



Comune di Casalromano

Provincia di Mantova

Allegato alla delibera di G.C. n. 51 del 13/11/2025
IL SEGRETARIO COMUNALE
f.to dott. G. Ciulla

IMU - Valutazione delle aree edificabili per l'anno 2026

PREMESSA

L'articolo 1, comma 741, lettera d), della legge n. 160/2019, stabilisce che per area fabbricabile si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi adottati dal Comune, indipendentemente dall'approvazione della Regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo.

L'articolo 1, comma 746, della legge n. 160/2019, definisce che per le aree fabbricabili il valore imponibile è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione o, a far data dall'adozione degli strumenti urbanistici, 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 rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.

Il medesimo comma 746 stabilisce, inoltre, che in caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'articolo 3, comma 1, lettere c), d) ed f), del d.P.R. n. 380/2001, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile, 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.

Fatto salvo il principio normativo che il valore imponibile, per le aree fabbricabili, è rappresentato dal valore venale in comune commercio alla data del 1° gennaio dell'anno d'imposta, la Giunta Comunale approva, periodicamente e per zone omogenee, **i valori medi orientativi** di mercato delle aree fabbricabili, al solo scopo di semplificare gli adempimenti fiscali a carico del contribuente e per orientare l'attività di controllo dell'Ufficio.

Viste le modifiche normative apportate dalla Legge 160/2019 ed il mutato contesto socio-economico con impatto sul mercato immobiliare, si era reso necessario provvedere all'aggiornamento dei valori medi orientativi di mercato delle aree fabbricabili per l'anno 2026.

Nelle tabelle seguenti sono riportati i valori deliberati per gli anni dal 2021 al 2025:

Tabella dei valori medi venali, ai fini dell'I.M.U., per zone omogenee delle aree edificabili in base al P.G.T. vigente suddivisa per comparti

comparti	CAPOLUOGO			FRAZIONE FONTANELLA G.		
	anno 2021-2022 -10% residenziali e -23% produttive rispetto all'anno 2020			anno 2021-2022 -10% residenziali e -23% produttive rispetto all'anno 2020		
	Lottizzato Con opere di urbanizzazione	Lottizzato Senza opere di urbanizzazione	Non ancora lottizzato (Senza opere di urbanizzazione)	Lottizzato Con opere di urbanizzazione	Lottizzato Senza opere di urbanizzazione	Non ancora lottizzato (Senza opere di urbanizzazione)
ZONA AC1 centro storico	€57,00	€32,00		€ 51,00	€ 29,00	
ZONA AC2 periferia antica	€51,00	€29,00		€ 46,00	€ 26,00	
ZONA AC3 periferia recente	€59,00	€32,00	€ 18,00	€ 53,00	€ 29,00	€ 16,00
ZONA AC4 mista	€59,00	€32,00	€ 15,00	€ 53,00	€ 29,00	€ 14,00
ZONA AC5-AC6 produttiva	€40,00	€20,00	€ 10,00	€ 32,00	€ 16,00	€ 14,00
ZONA AC7 agroindustriale	€35,00	€18,00		€ 32,00	€ 17,00	
ZONA AC8 impianti tecnologici	€35,00	€18,00		€ 32,00	€ 17,00	
ZONA AC9 distrib. carburante	€42,00	€27,00		€ 39,00	€ 25,00	
ZONA aree di rispetto	€23,00	€15,00		€ 21,00	€ 14,00	
ZONA strada		€15,00			€ 14,00	
ZONA per attrezzature pubbliche (standard)		€15,00			€ 14,00	

comparti	CAPOLUOGO			FRAZIONE FONTANELLA G.		
ZONE di P.G.T.	anno 2023 +5% rispetto al 2022			anno 2023 +5% rispetto al 2022		
	Lottizzato Con opere di urbanizzazione	Lottizzato Senza opere di urbanizzazione	Non ancora lottizzato (Senza opere di urbanizzazione)	Lottizzato Con opere di urbanizzazione	Lottizzato Senza opere di urbanizzazione	Non ancora lottizzato (Senza opere di urbanizzazione)
ZONA AC1 centro storico	€ 60	€ 34		€ 54	€ 30	
ZONA AC2 periferia antica	€ 54	€ 30		€ 48	€ 27	
ZONA AC3 periferia recente	€ 62	€ 34	€ 19	€ 56	€ 30	€ 17
ZONA AC4 mista	€ 62	€ 34	€ 16	€ 56	€ 30	€ 15
ZONA AC5-AC6 produttiva	€ 42	€ 21	€ 11	€ 34	€ 17	€ 15
ZONA AC7 agroindustriale	€ 37	€ 19		€ 34	€ 18	
ZONA AC8 impianti tecnologici	€ 35	€ 18		€ 32	€ 17	
ZONA AC9 distrib. carburante	€ 44	€ 28		€ 41	€ 26	
ZONA aree di rispetto	€ 24	€ 16		€ 22	€ 15	
ZONA strada		€ 16			€ 15	
ZONA per attrezzature pubbliche standard)		€ 16			€ 15	

AREE FABBRICABILI- individuazione valori di riferimento per l'anno 2024 confermati per l'anno 2025:

Per l'anno 2024 l'Amministrazione comunale, al fine agevolare il cittadino in questo adempimento, si era attivata disponendo i parametri di valutazione legati alla determinazione della base imponibile. Il presente documento ha lo scopo di determinare il "più probabile valore unitario medio di mercato", con riferimento all'attività e al metro quadrato di superficie delle aree edificabili presenti nel territorio del Comune di Casalromano, così da determinare la base imponibile per l'applicazione dell'Imposta Municipale Unica (I.M.U.).

AREE FABBRICABILI

Dall'analisi dei contenuti degli ambiti e dei piani di lottizzazione oggetto di convenzione urbanistica, delle specifiche caratteristiche legate alla loro potenzialità edificatoria e alle destinazioni d'uso ammissibili, sono stati individuati, a partire dall'anno 2017, i seguenti comparti:

- a) Aree edificabili del CAPOLUOGO DI CASALROMANO e della FRAZIONE FONTANELLA G., decentrata;
- b) 1. Aree edificabili oggetto di stipula della convenzione urbanistica tra il Comune di Casalromano e il soggetto attuatore ed attuato, in corso di attuazione o con avvenuto collaudo delle relative opere di urbanizzazione (lottizzato con opere di urbanizzazione);

2. Aree edificabili oggetto di stipula della convenzione urbanistica ma non ancora data attuazione alle opere di urbanizzazione; con Permesso di Costruire non ancora rilasciato (lottizzato senza opere di urbanizzazione);
3. Aree edificabili non ancora oggetto di stipula della convenzione urbanistica (non ancora lottizzato e senza opere di urbanizzazione);

Dall'analisi sinteticamente riassunta nel paragrafo precedente si determinava la seguente tabella:

Tabella dei valori medi venali, ai fini dell'I.M.U., per zone omogenee delle aree edificabili in base al P.G.T. vigente suddivisa per comparti – Anni 2024-2025

comparti	CAPOLUOGO			FRAZIONE FONTANELLA G.		
	anno 2024-2025			anno 2024-2025		
	+0% rispetto al 2023			+0% rispetto al 2023		
ZONE di P.G.T.	Lottizzato Con opere di urbanizzazione	Lottizzato Senza opere di urbanizzazione	Non ancora lottizzato (Senza opere di urbanizzazione)	Lottizzato Con opere di urbanizzazione	Lottizzato Senza opere di urbanizzazione	Non ancora lottizzato (Senza opere di urbanizzazione)
ZONA AC1 centro storico	€ 60	€ 34		€ 54	€ 30	
ZONA AC2 periferia antica	€ 54	€ 30		€ 48	€ 27	
ZONA AC3 periferia recente	€ 62	€ 34	€ 19	€ 56	€ 30	€ 17
ZONA AC4 mista	€ 62	€ 34	€ 16	€ 56	€ 30	€ 15
ZONA AC5-AC6 produttiva	€ 42	€ 21	€ 11	€ 34	€ 17	€ 15
ZONA AC7 agroindustriale	€ 37	€ 19		€ 34	€ 18	
ZONA AC8	€ 35,00	€ 18,00		€ 32,00	€ 17,00	
impianti tecnologici						
ZONA AC9 distrib. carburante	€ 44	€ 28		€ 41	€ 26	
ZONA aree di rispetto	€ 24	€ 16		€ 22	€ 15	
ZONA strada		€ 16			€ 15	
ZONA per attrezzature pubbliche (standard)		€ 16			€ 15	

Applicazione degli Indici per casi particolari.

Al fine di ricavare i valori per ogni area ricadente nel territorio comunale, il metodo di utilizzo di una scala parametrica di indici, la cui applicazione genera il valore applicabile alla singola area.

Si ritiene di dover precisare che la definizione dei coefficienti contenuti nella presente stima ha validità sino a che il Comune non interviene sull'organizzazione del territorio adottando varianti al vigente strumento urbanistico generale.

Valore Venale Area Produttiva = xx,xx €/mq x indice

Esistono situazioni urbanistiche che di fatto incidono sul valore venale dell'area determinando in maniera oggettiva una riduzione o diminuzione del valore. L'elenco non è esaustivo poiché possono esistere anche situazioni non codificate che andranno di volta in volta analizzate e gestite.

RIDUZIONI per casi particolari	indice
---------------------------------------	---------------

Oneri per eventuali lavori di adattamento al terreno (comprovati da lavorazioni specializzate e/o indagini tecniche)	0,90
Vincoli su aree preordinate all'esproprio	0,25
Vincolo di destinazione d'uso aree agricole	0,10
Vincolo di inalienabilità per zone P.I.P. e P.E.E.P. per gli anni di durata del vincolo	0,50
Aree in zone P.E.E.P.	0,80
Presenza di servitù (in virtù della percentuale di superficie limitata)	0,90 - 0,60
Vicinanza ad elettrodotti	0,90
Lotti interclusi (aree la cui volumetria non sia realizzabile per limiti di distanza)	0,30
Lotti con superfici inferiori a 300mq	0,25
Aree il cui residuo non consenta edificabilità significativa per limiti di distanza	0,20

Possono rappresentare situazioni di criticità:

- Oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno che il soggetto attuatore è tenuto a sostenere allo scopo di rendere effettivamente edificabile il terreno (demolizione di edifici esistenti, palificazioni, drenaggi, muri contro terra, ecc.), citato anche dalla normativa;
- Presenze di servitù (passaggio acqua, gas, ecc.);
- Vicinanza di elettrodotti;
- Lotti interclusi: fissato una percentuale di abbattimento del 70% (0,30);
- Presenza di limiti, vincoli di specie che incidono effettivamente sul valore delle aree: abbattimento in un range dal 10% al 30% (0.90-0.70) per i vincoli generici infrastrutturali e igienico sanitari (risp. Cimiteriale, risp. Depuratore, risp. Metanodotto, risp. Elettrodotto, risp. stradale); riduzione del 5% (0.95);
- Aree sottoposte a vincolo preordinato all'esproprio: nella fattispecie è stato fissato un coefficiente I2 = 0,25;
- Vincolo di inalienabilità zone P.I.P. e P.E.E.P. per gli anni di durata del vincolo I2= 0,50, inoltre data la minore appetibilità commerciale propria delle zone economico popolari, risulta equo un abbattimento del 20% (I= 0,80);

AREE FABBRICABILI- individuazione valori di riferimento per l'anno 2026:

Fatto salvo l'impianto tariffario così valorizzato, si rileva che per l'anno 2026, al mese di ottobre 2025, l'indice Istat FOI, ossia l'indice dei prezzi al consumo per Famiglie di Operai e Impiegati, risulta pari allo **1,1%** (dati provvisori) rispetto all'anno precedente, con un trend di forte decelerazione del tasso di inflazione, e che si ritiene quindi opportuno confermare il valore delle aree edificabili ai fini IMU stabilito con la Delibera 61/2024:

comparti	CAPOLUOGO			FRAZIONE FONTANELLA G.		
	anno 2026			anno 2026		
ZONE di P.G.T.	+0% rispetto al 2025			+0% rispetto al 2025		
	Lottizzato Con opere di urbanizzazione	Lottizzato Senza opere di urbanizzazione	Non ancora lottizzato (Senza opere di urbanizzazione)	Lottizzato Con opere di urbanizzazione	Lottizzato Senza opere di urbanizzazione	Non ancora lottizzato (Senza opere di urbanizzazione)
ZONA AC1 centro storico	€ 60	€ 34		€ 54	€ 30	
ZONA AC2 periferia antica	€ 54	€ 30		€ 48	€ 27	
ZONA AC3 periferia recente	€ 62	€ 34	€ 19	€ 56	€ 30	€ 17

ZONA AC4 mista	€ 62	€ 34	€ 16	€ 56	€ 30	€ 15
ZONA AC5-AC6 produttiva	€ 42	€ 21	€ 11	€ 34	€ 17	€ 15
ZONA AC7 agroindustriale	€ 37	€ 19		€ 34	€ 18	
ZONA AC8	€ 35	€ 18		€ 32	€ 17	
impianti tecnologici						
ZONA AC9 distrib. carburante	€ 44	€ 28		€ 41	€ 26	
ZONA aree di rispetto	€ 24	€ 16		€ 22	€ 15	
ZONA strada		€ 16			€ 15	
ZONA per attrezzature pubbliche (standard)		€ 16			€ 15	

Lì, 13/11/2025

Il Responsabile del Servizio Tecnico
f.to Ing. Andrea Ferrari