



COMUNE DI MALNATE

Provincia di Varese

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 109/2024 Registro Deliberazioni

ADUNANZA DEL 05/12/2024

Oggetto: PROPOSTA ALIQUOTE IMU 2025 E VALORI AREE EDIFICABILI

L'anno 2024 addì 05 del mese di 12 alle ore 21:00 si è riunita la Giunta, in collegamento in videoconferenza, appositamente convocata.

All'appello risultano:

CANNITO NADIA	SINDACO	Presente
CROCI MARIA	VICE SINDACO	Presente
TORCHIA ENRICO	ASSESSORE	Presente
BARONI GIANLUIGI	ASSESSORE	Presente
BATTAINI ANGELO	ASSESSORE	Presente
BOTTA CAROLA	ASSESSORE	Presente

Assenti: 0,

Partecipa il SEGRETARIO TALDONE MARGHERITA.

Accertata la validità dell'adunanza la Sig.ra CANNITO NADIA 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 TORCHIA ENRICO.



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 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. 84 del 20/12/2023 sono state approvate le aliquote e la detrazione dell'Imposta Municipale Propria (IMU) per l'annualità 2024;
- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 82 del 20/12/2023 sono stati determinati i valori delle aree edificabili per l'annualità 2024;

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 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; 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:
 - 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;
 - a immutabile destinazione agro-silvo-pastorale a proprietà collettiva indivisibile e inusufruttabile;
 - 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



COMUNE DI MALNATE

Provincia di Varese

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 né disponibili, per i quali sia stata 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;
- con decreto 7 luglio 2023 il Mef ha individuato le fattispecie in base alle quali i Comuni possono diversificare le aliquote dell'Imu ai sensi dell'art. 1, commi da 748 a 755, della legge n. 160 del 2019;
- con il medesimo decreto di cui al punto precedente sono state fissate le modalità di elaborazione e di successiva trasmissione al Dipartimento delle finanze del Mef del relativo prospetto di cui all'art. 1, comma 757, della legge n. 160 del 2019;
- il comma 1 dell'art. 6ter del decreto legge 29 settembre 2023, n. 132 convertito dalla legge 27 novembre 2023, n. 170 ha differito all'annualità d'imposta 2025 l'obbligo di redigere la delibera di approvazione delle aliquote dell'Imu tramite l'elaborazione del prospetto, utilizzando l'applicazione informatica messa a disposizione sul portale del Mef;
- con decreto 6 settembre 2024 il Mef ha modificato le fattispecie in base alle quali i Comuni possono diversificare le aliquote dell'Imu ai sensi dell'art. 1, commi da 748 a 755, della legge n. 160 del 2019 approvando il nuovo Allegato "A" sostitutivo di quello approvato con il predetto decreto 7 luglio 2023;
- il Mef ha reso disponibile l'applicazione per la elaborazione e trasmissione del predetto prospetto.

DATO ATTO CHE a decorrere dall'anno di imposta 2025, ai sensi dell'art. 1, comma 757, della Legge n. 160/2019 e dell'art. 3, comma 4, del D.M. 7/7/2023, la delibera approvata senza il "prospetto delle aliquote", elaborato attraverso l'applicazione informatica di cui all'art. 3 comma 1 del medesimo D.M., non è idonea a produrre gli effetti di cui all'art. 1, commi da 761 a 771 della Legge n. 160/2019;



COMUNE DI MALNATE

Provincia di Varese

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;

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 2025 come già deliberate per l'anno 2024 come riportate nel "prospetto delle aliquote", elaborato utilizzando l'applicazione informatica resa disponibile dal Ministero dell'Economia e delle Finanze nell'apposita sezione del "Portale del federalismo fiscale", allegato alla presente deliberazione per costituirne parte integrante e sostanziale (All. A).

RITENUTO che in ordine alle tipologie indicate si ritiene di stabilire per l'anno 2025 le seguenti aliquote nella misura del 2024:

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 2025;

PRESO ATTO che con la deliberazione di Giunta Comunale n. 181 del 09.12.2021 è stato dato avvio del procedimento, ai sensi dell'art. 13 della l. r. 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i., di variante generale degli atti costituenti il piano di governo del territorio (pgt) unitamente all'avvio del procedimento per la verifica di assoggettabilità alla valutazione ambientale strategica (VAS) nonché redazione del nuovo regolamento edilizio.

PRESO ATTO inoltre che in data 07.11.2023 si è schiusa la procedura VAS su S.I.V.A.S., documentazione nella quale sono individuati gli elementi fondamentali della variante generale in redazione che potrà contenere modifiche e nuove perimetrazioni delle zone con possibile e conseguente adeguamento del valore venale in comune commercio come previsto dall'art. 5,



COMUNE DI MALNATE

Provincia di Varese

comma 5, del Decreto Legislativo n. 504 del 1992, procedura di aggiornamento dei valori che sarà avviata a seguito dell'approvazione e piena vigenza della variante allo strumento urbanistico vigente;

ACCERTATO pertanto che allo stato attuale della procedura di cui sopra 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 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 2024, 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;

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 2025 e ritenuto opportuno, in linea con il vigente D.U.P. proporre al Consiglio Comunale le aliquote e valori aree edificabili IMU 2025 come specificato nell'Allegato B;

DATO ATTO CHE per quanto concerne le aree edificabili si confermano i valori delle aree fabbricabili individuate del Vigente P.G.T. che potranno subire adeguamenti o aggiornamenti a seguito dell'adozione della variante generale allo stesso strumento di pianificazione urbanistica comunale.

VISTO il bilancio di previsione 2025-2027 in corso di predisposizione;

VISTI ED ACQUISITI i pareri favorevoli di regolarità tecnica e contabile espressi dal responsabile dell'Area 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;



COMUNE DI MALNATE

Provincia di Varese

CON votazione unanime favorevole espressa nei modi e termini di 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 2025 di cui all'articolo 1, commi da 738 a 783, della Legge n.160/2019 e s.m.i. come riportate nel "prospetto delle aliquote", allegato alla presente deliberazione per costituirne parte integrante e sostanziale (All.A), elaborato utilizzando l'applicazione informatica resa disponibile dal Ministero dell'Economia e delle Finanze nell'apposita sezione del "Portale del federalismo fiscale".
- 3) **DI DELIBERARE** in ordine alle tipologie elencate per l'anno 2025 le seguenti aliquote nella misura del 2024:
 - 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 2025, di confermare i valori delle aree fabbricabili individuate del Vigente P.G.T. che potranno subire adeguamenti o aggiornamenti a seguito dell'adozione della variante generale allo stesso strumento di pianificazione urbanistica comunale, 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;

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.



COMUNE DI MALNATE

Provincia di Varese

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
CANNITO NADIA

II SEGRETARIO
TALDONE MARGHERITA