



COMUNE DI MALNATE

Provincia di Varese

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 153/2025 Registro Deliberazioni

ADUNANZA DEL 24/11/2025

Oggetto: PROPOSTA ALIQUOTE IMU 2026.

L'anno 2025 addì 24 del mese di 11 alle ore 12:15 si è riunita la Giunta appositamente convocata.

All'appello risultano:

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

Assenti: 0,

Partecipa il SEGRETARIO ERMIDIO ROCCO.

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 del Sindaco 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 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. 80 del 23/12/2024 sono state approvate le aliquote e la detrazione dell'Imposta Municipale Propria (IMU) per l'annualità 2025;

RICHIAMATI i commi dal 739 al 783 dell'art. 1 della legge 27 dicembre 2019, n. 160

VISTI altresì i commi da 161 a 169 dell'art. 1 della Legge n. 296/2006, direttamente richiamate dalla Legge n. 160/2019;

DATO ATTO che l'art. 1, comma 744, della Legge n. 160/2019 conferma che è riservato allo Stato il gettito dell'IMU derivante dagli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D, calcolato ad aliquota dello 0,76 per cento; tale riserva non si applica agli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D posseduti dai comuni e che insistono sul rispettivo territorio. Le attività di accertamento e riscossione relative agli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D sono svolte dai comuni, ai quali spettano le maggiori somme derivanti dallo svolgimento delle suddette attività a titolo di imposta, interessi e sanzioni. Il successivo comma 753 fissa, inoltre, per gli stessi immobili, l'aliquota di base allo 0,86 per cento, di cui la quota pari allo 0,76 per cento è riservata allo Stato, mentre i comuni, con deliberazione del Consiglio comunale, possono aumentarla sino all'1,06 per cento o diminuirla fino al limite dello 0,76 per cento;

RILEVATO che, ai sensi dell'art. 1, comma 740, della Legge n. 160/2019, il presupposto dell'imposta è il possesso di immobili e che il possesso dell'abitazione principale o fattispecie assimilata, come definita alle lettere b) e c) del comma 741, art. 1, della stessa legge, non costituisce presupposto dell'imposta, salvo che si tratti di un'unità abitativa classificata nelle categorie catastali A/1, A/8 o A/9;

CONSIDERATO che 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 ricompreso il Comune di Malnate;

CONSIDERATO che:

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



COMUNE DI MALNATE

Provincia di Varese

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;

RICHIAMATO l'art. 1, comma 48, della Legge n. 178/2020, il quale stabilisce che: "a partire dall'anno 2021 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 da 739 a 783, della legge 27 dicembre 2019, n. 160, è applicata nella misura della metà e la tassa sui rifiuti avente natura di tributo o la tariffa sui rifiuti avente natura di corrispettivo, di cui, rispettivamente, al comma 639 e al comma 668 dell'articolo 1 della legge 27 dicembre 2013, n. 147, è dovuta in misura ridotta di due terzi";

CONSIDERATO 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;

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;

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.



COMUNE DI MALNATE

Provincia di Varese

- 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;

RILEVATO che:

- ai sensi del comma 757, dell'art. 1, Legge n. 160/2019 e del Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 07 luglio 2023, 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. 6 ter 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;
- con Decreto del Mef del 06/11/2025 è stato sostituito l'allegato A al D.M. del 07/07/2023 che dà la possibilità ai Comuni di introdurre ulteriori diversificazioni all'interno delle fattispecie già previste;

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;

RITENUTO di proporre al Consiglio Comunale le aliquote e le detrazioni dell'imposta municipale propria (IMU) per l'anno 2026 come già deliberate per l'anno 2025 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 (Allegato A).

RITENUTO in ordine alle seguenti tipologie di stabilire per l'anno 2026 le seguenti aliquote nella misura del 2025:

- 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



COMUNE DI MALNATE

Provincia di Varese

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;

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;

ACQUISITO il parere favorevole 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;

CON votazione unanime favorevole espressa nei modi e nelle forme 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 2026 come riportate nel "prospetto delle aliquote", elaborato utilizzando l'applicazione resa dal ministero sul Portale del Federalismo Fiscale, allegato alla presente deliberazione per costituirne parte integrante e sostanziale (Allegato A);
- 3) **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 nelle forme 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
CANNITO NADIA

II SEGRETARIO
ERMIDIO ROCCO