

COMUNE DI CASALETTO VAPRIO

Provincia di Cremona

**DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI
DELL'APPLICAZIONE DELL'IMU
ANNO 2026**

Casaletto Vaprio, li 27.04.2026

Il Responsabile dell'Area Tecnica
(*Geom. Isabella Denti*)

Il documento è firmato digitalmente
ai sensi del D.Lgs. 82/2005 s.m.i.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE AREE EDIFICABILI **AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMU PER L'ANNO 2026**

PREMESSA

Vista la conformazione del territorio edificato ed edificabile del Comune di Casaleto Vaprio, si ritiene opportuno procedere con una modifica, ai fini della determinazione del valore delle aree stesse, seppur mantenendo la suddivisione in Ambiti edificabili omogenei così come indicato nel Piano di Governo del Territorio in quanto, considerate le ridotte dimensioni del centro abitato e delle aree di espansione, è da ritenersi accettabile il concetto dell'equivalenza dei valori indipendentemente dalla loro ubicazione per quasi tutte le zone urbanistiche tranne che per il Nucleo di Antica Formazione in quanto vi è la presenza sul territorio di aree urbanizzate poste al di fuori del centro abitato.

Nel territorio comunale i parametri generali (caratteristiche ambientali, fruibilità dei servizi pubblici, viabilità, caratteristiche architettoniche, ecc.) si ritengono sostanzialmente simili nelle diverse zone.

Sulla base di quanto sopra, il giudizio di stima del valore delle aree edificabili individuate nel P.G.T. viene effettuata tenendo conto delle diverse destinazioni urbanistiche e dei relativi indici urbanistici di zona.

PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI

Il Piano di Governo del Territorio vigente del Comune di Casaleto Vaprio approvato con Delibera di Consiglio Comunale N. 1 del 23.02.2026 individua ambiti di trasformazione residenziale (AT1), ambiti di rigenerazione urbana (ARU1 – ARU2 ARU3) a destinazione artigianale - terziaria, nonché aree destinate ad attrezzature e servizi di previsione.

Per le zone residenziali di completamento (Ambito Residenziale Consolidato, Ambito Residenziale a bassa capacità edificatoria, Ambito residenziale a bassa capacità edificatoria soggetto a Permesso di Costruire Convenzionato) le Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole assegnano:

- all'Ambito Residenziale Consolidato: un indice fondiario di edificabilità pari a 1,5 mc/mq, altezza massima degli edifici m.9,50;
- all'Ambito Residenziale Consolidato a bassa capacità edificatoria un indice fondiario di 0,5 mc/mq, altezza massima degli edifici m. 7,50.

Si specifica che il PII di Viale Manara allo stato attuale risulta non urbanizzato.

Per gli Ambiti di Trasformazione Residenziale, previsti dal P.G.T. vigente, le Norme Tecniche di Attuazione del Documento di Piano, assegnano un indice territoriale pari a 1,0 mc/mq, altezza massima degli edifici m. 7,50. L'attuazione di tali ambiti è soggetta al convenzionamento con l'Amministrazione comunale per la

realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e la cessione delle aree per servizi pubblici, nonché l'acquisizione di volume compensativo.

Per gli Ambiti del Tessuto Urbano Produttivo le Norme Tecniche di Attuazione assegnano una potenzialità edificatoria corrispondente ad un'utilizzazione fondiaria pari a 0,80 mq/mq con un rapporto di copertura massimo rispetto alla superficie fondiaria pari al 60% ed una altezza massima m.15,00. Tali aree ricadono in ambiti già urbanizzati.

Per gli Ambiti destinati ad attrezzature e servizi di previsione, destinati all'edificazione di servizi pubblici previsti dal Piano dei Servizi, le Norme Tecniche di P.G.T la cubatura consentita è quella determinata dalla normativa di settore e dai singoli progetti approvati dal Consiglio Comunale.

VALUTAZIONE

Effettuata una indagine di mercato in considerazione della crisi economica che ha colpito il nostro paese, sentiti gli operatori locali, questo ufficio tecnico, ai fini dell'applicazione dell'IMU per l'anno 2026, ritiene di poter attribuire alle aree edificabili del territorio del Comune di Casaleto Vaprio seguenti valori:

ZONA URBANISTICA	VALORE AREE URBANIZZATE	VALORE AREE URBANIZZATE POSTE AL DI FUORI DAL CENTRO ABITATO	VALORE AREE NON URBANIZZATE
Nucleo di Antica formazione	€ 50,00	€ 32,00	-----
Ambito Residenziale Consolidato (ex-zona B-C1)	€ 125,00		-----
Ambito Residenziale a bassa densità edificatoria	€ 50,00	-----	-----
Ambiti di Trasformazione Residenziale	€ 100,00	-----	€ 35,00
Ambiti Produttivi Consolidati (ex-zona D1)	€ 60,00	-----	-----
Ambiti destinati ad attrezzature e servizi di previsione	-----	-----	€ 30,00