



COMUNE DI RUBIERA

(Provincia di Reggio nell'Emilia)

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

n. 75 del 26/05/2026

OGGETTO: DETERMINAZIONE DEI CRITERI E DEI VALORI DELLE AREE EDIFICABILI DEL TERRITORIO COMUNALE AI FINI DEL PAGAMENTO DELL'IMU-IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA- PER L'ANNO 2026

L'anno **duemilaventisei** il giorno **ventisei** del mese di **maggio** alle ore **18:15** nella residenza municipale, si è riunita la Giunta comunale.

Risultano presenti all'appello iniziale i Signori:

CAVALLARO EMANUELE	Sindaco	Presente
MASSARI FEDERICO	Vice Sindaco	Presente
BEDDINI DAVIDE	Assessore	Presente
ALBANESE CHIARA	Assessore	Presente
VERNIA NICOLO'	Assessore	Presente
CAPUANO ALESSIA	Assessore	Presente

Partecipa alla seduta il Vice Segretario FICARELLI ANGELA che provvede alla redazione del presente verbale.

Il Sindaco CAVALLARO EMANUELE, constatato il numero legale degli intervenuti, dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.



COMUNE DI RUBIERA

(Provincia di Reggio nell'Emilia)

Oggetto: DETERMINAZIONE DEI CRITERI E DEI VALORI DELLE AREE EDIFICABILI DEL TERRITORIO COMUNALE AI FINI DEL PAGAMENTO DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA- PER L'ANNO 2026

LA GIUNTA COMUNALE

RILEVATA la propria competenza ai sensi dell'articolo 48, comma 2, del "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali" approvato con d.lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e successive modificazioni ed integrazioni;

RICHIAMATA la Legge 27 dicembre 2019, n.160 (Legge di Bilancio 2020), art.1, pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n.304 del 30 dicembre 2019, Supplemento ordinario n.45, che al comma 738 stabilisce che *"a decorrere dall'anno 2020 l'Imposta unica comunale di cui all'art. 1, c. 639, della L. 27 dicembre 2013 n. 147, è abolita, ad eccezione delle disposizioni relative alla Tassa sui Rifiuti (TARI); l'Imposta Municipale Propria (IMU) è disciplinata dalle disposizioni di cui ai commi da 739 a 783"*;

CONSIDERATO che la Legge n.160/2019, art.1, sopra citata detta le seguenti disposizioni che individuano alcuni dei criteri fondamentali della nuova imposta:

- a) il comma 740 stabilisce che il presupposto dell'Imposta municipale propria è il possesso di immobili e che il possesso dell'abitazione principale o assimilata non costituisce presupposto dell'imposta, salvo che si tratti di un'unità abitativa classificata nelle categorie catastali A/1, A/8, A/9;
- b) il comma 741 che definisce, ai fini dell'imposta stessa, l'area fabbricabile come "l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi, ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità.."
- c) il comma 743 individua i soggetti passivi dell'imposta nei possessori di immobili, intendendosi per tali il proprietario ovvero il titolare del diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie sugli immobili stessi;
- d) il comma 745 che prevede che la base imponibile dell'imposta è costituita dal valore degli immobili così come determinato dal comma 745 stesso e dal successivo comma 746;

PRESO ATTO che il comma 746 sopra citato dell'art.1 della Legge n.160 del 2019 stabilisce che: *"per le aree fabbricabili, il valore e' 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. 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) e f), del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, la base imponibile e' costituita dal valore dell'area, la quale e' 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 e' comunque utilizzato"*.

VISTI:



COMUNE DI RUBIERA

(Provincia di Reggio nell'Emilia)

- 1) il D.Lgs. 15 dicembre 1997, n. 446 istitutivo dell'Imposta Regionale sulle Attività Produttive e riordino della disciplina dei tributi locali; ed in particolare l'art. 52 il quale attribuisce ai Comuni un'ampia potestà regolamentare in materia di entrate anche tributarie;
- 2) il comma 777 dell'art.1 della Legge di Bilancio 2020 che prevede che, ferme restando le facoltà di regolamentazione del tributo di cui all'articolo 52 del decreto legislativo 15 dicembre 1997, n. 446, i comuni possono con proprio regolamento: *“determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, al fine della limitazione del potere di accertamento del comune qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato, secondo criteri improntati all'obiettivo di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso;*
- 3) la deliberazione del Consiglio comunale n.32 del 29 giugno 2020 con cui è stato approvato il Regolamento per l'applicazione dell'Imposta Municipale propria IMU di cui alla Legge n.160/2019, da ultimo modificato con deliberazione del Consiglio comunale n.56 del 20 dicembre 2025 ;
- 4) la deliberazione del Consiglio comunale n. 57 del 20 dicembre 2025 *“Determinazione delle aliquote IMU per l'anno 2026”*;

CONSIDERATO che l'art.2, comma 3, del Regolamento sopra citato prevede 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.”*;

CONSIDERATO:

- che i valori stabiliti dalla Giunta comunale sono valori medi di riferimento, deliberati al fine di semplificare gli adempimenti fiscali e di fornire un supporto al contribuente nella determinazione della base imponibile;
- che rimane sempre fermo il principio dettato dall'art.1, comma 746, della Legge n.160 del 2019, in base al quale il valore da considerare per il calcolo dell'IMU è il valore venale in comune commercio del terreno edificabile;

RICHIAMATE:

- la deliberazione della Giunta comunale n. 82 del 28 maggio 2013 con cui sono stati rivisti per l'anno 2013 i valori medi di riferimento delle aree edificabili del territorio comunale deliberati negli anni precedenti per tenere conto della situazione di profonda crisi del mercato immobiliare;
- le deliberazioni della Giunta comunale n. 76/2014, n. 61/2015, n. 92/2016, n. 91/2017, n. 89/2018, n. 90/2019, n. 68/2020, n. 54/2021 e n.56/2022 con le quali sono stati confermati per il periodo 2014-2022 i valori medi di riferimento delle aree edificabili del territorio comunale deliberati nell'anno 2013, apportando solamente un aggiornamento alla nomenclatura delle zone urbanistiche introdotte dalla entrata in vigore del P.S.C.-R.U.E avvenuta il 27/12/2017 e recepita dalla suddetta deliberazione n. 89/2018;
- la deliberazione della Giunta comunale n. 57 del 23 maggio 2023 con cui sono stati rivisti per l'anno 2023 i valori medi di riferimento delle aree edificabili del territorio comunale deliberati negli anni precedenti, applicando dei correttivi determinati sulla base della realtà urbanistica locale;
- la deliberazione della Giunta comunale n. 51 del 21 maggio 2024 con cui sono stati confermati per l'anno 2024 i valori medi di riferimento delle aree edificabili del territorio comunale deliberati per l'anno 2023;
- la deliberazione della Giunta comunale n. 72 del 3 giugno 2025 con cui sono stati confermati per l'anno 2025 i valori medi di riferimento delle aree edificabili del territorio comunale deliberati per l'anno 2024;



COMUNE DI RUBIERA

(Provincia di Reggio nell'Emilia)

RITENUTO opportuno, alla luce dell'andamento del mercato immobiliare, confermare per l'anno 2026 i valori ed i criteri per la determinazione del valore delle aree edificabili del territorio comunale ai fini del pagamento dell'Imposta Municipale Propria deliberati per l'anno 2025, descritti nell'Allegato A, Allegato Tecnico, predisposto dall'Ufficio Tecnico comunale, che costituisce parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;

VISTI:

- il decreto legislativo 18 agosto 2000 n. 267 "Testo Unico delle Leggi sull'ordinamento degli enti locali" e successive modificazioni ed integrazioni;
- il vigente Regolamento delle Entrate tributarie comunali;
- il vigente Regolamento Comunale di contabilità;
- il vigente Statuto Comunale;

ACQUISITI, sulla proposta della presente deliberazione, ai sensi degli articoli 49, comma 1, e 147-bis, comma 1, del Testo unico e dell'articolo 17, comma 5, del Regolamento sull'ordinamento degli uffici e dei servizi, i seguenti pareri espressi da:

- favorevole del Responsabile del 2° Settore – Programmazione economica e partecipazioni, in ordine alla regolarità tecnica attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa;
- favorevole del Responsabile del 4° Settore – Territorio e attività produttive, in ordine alla regolarità tecnica attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa, atteso che i valori ed i criteri di stima delle aree edificabili del territorio comunale sono elaborati dal Servizio Tecnico Urbanistica ed Edilizia privata;
- favorevole del Responsabile di Ragioneria per la regolarità contabile con riferimento ai riflessi, diretti o indiretti, sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente, che l'atto comporta;

RITENUTO di provvedere in merito;

CON VOTI favorevoli unanimi, espressi nelle forme di legge

DELIBERA

1. di confermare per l'anno 2026 i valori ed i criteri per la determinazione dei valori di riferimento delle aree edificabili del territorio comunale ai fini del pagamento dell'Imposta Municipale Propria, deliberati per l'anno 2025, indicati nell'Allegato A), Allegato Tecnico, che costituisce parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;
2. di dare adeguata informazione per agevolare i contribuenti nella determinazione dei valori delle aree fabbricabili ai fini del pagamento dell'I.M.U. per l'anno 2026;
3. di prendere atto che i valori deliberati sono valori di mero riferimento, rimanendo sempre fermo il principio, stabilito dal comma 746 dell'art.1 della Legge n.160 del 2019, in base al quale il valore da considerare per il calcolo dell'IMU è il valore venale in comune commercio del terreno edificabile;
4. di demandare al Funzionario Responsabile del 2° Settore – Programmazione economica e partecipazioni l'assunzione di tutti i conseguenti atti amministrativi di gestione;



COMUNE DI RUBIERA

(Provincia di Reggio nell'Emilia)

SUCCESSIVAMENTE, ravvisata l'urgenza di provvedere in merito ai sensi dell'art. 134, comma 4, del Testo unico, mediante distinta e separata votazione, con voti favorevoli e unanimi, espressi in forma palese, la Giunta comunale,

DELIBERA

di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile.

SI RENDE NOTO

CHE il Responsabile del procedimento ai sensi dell'articolo 5 della legge 7 agosto 1990 n.241 cui rivolgersi e chiedere informazioni in caso di bisogno è il Funzionario Responsabile del Settore Programmazione Economica e Partecipazioni Dott.ssa Chiara Siligardi;

CHE avverso il presente atto, ove sia considerato lesivo di interessi tutelati dalla legge, è ammessa impugnazione per vizio di legittimità (incompetenza, violazione di legge, eccesso di potere) proponibile, da chi vi abbia legittimo interesse, presso il Tribunale amministrativo regionale competente entro 60 giorni dall'ultimo di pubblicazione e comunque dal momento della venuta conoscenza dello stesso.

Letto, approvato e sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 21 del d.lgs. 7 marzo 2005, n. 82 e successive modificazioni ed integrazioni.

IL Sindaco
CAVALLARO EMANUELE

IL Vice Segretario
FICARELLI ANGELA