



**CITTA' DI SESTO CALENDE**  
**Provincia di Varese**

**INDICAZIONI PER INDIVIDUAZIONE DEI VALORI  
DEI TERRENI EDIFICABILI AI FINI  
DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU)**

**(APPROVATE CON DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA MUNICIPALE N. 96 DEL 31.05.2012)**

**PARTE PRIMA - VALORI MINIMI E MASSIMI DEI TERRENI PER OGNI AMBITO O AREA DEL PGT**

<b>TABELLA 1</b> VALORI MINIMI E MASSIMI DEI TERRENI INSERITI NEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO <b><u>SENZA PARTICOLARE DISCIPLINA E IN AREE PER SERVIZI E ATTREZZATURE PUBBLICHE</u></b>				
AVVERTENZA: il valore di riferimento del terreno tra il minimo e il massimo è da calcolare applicando al valore massimo i coefficienti riduttivi indicati nella successiva PARTE SECONDA; a tale valore si aggiunge l'eventuale valore fisso della perequazione (1)				
<b>TUC</b>	minimo dal 2012	massimo dal 2012	EX ZONE del PRG	Perequazione
<b>Località</b>	€	€		€
Capoluogo	65	100		
Abbazia	50	80	B2	37
Mulini	40	70	B2	37
Lisanza	50	80	B3	25
Lisanza	50	80	B2	37
Cocquo	50	80		
Oneda	30	60	B2	37
Sciuino	40	70	B3	25
San Giorgio	40	70	B3	25
Loca	40	80	B3	25
Loca	40	80	B2	37
Sant'Anna	40	70	B3	25
Lentate	40	70	B3	25
<b>Servizi</b>				
Aree per servizi	20	30		
Aree stradali	10	10	All'interno del TUC e presso gli ATU	
(1) perequazione ex B2 (0,15 mq/mq) = 37 € e ex B3 (0,10 mq/mq) = 25 € considerando che i valori della edificabilità indiretta siano inferiori ai valori minimi del terreno edificabile in loco				
per i terreni già edificati e oggetto di interventi di recupero degli edifici esistenti, i valori da assumere durante il corso dei lavori sono i medesimi delle rispettive località di riferimento				

<b>TABELLA 2</b>	VALORI MINIMI E MASSIMI DEI TERRENI GIA' EDIFICATI DIVERSI DA QUELLI DELLA TABELLA 1 NEI PERIODI NECESSARI AGLI INTERVENTI DI RECUPERO PER RESTAURO, RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA E URBANISTICA E SOSTITUZIONE EDILIZIA IN <b><u>AREE DI PREGIO, AREE DI RISARCIMENTO, AREE DI VALORE, AREE AGRICOLE E BOSCADE, NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE, NUCLEI RURALI</u></b>		
AVVERTENZA: il valore di riferimento del terreno tra il minimo e il massimo è da calcolare applicando al valore massimo i coefficienti riduttivi indicati nella successiva PARTE SECONDA			
<b>AREE /NUCLEI</b>	<b>Località</b>	minimo dal 2012 €	massimo dal 2012 €
<b>Pregio</b>	Lisanza, Cocquo	50	80
	Mulini	40	70
<b>Risarcimento</b>	Lisanza, Cocquo	50	80
<b>Valore</b>	Mulini	40	70
	Mulini – Alzaia	50	80
	San Giorgio, Lentate	40	70
	Loca, Cocquo, Sant'Anna	50	80
	Lisanza	50	80
<b>Agricole e boscate</b>	Mulini, Sciuino, Oneda, Oriano, San Giorgio, Loca, Lisanza, Lentate	40	70
<b>Antica formazione</b>	Capoluogo, Oriano, Lisanza, Cocquo, Lentate	50	80
	Mulini, Oneda, San Giorgio, Sant'Anna	40	70
<b>Rurali</b>		40	70

<b>TABELLA 3</b>	VALORI MINIMI E MASSIMI DEI TERRENI INSERITI NEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO <b><u>IN AREE DI RISARCIMENTO PAESAGGISTICO</u></b>				
AVVERTENZA: il valore di riferimento del terreno di superficie inferiore a 10.000 mq è esclusivamente quello della perequazione (1) corrispondente al relativo indice di edificabilità indiretta esportabile; il valore di riferimento del terreno di superficie superiore a 10.000 mq è quello tra il minimo e il massimo da calcolare applicando al valore massimo i coefficienti riduttivi indicati nella successiva PARTE SECONDA a cui aggiungere il valore fisso della perequazione di cui sopra					
<b>TUC RISARCIMENTO</b>	Risarcimento 0,1 mq/mq	Risarcimento 0,2 mq/mq	Risarcimento 0,3 mq/mq	Lotto > 10.000 mq con edificabilità in loco 0,01 mq/mq	
<b>Località</b>	Valori dal 2012 in perequazione €/mq			minimo €	massimo €
Lisanza	25 (1)	50 (1)	75 (1)	10	15
Cocquo	25 (1)	50 (1)	75 (1)		
(1) valori rapportati alla perequazione uguale alle ex B3 del PRG (0,1 mq/mq) di € 25/mq					

<b>TABELLA 4</b>		VALORI MINIMI E MASSIMI DEI TERRENI INSERITI NEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO <b>AD USO NON RESIDENZIALE</b>	
AVVERTENZA: il valore di riferimento del terreno tra il minimo e il massimo è da calcolare applicando al valore massimo i coefficienti riduttivi indicati nella successiva PARTE SECONDA			
<b>TUC località destinazione produttiva</b>	minimo dal 2012 €	massimo dal 2012 €	
produttivo Agusta	50,00	130,00	
produttivo Verbella	50,00	130,00	
produttivo Sempione	50,00	130,00	
produttivo Incasale	50,00	130,00	
produttivo Lisanza	50,00	130,00	
produttivo Atos	50,00	130,00	
produttivo Rosselli/Quadra/PIP	50,00	130,00	
produttivo Lascor	50,00	130,00	
altre aree produttive	40,00	100,00	

<b>TABELLA 5</b>		VALORI MINIMI E MASSIMI DEI TERRENI INSERITI NEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO PER GLI <b>AMBITI DI PROGETTAZIONE COORDINATA (APC)</b>	
AVVERTENZA: il valore di riferimento del terreno tra il minimo e il massimo è da calcolare applicando al valore massimo i coefficienti riduttivi indicati nella successiva PARTE SECONDA			
<b>TUC - APC</b>	<b>Località</b>	minimo dal 2012 €	massimo dal 2012 €
APC 1A	Via Piave ovest	80	130
APC 1B	Via Piave est	80	130
APC 2	Via Montello	80	130
APC 3	Via Stallazzo	80	130
APC 4	Via Oneda	80	130
APC 5	Via Valle Perosa	80	120
APC 6	Viale Ticino	70	110
APC 7	Largo San Siro	60	100
APC 8	Via Rubens	80	120
APC 9	Via Golasecca	80	120
APC 10	Via Gerboso	80	120

<b>TABELLA 6</b>		VALORI MINIMI E MASSIMI DEI TERRENI DEL <b><u>PII EX AVIR</u></b> E DEI TERRENI ESTERNI AL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO INSERITI NEGLI <b><u>AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA (ATU)</u></b>	
AVVERTENZA: ad esclusione del PII ex AVIR, il valore di riferimento del terreno tra il minimo e il massimo è da calcolare applicando al valore massimo i coefficienti riduttivi indicati nella successiva PARTE SECONDA			
Destinazioni particolari ATU e PII		minimo dal 2012 €	massimo dal 2012 €
ATU	Località		
ATU 1	LISANZA NORD	24	60
ATU 2	CANTIERE NAUTICO DEGHI	24	60
ATU 3	LISANZA CENTRO	24 (1)	60 (1)
ATU 4	LISANZA LA PUNTA	24	60
ATU 5	PICCALUGA	24	60
ATU 6	SANT'ANNA	24	60
ATU 7	SEMPIONE EST	24 (1)	60 (1)
(1)	aree libere edificabili già individuate		
Tutte le aree libere edificabili, già individuate e non, presenti negli ATU assumono una valorizzazione rispetto alla vocazione funzionale indicata dal Documento di Piano che si ritiene assimilabile al valore delle aree produttive generiche (minimo € 40 / massimo € 100) ridotto al 60% per tenere conto del periodo intercorrente tra l'entrata in vigore del PGT e l'attivazione effettiva dei PII di attuazione delle previsioni edificatorie e quindi con un valore minimo € 24 / massimo € 60.			
A seguito della approvazione dei PII i valori dei terreni applicabili ai fini IMU sono individuati nell'ambito di tali strumenti attuativi.			
<b>PII ex AVIR</b>	SEMPIONE		Valore effettivo già accertato

## PARTE SECONDA – COEFFICIENTI RIDUTTIVI DEI VALORI MASSIMI

<b>COEFFICIENTI RIDUTTIVI DA APPLICARE AI VALORI MASSIMI PREVISTI NELLE TABELLE PARTE PRIMA</b>		
<b>NOTA: i coefficienti riduttivi si applicano al valore massimo, ma sino al limite del valore minimo, ad esclusione delle situazioni di effettiva incidenza sulla edificabilità di cui alla sottostante NOTA 1.</b>		
<b>1 - procedure</b>		
0,8	situazione di piano attuativo con presenza di più proprietari	
<b>2 - vincoli:</b>		
<b>2.1 vincoli semplici</b>		
1,0	minimo	Assenza di vincoli oppure con il già avvenuto ottenimento delle relative autorizzazioni, pareri, nulla-osta senza particolari o importanti prescrizioni
0,9	massimo	presenza di un vincolo sull'intera superficie che aggrava le procedure edilizie quale, ad esempio, paesaggistico, geologico in 3 <sup>a</sup> classe di fattibilità, rischio archeologico
<b>2.2 vincoli complessi</b>		
0,8	minimo	Compresenza di più vincoli e vincoli di inedificabilità relativa se presenti solo su porzioni di terreno quali ad esempio: rispetto ferroviario, stradale, geologico in 4 <sup>a</sup> classe di fattibilità, idraulico per fasce di tutela assoluta, boschivo, aggravio delle distanze dai confini e dai fabbricati
0,5	massimo	Nel caso di presenza dei vincoli di inedificabilità di cui sopra per oltre il 50% della superficie il valore può scendere sotto il valore minimo di tabella
<b>3 - urbanizzazioni:</b>		
nel TUC e in prossimità degli ATU sono presenti le minime condizioni di urbanizzazione generale primaria, nonché secondaria a livello di quartiere o comunale; le principali variabili sono quindi strade, fognatura, gas		

0,8	mancanza di strada e/o di fognatura e rete gas					
0,9	mancanza di sola fognatura					
0,9	mancanza di sola rete gas					
<b>4 - posizione rispetto alla sub-zona nell'ambito del quartiere:</b>			quartieri: Centro, Abbazia, Mulini, San Giorgio, Oriano-Oneda-Sciuno, Lisanza, Cocquo, Sant'Anna-Loca, Lentate			
1,0	minimo	per centralità relativa alla sub-zona, appetibilità, panorama, tranquillità; non si prevede una maggiore variabilità perché i differenziali di rendita posizionale si scontano già tra sub-zona e sub-zona				
0,8	massimo					
<b>5 - conformazione ed accesso:</b>						
1,0	minimo	per un lotto con configurazione planoaltimetrica regolare, facilità di accesso, privo di servitù				
0,7	massimo	per un lotto con configurazione planoaltimetrica irregolare, anche riguardo ai fabbricati circostanti, o con accesso difficoltoso o indiretto, o con presenza di servitù varie				

**NOTA:**

1. escludendo i vincoli che incidono sulla edificabilità effettiva dei terreni (quali i coefficienti 0,8 e 0,5 del punto 2, nonché il coefficiente 0,8 del punto 1 in quanto riferibile al solo caso dell'APC 1b), il prodotto dei coefficienti riduttivi massimi cumulabili risulta:  $0,9 (2) \times 0,8 (3) \times 0,8 (4) \times 0,7 (4) = 0,4$ ; in presenza di tutte le condizioni più sfavorevoli i valori risulterebbero quindi inferiori ai valori minimi tabellari; la riduzione generalizzata degli indici edificatori avvicina le differenze di valore tra minimo e massimo in quanto prevale la condizione generale di terreno edificabile rispetto alla rendita derivante da indici territoriali/fondari differenziabili per quantità; pertanto, pur se l'abbattimento massimo derivante dal cumulo di tutti i coefficienti riduttivi è il 40 % del valore massimo, il valore minimo indicato nelle tabelle non è ulteriormente ribassabile se non nei casi in cui i vincoli incidano sulla effettiva edificabilità.
2. Nei casi in cui un terreno abbia esclusivamente una situazione di edificabilità teorica per la sola appartenenza al Tessuto Urbano Consolidato, ma nessuna edificabilità di fatto -diretta o indiretta o trasferibile-, lo stesso non è da considerare edificabile ai fini della produzione di rendita e quindi viene escluso dalla applicazione dell'IMU; tale situazione sussiste al verificarsi di tutte le seguenti condizioni: il terreno non possa dar luogo a nessun tipo di costruzione in loco (neppure accessoria) per le caratteristiche dimensionali o vincolistiche complessive e, parimenti, sia anche nella situazione di non poter trasferire l'edificabilità a lotti limitrofi in quanto non confinante con aree edificabili e di non aver edificabilità indiretta da cedere in perequazione.

**PARTE TERZA – ISTRUZIONI ED ESEMPI DI CALCOLO**

<b>ISTRUZIONI PER IL CALCOLO DEL VALORE DELLE AREE EDIFICABILI:</b>	
<p><b>Terreni inseriti nel TUC definiti: Non soggetti a particolare disciplina</b></p>	<p>Il calcolo del valore si basa su due diverse modalità con riferimento alla presenza o meno della possibilità perequativa. La possibilità perequativa è presente nei terreni liberi che derivano dalle ex zone B2 e B3 del previgente PRG per compensare il nuovo indice di edificabilità del PGT ridotto rispetto a quello del PRG. La perequazione consiste nella disponibilità di edificabilità "indiretta" non utilizzabile in loco, ma esportabile e vendibile per altri lotti secondo i criteri riportati nell'art. 16, comma 9 della Normativa del Piano delle Regole</p>
	<p><b><u>Terreni senza la perequazione:</u></b></p>
	<p>Il calcolo del valore al metro quadrato di terreno è definito dal valore massimo indicato in Tabella 1 moltiplicato per i coefficienti riduttivi relativi ai vincoli, alle urbanizzazioni o alle condizioni presenti nel lotto come elencati nella Tabella della PARTE SECONDA.</p>
	<p><b><u>Terreni con la perequazione:</u></b></p>
<p><b>TABELLA 1</b></p>	<p>Il calcolo del valore al metro quadrato di terreno è definito dal valore di cui sopra maggiorato del valore della perequazione come predefinito in Tabella 1 senza ulteriori variazioni e differenziato solo per l'entità della edificabilità in perequazione (0,15 mq/mq per le ex B2 e 0,10 mq/mq per le ex B3 del PRG).</p>
<p><b>Terreni inseriti nel TUC definiti: Aree per servizi e attrezzature</b></p>	<p>Tali terreni sono edificabili solo per destinazioni ad uso pubblico o collettivo, anche di iniziativa privata, con indice di edificabilità non predefinito, ma conseguente alla proposta progettuale e sono soggetti ad esproprio e, in alternativa, alla cessione con riconoscimento della compensazione con edificabilità esportabile di 0,14 mq/mq; il calcolo del valore al metro quadrato di terreno è definito dal valore massimo indicato in Tabella 1 moltiplicato per i coefficienti riduttivi relativi ai vincoli, alle urbanizzazioni o alle condizioni presenti nel lotto come elencati nella Tabella della PARTE SECONDA</p>
<p><b>TABELLA 1</b></p>	<p>Tali terreni non edificati di superficie inferiore a 10.000 mq hanno esclusivamente la perequazione con edificabilità "indiretta" non utilizzabile in loco, ma esportabile e vendibile per altri lotti secondo i criteri riportati nell'art. 16, comma 9 e nella scheda N. 5 della Normativa del Piano delle Regole. Conseguentemente il valore è quello predefinito nella Tabella 3 senza ulteriori variazioni e differenziato solo per l'entità della edificabilità in perequazione (*0,10 -**0,20-***0,30 mq/mq). Per i terreni di superficie complessiva superiore a 10.000 mq, e quindi anche edificabili in loco con indice 0,01 mq/mq, il valore al mq è definito dal valore massimo indicato in Tabella 3 moltiplicato per i coefficienti riduttivi relativi ai vincoli, alle urbanizzazioni o alle condizioni presenti nel lotto come elencati nella Tabella della PARTE SECONDA.</p>
<p><b>Terreni inseriti nel TUC definiti: Aree di risarcimento</b></p>	<p>Tali terreni, se liberi, sono da assoggettare a Piano Attuativo. Il calcolo del valore al metro quadrato di terreno è definito dal valore massimo indicato in Tabella 4 moltiplicato per i coefficienti riduttivi relativi ai vincoli, alle urbanizzazioni o alle condizioni presenti nel lotto come elencati nella Tabella della PARTE SECONDA.</p>
<p><b>Terreni inseriti nel TUC definiti: Ad uso non residenziale TABELLA 4</b></p>	<p>Tali terreni sono da assoggettare a Piano Attuativo. Il calcolo del valore al metro quadrato di terreno è definito dal valore massimo indicato in Tabella 5 moltiplicato per i coefficienti riduttivi relativi ai vincoli, alle urbanizzazioni o alle condizioni presenti nel lotto come elencati nella Tabella della PARTE SECONDA.</p>
<p><b>Terreni inseriti nel TUC definiti: Ambiti di Progettazione</b></p>	<p>Tali terreni sono da assoggettare a Piano Attuativo. Il calcolo del valore al metro quadrato di terreno è definito dal valore massimo indicato in Tabella 5 moltiplicato per i coefficienti riduttivi relativi ai vincoli, alle urbanizzazioni o alle condizioni presenti nel lotto come elencati nella Tabella della PARTE SECONDA.</p>

<b>Coordinata (APC) TABELLA 5</b>	
<b>Terreni esterni al TUC definiti: Ambiti di Trasformazione Urbanistica (ATU) TABELLA 6</b>	Il calcolo del valore al metro quadrato di terreno è definito dal valore massimo indicato in Tabella 6 moltiplicato per i coefficienti riduttivi relativi ai vincoli, alle urbanizzazioni o alle condizioni presenti nel lotto come elencati nella Tabella della PARTE SECONDA.
<b>Terreni edificati esterni al TUC nei casi di interventi di recupero degli edifici esistenti TABELLA 2</b>	Il calcolo del valore al metro quadrato di terreno in luogo del calcolo relativo all'immobile esistente è applicabile nel periodo di esecuzione degli interventi di recupero sugli edifici ed è definito dal valore massimo indicato in Tabella 2 moltiplicato per i coefficienti riduttivi relativi ai vincoli, alle urbanizzazioni o alle condizioni presenti nel lotto come elencati nella Tabella della PARTE SECONDA.

<b>ESEMPIO DI CALCOLO DEL VALORE DI TERRENI</b>									
Prendendo come riferimento un terreno edificabile a Lisanza di mq 1.000:									
<b>Esempio 1: il terreno è inserito nel TUC Lisanza - zona di provenienza del PRG ex C 1.1</b>					<b>Esempio 4: il terreno è in area di risarcimento paesaggistico</b>				
valore massimo di zona		€	80,00	Con un asterisco (*0,10 mq/mq):					
coefficienti riduttivi:				valore al mq su cui calcolare l'imposta					
Presenza di vincolo urbanizzazioni	0,9						€	25,00	
posizione	0,8			Con due asterischi (**0,20 mq/mq):					
conformazione							€	50,00	
totale coefficienti riduttivi:	0,72			Con tre asterischi (***)0,30 mq/mq):					
valore al mq su cui calcolare l'imposta		€	57,60	valore al mq su cui calcolare l'imposta					
							€	75,00	
<b>Esempio 2: il terreno è inserito nel TUC Lisanza - zona di provenienza del PRG ex B2.5</b>					<b>Esempio 5: il terreno è produttivo</b>				
valore massimo di zona		€	80,00	valore massimo di zona			€	130,00	
coefficienti riduttivi:				coefficienti riduttivi:					
vincolo paesaggistico urbanizzazioni	0,9			vincolo paesaggistico urbanizzazioni			0,9		
posizione	0,8			posizione			0,8		
conformazione				conformazione					
totale coefficienti riduttivi:	0,72			totale coefficienti riduttivi:			0,72		
valore parte variabile		€	57,60	valore al mq su cui calcolare l'imposta					
valore di perequazione ex B2		€	37,00				€	93,60	
valore al mq su cui calcolare l'imposta		€	94,60						
<b>Esempio 3: il terreno è inserito nell'APC 10 - Gerboso</b>									
valore massimo di zona		€	120,00						
coefficienti riduttivi:									
vincolo paesaggistico urbanizzazioni	0,9								
posizione	0,8								
conformazione									
totale coefficienti riduttivi:	0,72								
valore al mq su cui calcolare l'imposta		€	86,40						

