



COMUNE DI MALNATE

Provincia di Varese

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 31/2021 Registro Deliberazioni

ADUNANZA DEL 15/03/2021

Oggetto: PROPOSTA ALIQUOTE IMU 2021 E VALORI AREE EDIFICABILI

L'anno 2021 addì 15 del mese di 03 alle ore 13:30 si è riunita la Giunta appositamente convocata.

All'appello risultano:

BELLIFEMINE MARIA IRENE	SINDACO	Presente
BERNARD JACOPO	VICE SINDACO	Presente
CANNITO NADIA	ASSESSORE	Presente
FELEPPA DAVIDE	ASSESSORE	Presente
CROCI MARIA	ASSESSORE	Presente
BOTTA CAROLA	ASSESSORE	Presente

Assenti: 0,

Partecipa il SEGRETARIO TALDONE MARGHERITA.

Accertata la validità dell'adunanza la Sig.ra BELLIFEMINE MARIA IRENE in qualità di SINDACO ne assume la presidenza, dichiarando aperta la seduta e invitando la Giunta a deliberare in merito all'oggetto sopra indicato.

Su relazione dell'Assessore CANNITO NADIA.



COMUNE DI MALNATE

Provincia di Varese

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO CHE:

- L'articolo 1, comma 738 della Legge n. 160/2019 ha abolito, a decorrere dal 1° gennaio 2020, l'Imposta Unica Comunale (IUC) di cui all'articolo 1, comma 639, della Legge 27 Dicembre 2013 n.147, per le disposizioni relative alla TASI ed all'IMU ed ha ridisciplinato l'Imposta Municipale Propria (IMU), commi da 738 a 783;
- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 22 del 05/06/2020 è stato approvato il regolamento per la disciplina dell'Imposta Municipale Propria (IMU);
- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 23 del 05/06/2020 sono state approvate le aliquote e la detrazione dell'Imposta Municipale Propria (IMU) per l'annualità 2020;

RILEVATO CHE sono esenti IMU:

- ai sensi del comma 741 lett. b) della Legge 160/2019, gli immobili adibiti ad abitazione principale classificate catastalmente nelle categorie da A/2 ad A/7 e le relative pertinenze C/2, C/6, C/7 nella misura massima di un' unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali indicate;
- ai sensi del comma 758, sono esenti dall'imposta i terreni agricoli come di seguito qualificati:
 - a) posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali (IAP) di cui all'articolo 1 del Decreto Legislativo 29 marzo 2004 n. 99, iscritti alla previdenza agricola, comprese le società agricole di cui all'articolo 1, comma 3, del citato decreto legislativo n. 99 del 2004, indipendentemente dalla loro ubicazione;
 - b) a immutabile destinazione agro-silvo-pastorale a proprietà collettiva indivisibile e inusucapibile;
 - c) ricadenti in aree montane o di collina delimitate ai sensi dell'articolo 15 della legge 27 dicembre 1977 n. 984, sulla base dei criteri individuati dalla circolare del Ministero delle Finanze n.9 del 14 giugno 1993, documento che propone l'elenco dei Comuni sul cui territorio i terreni agricoli fruiscono dell'esenzione tra i quali è compreso il Comune di Malnate;
- sono esenti dall'imposta altresì, per il periodo dell'anno durante il quale sussistono le condizioni prescritte, gli immobili di cui all'articolo 1, comma 759, della legge 160/2019 lettere da a) fino a g);

RICHIAMATO il regime delle agevolazioni IMU che prevedono la riduzione del 50% della base imponibile:

- a) per i fabbricati di interesse storico o artistico di cui all'articolo 10 del codice di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42;
- b) per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono dette condizioni. L'inagibilità o inabitabilità è accertata dall'ufficio tecnico comunale con perizia a carico del proprietario, che allega idonea documentazione alla dichiarazione. In alternativa, il contribuente ha facoltà di presentare una dichiarazione sostitutiva ai sensi del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, che attesti la dichiarazione di inagibilità o inabitabilità del fabbricato da parte di un tecnico abilitato, rispetto a quanto previsto dal periodo precedente;
- c) per le unità immobiliari, concesse in comodato dal soggetto passivo ai parenti in linea retta entro il primo grado che le utilizzano come abitazione principale, a condizione che il contratto sia registrato e che il comodante possieda una sola abitazione in Italia e risieda



COMUNE DI MALNATE

Provincia di Varese

anagraficamente nonché dimori abitualmente nello stesso comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato; il beneficio si applica anche nel caso in cui il comodante, oltre all'immobile concesso in comodato, possieda nello stesso comune un altro immobile adibito a propria abitazione principale, ad eccezione delle unità abitative classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9. Il beneficio di cui alla presente lettera si estende, in caso di morte del comodatario, al coniuge di quest'ultimo in presenza di figli minori;

- d) il comma 760, dell'art. 1, della L. n. 160/2019, conferma la riduzione del 25% dell'imposta per gli immobili locati a canone concordato di cui alla legge 9 dicembre 1998, n. 431;

RILEVATO CHE sono soggetti a imposta:

- le unità immobiliari adibite ad abitazione principale del soggetto passivo classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 e le relative pertinenze, con applicazione di aliquota ridotta e della detrazione di € 200,00, rapportata al periodo dell'anno durante il quale si protrae tale destinazione;
- gli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D per i quali è riservata allo Stato il gettito dell'IMU calcolato ad aliquota dello 0,76 per cento (riserva statale);
- gli altri fabbricati;
- le aree edificabili;
- fabbricati rurali ad uso strumentale;

RILEVATO CHE a partire dall'anno 2021 ai sensi dell'articolo 1, comma 48, della legge 30 dicembre 2020 n. 178 per una sola unità immobiliare a uso abitativo, non locata o data in comodato d'uso, posseduta in Italia a titolo di proprietà o usufrutto da soggetti non residenti nel territorio dello Stato che siano titolari di pensione maturata in regime di convenzione internazionale con l'Italia, residenti in uno Stato di assicurazione diverso dall'Italia, l'Imposta municipale propria di cui all'articolo 1 commi 739 a 783 della legge 27 dicembre 2019 n. 160 è applicata nella misura della metà;

RICHIAMATO il comma 599 della legge di bilancio 2021 il quale prevede che per l'anno 2021 non è dovuto l'acconto IMU relativo a:

- a) immobili adibiti a stabilimenti balneari marittimi, lacuali e fluviali, nonché immobili degli stabilimenti termali;
- b) immobili rientranti nella categoria catastale D/2 e relative pertinenze, agriturismi, villaggi turistici, ostelli della gioventù, rifugi di montagna, colonie marine e montane, affittacamere per brevi soggiorni, case e appartamenti per vacanze, bed and breakfast, residence e campeggi, a condizione che i relativi soggetti passivi, come individuati dall'articolo 1, comma 743, della legge 27 dicembre 2019, n. 160, siano anche gestori delle attività ivi esercitate;
- c) immobili rientranti nella categoria catastale D in uso da parte di imprese esercenti attività di allestimenti di strutture espositive nell'ambito di eventi fieristici o manifestazioni;
- d) immobili destinati a discoteche, sale da ballo, night club e simili, a condizione che i relativi soggetti passivi, come individuati dall'articolo 1, comma 743, della legge 27 dicembre 2019, n. 160, siano anche gestori delle attività ivi esercitate;

RICHIAMATI i commi da 748 a 754 della Legge n. 160/2019 che stabiliscono per ciascuna fattispecie, le aliquote e le detrazioni d'imposta che possono essere modificate dal Comune con deliberazione del Consiglio Comunale, in aumento o in diminuzione, entro i *range* massimi e minimi stabiliti dalla stessa legge e precisamente:



COMUNE DI MALNATE

Provincia di Varese

- il comma 748, fissa l'aliquota di base per l'*abitazione principale* classificata nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 e relative pertinenze nella misura dello 0,5 per cento con possibilità per il Comune, con deliberazione del Consiglio Comunale, di aumentarla di 0,1 punto percentuale o diminuirla fino all'azzeramento;
- il comma 750, fissa l'aliquota di base per i *fabbricati rurali ad uso strumentale* di cui all'articolo 9, comma 3-bis, del decreto-legge 30 dicembre 1993, n. 557, convertito, con modificazioni, dalla legge 26 febbraio 1994, n. 133, allo 0,1 per cento e i comuni possono solo ridurla fino all'azzeramento;
- il comma 751, fissa l'aliquota di base per i *fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita* (beni merce) fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati, nella misura dello 0,1 per cento. I comuni fino all'anno 2021, possono aumentarla fino allo 0,25 per cento o diminuirla fino all'azzeramento;
- il comma 753, per *gli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D*, l'aliquota di base è pari allo 0,86 per cento, di cui la quota dello 0,76 per cento è riservata allo Stato e i Comuni, possono aumentarla fino all'1,06 per cento o diminuirla fino allo 0,76 per cento;
- il comma 754, per gli "altri fabbricati", l'aliquota di base è pari allo 0,86 per cento e i Comuni con deliberazione del Consiglio Comunale, possono aumentarla sino all'1,06 per cento o diminuirla fino all'azzeramento;

CONSIDERATO CHE a decorrere dall'anno 2021 i Comuni possono diversificare le aliquote dell'IMU di cui ai precedenti commi da 748 a 755 esclusivamente con riferimento alle fattispecie che saranno individuate da un apposito decreto del Ministro dell'economia e delle finanze e dovranno redigere la delibera di approvazione delle aliquote previa elaborazione, tramite un'apposita applicazione del Portale del federalismo fiscale, di un prospetto che ne formerà parte integrante;

RILEVATO che anche qualora il Comune non intenda diversificare le aliquote rispetto a quelle indicate dalla Legge n. 160/2019 ai commi 748 a 755, la delibera di approvazione delle aliquote deve essere redatta accedendo all'applicazione disponibile nel Portale del federalismo fiscale, che consente l'elaborazione di un apposito prospetto delle aliquote ed allegando il prospetto delle stesse che forma parte integrante della delibera; La delibera approvata senza il prospetto non è idonea a produrre gli effetti;

- in caso di discordanza tra il prospetto delle aliquote e le disposizioni contenute nel regolamento di disciplina dell'imposta, prevale quanto stabilito nel prospetto.

PRESO ATTO:

- che la Risoluzione n. 1/DF del MEF, del 18 febbraio 2020, ha chiarito che l'obbligo di compilazione del predetto prospetto delle aliquote della nuova IMU inizierà a decorrere dall'anno d'imposta 2021 ed in ogni caso solo in seguito all'adozione del decreto quale atto necessario per consentire ai comuni di selezionare le fattispecie di interesse, nonché quale provvedimento cui è demandata la definizione delle modalità di elaborazione e successiva trasmissione del prospetto stesso al Dipartimento delle finanze;
- che a tutt'oggi non è ancora stato adottato il decreto sopra specificato del Ministro dell'economia e delle finanze previsto al predetto comma 756 della legge 160/2019;

RITENUTO di proporre al Consiglio Comunale le aliquote e le detrazioni dell'imposta municipale propria (IMU) per l'anno 2021 come già deliberate per l'anno 2020 e come indicate nella tabella Allegato A);



COMUNE DI MALNATE

Provincia di Varese

- 5,6 per mille per l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale classificata nelle categorie catastali A/1 (abitazioni di tipo signorile), A/8 (abitazioni in ville), A/9 (castelli e palazzi di pregio storico e artistico) e relative pertinenze nella misura massima di una per ciascuna delle categorie catastali C/2, C/6, C/7;
- 10,6 per mille immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D (escluso fabbricati rurali ad uso strumentali cat. D/10), di cui 7,6‰ riserva allo Stato e 3‰ di competenza del Comune;
- 10,6 per mille aree edificabili;
- 1,00 per mille fabbricati rurali ad uso strumentale cat. D/10 di cui all'articolo 9 comma 3-bis, del Decreto-Legge 30 Dicembre 1993 n. 557 convertito con modificazioni dalla legge 26 febbraio 1994 n. 133;
- 10,6 per mille per gli altri fabbricati;

RITENUTO opportuno al fine di mantenere per l'anno di imposta 2021, come già deliberato per l'anno 2020, le medesime aliquote anche per le seguenti tipologie proponendo al Consiglio Comunale:

- di avvalersi della facoltà concessa dalla normativa vigente di azzerare l'aliquota IMU per i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati (beni merce);
- al fine di favorire la realizzazione dell'accordo territoriale del Comune di Malnate sottoscritto dalle rappresentanze degli inquilini e dei proprietari per la determinazione di canoni di locazione agevolati, ai sensi del comma 4 art. 2 della Legge 9 dicembre 1998 n. 431, di proporre un'aliquota inferiore a quella ordinaria, relativamente alle unità immobiliari e pertinenze interamente locate alle condizioni definite dalla Legge 431/1998 (locazioni a canone concordato) nella modalità seguente:
- 7,6 per mille per le abitazioni locate a canone concordato con contratto registrato e utilizzata dall'occupante/detentore come abitazione principale e relative pertinenze;
- 10,6 per mille abitazioni locate a canone concordato con contratto registrato, NON utilizzata dall'occupante/detentore come abitazione principale e relative pertinenze;

RITENUTO INOLTRE che il regolamento IMU 2020 ha recepito la facoltà concessa dalla normativa di assimilare all'abitazione principale l'unità immobiliare posseduta da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari in modo permanente, a condizione che la stessa non risulti locata come previsto dall'art. 1, comma 741, lettera c), punto 6) della Legge n. 160/2019. In caso di più unità immobiliari, la predetta agevolazione può essere applicata ad una sola unità immobiliare;

CONSIDERATO che occorre contestualmente provvedere a proporre al Consiglio Comunale il valore delle aree fabbricabili relative all'imposta IMU per l'annualità 2021;

PRESO ATTO che a seguito dell'introduzione di nuove disposizioni normative si darà corso all'adeguamento dello strumento di pianificazione territoriale che potrà contenere modifiche e nuove perimetrazioni delle zone con conseguente adeguamento del valore venale in comune commercio come previsto dall'art. 5, comma 5, del Decreto Legislativo n. 504 del 1992;

ACCERTATO che i valori delle aree fabbricabili di cui alla tabella (allegato B) hanno un valore meramente indicativo ed orientativo volto a fornire ai contribuenti ed anche agli uffici un ausilio nell'adempimento tributario in quanto si riferiscono alla zona omogenea di appartenenza del P.G.T. determinati sulla base di elementi urbanistici generali quali: le zone territoriali di ubicazione, indice



COMUNE DI MALNATE

Provincia di Varese

di edificabilità, destinazione d'uso ed oneri per eventuali lavori di adattamento necessari all'edificazione;

RITENUTO quindi opportuno in attuazione dei principi di correttezza, collaborazione, semplificazione e buona fede, confermare l'individuazione dei valori delle aree edificabili ai fini dell'imposta municipale come già adottata per l'anno 2020, quali valori aventi la semplice funzione di orientare il contribuente nella determinazione della base imponibile, come da tabella sopra citata;

PRESO ATTO che i valori così determinati non assumono per il Comune autolimitazione del potere di accertamento, nel senso indicato dal Ministero delle Finanze con la circolare n. 296/E del 31.12.1998, ma carattere minimo e di indirizzo per l'attività di verifica dell'Ufficio Tributi, così da poter essere disconosciuti in presenza di atti e documenti di natura pubblica o privata dai quali si possano evincere valori superiori, quali atti notarili, perizie tecniche, rivalutazioni fiscali rettifiche fiscali, ecc;

DATO ATTO CHE:

- l'art.1, comma 169 Legge 27 Dicembre 2006 n. 296, dispone che gli enti locali deliberano le tariffe e le aliquote relative ai tributi di loro competenza entro la data fissata da norme statali per la deliberazione del bilancio di previsione. Dette deliberazioni, anche se approvate successivamente all'inizio dell'esercizio purché entro il termine innanzi indicato, hanno effetto dal 1° gennaio dell'anno di riferimento.
- con Decreto del Ministero dell'Interno in data 13 gennaio 2021 il termine per l'approvazione del Bilancio di Previsione 2021/2023 da parte degli enti locali è differito al 31 Marzo 2021;

ATTESO CHE ai sensi del comma 767 della legge 27 dicembre 2019, n. 160, le aliquote e i regolamenti hanno efficacia per l'anno di riferimento a condizione che siano pubblicate sul sito internet del Dipartimento delle Finanze del Ministero dell'Economia e delle Finanze entro il termine perentorio del 14 ottobre, al fine della loro pubblicazione entro il successivo 28 ottobre;

VISTO il bilancio di previsione 2021-2023 in corso di predisposizione;

CONSIDERATE le esigenze finanziarie dell'Ente per l'anno 2021 e ritenuto opportuno, in linea con il vigente D.U.P. proporre al Consiglio Comunale le aliquote e valori aree edificabili IMU 2021 come specificato nell'Allegato B;

VISTI ED ACQUISITI i pareri favorevoli di regolarità tecnica e contabile espressi dal responsabile dell'Area Amministrativa - Finanziaria ai sensi dell'art. 49, primo comma del D.Lgs. 267 del 18/08/2000;

VISTO il parere favorevole di regolarità tecnica espresso dal responsabile dell'area Pianificazione del Territorio ai sensi dell'art. 49, primo comma del D.Lgs. 267 del 18/08/2000;

RITENUTO, quindi, di dover provvedere in merito;

CON votazione unanime e palese espressa nei modi e nei termini previsti dalla legge;

DELIBERA

- 1) **DI DARE ATTO CHE** le premesse sono parte integrante e sostanziale del dispositivo del presente provvedimento;
- 2) **DI PROPORRE** al Consiglio Comunale le aliquote dell'imposta municipale propria (IMU) per l'anno di imposta 2021 di cui all'articolo 1, commi da 738 a 783, della Legge n.160/2019 e
Delibera di G.C. n. 31 del 15/03/2021 pag. 6/8



COMUNE DI MALNATE

Provincia di Varese

s.m.i. come indicate nell'allegato A) al presente provvedimento che ne costituisce parte integrale e sostanziale e precisamente:

- ALIQUOTA 5,60 per mille per le unità immobiliari adibite ad abitazione principale per gli immobili classificati nelle categorie catastali A/1 (abitazioni di tipo signorile), A/8 (abitazioni in ville), A/9 (castelli e palazzi di pregio storico e artistico) e relative pertinenze, nella misura massima di una per ciascuna delle categorie catastali C/2, C/6, C/7;
- DETRAZIONE € 200,00 per l'unità immobiliare classificata nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 e relative pertinenze adibite ad abitazione principale del soggetto passivo e per le relative pertinenze solo in riferimento al periodo dell'anno durante il quale si protrae la destinazione ad abitazione principale. Se l'unità immobiliare è adibita ad abitazione principale da più soggetti passivi, la detrazione spetta a ciascuno di essi proporzionalmente alla quota per la quale la destinazione medesima si verifica.
- ALIQUOTA 10,6 per mille per gli altri fabbricati;
- ALIQUOTA 1,00 per mille *fabbricati rurali ad uso strumentale* D/10 di cui all'articolo 9 comma 3-bis, del Decreto-Legge 30 Dicembre 1993 n. 557 convertito con modificazioni dalla legge 26 febbraio 1994 n. 133;
- ALIQUOTA 10,6 per mille di cui riserva statale nella misura del 7,6 ‰ e 3‰ al Comune immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D (escluso D/10);
- ALIQUOTA 10,6 per mille *aree edificabili*;

3) **DI PROPORRE** al Consiglio Comunale al fine di mantenere, le medesime aliquote come già deliberato per l'anno 2020, anche per le seguenti tipologie:

- azzeramento dell'aliquota IMU per i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati (beni merce);
- al fine di favorire la realizzazione dell'accordo territoriale del Comune di Malnate sottoscritto dalle rappresentanze degli inquilini e dei proprietari per la determinazione di canoni di locazione agevolati, ai sensi del comma 4 art. 2 della Legge 9 dicembre 1998 n. 431, un'aliquota inferiore a quella ordinaria, relativamente alle unità immobiliari e pertinenze interamente locate alle condizioni definite dalla Legge 431/1998 (locazioni a canone concordato) nella modalità seguente:
 - 7,6 per mille per le abitazioni locate a canone concordato con contratto registrato e utilizzata dall'occupante/detentore come abitazione principale e relative pertinenze;
 - 10,6 per mille abitazioni locate a canone concordato con contratto registrato, NON utilizzate dall'occupante/detentore come abitazione principale e relative pertinenze;

4) **DI PROPORRE** al Consiglio Comunale anche per l'anno 2021, i valori al mq. di mercato minimi di riferimento delle aree edificabili ai fini IMU così come deliberate per l'anno 2020 e come specificate nel prospetto, allegato B, che costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto;

5) **DI PRENDERE ATTO CHE:**

- che i valori così determinati non assumono per il Comune autolimitazione del potere di accertamento, nel senso indicato dal Ministero delle Finanze con la circolare n. 296/E del 31.12.1998, ma carattere minimo e di indirizzo per l'attività di verifica dell'Ufficio Tributi, così da poter essere disconosciuti in presenza di atti e documenti di natura pubblica o privata dai quali si possano evincere valori superiori, quali atti notarili, perizie tecniche, rivalutazioni fiscali rettifiche fiscali, ecc;



COMUNE DI MALNATE

Provincia di Varese

- il comma 741 lett. a) dell'art. 1 della legge n. 160 del 2019 stabilisce, diversamente dal precedente regime impositivo dell'IMU, che si considera *“parte integrante del fabbricato l'area occupata dalla costruzione e quella che ne costituisce pertinenza, **esclusivamente ai fini urbanistici, purché accatastata unitariamente...**”*;

6) **DI DEMANDARE** a successiva delibera l'attuazione delle disposizioni contenute nei commi 756 e 757 dell'articolo 1 della legge 27 dicembre 2019 n. 160 a seguito dell'adozione del decreto ministeriale e della relativa procedura;

7) **DI DARE ATTO** che sulla presente deliberazione sono stati espressi i pareri favorevoli di regolarità tecnica e contabile dal responsabile dell'Area Amministrativa - Finanziaria ai sensi dell'art. 49, primo comma del D.Lgs. 267 del 18/08/2000;

8) **DI DARE ATTO** altresì che sulla presente deliberazione è stato espresso il parere favorevole di regolarità tecnica dal responsabile dell'area Pianificazione del Territorio ai sensi dell'art. 49, primo comma del D.Lgs. 267 del 18/08/2000;

SUCCESSIVAMENTE la Giunta Comunale, considerata l'urgenza di provvedere in merito, con la seguente votazione

DELIBERA

di rendere immediatamente eseguibile la presente deliberazione ai sensi dell'art. 134 – 4° comma – D.Lgs. n. 267/2000.

Avverso alla presente deliberazione è ammesso il ricorso al TAR di competenza entro 60 gg. dalla data di pubblicazione oppure entro 120 gg. ricorso straordinario al Presidente della Repubblica.

Approvato e sottoscritto con firma digitale:

II SINDACO

BELLIFEMINE MARIA IRENE

II SEGRETARIO

TALDONE MARGHERITA