



I.M.U. 2019

AREE FABBRICABILI

COMUNE DI MAGNAGO

(Città Metropolitana di Milano)

La base imponibile delle aree fabbricabili è il valore venale in comune commercio, ai sensi dell'articolo 5, comma 5 e 6, del D. Lgs. n. 504/1992 e precisamente:

* al 1° gennaio dell'anno di imposizione, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.

*In caso di utilizzazione edificatoria dell'area di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'articolo 31, comma 1, lettere c), d) ed e), della legge 5 agosto 1978 n. 457, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile anche in deroga a quanto stabilito nell'articolo 2, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato.

A norma dell'art. 36, comma 2 del Decreto Legge 223/2006, sono considerate fabbricabili le aree utilizzate a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico adottato, indipendentemente dall'approvazione della Regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo.

Il Comune di Magnago, con deliberazione di G. C. n. 144 del 12/11/2012, ha determinato **solo ai fini indicativi non vincolanti né per il Comune né per il contribuente**, per zone omogenee, i seguenti valori di riferimento:

VALORI VENALI ORIENTATIVI MEDI AREE EDIFICABILI SITE NEL TERRITORIO COMUNALE AI FINI DELL' IMU - DELIBERAZIONE DI G.C. N.144 DEL 12/11/2012		
AMBITI P.G.T.	Ulteriori specifiche	VALORE EURO AL MQ
RESIDENZIALE		
ART. 19 NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE	Area libera soggetta a Piano di recupero	€ 200
ART. 20 AMBITO EDIFICATO LIMITROFO AL NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE (B1)		€ 155
ART. 21 AMBITO EDIFICATO ESISTENTE E DI COMPLETAMENTO (B2)	All'interno dell'area edificata	Con indice 1 mc/mq € 110 Con indice 0,7 mc/mq € 77
	In posizione periferica ai margini degli ambiti rurali E3 ed E4	Con indice 1 mc/mq € 97
		Con indice 0,7 mc/mq € 70
ART. 22 AMBITI INTERCLUSI O DI COMPLETAMENTO SOGGETTI A PIANO ATTUATIVO (B3)	Aree già convenzionate in corso di attuazione	€ 97
	Con PA da approvare e convenzionare	€ 70
ART. 23 AMBITI A VERDE PRIVATO (B4)	Con superficie fino a 2000 mq	€ 38
	Con superficie sup. 2000 fino a 5000 mq	€ 48
	Con superficie superiore a 5000 mq	€ 58
ART. 24 AREE RIQUALIFICAZIONE DA ATTIVITA' PRODUTTIVE (B5)		€ 70
PRODUTTIVO		
ART. 25 a) AMBITI PRODUTTIVI CONSOLIDATI		€ 80
ART. 25 b) AMBITI AMPLIAMENTO PRODUTTIVO PREVISTI NEL DOCUMENTO DI PIANO (CFR. ART. 3 DP1)		€ 80
ART. 26 AMBITI PRODUTTIVI SOGGETTI A P.A. (D2)		€ 64
TERZIARIO COMMERCIALE		
ART. 27 AMBITI TERZIARI - COMMERCIO (T1)		€ 120
AREE PER SERVIZI		
AREE PER ATTREZZATURE PUBBL. E DI INTERESSE PUBBL.		€ 17

COEFFICIENTI DI RIDUZIONE DEL VALORE DELLE AREE EDIFICABILI RESIDENZIALI

I valori delle aree edificabili residenziali indicati in tabella potranno essere ridotti come di seguito indicato:

- per le aree con conformazioni particolari: quando l'area fabbricabile ha un lato minore inferiore di 17 metri e/o una capacità edificatoria complessiva inferiore a 250 mc il valore è da **diminuire del 15%**
- nel caso di effettiva impossibilità edificatoria del terreno per limitate dimensioni dello stesso, unitamente ad impossibilità di accorparlo a terreni edificabili contermini di altra proprietà **riduzione del 50%**

Le riduzioni non sono applicabili alle aree soggette a pianificazione attuativa dal Piano delle Regole