

RELAZIONE IN MERITO ALL'IMPOSTA MUNICIPALE (IMU)

SULLE AREE FABBRICABILI – ANNO 2026

L'articolo 59 del D.lgs. 446/1997 conferisce ai Comuni la facoltà di determinare, con cadenza periodica e per zone omogenee, i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, al fine di limitare l'attività di accertamento qualora il contribuente abbia assolto l'imposta sulla base di un valore non inferiore a quello preventivamente individuato, secondo criteri volti a ridurre quanto più possibile l'insorgenza di contenzioso.

Ai sensi dell'art. 6 del D.lgs. 504/1992, nei casi di utilizzazione edificatoria dell'area, demolizione di fabbricato o interventi di recupero, la base imponibile è rappresentata dal valore dell'area, senza tenere conto del valore del fabbricato in corso d'opera, fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione ovvero, se precedente, fino alla data in cui l'immobile risulti comunque utilizzato.

Aggiornamento valori venali IMU – anno 2026

L'Ufficio ha provveduto, come negli anni precedenti, a verificare l'andamento del mercato immobiliare locale e la coerenza dei valori già adottati, considerando in particolare:

- le dinamiche dei valori immobiliari rilevate nel corso dell'anno;
- le informazioni desumibili dalle fonti ufficiali, con particolare riferimento all'Agenzia delle Entrate e agli osservatori immobiliari;
- le caratteristiche territoriali, urbanistiche ed economiche del Comune di Molinella;
- la pianificazione urbanistica vigente, costituita da PSC e RUE del Comune di Molinella, approvati rispettivamente con Delibere di Consiglio Comunale n. 13 e n. 14 del 28/02/2018.

Dall'esame complessivo degli elementi disponibili sono emerse le seguenti valutazioni:

- Il mercato immobiliare presenta un modesto incremento dei valori, maggiormente percepibile nei centri urbani di dimensioni maggiori e nelle aree metropolitane. Nel territorio di Molinella, caratterizzato da una prevalente vocazione agricola e da un'edificazione in larga parte destinata a esigenze abitative familiari, tali variazioni incidono solo parzialmente sui valori delle aree edificabili.
- L'aumento dei valori degli immobili finiti non si traduce automaticamente in un corrispondente aumento del valore dei suoli edificabili, anche in considerazione dell'incidenza dei costi di costruzione, della manodopera, degli oneri e delle spese accessorie, che continuano a comprimere la componente riferibile all'area.
- Le nuove edificazioni nel territorio comunale rimangono contenute e risultano prevalentemente riconducibili a interventi di carattere familiare o di completamento, più che a iniziative speculative o di ampia trasformazione immobiliare.
- Non sono intervenute modifiche sostanziali della pianificazione urbanistica vigente tali da rendere necessario, nell'immediato, un aggiornamento generalizzato dei parametri di calcolo già adottati.

Tabulati per il calcolo dell'IMU sulle aree edificabili

Nei nuovi tabulati allegati alla presente relazione sono state introdotte alcune modifiche di carattere operativo, finalizzate a renderne più agevole la consultazione e la lettura da parte degli uffici e dei contribuenti.

In particolare, per una maggiore chiarezza espositiva, sono state eliminate dai tabulati le porzioni già edificate o comunque non più riconducibili alla consistenza originaria delle aree, con speciale riferimento alle zone di espansione, quali ad esempio le zone AC5.8, AC6.3 e le zone ASP3.5. Tale aggiornamento non comporta una revisione dei valori unitari, ma consente una rappresentazione più ordinata e coerente delle aree ancora rilevanti ai fini del calcolo dell'imposta.

Valutazione sull'aggiornamento dei valori

Pur prendendo atto del lieve incremento registrato nel mercato immobiliare, si ritiene opportuno, allo stato attuale, non procedere all'aggiornamento dei valori venali delle aree edificabili rispetto a quelli approvati per l'anno precedente.

La scelta di confermare i valori vigenti appare coerente con la specificità del territorio comunale di Molinella, che risente in misura limitata delle oscillazioni del mercato immobiliare generale, sia per la ridotta pressione edificatoria che per la prevalenza di interventi edilizi destinati a uso familiare.

Conclusioni

Alla luce delle considerazioni sopra esposte, si propone pertanto la conferma, per l'anno 2026, dei valori venali delle aree edificabili già contenuti nei tabulati approvati per l'anno precedente, ritenendoli ancora congrui rispetto all'andamento del mercato e alle condizioni urbanistiche del territorio comunale.

Restano invariati i criteri di determinazione del valore, fondati principalmente sui seguenti elementi:

- zona territoriale di ubicazione;
- indice di edificabilità;
- destinazione d'uso ammessa;
- eventuali oneri di urbanizzazione e costi di adattamento del terreno;
- superfici utile e accessoria, nonché superficie territoriale.

La conferma dei valori e l'aggiornamento della struttura dei tabulati rispondono all'esigenza di mantenere un quadro di riferimento chiaro, trasparente ed equo, idoneo a favorire l'uniformità applicativa e a contenere il rischio di contenzioso, in attesa della revisione generale a seguito della variazione della disciplina urbanistica.

IL RESPONSABILE DELL'AREA IV
Ing. Chiara Marsigli