



COMUNE DI  
REGGIO NELL'EMILIA

I.D. n. **230**  
in data **14/11/2024**

## Estratto del Verbale di Seduta

DELLA GIUNTA COMUNALE DI REGGIO EMILIA

L'anno **duemilaventiquattro** addì **14 - quattordici** - del mese **novembre** alle ore **09:30** nella sede municipale, ritualmente convocata, si è riunita la Giunta Comunale, per la trattazione del seguente oggetto:

### **DETERMINAZIONE DEL VALORE MEDIO ORIENTATIVO DI MERCATO DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI IMU PER IL BIENNIO 2024-2025**

Alla discussione dell'oggetto sopraindicato, sono presenti:

|                     |              |    |
|---------------------|--------------|----|
| MASSARI Marco       | Sindaco      | SI |
| DE FRANCO Lanfranco | Vice Sindaco | SI |
| BONDAVALLI Stefania | Assessore    | SI |
| BONVICINI Carlotta  | Assessore    | NO |
| MAHMOUD Marwa       | Assessore    | SI |
| MIETTO Marco        | Assessore    | SI |
| NEULICHEDL Roberto  | Assessore    | SI |
| PASINI Carlo        | Assessore    | SI |
| PRANDI Davide       | Assessore    | SI |
| RABITTI Annalisa    | Assessore    | NO |

Presiede: **MASSARI Marco**

Assiste il Segretario Generale: **MARENGO Dr. Donato Salvatore**

## LA GIUNTA COMUNALE

Considerato che:

- l'articolo 52, D. Lgs. 15/12/1997 n. 446, attribuisce in via generale il potere regolamentare ai Comuni in materia di disciplina delle proprie entrate;
- l'articolo 1, comma 777, legge 27/12/2019 n. 160, attribuisce specifica potestà regolamentare ai Comuni in materia d'Imposta Municipale Propria (IMU);
- in forza del citato l'articolo 1, comma 777, l'Amministrazione comunale ha adottato con delibera di Consiglio Comunale n. ID 44 del 30/03/2020 il Regolamento per l'applicazione dell'Imposta Municipale Propria per l'anno 2020 e successivi, ove, all'articolo 2 del citato Regolamento, è prevista la possibilità di approvare, periodicamente, i valori medi orientativi di mercato delle aree edificabili site nel territorio comunale;
- l'articolo 1, comma 741, lettera d), della legge 27/12/2019 n. 160, richiamando l'articolo 36, comma 2, del decreto legge 2006 4/7/2006 n. 223, convertito, con modificazioni, dalla legge 4/8/2006 n. 248, ai fini IMU dispone: *“un'area è da considerare fabbricabile se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal comune, indipendentemente dall'approvazione della regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo”*;
- l'articolo 1, comma 746, legge 27/12/2019 n. 160 dispone: *“Per le aree fabbricabili, il valore 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 medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.”*
- l'articolo 2 del vigente Regolamento per l'applicazione dell'Imposta Municipale Propria (IMU) per l'anno 2020 e successivi, approvato con delibera di C.C. n. ID 44 del 30/03/2020 e successive modifiche ed integrazioni, ed, in particolare, il comma 2 ove si definisce che: *“al solo fine di semplificare gli adempimenti a carico del contribuente e per orientare l'attività di controllo dell'ufficio, la Giunta Comunale approva, periodicamente e per zone omogenee, i valori medi orientativi di mercato delle aree edificabili site nel territorio comunale”*;
- la delibera di Consiglio Comunale n. ID 91 del 08/05/2023 con la quale è stato definitivamente approvato il nuovo Piano Urbanistico Generale del Comune, ai sensi dell'articolo 3, della legge Regione Emilia-Romagna n. 24/2017;

Preso atto che:

- a seguito dell'approvazione definitiva del nuovo PUG, avvenuta con delibera di Consiglio Comunale n. ID 91 del 08/05/2023 (immediatamente esecutiva), non rilevabili sostanziali modifiche alle destinazioni urbanistiche dei terreni già introdotte dal PUG adottato con delibera di Consiglio Comunale n. ID 79 del 23/05/2022;

Preso atto ancora:

- dell'attività effettuate dall'Ufficio Tecnico dell'U.O.C. Gestione dei Tributi Comunali di: monitoraggio delle compravendite; articolazione del territorio comunale in poli di aggregazione; elaborazione dei valori eseguite; nonché elaborazione delle schede riepilogative dei valori medi orientativi di mercato per il biennio 2024/2025 che rappresentano la sintesi delle suddette elaborazioni;
- che tali attività sono contenute nell'Allegato A al presente atto denominato "*Schede dei valori orientativi medi di mercato biennio 2024/2025*" e nell'elaborato Allegato B denominato "*Relazione tecnica*";

Dato atto:

- di quanto argomentato dai citati tecnici del Servizio Entrate con le slides illustrative dell'attività di stima dagli stessi posta in essere circa i riflessi sul gettito IMU conseguenti all'applicazione dei valori orientativi nella determinazione dell'imposta;
- che da tali slides si evince che alla data del 09/10/2024 è stato rilevato un gettito IMU di Euro 1.614.300,00 da imputarsi quale acconto a titolo di aree fabbricabili relativo al primo semestre 2024; derivandone l'aspettativa di un probabile gettito a saldo di euro 1.614.300,00 e un gettito complessivo di euro euro 3.228.600,00 (dato che di norma l'acconto è pari a circa il 50% del gettito complessivo);
- che sempre da tali slides si evince che "*Al momento attuale e con i dati in nostro possesso non è possibile stimare il probabile gettito IMU dalle aree edificabili per la rata di saldo 2024 (dicembre), in quanto, ad esempio: 1) occorre tener conto del peso sul gettito (in diminuzione) delle aree rimaste edificabili ma fuoriuscite dalla programmazione dei PUA e demandate ad Accordi Operativi; 2) occorre tener conto del peso sul gettito (in diminuzione) della riduzione di consistenza delle aree sottoposte ad intervento diretto; 3) occorre tener conto del peso sul gettito (in aumento) dell'incremento dei valori di mercato per aree contenute in alcuni ambiti e (in diminuzione) del calo dei valori per aree contenute in altri ambiti*";
- che, dunque, le informazioni a disposizione non sono sufficienti per poter calcolare l'incidenza effettiva delle variazioni dei valori stimati sul gettito del tributo atteso per il biennio 2024-2025 rispetto a quello precedente;
- che in dettaglio, con riguardo alle variazioni attese: per gli ambiti residenziali, emerge una sostanziale invarianza media dei valori (+2% per gli interventi diretti; -1% per le aree in piani attuativi); mentre sono rilevati incrementi più significativi per gli ambiti produttivi (+18% per gli interventi diretti; +48% per le aree in piani attuativi);
- Tali percentuali rappresentano però un dato medio di tipo aritmetico; mentre la determinazione della variazione (in aumento o in diminuzione) è più complessa in quanto sotto intende una distribuzione sull'intero territorio degli incrementi e dei decrementi e, d'altra parte, per ogni porzione del territorio, non è dato sapere quale sia l'entità precisa della consistenza delle aree edificabili ancora disponibili e/o degli oggetti che possono rientrare nella definizione fiscale di area edificabile nel corso dell'anno;

- che d'altra parte, occorre tener conto che quelli oggetto della presente approvazione costituiscono valori di riferimento su base previsionale pur sempre indicativi e non vincolanti ovvero suscettibili di subire variazioni al rialzo o al ribasso nella concreta applicazione;
- che comunque, dalle variazioni sopra riportate emerge quanto meno una sostanziale tenuta dei valori attesi per il biennio 2024-2025 rispetto a quello precedente;
- dunque, si ritiene prudentiale confermare per il 2025 il gettito IMU derivante dalle aree fabbricabili del 2024 rimandando a dopo il 16 giugno 2025, la verifica dell'impatto effettivo sul gettito dei valori approvati con il presente atto.

Considerato:

- il parere di regolarità tecnica espresso dal Dirigente del Servizio Entrate, ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. n. 267/2000;
- il parere di regolarità contabile espresso dal Dirigente del Servizio Finanziario, ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. n. 267/2000;

con voti unanimi e palesemente espressi

#### DELIBERA

- l'approvazione dei valori orientativi medi di mercato delle aree edificabili per il biennio 2024/2025, come indicati nelle schede riassuntive comprese nell'elaborato Allegato A denominato "*Schede dei valori orientativi medi di mercato biennio 2024/2025*" dato atto che i valori espressi nelle singole schede sono la sintesi dell'attività di elaborazione dei dati descritta nell'elaborato Allegato B denominato "*Relazione tecnica*";
- di attribuire, ai suddetti valori, vigenza, ai fini IMU, dal 01 gennaio 2024 nonché per le annualità successive fintantoché l'Ufficio Tecnico dell'U.O.C. Gestione dei Tributi Comunali, nella sua costante attività di monitoraggio delle compravendite, ravvisi elementi di mercato o di natura tecnica che ne richiedano la revisione/aggiornamento;
- di attribuire carattere non vincolante ai valori adottati né per l'Ufficio comunale addetto all'attività di controllo dell'imposta né per il Contribuente soggetto passivo dell'imposta stessa, in quanto puramente orientativi, secondo quanto previsto dall'articolo 2 del vigente Regolamento per l'applicazione dell'Imposta Municipale Propria – IMU;
- di stabilire che qualora in una o più schede non sia stato espresso il valore di una o più destinazioni urbanistiche (anche a seguito di approvazione di nuove varianti urbanistiche o di altri provvedimenti in corso d'anno), tale valore dovrà essere comunque determinato prendendo a riferimento i valori espressi per medesime o simili destinazioni presenti in zone confinanti o limitrofe ritenute omogenee;
- di dare opportuna conoscenza dell'avvenuta approvazione dei valori orientativi medi di mercato ai CAF ed agli ordini professionali nonché di effettuare la pubblicazione delle schede e della relazione tecnica sulle pagine Internet dell'Amministrazione a ciò dedicate consentendone lo scarico dei files.

- di ritenere prudentiale confermare a titolo di previsione di gettito IMU per il 2025 derivante dalle aree fabbricabile il medesimo gettito previsto per il 2024 sulla base di quanto argomentato in premessa che si richiama quale parte integrante e sostanziale.

Inoltre

### **LA GIUNTA COMUNALE**

Ritenuto che ricorrano particolari motivi d'urgenza, costituendo quanto approvato con il presente atto un utile strumento orientativo a favore dei contribuenti e addetti ai lavori funzionale al corretto calcolo dell'imposta dovuta per le aree fabbricabili in occasione della rata di saldo del 2024 con scadenza 16 dicembre p.v.

Visto l'art. 134, comma 4° del D. Lgs. 18/08/2000, n. 267;

Con voti unanimi palesemente espressi

### **DELIBERA**

di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile

Letto, approvato e sottoscritto.

**IL PRESIDENTE**

**MASSARI Marco**

**IL SEGRETARIO GENERALE**

**MARENGO Dr. Donato Salvatore**