



COMUNE DI MALNATE

Provincia di Varese

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 31/2023 Registro Deliberazioni

ADUNANZA DEL 14/03/2023

Oggetto: PROPOSTA ALIQUOTE IMU 2023 E VALORI AREE EDIFICABILI.

L'anno 2023 addì 14 del mese di 03 alle ore 11:30 si è riunita la Giunta appositamente convocata.

All'appello risultano:

BELLIFEMINE MARIA IRENE	SINDACO	Presente
BERNARD JACOPO	VICE SINDACO	Assente
CANNITO NADIA	ASSESSORE	Presente
CROCI MARIA	ASSESSORE	Presente
BOTTA CAROLA	ASSESSORE	Assente
ALBRIGI PAOLO	ASSESSORE	Presente

Assenti: 2, Bernard Jacopo, Botta Carola.

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.

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 e, nel contempo, ha ridisciplinato l'Imposta Municipale Propria (IMU), commi da 739 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. 17 del 30/03/2022 sono state approvate le aliquote e la detrazione dell'Imposta Municipale Propria (IMU) per l'annualità 2022;

CONSIDERATO che:

- il comma 748 dell'art.1 della legge 27 dicembre 2019, n. 160 consente di fissare l'aliquota per l'abitazione principale classificata nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 e per le relative pertinenze nella misura compresa tra zero e 0,6% mentre il successivo comma 749 dispone che per detti immobili, nonché per gli alloggi regolarmente assegnati dagli istituti autonomi per le case popolari (IACP) o dagli enti di edilizia residenziale pubblica, comunque denominati, aventi le stesse finalità degli IACP, istituiti in attuazione dell'articolo 93 del decreto del Presidente della Repubblica 24 luglio 1977, n. 616, si applica la detrazione di € 200,00;
- il comma 750, fissa l'aliquota di base per i *fabbricati rurali ad uso strumentale* di cui all'articolo 9, comma 3-bis, del D.L. 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; a decorrere dal 1° gennaio 2022, i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, finché permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati, sono esenti dall'IMU.
- 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;
- 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) 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 ricompreso il Comune di Malnate;

DATO ATTO CHE il comma 81 dell'art.1 della Legge 29 dicembre 2022 n.197 introduce la lettera g-bis al comma 759 dell'art. 1 della Legge n.160 del 2019 che disciplina le esenzioni IMU introducendo l'esenzione per gli immobili non utilizzabili ne' disponibili, per i quali sia stata



COMUNE DI MALNATE

Provincia di Varese

presentata denuncia all'autorità giudiziaria in relazione ai reati di cui agli articoli 614, secondo comma, o 633 del codice penale o per la cui occupazione abusiva sia stata presentata denuncia o iniziata azione giudiziaria penale. Il soggetto passivo comunica al comune interessato, secondo modalità telematiche stabilite con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze, da emanare entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente disposizione, sentita la Conferenza Stato-città ed autonomie locali, il possesso dei requisiti che danno diritto all'esenzione. Analoga comunicazione deve essere trasmessa allorché cessa il diritto all'esenzione ».

CONSIDERATO ALTRESÌ che:

- il comma 756 dell'art.1 della legge 27 dicembre 2019, n.160 dispone che a decorrere dall'anno 2021, i Comuni, in deroga all'articolo 52 del decreto legislativo 15 dicembre 1997, n.446, possono diversificare le aliquote di cui ai commi da 748 a 755 esclusivamente con riferimento alle fattispecie individuate con decreto del MEF;
- 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.
- 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, né è stata data attuazione a quanto stabilito dal comma 757;
- è intenzione dell'Amministrazione Comunale approvare il bilancio di previsione 2023/2025 e, quindi, si ritiene opportuno comunque adottare la deliberazione in oggetto salvo eventuale nuova deliberazione a seguito della emanazione del decreto previsto dal comma 756 dell'art.1 della legge 27 dicembre 2019, n.160 e della attuazione di quanto stabilito dal successivo comma 757.

RICHIAMATI:

- il comma 747 lettera c) art.1 della Legge 160/2019 che prevede la riduzione della base imponibile del 50 per cento 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 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;
- il comma 760, dell'art.1, della L. n.160/2019, che prevede la riduzione del 25% dell'imposta per gli immobili locati a canone concordato di cui alla legge 9 dicembre 1998, n.431;



COMUNE DI MALNATE

Provincia di Varese

DATO ATTO 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;

RITENUTO di proporre al Consiglio Comunale le aliquote e le detrazioni dell'imposta municipale propria (IMU) per l'anno 2023 come già deliberate per l'anno 2022 e come indicate nella tabella Allegato A):

- 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 2023, come già deliberato per l'anno 2022, le medesime aliquote anche per le seguenti tipologie proponendo al Consiglio Comunale:

- 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;

CONSIDERATO che occorre contestualmente provvedere a proporre al Consiglio Comunale il valore delle aree fabbricabili relative all'imposta IMU per l'annualità 2023;

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 2022, 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.
- l'art.151, comma 1, del decreto legislativo 18 agosto 2000, n.267 che dispone che il bilancio di previsione deve essere approvato entro il 31 dicembre dell'anno precedente a quello di riferimento; il predetto termine può essere differito con decreto del Ministro dell'Interno;
- il decreto del Ministero dell'interno 13 dicembre 2022 che ha differito al 31 marzo 2023 il termine per la deliberazione del bilancio di previsione 2023/2025;
- il comma 775 della legge 29 dicembre 2022, n.197 che ha disposto, in via eccezionale e limitatamente all'anno 2023, la possibilità di approvare il bilancio di previsione con l'applicazione della quota libera dell'avanzo, accertato con l'approvazione del rendiconto 2022 stabilendo, a tal fine, il differimento al 30 aprile 2023 del termine per l'approvazione del bilancio di previsione per il 2023;

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;

CONSIDERATE le esigenze finanziarie dell'Ente per l'anno 2023 e ritenuto opportuno, in linea con il vigente D.U.P. proporre al Consiglio Comunale le aliquote e valori aree edificabili IMU 2023 come specificato nell'Allegato B;

VISTO il bilancio di previsione 2023-2025 in corso di predisposizione;

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;

CON votazione unanime favorevole espressa nei modi e termini di legge;



COMUNE DI MALNATE

Provincia di Varese

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 2023 di cui all'articolo 1, commi da 738 a 783, della Legge n.160/2019 e 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 2022, anche per le seguenti tipologie:
 - 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 2023, i valori al mq. di mercato minimi di riferimento delle aree edificabili ai fini IMU così come deliberate per l'anno 2022 e come specificate nel prospetto, allegato B, che costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto;
- 5) **DI DARE ATTO** che sulla presente deliberazione è stato espresso il parere di regolarità tecnica e contabile previsto dall'art.49 del D.Lgs. 267/2000 come risulta nella parte narrativa;



COMUNE DI MALNATE

Provincia di Varese

SUCCESSIVAMENTE la Giunta Comunale, considerata l'urgenza di provvedere in merito, con voto unanime e palese espresso nei modi e nei termini previsti dalla legge,

DELIBERA

di rendere immediatamente eseguibile la presente deliberazione ai sensi dell'art.134 – comma 4 – 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