

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 2018)

PREMESSA

Il sottoscritto **Dott. Arch. ALESSANDRO GUFFI** in qualità di Responsabile dell'Area Tecnica comunale – Edilizia Privata, LL. PP., Urbanistica e P.R.G. 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 2018)**.

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, all'interno del territorio comunale, individua espressamente le aree soggette ad edificabilità ed inedificabilità che 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;
- nonché le varie destinazioni urbanistiche, quali ad esempio:
- la destinazione residenziale;
 - la destinazione artigianale / industriale;
 - la destinazione artigianale dell'industria agroalimentare.

Dette aree sono puntualmente individuate e normate.

Nello specifico, ai fini della definizione del quadro conoscitivo di aree soggette alla determinazione del valore in trattazione, possono essere definite le seguenti tipologie e riferimenti:

1. AMBITO STORICO
Aree pertinenziali e non pertinenziali di fabbricati esistenti, di norma inedificabili
2. AMBITO RESIDENZIALE INTENSIVO
3. AMBITO RESIDENZIALE ESTENSIVO
4. AMBITO RESIDENZIALE A VOLUMETRIA CONTROLLATA

5. AMBITO RESIDENZIALE DI TRASFORMAZIONE / ESPANSIONE
6. AMBITO ARTIGIANALE/INDUSTRIALE
7. AMBITO ARTIGIANALE DELL'INDUSTRIA AGROALIMENTARE
8. AMBITO ARTIGIANALE/INDUSTRIALE DI TRASFORMAZIONE / ESPANSIONE

2. DESCRIZIONE E CONSIDERAZIONI

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

Le aree inserite in Ambito Storico sono, in larga parte, aree di pertinenza più o meno stretta di immobili costruiti, sovente catastalmente annesse agli stessi, e sono rappresentate da cortili, giardini, spazi di manovra di automezzi, aie di vecchie cascine, corselli ed anditi, ecc. Fatta salva la possibilità edificatoria dal ricorso alla pianificazione attuativa preventiva (Piano di Recupero), le aree in ambito storico, sono di norma inedificabili.

Le aree ricadenti in Ambiti Residenziali Intensivi riguardano il tessuto urbano edificato a prevalente destinazione residenziale e sono aree di consolidamento e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente. L'utilizzazione edificatoria avviene per mezzo di intervento edilizio diretto (Permesso di costruire, D.I.A.). 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.

Le aree inserite in Ambiti Residenziali Estensivi riguardano sempre il tessuto urbano edificato a prevalente destinazione residenziale, ma sono aree caratterizzate da una capacità edificatoria inferiore alle aree intensive (circa il 20% in meno). L'utilizzazione edificatoria avviene sempre con intervento edilizio diretto (Permesso di costruire, D.I.A.), ed anche in questo caso sono consentite le operazioni di adeguamento, completamento ed ampliamento nelle aree interstiziali ancora libere, mentre per i lotti ancora inedificati, di nuova costruzione.

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 scadenti 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. prevede il recupero e il completamento delle aree interstiziali ancora libere, ma con indici di edificabilità altamente contenuti e norme limitative rispetto ai precedenti ambiti. Anche in questo caso, l'utilizzazione edificatoria avviene sempre con intervento edilizio diretto (Permesso di costruire, D.I.A.). Le potenzialità sono altamente ridotte.

Le aree ricadenti in Ambiti Residenziali di Trasformazione/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 di dette aree è duplice, in quanto è riferito alle aree considerate già urbanizzate (aree con piano attuativo convenzionato) e a quelle non considerate urbanizzate, il cui valore è ridotto del 60% rispetto alle precedenti.

Le aree inserite in Ambiti Artigianali/Industriali riguardano principalmente il tessuto urbano edificato a prevalente destinazione produttiva. L'utilizzazione edificatoria avviene per mezzo di intervento edilizio diretto (Permesso di costruire, D.I.A.). 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.

Le aree ricadenti in Ambito Artigianale dell'Industria Agroalimentare sono invece quelle relative al Caseificio Pozzali e, 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.

Le aree inserite in Ambiti Artigianali Industriali di Trasformazione/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 di dette aree è duplice, in quanto è riferito alle aree considerate già urbanizzate (aree con piano attuativo convenzionato) e a quelle non considerate urbanizzate, il cui valore è ridotto del 60% rispetto alle precedenti. Per ogni dettaglio urbanistico si rimanda alla visione delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole del vigente P.G.T.

3. DETERMINAZIONE DEI VALORI

In stretta connessione alle caratteristiche delle aree in trattazione, ai valori definiti da altri enti, ai valori medi di libero mercato delle aree edificabili, al valore delle aree standard, sono stati definiti i seguenti parametri di riferimento.

In taluni casi, si tratta di una conferma di valori determinati negli anni precedenti che si ritengono congrui ed aggiornati, mentre in altri casi, si è ritenuto di operare una riduzione rispetto a valori di anni precedenti, ritenuti ormai incongrui rispetto al riesame generale operato.

In particolare, ai fini dell'applicazione dell'I.M.U. per l'anno 2018, sono stati definiti i seguenti valori di riferimento:

AMBITO URBANISTICO DI RIFERIMENTO	VALORE AREE URBANIZZATE €/Mq.	VALORE AREE NON URBANIZZATE RIDOTTO DEL 60%
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. 100,00.	€/mq. 40,00.
AMBITO ARTIGIANALE / INDUSTRIALE	€/Mq. 60,00.	///
AMBITO ARTIGIANALE DELL'INDUSTRIA AGROALIMENTARE	€/Mq. 50,00.	///
AMBITO ARTIGIANALE / INDUSTRIALE DI TRASFORMAZIONE / ESPANSIONE	€/Mq. 55,00.	€/Mq. 22,00.

In fede.

IL TECNICO COMUNALE
Responsabile del Procedimento
F.TO Guffi Arch. Alessandro