COMUNE DI
REGGIO NELL'EMILIA

I.D. n. **228**

in data **29/10/2026**

Estratto del Verbale di Seduta

DELLA GIUNTA COMUNALE DI REGGIO EMILIA

L'anno **duemilaventisei** addì **29 - ventinove -** del mese **ottobre** alle ore **15:00** 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 2026-2027

Alla discussione dell'oggetto sopraindicato, sono presenti:

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

Presiede: **MASSARI Marco**

Assiste il Segretario Generale: **BEVILACQUA Alberto**

I.D. n. 228 **IN DATA 29/10/2026**

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 10 del 20/01/2025 il Testo Unico delle Entrate Comunali (TUREC) il quale, agli articoli da 22 a 26, disciplina il Regolamento per l'applicazione dell'Imposta Municipale Propria per l'anno 2025 e successivi, ove, all'articolo 23 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 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 23 del vigente Regolamento per l'applicazione dell'Imposta Municipale Propria (IMU) per l'anno 2025 e successivi, approvato con delibera di C.C. n. ID 10 del 20/01/2025, dispone, in particolare, al comma 1 che: "*Posto che la base imponibile delle aree fabbricabili è il valore venale in comune commercio secondo quanto definito dall'articolo 1, comma 746, legge n. 160/2019, al solo fine di ridurre il contenzioso, di semplificare gli adempimenti a carico del contribuente e di orientare l'attività di controllo del competente Servizio, la Giunta Comunale approva, periodicamente e per zone omogenee, i valori medi orientativi di mercato delle aree edificabili site nel territorio comunale*";

- in data 08/05/2023 con delibera di Consiglio Comunale n. ID 91 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:

- dell'attività effettuata dall'Ufficio Tecnico dell'U.O.C. Gestione IMU di: monitoraggio delle compravendite; articolazione del territorio comunale in poli di aggregazione; l'elaborazione dei valori eseguite; nonché l'elaborazione delle schede riepilogative dei valori medi orientativi di mercato per il biennio 2026/2027 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 2026/2027*" e nell'elaborato Allegato B denominato "*Relazione tecnica*";

Dato atto:

- di quanto argomentato dai citati tecnici del Servizio Entrate con le slide 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 con tali slide è stata rappresentata una progressiva diminuzione, negli anni, del gettito IMU derivato dalle aree edificabili giungendo, per l'anno 2025, alla cifra di euro 3.288.242,00 rilevata alla data del 18/09/2026;
- che da tali slide si evince che alla data del 18/09/2026 è stato rilevato un gettito IMU di euro 1.547.546,00 da imputarsi quale acconto a titolo di aree fabbricabili relativo al primo semestre 2026; derivandone l'aspettativa di un probabile gettito a saldo di euro 1.547.546,00 e un gettito complessivo di euro 3.095.092,00 (dato che di norma l'acconto è pari a circa il 50% del gettito complessivo), pertanto si rileverebbe un ipotetico calo del gettito 2026 su 2025 per euro 193.000,00;
- che sempre da tali slide 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 2026 (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 2026-2027 rispetto a quello precedente;
- che, in dettaglio, con riguardo alle variazioni attese sul biennio 2026/2027 rispetto al biennio precedente 2024/2025: per gli ambiti residenziali si sono determinati incrementi medi nei valori unitari che oscillano da un minimo del +11% ad un massimo del +214% in relazione alla specificità degli interventi, nonché una riduzione media pari al -2% per le aree demandate ad Accordi Operativi; per gli ambiti produttivi si sono determinati sia incrementi medi da un minimo del +1% ad un massimo del +42%, sia decrementi medi da un minimo del -51% ad un massimo del -54%, in relazione allo specifico parametro edilizio/urbanistico di riferimento;
- che tali percentuali di scostamento rappresentano, però, un dato medio di tipo puramente aritmetico, mentre la determinazione della variazione assoluta (in aumento o in diminuzione) è più complessa in quanto sottintende una distribuzione sull'intero territorio comunale sia degli incrementi che 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 occorre tener altresì 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, in relazione alla specificità dell'area e del contesto in cui essa risulta inserita;
- che, comunque, dalle variazioni sopra riportate emerge, quanto meno, una sostanziale tenuta dei valori attesi per il biennio 2026/2027 rispetto a quello precedente 2024/2025;
- dunque, si ritiene prudenziale confermare per il 2026 il gettito IMU derivante dalle aree fabbricabili del 2025 rimandando a dopo il 16 dicembre 2026, la verifica dell'impatto effettivo sul gettito dei valori approvati con il presente atto.

Preso e dato atto:
- che il responsabile del procedimento inerente al presente atto e alla redazione degli allegati tecnici al presente provvedimento è il geom. Andrea Giglioli

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

- del 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

- di approvare i valori orientativi medi di mercato delle aree edificabili per il biennio 2026/2027, come indicati nelle schede riassuntive comprese nell'elaborato Allegato A denominato "*Schede dei valori orientativi medi di mercato biennio 2026/2027*" 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 2026 nonché per le annualità successive fintantoché l'Ufficio Tecnico dell'U.O.C. Gestione IMU, nella sua costante attività di monitoraggio delle compravendite, ravvisi elementi di mercato o di natura tecnica che ne richiedano la revisione/aggiornamento;

- di dare atto che i valori delle aree approvati in questa sede assumono la natura di presunzione semplice ai fini della determinazione della base imponibile da utilizzare in sede di liquidazione del tributo in oggetto;

- di dare atto, pertanto, che i valori approvati in questa sede, non hanno carattere vincolante in termini assoluti né per l'Ufficio comunale competente in sede di accertamento d'ufficio; né per il Contribuente soggetto passivo dell'imposta in sede di dichiarazione e versamento dell'imposta, secondo quanto previsto dall'articolo 23 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 prudenziale confermare a titolo di previsione di gettito IMU per il 2026 derivante dalle aree fabbricabili il medesimo gettito previsto per il 2025 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 2026 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	IL SEGRETARIO GENERALE
MASSARI Marco	BEVILACQUA Alberto