COMUNE DI CASALETTO CEREDANO
PROVINCIA DI CREMONA

Via MARCONI 12, 26010 (CR) - Tel. 0373/262305 - Fax 0373/262112 - P.I. 00330940198

UFFICIO TECNICO - EDILIZIA PRIVATA URBANISTICA E LL. PP.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE AREE EDIFICABILI SITE NEL TERRITORIO COMUNALE AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'I.M.U. (ANNO 2027)

PREMESSA

Il sottoscritto **Dott. Arch. ALESSANDRO GUFFI** in qualità di Responsabile dell'Area Tecnica comunale – Edilizia Privata, LL. PP. del COMUNE DI CASALETTO CEREDANO, in riferimento all'oggetto, acquisite le necessarie informazioni ed effettuate le dovute verifiche e riscontri, rassegna la Relazione di **DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE AREE EDIFICABILI SITE NEL TERRITORIO COMUNALE AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'I.M.U. (ANNO 2027)**.

1. DEFINIZIONE DELLE AREE

Il vigente PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (P.G.T.), approvato in via definitiva con Deliberazione di Consiglio Comunale N.46 in data 21.12.2009, esecutiva ai sensi di legge e pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia (BURL) – Serie Inserzioni e Concorsi N.29 in data 21.07.2010, individua all'interno del territorio comunale le aree soggette ad edificabilità ed inedificabilità. Detti requisiti sono specificatamente disciplinati dalle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) del Documento di Piano (DdP) e del Piano delle Regole (PdR) del P.G.T.

In relazione ai requisiti di inedificabilità o edificabilità, le aree possono essere così riassunte:
- aree inedificabili ed edificabili;
- aree inedificabili ed edificabili di pertinenza di fabbricati esistenti;
- aree edificabili inserite in ambiti di completamento;
- aree edificabili inserite in ambiti di trasformazione/espansione;

Oltre ai suddetti requisiti di inedificabilità o edificabilità, le aree sono inoltre caratterizzate dalla relativa destinazione urbanistica. Ai fini del presente documento, le destinazioni urbanistiche che caratterizzano aree presenti nel territorio comunale sono le seguenti:
- la destinazione residenziale;
- la destinazione artigianale / industriale;
- la destinazione artigianale dell'industria agroalimentare.

Nello specifico, ai fini della definizione del quadro conoscitivo di aree soggette alla determinazione del valore in trattazione, possono riscontrabili le seguenti tipologie e destinazioni:
1. AMBITO STORICO
2. AMBITO RESIDENZIALE INTENSIVO
3. AMBITO RESIDENZIALE ESTENSIVO
4. AMBITO RESIDENZIALE A VOLUMETRIA CONTROLLATA
5. AMBITO RESIDENZIALE DI TRASFORMAZIONE
6. AMBITO ARTIGIANALE/INDUSTRIALE
7. AMBITO ARTIGIANALE DELL'INDUSTRIA AGROALIMENTARE
8. AMBITO ARTIGIANALE/INDUSTRIALE DI TRASFORMAZIONE

2. DESCRIZIONE E CONSIDERAZIONI

Le aree identificate al punto precedente costituiscono, in buona sostanza, l'impianto urbanistico del territorio comunale urbanizzato.

1. Le aree inserite in **Ambito Storico** sono, in larga parte, aree di pertinenza di immobili costruiti, sovente catastalmente annesse agli stessi, e sono rappresentate da cortili, giardini, spazi di manovra di automezzi, aie di vecchie cascine, corselli, anditi, ecc.
   Le aree ricadenti in ambito storico sono, di norma, inedificabili.

2. Le aree ricadenti in **Ambito Residenziale Intensivo** riguardano il tessuto urbano edificato a prevalente destinazione residenziale e sono aree di completamento, consolidamento e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente. Le aree possono essere pertinenziali e non pertinenziali di fabbricati esistenti. Dette aree sono di norma edificabili in quanto il P.G.T. vigente, prevede per il presente ambito specifici indici di edificabilità. L'utilizzazione edificatoria avviene per mezzo di intervento edilizio diretto (Permesso di costruire, S.C.I.A. alternativa al Permesso di Costruire, S.C.I.A. ecc.). Sono consentite operazioni di adeguamento, completamento ed ampliamento nelle aree interstiziali ancora libere e, nel caso di aree ancora inedificate, interventi di nuova costruzione. Il P.G.T. consente un'efficace utilizzazione fondiaria delle aree in questione.

3. Le aree inserite in **Ambiti Residenziali Estensivi** riguardano sempre il tessuto urbano edificato a prevalente destinazione residenziale, e sono sempre aree di completamento, consolidamento e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, ma a differenza delle precedenti (aree ricadenti in ambito residenziale intensivo), queste sono aree caratterizzate da una capacità edificatoria inferiore (circa il 20% in meno). Le aree possono essere pertinenziali e non pertinenziali di fabbricati esistenti. L'utilizzazione edificatoria avviene per mezzo di intervento edilizio diretto (Permesso di costruire, S.C.I.A. alternativa al Permesso di Costruire, S.C.I.A. ecc.), ed anche in questo caso sono consentite operazioni di adeguamento, completamento ed ampliamento nelle aree interstiziali ancora libere e, nel caso di aree ancora inedificate, interventi di nuova costruzione.

4. Le aree ricadenti in **Ambito Residenziale a Volumetria Controllata** sono localizzate in una zona specifica del centro abitato, quella posta a sud del rilevato orografico del nucleo abitato consolidato. Queste aree, generalmente costituite da orti, pertinenze e piccoli reliquati dall'orografia e dalla consistenza irregolare, sono frange di completamento di contesti originari di matrice prevalentemente rurale e, in qualche caso soggette ad abbandono e a degrado. Il P.G.T. vigente ne prevede il recupero e il completamento con indici di edificabilità altamente contenuti e norme limitative rispetto agli ambiti residenziali precedentemente trattati. Anche in questo caso, l'utilizzazione edificatoria avviene sempre con intervento edilizio diretto (Permesso di costruire, S.C.I.A. alternativa al Permesso di Costruire, S.C.I.A. ecc.). Le potenzialità edificatorie sono limitate.

5. Le aree ricadenti in **Ambiti Residenziali di Trasformazione** (ex Ambiti o Zone di Espansione) sono aree inedificate nelle quali l'utilizzazione a scopo edificatorio, è subordinata alla preventiva approvazione e all'attuazione di appositi piani attuativi. Ai fini della disciplina dell'I.M.U., il valore che viene definito per dette aree è triplice. La differente di valutazione delle aree è in stretta connessione all'effettiva situazione urbanistica delle aree medesime.
   Sulla scorta delle situazioni riscontrate nel territorio comunale, sono individuabili tre distinte situazioni:
   a) aree inserite in ambiti di trasformazione, che non sono urbanizzate e non sono ancora state interessate da piano urbanistico convenzionato.
   b) aree inserite in ambiti di trasformazione che sono interessate da piano urbanistico approvato e convenzionato in corso di attuazione e non sono urbanizzate in quanto le opere di urbanizzazione previste non sono ultimate e collaudate mai state iniziate, attuate o risultano sospese da tempo ad uno stadio iniziale.
   c) aree inserite in ambiti di trasformazione che sono interessate da piano urbanistico approvato, convenzionato, e sono urbanizzate e collaudate.

5.1. Le prime (5/a), sono quelle aree ricadenti in ambiti residenziali di trasformazione soggetti a pianificazione attuativa preventiva dove il piano urbanistico (piano di lottizzazione di iniziativa privata, piano di lottizzazione d'esecuzione di iniziativa pubblica) non è ancora stato definitivamente approvato e formalmente convenzionato. Tali aree si collocano nella fascia più bassa di valutazione in quanto, i requisiti basilari propedeutici a consentirne l'effettiva utilizzazione fondiaria, ovvero la relativa edificazione, non sono ancora stati definiti ed approvati. Al riguardo si precisa che il pagamento dell'IMU deve essere effettuato sull'intera superficie dell'area ricadente nell'ambito di trasformazione (perimetro del comparto).

5.2. Le aree (5/b) sono quelle che ricadono in ambiti residenziali di trasformazione dove è già stato approvato il piano attuativo, è stata sottoscritta la convenzione urbanistica di relativa disciplina, ma non sono ancora state avviate le opere di urbanizzazione, ovvero le opere sono in corso di realizzazione ma non sono funzionali a consentire l'effettivo utilizzo residenziale. Tali aree si collocano in una fascia di valutazione intermedia. In queste aree, dove:

- il piano attuativo è stato regolarmente approvato ed è già intervenuta la stipula in forma pubblica della convenzione di relativa disciplina;
- il progetto del piano attuativo è compiuto ed individua tutte le superfici: la superficie fondiaria destinata all'edificazione, la superficie destinata a strade, parcheggi e verde pubblico, ecc.;
- non sussistono i requisiti necessari a consentire l'effettiva utilizzazione fondiaria, data l'assenza di opere di urbanizzazione funzionali a consentire l'effettivo utilizzo residenziale;

il pagamento dell'IMU deve essere effettuato sulla sola superficie fondiaria dell'area ricadente nel piano attuativo (intendendosi escluse le superfici destinate a strade, parcheggi e verde pubblico, ecc.).

5.3. Le aree (5/c) sono quelle ricadenti in ambiti residenziali di trasformazione dove è già stato approvato il piano attuativo, è stata stipulata la convenzione urbanistica di relativa disciplina e sono dotate di opere di urbanizzazione già realizzate e collaudate, ovvero le opere in corso di realizzazione sono funzionali a consentire l'effettivo utilizzo residenziale. Tali aree si collocano infine nella fascia di valutazione più alta. In queste aree, dove:

- il piano attuativo è stato regolarmente approvato ed è già intervenuta la stipula in forma pubblica della convenzione di relativa disciplina;
- il progetto del piano attuativo è compiuto ed individua tutte le superfici: la superficie fondiaria destinata all'edificazione, la superficie destinata a strade, parcheggi e verde pubblico, ecc.;
- le opere di urbanizzazione sono già realizzate e collaudate;

il pagamento dell'IMU deve essere effettuato sulla sola superficie fondiaria dell'area ricadente nel piano attuativo (intendendosi escluse le superfici destinate a strade, parcheggi e verde pubblico, ecc.).

6. Le aree inserite in **Ambiti Artigianali/Industriali** riguardano principalmente il tessuto urbano edificato a prevalente destinazione produttiva. Le aree possono essere pertinenziali e non pertinenziali di fabbricati esistenti. Dette aree sono di norma edificabili in quanto il P.G.T. vigente, prevede per il presente ambito specifici indici di edificabilità. L'utilizzazione edificatoria avviene per mezzo di intervento edilizio diretto (Permesso di costruire, S.C.I.A. alternativa al Permesso di Costruire, S.C.I.A. ecc.). Sono consentite operazioni di adeguamento, completamento ed ampliamento nelle aree interstiziali ancora libere e, nel caso di lotti ancora inedificati, di nuova costruzione. Il P.G.T. consente un'efficace utilizzazione fondiaria delle aree in questione.

7. Le aree ricadenti in **Ambito Artigianale dell'Industria Agroalimentare** sono invece quelle relative al Caseificio Pozzali posto nel centro abitato. In questo caso la destinazione d'uso principale è quella artigianale con vincolo specifico di mantenimento delle attività di tipo agroalimentare (casearia) in essere. E' ammesso l'intervento edilizio diretto nel rispetto degli indici e delle norme di zona previste dal P.G.T. che garantisce un'efficace edificabilità.

8. Le aree inserite in **Ambiti Artigianali Industriali di Trasformazione/Espansione** (ex Ambiti o Zone di Espansione) sono aree inedificate nelle quali l'utilizzazione a scopo edificatorio, è

subordinata alla preventiva approvazione e all'attuazione di appositi piani attuativi. Ai fini della disciplina dell'I.M.U., in analogia alle aree inserite in ambiti di trasformazione residenziale viene definita una triplice valutazione delle aree in trattazione. Anche in questo caso, la differente di valutazione delle aree avviene in stretta connessione alla situazione urbanistica delle medesime.
Sono individuate tre distinte situazioni:

a) aree inserite in ambiti di trasformazione, che non sono urbanizzate e non sono ancora state interessate da piano urbanistico convenzionato.
b) aree inserite in ambiti di trasformazione che sono interessate da piano urbanistico approvato e convenzionato in corso di attuazione e non sono urbanizzate in quanto le opere di urbanizzazione previste non sono ultimate e collaudate mai state iniziate, attuate o risultano sospese da tempo ad uno stadio iniziale.
c) aree inserite in ambiti di trasformazione che sono interessate da piano urbanistico approvato, convenzionato, e sono urbanizzate e collaudate.

8.1. Le prime (8/a), sono quelle aree ricadenti in ambiti residenziali di trasformazione soggetti a pianificazione attuativa preventiva dove il piano urbanistico (piano di lottizzazione di iniziativa privata, piano di lottizzazione d'esecuzione di iniziativa pubblica) non è ancora stato definitivamente approvato e formalmente convenzionato. Tali aree si collocano nella fascia più bassa di valutazione in quanto, i requisiti basilari propedeutici a consentirne l'effettiva utilizzazione fondiaria, ovvero la relativa edificazione, non sono ancora stati definiti ed approvati. Al riguardo si precisa che il pagamento dell'IMU deve essere effettuato sull'intera superficie dell'area ricadente nell'ambito di trasformazione (perimetro del comparto).

8.2. Le aree (8/b) sono quelle che ricadono in ambiti residenziali di trasformazione dove è già stato approvato il piano attuativo, è stata sottoscritta la convenzione urbanistica di relativa disciplina, ma non sono ancora state avviate le opere di urbanizzazione, ovvero le opere sono in corso di realizzazione ma non sono funzionali a consentire l'effettivo utilizzo residenziale. Tali aree si collocano in una fascia di valutazione intermedia. In queste aree, dove:

- il piano attuativo è stato regolarmente approvato ed è già intervenuta la stipula in forma pubblica della convenzione di relativa disciplina;
- il progetto del piano attuativo è compiuto ed individua tutte le superfici: la superficie fondiaria destinata all'edificazione, la superficie destinata a strade, parcheggi e verde pubblico, ecc.;
- non sussistono i requisiti necessari a consentire l'effettiva utilizzazione fondiaria, data l'assenza di opere di urbanizzazione funzionali a consentire l'effettivo utilizzo residenziale;

il pagamento dell'IMU deve essere effettuato sulla sola superficie fondiaria dell'area ricadente nel piano attuativo (intendendosi escluse le superfici destinate a strade, parcheggi e verde pubblico, ecc.).

8.3. Le aree (8/c) sono quelle ricadenti in ambiti residenziali di trasformazione dove è già stato approvato il piano attuativo, è stata stipulata la convenzione urbanistica di relativa disciplina e sono dotate di opere di urbanizzazione già realizzate e collaudate, ovvero le opere in corso di realizzazione sono funzionali a consentire l'effettivo utilizzo residenziale. Tali aree si collocano infine nella fascia di valutazione più alta. In queste aree, dove:

- il piano attuativo è stato regolarmente approvato ed è già intervenuta la stipula in forma pubblica della convenzione di relativa disciplina;
- il progetto del piano attuativo è compiuto ed individua tutte le superfici: la superficie fondiaria destinata all'edificazione, la superficie destinata a strade, parcheggi e verde pubblico, ecc.;
- le opere di urbanizzazione sono già realizzate e collaudate;

il pagamento dell'IMU deve essere effettuato sulla sola superficie fondiaria dell'area ricadente nel piano attuativo (intendendosi escluse le superfici destinate a strade, parcheggi e verde pubblico, ecc.).

Per ogni dettaglio urbanistico si rimanda alla visione delle Norme Tecniche di Attuazione del Documento di Piano (DdP) e del Piano delle Regole (PdR) del vigente P.G.T.

3. DETERMINAZIONE DEI VALORI

In stretta connessione alle caratteristiche delle aree in trattazione, ai valori medi di libero mercato delle aree edificabili, al valore delle aree destinate a standard urbanistico, è stata effettuata una ricognizione sui valori stabiliti negli anni precedenti, ciò allo scopo di verificarne l'effettiva validità anche per l'anno 2027. Si è pervenuti ad una conferma dei valori relativi agli anni scorsi in quanto ritenuti congrui anche per l'anno 2027.

In particolare, ai fini dell'applicazione dell'I.M.U. per l'anno 2027, sono stati definiti i seguenti valori di riferimento:

AMBITO URBANISTICO DI RIFERIMENTO	**VALORE AREE EDIFICABILI CON TITOLO DIRETTO €/Mq.**	**VALORE AREE NON CONVENZ.TE NON URBANIZ.TE €/Mq.**	**VALORE AREE CONVENZIONATE MA NON URBANIZZATE €/Mq.**	**VALORE AREE CONVENZIONATE URBANIZZATE E COLLAUDATE €/Mq.**
AMBITO STORICO	€/mq. 40,00.	/	/	/
AMBITO RESIDENZIALE INTENSIVO	€/mq. 90,00.	/	/	/
AMBITO RESIDENZIALE ESTENSIVO	€/mq. 80,00.	/	/	/
AMBITO RESIDENZIALE A VOL. CONTROLLATA	€/mq. 25,00.	/	/	/
AMBITO RESIDENZIALE DI TRASFORMAZIONE / ESPANSIONE	/	€/mq. 40,00 ***(*)***	€/Mq. 75,00 ***(**)***	€/mq. 90,00 ***(**)***
AMBITO ARTIGIANALE / INDUSTRIALE	€/Mq. 55,00.	/	/	/
AMBITO ARTIGIANALE DELL'INDUSTRIA AGROALIMENTARE	€/Mq. 50,00.	/	/	/
AMBITO ARTIGIANALE / INDUSTRIALE DI TRASFORMAZIONE / ESPANSIONE	/	€/Mq. 25,00 ***(*)***	€/Mq. 35,00 ***(**)***	€/Mq. 55,00 ***(**)***

Note:
(*) il pagamento dell'IMU deve essere effettuato sull'intera superficie dell'area ricadente nell'ambito di trasformazione (perimetro del comparto)
(**) il pagamento dell'IMU deve essere effettuato sulla sola superficie fondiaria dell'area ricadente nel piano attuativo (intendendosi escluse le superfici destinate a strade, parcheggi e verde pubblico, ecc.)

In fede.

IL TECNICO COMUNALE
Responsabile Area Tecnica
Guffi Arch. Alessandro