



CITTÀ DI MALNATE
PROVINCIA DI VARESE

ANNO 2023

VALORI DELLE AREE FABBRICABILI

all'interno delle zone individuate dal P.G.T. vigente,
con riferimento alla classificazione di ciascuna zona:

Organizzazione territoriale:	I.T. MQ/MQ	€/mq
Ambiti territoriali:		
T1 della Città Storica	variabile	120
T2 della Città Contemporanea Consolidata	variabile	140
T3 della Città Contemporanea in Trasformazione	0,25	115
T4 della Città	0,18	105
T5 dei Vuoti Urbani	0,15	100
Aree Monofunzionali:		
AMF1 per attività secondarie e terziarie;	0,70	120
AMF2 per attività secondarie intercluse;	variabile	140
AMF3 per medie strutture di vendita;	variabile	140
AMF4 per attività ricettive all'aria aperta (Campeggio..)	variabile	50
AMF5 per impianti tecnologici;	variabile	100
AMF...;	variabile	100
Aree speciali di riqualificazione urbana:		
ASR ... aree assoggettate a piani attuativi comunque denominati;	variabile	140
AdP1	0,13 circa	95
Aree di trasformazione:		
AT2	0,20 circa	60
AT3	0,20 circa	110
AT4	0,50	150
AT6	0,70	30
AT7	0,70	84
AT9	0,01	10
Aree disciplinate dal Piano dei Servizi	come da ambito territoriale di appartenenza	come da ambito territoriale di appartenenza -40%

L'art. 5, comma 5, del D.Lgs. n.504/1992, istitutivo dell'ICI ed espressamente richiamato dal Decreto "Salva Italia", definisce che la base imponibile dell'area fabbricabile, alla quale applicare l'aliquota di imposta, è costituita dal "valore venale in comune commercio 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". Data la complessità del mercato, anche le quotazioni da parte dell'Agenzia delle Entrate sono in fase di studio e sperimentazione. Pertanto i lavori delle aree fabbricabili sopra riportati hanno un valore meramente indicativo ed orientativo, volto a fornire ai contribuenti ed anche agli uffici un ausilio nell'adempimento tributario in quanto si riferiscono alla zona omogenea di appartenenza del PGT determinato sulla base di elementi urbanistici generali (zone territoriali di ubicazione, indice di edificabilità, destinazione d'uso, oneri per eventuali lavori di adattamento necessari all'edificazione) ed ai prezzi rilevati sul mercato (livelli pre-crisi e post-crisi).