

	REGIONE LOMBARDIA		
	COMUNE DI CASTANA Via Roma n.42 – 27040 Castana (PV) tel. 038582006 – mail: amministrativo@comune.castana.pv.it – pec: comune.castana@legalpec.it C.F./P.I. 00483000188 – codice univoco di fatturazione: UFNTLQ		
	UNIONE DI COMUNI LOMBARDA PRIMA COLLINA CANNETO PAVESE – CASTANA - MONTESCANO Via Casabassa n.7 – 27044 Canneto Pavese (PV) tel. 038588021 – mail: info@primacollina.it – pec: unionelombarda.primacollina@pec.it		
	PROVINCIA DI PAVIA		

**Oggetto: Determinazione del valore venale delle aree edificabili
ai fini IMU per l'anno 2025**

Premessa

La normativa originaria di riferimento che disciplina la determinazione da parte dell'Ufficio comunale della base imponibile ai fini IMU di un'area fabbricabile risiede, nell'art. 5, del D.lgs. 30/12/1992, n. 504, riprodotto in larga parte nel testo dell'art. 1, co. 746 della L. 27/12/2019, n. 160.

Secondo tale disposizione per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, a far data dall'adozione degli strumenti urbanistici, avendo riguardo ai seguenti criteri:

- zona territoriale di ubicazione,
- indice di edificabilità,
- destinazione d'uso consentita,
- oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione,
- prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.

Stato pregresso

I valori in uso sono stati definiti con deliberazione di giunta comunale n. 44/2011 così distinti a seconda della zonizzazione del PGT:

Azzonamento	Acronimo	Valore venale €/mq
Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale	TCR	32,00
Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale oggetto di permesso di costruire convenzionato	TCR + PCC	30,00
Ambito di trasformazione prevalentemente residenziale	ATR	28,00

Si definiva inoltre di applicare una riduzione di 2/3 sui valori sopraindicati:

- 1) per lotti di terreno edificabili di superficie inferiore a 400 mq;
- 2) qualora il terreno risulti di particolare conformazione (forma irregolare, acclività, ecc.) e venga presentata perizia giurata in tal senso da parte di tecnico abilitato

Congruità di determinazione del valore per l'anno 2025

Considerato che la vocazione edificatoria di un suolo formalizzata in uno strumento urbanistico non è sufficiente a far lievitare in modo sproporzionale il suo prezzo, perché l'Amministrazione finanziaria ha l'obbligo di parametrare il valore venale dell'area, 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.

Ciò premesso e considerato, si ritiene anche per questa annualità di mantenere immutati i valori venali dei terreni edificabili, come sopra specificati, in quanto vincolati dall'incremento dei costi di costruzione e di adattamento per la costruzione, sommati ad un mercato limitato dalla congiuntura economica che predilige l'acquisto a prezzi estremamente convenienti, data la notevole offerta del mercato, di immobili esistenti e la loro ristrutturazione piuttosto che la nuova costruzione.

Castana, 22/11/2024

Il responsabile del servizio territorio
Ing. Daniele Sclavi

