIMI DEI TERRENI PER OGNI SUB-ZONA DEL PIANO REGOLATORE

AVVERTENZA: IL VALORE EFFETTIVO DEL TERRENO TRA IL MINIMO E IL MASSIMO SI PUO' CALCOLARE CON I COEFFICIENTI RIDUTTIVI ILLUSTRATI NELLA SEGUENTE PARTE SECONDA, APPLICATI SUL VALORE MASSIMO

zona	Sub-zona	Indice edif. mc/mq	Valori minimi mq		Valori massimi mq		note
B1.1	CENTRO	2,0	£. 150.000	€ 77,47	£. 300.000	€ 154,94	*
B1.2	ABBAZIA	1,5 territ	£. 75.000	€ 38,73	£. 90.000	€ 46,48	**
B2.1	MULINI	1,5	£. 70.000	€ 36,15	£. 200.000	€ 103,29	
B2.2	ABBAZIA	1,5	£. 40.000	€ 20,66	£. 120.000	€ 61,97	
B2.3	ONEDA	1,5	£. 30.000	€ 15,49	£. 90.000	€ 46,48	
B2.4	OCA	1,5	£. 60.000	€ 30,99	£. 120.000	€ 61,97	*
B2.5	LISANZA	1,5	£. 50.000	€ 25,82	£. 150.000	€ 77,47	
B3.1	S.GIORGIO	1,0	£. 35.000	€ 18,08	£. 100.000	€ 51,65	
B3.2	SCIUINO	1,0	£. 35.000	€ 18,08	£. 100.000	€ 51,65	
B3.3	S.ANNA	1,0	£. 40.000	€ 20,66	£. 120.000	€ 61,97	
B3.4	LENTATE	1,0	£. 35.000	€ 18,08	£. 100.000	€ 51,65	
B3.5	LISANZA	1,0	£. 40.000	€ 20,66	£. 120.000	€ 61,97	
B 4	COCQUO	0,5	£. 60.000	€ 30,99	£. 120.000	€ 61,97	*
C1.1	NORD LISANZA	0,4 territ	£. 20.000	€ 10,33	£. 30.000	€ 15,49	***
C1.2	SUD LISANZA	0,4 territ	£. 20.000	€ 10,33	£. 30.000	€ 15,49	***
C 2	NORD FS	****	£. 15.000	€ 7,75	£. 25.000	€ 12,91	****
D 1	varie	3,0	£. 40.000	€ 20,66	£. 120.000	€ 61,97	
F 1	ABBAZIA/OCA	****	£. 15.000	€ 7,75	£. 25.000	€ 12,91	****
G 2	NORD LISANZA	***	£. 20.000	€ 10,33	£. 30.000	€ 15,49	***
H	CENTRO fino 97	0,75 territ	£. 60.000	€ 30,99	£. 90.000	€ 46,48	*****
H	CENTRO dal 98	1,0 territ	£. 80.000	€ 41,32	£. 120.000	€ 61,97	
I	Dal 25.03.1998	0,03	£. 10.000	€ 5,16	£. 20.000	€ 10,33	
SP	Varie	****	£. 15.000	€ 7,75	£. 25.000	€ 12,91	****
AP	Varie	*****	£. 15.000	€ 7,75	£. 25.000	€ 12,91	*****
AS	Strade (presso zone edificabili)		£. 10.000	€ 5,16	£. 10.000	€ 5,16	

AI SUDETTI VALORI, RIFERITI AL 1992, VA APPLICATO UN COEFFICIENTE DI RIVALUTAZIONE ANNUO SULLA BASE DELL'INDICE ISTAT DEL CORSO DELLA VITA (CIRCA +15% AL 1998)

NOTE:

* sub-zone prive di piani attuativi e quindi dove non si applicano i coefficienti sub "a" (VEDI OLTRE)

** l'intera sub-zona è inclusa in Piano Particolareggiato vigente con indice territoriale 1,5 mc/mq applicato omogeneamente sui lotti liberi lordi, il cui valore medio, in attesa delle urbanizzazioni mancanti, si può stimare in 85.000€/mq (analogia con sub-zona B2.2, applicandovi i coefficienti 0,8 per urbanizzazioni e 0,9 per vincoli)

*** zone turistiche soggette a Piani Particolareggiati ancora da redigere:

C 1 con indice territoriale medio 0,4 mc/mq;

G a campeggio

**** zone a destinazione pubblica , soggette ad esproprio: in attesa di applicare analiticamente i nuovi indennizzi (art. 5 bis DL 333/92), si assumono come riferimento i valori correnti nelle transazioni con l'Ospedale Maggiore ed in altre trattative bonarie, confermati dalla delibera sulle monetizzazione delle aree a standard;

***** valori ricavati per analogia dai valori della zona B1.1, rapportandoli alla volumetria edificabile e tenendo conto della maggior quantità di aree a standard

***** il valore minimo corrisponde a quello delle zone SP; il valore massimo si applica alle aree a vocazione sportivo-privata

PARTE SECONDA

COEFFICIENTI RIDUTTIVI

tali coefficienti si applicano al valore massimo di ogni sub-zona, considerato corrispondente ad un terreno edificabile a concessione singola, senza vincolo paesaggistico, in lotto urbanizzato, regolare ed accessibile, sito nella miglior posizione relativa della sub-zona di PRG

a) PROCEDURA PER EDIFICARE

1,0 CONCESSIONE SINGOLA (OPPURE PIANO ATTUATIVO APPROVATO)

0,8 VINCOLO DI PIANO ATTUATIVO, SU TERRENO DI UNICA PROPRIETA'
(oppure comparto con più proprietari, in Piano approvato)

0,6 VINCOLO DI PIANO ATTUATIVO CON DIVERSE PROPRIETA'(non si cumula con il seguente coefficiente "e - POSIZIONE E ACCESSO")

NOTA: per i terreni assoggettati a Piano Attuativo non ancora approvato (o comunque non frazionati con scorporo degli standard) i valori di riferimento vanno ulteriormente abbattuti in proporzione al rapporto tra Indice Territoriale e Indice Fondiario di PRG, e cioè: $1,5/2,0=0,75$ in zona B1, $1,5/1,0=0,66$ in zona B2, $0,75/1,0=0,75$ in zona B3, 0,7 circa in zona D (incidenza standard più strade)

b) VINCOLI:

1,0 ASSENZA DI VINCOLI (OPPURE NULLA-OSTA GIA' OTTENUTO, SENZA PARTICOLARI RESTRIZIONI)

0,9 VINCOLO PAESAGGISTICO

0,7 VINCOLO ARCHEOLOGICO EX D.LGS 490/1999

0,3 VINCOLI DI INEDIFICABILITA' RELATIVA (ARTT. 34 E 35 PRG, FERROVIARIO, STRADALE, DISTANZE DAI CONFINI E DAI FABBRICATI, ECC.)

c) URBANIZZAZIONI:

1,0 URBANIZZATO

0,8 NON URBANIZZATO

NOTA: nelle zone fabbricabili è già comunque assicurata una condizione minima di urbanizzazione generale, primaria (in loco) e secondaria (a livello comunale se non di quartiere); le principali variabili locali sono strade, fognature e rete gas.

d) POSIZIONE RELATIVA NELLA SUB-ZONA DI P.R.G.:

1,0 MASSIMO (PER CENTRALITA', APPETIBILITA' TERZIARIA, PANORAMA, TRANQUILLITA')

0,7 MINIMO

NOTA: non si prevede una maggiore variabilità, perchè i maggiori differenziali di rendita posizionale si scontano già tra sub-zona e sub-zona

e) CONFORMAZIONE E ACCESSO:

1,0 LOTTO REGOLARE CON FACILITA' DI ACCESSO E PRIVO DI SERVITU'

0,8 LOTTO IRREGOLARE (anche riguardo ai fabbricati circostanti), ACCESSO DIFFICOLTOSO O INDIRETTO, SERVITU' VARIE

NOTA FINALE SUI COEFFICIENTI RIDUTTIVI:

ESCLUDENDO I VINCOLI CHE INCIDONO SULLA EDIFICABILITA' EFFETTIVA (COEFFICIENTE "b", CASI 0,7 E 0,3; COEFFICIENTE "a", RIDUZIONI PROPORZIONALI ALL'INDICE TERRITORIALE), IL PRODOTTO DEI COEFFICIENTI MINIMI CUMULABILI RISULTA $0,6*0,9*0,8*0,7=0,3$.

PERTANTO I VALORI MINIMI PER OGNI SUB-ZONA DI P.R.G. CORRISPONDONO AD UN TERZO DEI RISPETTIVI VALORI MASSIMI, AD ESCLUSIONE DELLE ZONE SENZA PIANI ATTUATIVI.

IN PRESENZA DEI SUDETTI "VINCOLI CHE INCIDONO SULLA EFFETTIVA EDIFICABILITA" IL VALORE SPECIFICO DA ATTRIBUIRE PUO SCENDERE AL DI SOTTO DI TALI MINIMI DI ZONA.

VALORE ICI AREE EDIFICABILI PER IL TRIENNIO 2005/2007

ZONE DI P.R.G.	LOCALITA'	INDICE DENSITA' EDILIZIA mc/mq oppure mq/mq	VALORI I.C.I. AL 1993		VALORI ICI AL 31-12-2004		NUOVI VALORI I.C.I. PER IL TRIENNIO 2005-2007		NOTE legenda NOTE: * = in prevalenza già edificata P.A. = Piano Attuativo
			min	max	min	max	min	max	
B 1.1	capoluogo	2	L. 150.000	L. 300.000	€ 100,93	€ 204,66	€ 120,00	€ 240,00	* - non obbligo P.A.
B 1.2	abbazia	1,5 territoriale	L. 75.000	L. 90.000	€ 50,46	€ 61,40	€ 60,00	€ 120,00	* - P.A.attuato
B 2.1	mulini	1,5	L. 70.000	L. 200.000	€ 47,10	€ 136,44	€ 55,00	€ 160,00	* - P.A. approvati escluso 1 e in gran parte attuati
B 2.2	abbazia	1,5	L. 40.000	L. 120.000	€ 26,91	€ 81,86	€ 55,00	€ 110,00	*- P.A. attuati
B 2.3	oneda	1,5	L. 30.000	L. 90.000	€ 20,19	€ 61,40	€ 25,00	€ 75,00	*- P.A. approvati escluso 1 e in gran parte attuati
B 2.4	lisanza	1,5	L. 60.000	L. 120.000	€ 40,37	€ 81,86	€ 60,00	€ 120,00	*- P.A. attuati
B 2.5	oca	1,5	L. 50.000	L. 150.000	€ 33,64	€ 102,33	€ 60,00	€ 120,00	* - P.A. attuati
B 3.1	s.giorgio	1,0	L. 35.000	L. 100.000	€ 23,55	€ 68,22	€ 33,00	€ 100,00	* - P.A. approvati escluso 1 e attuati
B 3.2	sciuno	1,0	L. 35.000	L. 100.000	€ 23,55	€ 68,22	€ 40,00	€ 80,00	* - P.A. approvati e in gran parte attuati
B 3.3	s.anna	1,0	L. 40.000	L. 120.000	€ 26,91	€ 81,86	€ 50,00	€ 100,00	* - P.A. approvati e in gran parte attuati
B 3.4	lentate	1,0	L. 35.000	L. 100.000	€ 23,55	€ 68,22	€ 40,00	€ 80,00	* - P.A. approvato
B 3.5	lisanza	1,0	L. 40.000	L. 120.000	€ 26,91	€ 81,86	€ 40,00	€ 110,00	* - P.A. da redigere
B 4	cocquo	0,5	L. 60.000	L. 120.000	€ 40,37	€ 81,86	€ 60,00	€ 160,00	* - non obbligo P.A.
B 4	oneda	0,5	L. 30.000	L. 90.000	€ 20,19	€ 61,40	€ 20,00	€ 60,00	
C 1.1	nord lisanza	0,4 territoriale	L. 20.000	L. 30.000	€ 13,46	€ 20,47	€ 15,00	€ 25,00	P.A. da redigere
C 1.2	sud lisanza	0,4 territoriale	L. 20.000	L. 30.000	€ 13,46	€ 20,47	€ 15,00	€ 25,00	P.A. da redigere
C2 SUD FS	ex-avir	1,5 territoriale	L. 15.000	L. 25.000	€ 10,09	€ 17,06	€ 100,00	€ 200,00	edificata, da ristrutturare tramite P.I.I.
D 1	varie	1,0	L. 40.000	L. 120.000	€ 26,91	€ 81,86	€ 33,00	€ 100,00	* - P.A. in parte approvati e attuati
D 2.1	siai	1,0			€ -	€ -	€ 80,00	€ 160,00	* - da recuperare
D 2.2	verbella	1,0			€ -	€ -	€ 80,00	€ 160,00	* - da recuperare
F 1	abbazia-oca	1,5	L. 15.000	L. 25.000	€ 10,09	€ 17,06	€ 12,00	€ 20,00	*
F non edif	foce-lenza,	0,0			€ -	€ -	€ -	€ -	non edificabile
	S.Vincenzo	0,0			€ -	€ -	€ -	€ -	non edificabile
G 1	sfinge	vedi LR 7/01			€ -	€ -	€ 15,00	€ 25,00	* - possibile P.A: per riorganizzazione
G 2	nord lisanza	vedi LR 7/01	L. 20.000	L. 30.000	€ 13,46	€ 20,47	€ 15,00	€ 25,00	* - P.A: attuato
H	capoluogo	0,25	L. 80.000	L. 120.000	€ 53,83	€ 81,86	€ 55,00	€ 100,00	P.A. in parte approvati ed attuati
I	varie	0,03	L. 10.000	L. 20.000	€ 6,73	€ 13,64	€ 8,00	€ 16,00	valore 0 per superfici contigue < 10.000 m2
SP 0	varie	2,5	L. 15.000	L. 25.000	€ 10,09	€ 17,06	€ 12,00	€ 20,00	*
SP 1	varie	0,18 territoriale			€ -	€ -	€ 7,00	€ 22,00	edificabilità trasferibile in SP 3
SP 2	varie	0,18 territoriale			€ -	€ -	€ 7,00	€ 22,00	edificabilità trasferibile in SP 3
SP 3	varie	0,18 territoriale			€ -	€ -	€ 10,00	€ 25,00	edificabile in parte, con trasferimento volumi anche da SP1 e S
AP 0	varie	2,5	L. 15.000	L. 25.000	€ 10,09	€ 17,06	€ 12,00	€ 20,00	*
AP 1	varie	0,75			€ -	€ -	€ 10,00	€ 20,00	non obbligo P.A.
AP 2	varie	0,1			€ -	€ -	€ -	€ -	verde privato e pertinenze
AS - aree stradali urbane	varie	0,0	L. 10.000	L. 10.000	€ 6,73	€ 6,82	€ 5,00	€ 10,00	aree stradali

PARTE SECONDA

COEFFICIENTI RIDUTTIVI

tali coefficienti si applicano al valore massimo di ogni sub-zona, considerato corrispondente ad un terreno edificabile a concessione singola, senza vincolo paesaggistico, in lotto urbanizzato, regolare ed accessibile, sito nella miglior posizione relativa della sub-zona di PRG

a) PROCEDURA PER EDIFICARE:

1,0 CONCESSIONE SINGOLA (OPPURE PIANO ATTUATIVO APPROVATO)

0,8 VINCOLO DI PIANO ATTUATIVO, SU TERRENO DI UNICA PROPRIETA'
(oppure comparto con più proprietari, in Piano approvato)

0,6 VINCOLO DI PIANO ATTUATIVO CON DIVERSE PROPRIETA'(non si cumula con il seguente coefficiente "e - POSIZIONE E ACCESSO")

0,0 VINCOLO DI PIANO ATTUATIVO CON DIVERSE PROPRIETA', PER LE SOLE ZONE "I",
QUALORA LA SUPERFICIE CONTIGUA DI PROPRIETA' RISULTI INFERIORE A 10.000 M2

NOTA: per i terreni assoggettati a Piano Attuativo non ancora approvato (o comunque non frazionati con scorporo degli standard) i valori di riferimento vanno ulteriormente abbattuti in proporzione al rapporto tra Indice Territoriale e Indice Fondiario di PRG,

e cioè: $1,5/2,0=0,75$ in zona B1, $1,5/1,0=0,66$ in zona B2, $0,75/1,0=0,75$ in zona B3, 0,7 circa in zona D (incidenza standard più strade)

b) VINCOLI:

1,0 ASSENZA DI VINCOLI (OPPURE NULLA-OSTA GIA' OTTENUTO, SENZA PARTICOLARI RESTRIZIONI)

0,9 VINCOLO PAESAGGISTICO

0,7 VINCOLO ARCHEOLOGICO EX D.LGS 490/1999

0,3 VINCOLI DI INEDIFICABILITA' RELATIVA (ARTT. 34 E 35 PRG, FERROVIARIO, STRADALE, DISTANZE DAI CONFINI E DAI FABBRICATI, ECC.)

c) URBANIZZAZIONI:

1,0 URBANIZZATO

0,8 NON URBANIZZATO

NOTA: nelle zone fabbricabili è già comunque assicurata una condizione minima di urbanizzazione generale, primaria (in loco) e secondaria (a livello comunale se non di quartiere); le principali variabili locali sono strade, fognature e rete gas.

d) POSIZIONE RELATIVA NELLA SUB-ZONA DI P.R.G.:

1,0 MASSIMO (PER CENTRALITA', APPETIBILITA' TERZIARIA, PANORAMA, TRANQUILLITA')
0,7 MINIMO

NOTA: non si prevede una maggiore variabilità, perché i maggiori differenziali di rendita posizionale si scontano già tra sub-zona e sub-zona

e) CONFORMAZIONE E ACCESSO:

1,0 LOTTO REGOLARE CON FACILITA' DI ACCESSO E PRIVO DI SERVITU'

0,8 LOTTO IRREGOLARE (anche riguardo ai fabbricati circostanti), ACCESSO DIFFICOLTOSO O INDIRETTO, SERVITU' VARIE

NOTA FINALE SUI COEFFICIENTI RIDUTTIVI:

ESCLUDENDO I VINCOLI CHE INCIDONO SULLA EDIFICABILITA' EFFETTIVA (COEFFICIENTE "b", CASI 0,7 E 0,3; COEFFICIENTE "a", RIDUZIONI PROPORZIONALI ALL'INDICE TERRITORIALE), IL PRODOTTO DEI COEFFICIENTI MINIMI CUMULABILI RISULTA $0,6*0,9*0,8*0,7=0,3$.

PERTANTO I VALORI MINIMI PER OGNI SUB-ZONA DI P.R.G. CORRISPONDONO A CIRCA UN TERZO DEI RISPETTIVI VALORI MASSIMI, AD ESCLUSIONE DELLE ZONE SENZA PIANI ATTUATIVI OPPURE CON PIANI ATTUATIVI GIA' APPROVATI.

SOLO IN PRESENZA DEI SUDETTI "VINCOLI CHE INCIDONO SULLA EFFETTIVA EDIFICABILITA'" (COEFFICIENTE "b", CASI 0,7 E 0,3), IL VALORE SPECIFICO DA ATTRIBUIRE PUO SCENDERE AL DI SOTTO DI TALI MINIMI DI ZONA.