

COMUNE DI MARANO TICINO

Provincia di Novara

VERBALE DI DELIBERA DI **CONSIGLIO COMUNALE**

Delibera n° 23 del 30/12/2025

Originale

OGGETTO: IMU 2026 - APPROVAZIONE ALIQUOTE, DETRAZIONI E NORME REGOLAMENTARI

L'anno **duemilaventicinque**, addì **trenta** del mese di **dicembre** alle ore 18:00 nella Sede Comunale, di legge, si è riunito il CONSIGLIO COMUNALE, in prima convocazione, riunito con avvisi spediti nei modi e nei termini di legge.

COGNOME E NOME	P	A	COGNOME E NOME	P	A
MERLI FRANCO	X		LAZZARINI CRISTINA	X	
BARCAROLO ROSANNA	X		PIGATTO UGO	X	
CAPONI MARCO	X		RIZZO ROBERTA	X	
COMAZZI MAURO	X		TURETTA ROBERTO	X	
DI CARLUCCIO SALVATORE	X				
GIBBIN ALFREDO	X				
GIBIN RICCARDO		X			
TOTALE PRESENTI: 10			TOTALE ASSENTI: 1		

Partecipa alla seduta il Segretario Comunale Dott. Andrea Tomaciello.

Il Presidente, Sig. MERLI FRANCO, nella sua qualità di Sindaco, assunta la presidenza e constatata la legalità dell'adunanza, dichiara aperta la seduta e pone in discussione la seguente deliberazione segnata all'ordine del giorno.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- il comma 639 dell'art. 1 della legge 27 dicembre 2013, n. 147 aveva istituito, a decorrere dal 1° gennaio 2014, l'imposta unica comunale (IUC);
- la predetta IUC era composta dall'imposta municipale propria (IMU), dalla tassa sui rifiuti (TARI) e dal tributo per i servizi indivisibili (TASI);
- il comma 738 dell'art. 1 della legge 27 dicembre 2019, n. 160 ha abolito, a decorrere dal 1° gennaio 2020 l'imposta unica comunale (IUC) ad eccezione delle disposizioni relative alla tassa sui rifiuti (TARI) e, nel contempo, i successivi commi da 739 a 783 hanno ridisciplinato l'imposta municipale propria (IMU);

Vista quindi la legge 160 del 27 dicembre 2019, commi da 739 a 783 e in particolare:

- il comma 741, come modificato dall'art. 5-decies del D.L. 21 ottobre 2021, n. 146, secondo il quale, ai fini dell'imposta valgono le seguenti definizioni e disposizioni:

- a) per **fabbricato** si intende l'unità immobiliare iscritta o che deve essere iscritta nel catasto edilizio urbano con attribuzione di rendita catastale, considerandosi parte integrante del fabbricato l'area occupata dalla costruzione e quella che ne costituisce pertinenza esclusivamente ai fini urbanistici, purché accatastata unitariamente; il fabbricato di nuova costruzione è soggetto all'imposta a partire dalla data di ultimazione dei lavori di costruzione ovvero, se antecedente, dalla data in cui è comunque utilizzato;
- b) per **abitazione principale** si intende l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore e i componenti del suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente. Nel caso in cui i componenti del nucleo familiare abbiano stabilito la dimora abituale e la residenza anagrafica in immobili diversi situati nel territorio comunale o in comuni diversi, le agevolazioni per l'abitazione principale e per le relative pertinenze in relazione al nucleo familiare si applicano per un solo immobile, scelto dai componenti del nucleo familiare. Per pertinenze dell'abitazione principale si intendono esclusivamente quelle classificate nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, nella misura massima di un'unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali indicate, anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo;

c) sono altresì considerate abitazioni principali:

1. le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari;
2. le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa destinate a studenti universitari soci assegnatari, anche in assenza di residenza anagrafica;
3. i fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali come definiti dal decreto del Ministro delle infrastrutture 22 aprile 2008, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 146 del 24 giugno 2008, adibiti ad abitazione principale;
4. la casa familiare assegnata al genitore affidatario dei figli, a seguito di provvedimento del giudice che costituisce altresì, ai soli fini dell'applicazione dell'imposta, il diritto di abitazione in capo al genitore affidatario stesso;
5. un solo immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, posseduto e non concesso in locazione dal personale in servizio permanente appartenente alle Forze armate e alle Forze di polizia ad ordinamento militare e da quello dipendente delle Forze di polizia ad ordinamento civile, nonché dal personale del Corpo nazionale dei vigili del fuoco e, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 28, comma 1, del decreto legislativo 19 maggio 2000, n. 139, dal personale appartenente alla carriera prefettizia, per il quale non sono richieste le condizioni della dimora abituale e della residenza anagrafica;
6. **su decisione del singolo comune**, l'unità immobiliare posseduta da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente, a

condizione che la stessa non risulti locata. In caso di più unità immobiliari, la predetta agevolazione può essere applicata ad una sola unità immobiliare;

- d) per **area fabbricabile** si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi, ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità. Si applica l'articolo 36, comma 2, del decreto-legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 agosto 2006, n. 248. Sono considerati, tuttavia, non fabbricabili, i terreni posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali di cui all'articolo 1 del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99, iscritti nella previdenza agricola, comprese le società agricole di cui all'articolo 1, comma 3, del citato decreto legislativo n. 99 del 2004, sui quali persiste l'utilizzazione agrosilvo-pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura e all'allevamento di animali. Il comune, su richiesta del contribuente, attesta se un'area sita nel proprio territorio è fabbricabile in base ai criteri stabiliti dalla presente lettera;
- e) per **terreno agricolo** si intende il terreno iscritto in catasto, a qualsiasi uso destinato, compreso quello non coltivato
- il comma 744, della Legge n. 160/2019 a mente del quale **“... 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 comma 747 dell'art. 1 della legge 27 dicembre 2019, n. 160 per il quale la **base imponibile è ridotta del 50 per cento nei seguenti casi:**
 - 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;
 - 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. Ai fini dell'applicazione della riduzione di cui alla presente lettera, **i comuni possono disciplinare le caratteristiche di fatiscenza sopravvenuta del fabbricato, non superabile con interventi di manutenzione;**
 - per le unità immobiliari, fatta eccezione per quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, 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 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 dell'art. 1 della legge 27 dicembre 2019, n. 160 consente di fissare l'aliquota per i fabbricati rurali ad uso strumentale nella misura compresa tra zero e 0,1%;
- il comma 751 dell'art. 1 della legge 27 dicembre 2019, n. 160 consente di fissare l'aliquota per i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati, nella misura compresa tra zero e 0,25% mentre a decorrere dal 1° gennaio 2022 detti fabbricati sono esenti dall'imposta;
- il comma 752 dell'art. 1 della legge 27 dicembre 2019, n. 160 consente di fissare l'aliquota per i terreni agricoli nella misura compresa tra zero e 1,06%;
- il comma 753 dell'art. 1 della legge 27 dicembre 2019, n. 160 consente di fissare l'aliquota per gli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D nella misura compresa tra 0,76% e 1,06%;
- il comma 754 dell'art. 1 della legge 27 dicembre 2019, n. 160 consente di fissare l'aliquota per gli immobili diversi dall'abitazione principale e diversi da quelli di cui ai commi da 750 a 753, nella misura compresa tra zero e 1,06%;
- il comma 755 dell'art. 1 della legge 27 dicembre 2019, n. 160 prevede che a decorrere dall'anno 2020, limitatamente agli immobili non esentati ai sensi dei commi da 10 a 26 dell'articolo 1 della legge 28 dicembre 2015, n. 208, i Comuni, con espressa deliberazione del Consiglio Comunale pubblicata nel sito internet del Dipartimento delle finanze del Mef ai sensi del comma 767, possono aumentare ulteriormente l'aliquota massima nella misura aggiuntiva massima dello 0,08% in sostituzione della maggiorazione del tributo per i servizi indivisibili (Tasi) di cui al comma 677 dell'articolo 1 della legge 27 dicembre 2013, n. 147, nella stessa misura applicata per l'anno 2015 e confermata fino all'anno 2019 alle condizioni di cui al comma 28 dell'articolo 1 della legge n. 208 del 2015; i Comuni negli anni successivi possono solo ridurre la maggiorazione di cui al presente comma, restando esclusa ogni possibilità di variazione in aumento.
- il comma 758 stabilisce che **sono esenti dall'imposta i terreni agricoli** come di seguito qualificati:
 - a) posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali 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) ubicati nei comuni delle isole minori di cui all'allegato A annesso alla legge 28 dicembre 2001, n. 448;
 - c) a immutabile destinazione agrosilvo-pastorale a proprietà collettiva indivisibile e inusucapibile;
 - d) **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, pubblicata nel supplemento ordinario n. 53 alla Gazzetta Ufficiale n. 141 del 18 giugno 1993.**
- Il comma 759 che stabilisce i casi di esenzione dall'IMU:
 - a) gli immobili posseduti dallo Stato, dai comuni, nonché gli immobili posseduti, nel proprio territorio, dalle regioni, dalle province, dalle comunità montane, dai consorzi fra detti enti, dagli enti del Servizio sanitario nazionale, destinati esclusivamente ai compiti istituzionali;
 - b) i fabbricati classificati o classificabili nelle categorie catastali da E/1 a E/9;
 - c) i fabbricati con destinazione ad usi culturali di cui all'articolo 5-bis del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 601;
 - d) i fabbricati destinati esclusivamente all'esercizio del culto, purché compatibile con le disposizioni degli articoli 8 e 19 della Costituzione, e le loro pertinenze;
 - e) i fabbricati di proprietà della Santa Sede indicati negli articoli 13, 14, 15 e 16 del Trattato tra la Santa Sede e l'Italia sottoscritto l'11 febbraio 1929 e reso esecutivo con la legge 27 maggio 1929, n. 810;
 - f) i fabbricati appartenenti agli Stati esteri e alle organizzazioni internazionali per i quali è prevista l'esenzione dall'imposta locale sul reddito dei fabbricati in base ad accordi internazionali resi esecutivi in Italia;
 - g) gli immobili posseduti e utilizzati dai soggetti di cui alla lettera i) del comma 1 dell'articolo 7 del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, e destinati esclusivamente allo svolgimento con

modalità' non commerciali delle attività previste nella medesima lettera i); si applicano, altresì, le disposizioni di cui all'articolo 91-bis del decreto-legge 24 gennaio 2012, n. 1, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 marzo 2012, n. 27, nonché il regolamento di cui al decreto del Ministro dell'economia e delle finanze 19 novembre 2012, n. 200.

g-bis) 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.

- il comma 777 il quale, ferme restando le facoltà di regolamentazione del tributo di cui all'articolo 52 del decreto legislativo 15 dicembre 1997, n. 446, stabilisce che **i comuni possono con proprio regolamento:**

- a) stabilire che si considerano regolarmente eseguiti i versamenti effettuati da un contitolare anche per conto degli altri;
- b) stabilire differimenti di termini per i versamenti, per situazioni particolari;
- c) prevedere il diritto al rimborso dell'imposta pagata per le aree successivamente divenute inedificabili, stabilendone termini, limiti temporali e condizioni, avuto anche riguardo alle modalità ed alla frequenza delle varianti apportate agli strumenti urbanistici;
- d) determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, al fine della limitazione del potere di accertamento del comune qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato, secondo criteri improntati all'obiettivo di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso;
- e) stabilire l'esenzione dell'immobile dato in comodato gratuito al comune o ad altro ente territoriale, o ad ente non commerciale, esclusivamente per l'esercizio dei rispettivi scopi istituzionali o statutari.

Vista la legge 30 dicembre 2020, n. 178, art. 1, comma 48 che stabilisce che 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'IMU è applicata nella misura della metà;

Tenuto conto della **Sentenza della Corte Costituzionale n. 209/2022** che ha dichiarato incostituzionale la norma che limita l'esenzione IMU per l'abitazione principale ad un solo immobile "nel quale il possessore e il suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente".

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;**
- il comma 757 dell'art. 1 della legge 27 dicembre 2019, n. 160 prevede che in ogni caso, anche se non si intenda diversificare le aliquote rispetto a quelle indicate ai commi da 748 a 755, **la delibera di approvazione delle aliquote deve essere redatta accedendo all'applicazione disponibile nel Portale del federalismo fiscale che consente, previa selezione delle fattispecie di interesse del Comune tra quelle individuate con il decreto di cui al comma 756, di elaborare il prospetto delle aliquote che forma parte integrante della delibera stessa; la delibera approvata senza il prospetto non è idonea a produrre gli effetti previsti dalla legge;**
- solo 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 MEF ha reso disponibile l'applicazione per la elaborazione e trasmissione del predetto prospetto;
- l'art. 6ter del D.L. 29 settembre 2023 n. 132, convertito con modificazioni dalla L. 27 novembre 2023, n. 170 ha disposto che:
*"In considerazione delle criticità riscontrate dai comuni, a seguito della fase di sperimentazione, nell'elaborazione del prospetto di cui all'articolo 1, commi 756 e 757, della legge 27 dicembre 2019, n. 160, e dell'esigenza di tener conto di alcune rilevanti fattispecie attualmente non considerate dal predetto prospetto, **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 Ministero dell'economia e delle finanze, decorre dall'anno d'imposta 2025**"*
- il Decreto del MEF 6 settembre 2024 "Integrazione del decreto 7 luglio 2023 concernente l'individuazione delle fattispecie in materia di Imposta Municipale propria (IMU), in base alle quali i comuni possono diversificare le aliquote di cui ai commi da 748 a 755 dell'articolo 1 della legge 27 dicembre 2019, n. 160", ha riapprovato il prospetto in base a quale i comuni possono diversificare le aliquote IMU e ha stabilito che l'obbligo di redigere la delibera di approvazione delle aliquote tramite l'applicativo per l'elaborazione del prospetto decorre dall'anno di imposta 2025
- l'art. 3, comma 1, del Decreto del MEF 7 luglio 2023 stabilisce che "... la delibera approvata senza il prospetto non è idonea a produrre gli effetti di cui all'art. 1, commi dal 761 a 771, della Legge n. 160 del 2019 ...";
- **con Decreto del MEF 6 novembre 2025, in considerazione delle esigenze emerse nel corso dell'anno d'imposta 2025, è stato riapprovato l'allegato che modifica e integra le condizioni in base alle quali i comuni possono introdurre ulteriori differenziazioni all'interno di ciascuna delle fattispecie già previste dal citato decreto 6 settembre 2024**
- in caso di discordanza tra il Prospetto e le disposizioni contenute nel regolamento di disciplina dell'IMU, ai sensi dell'art. 1, comma 764, della legge n. 160 del 2019, prevale quanto stabilito nel Prospetto
- la diversificazione di cui all'articolo 1, comma 756, della legge n. 160 del 2019, deve avvenire, in coerenza con la previsione di cui all'art. 2, comma 3, del Decreto del MEF 7 luglio 2023 "... nel rispetto dei criteri generali di ragionevolezza, adeguatezza, proporzionalità e non discriminazione ...";

Vista la deliberazione di Consiglio Comunale n. 32 del 30.12.2024 con la quale sono state approvate le aliquote, le detrazioni e le norme regolamentari dell'IMU 2025;

Vista la deliberazione di Giunta Comunale n. 116 del 26.11.2025 con la quale la Giunta Comunale proponeva, in fase di redazione del Bilancio 2026-2028, la conferma delle aliquote, detrazioni e norme regolamentari dell'anno 2025;

Visto il prospetto n. 13769, elaborato dall'Ufficio Tributi attraverso l'applicazione informatica resa disponibile nell'apposita sezione del Portale del Federalismo Fiscale, allegato alla presente a formarne parte integrante e sostanziale;

Visto:

- l'art. 1, comma 169, della legge n. 296 del 2006 che dispone che **le tariffe e le aliquote devono essere deliberate entro il termine previsto per la deliberazione del bilancio di previsione**; se approvate successivamente all'inizio dell'esercizio ma nei termini previsti per la deliberazione del bilancio di previsione hanno effetto dal 1° gennaio dell'anno di approvazione; in mancanza si intendono prorogate quelle vigenti per l'annualità precedente;
- l'art. 13, comma 15, del decreto legge 6 dicembre 2011, n. 201 convertito dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214 che dispone che a decorrere dall'anno di imposta 2020, tutte le delibere regolamentari e tariffarie relative alle entrate tributarie dei Comuni sono inviate al Ministero dell'economia e delle finanze - Dipartimento delle finanze, esclusivamente per via

- telematica, mediante **inserimento del testo delle stesse nell'apposita sezione del portale del federalismo fiscale**, per la pubblicazione nel sito informatico di cui all'articolo 1, comma 3, del decreto legislativo 28 settembre 1998, n. 360;
- il decreto del Ministero dell'economia e delle finanze 20 luglio 2021 con il quale sono state stabilite le specifiche tecniche del formato elettronico da utilizzare per l'invio telematico di cui al predetto comma 15, in modo tale da consentire il prelievo automatizzato delle informazioni utili per l'esecuzione degli adempimenti relativi al pagamento dei tributi, e sono state fissate le modalità di attuazione, anche graduale, dell'obbligo di effettuare il predetto invio nel rispetto delle specifiche tecniche medesime;
 - 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;
 - l'art. 1, comma 767, della legge 27 dicembre 2019, n. 160 che stabilisce che **le aliquote e i regolamenti hanno effetto per l'anno di riferimento a condizione che siano pubblicati sul sito internet del Dipartimento delle finanze del Ministero dell'economia e delle finanze entro il 28 ottobre dello stesso anno**; ai fini della pubblicazione, il Comune è tenuto a inserire il prospetto delle aliquote di cui al comma 757 e il testo del regolamento, entro il termine perentorio del 14 ottobre dello stesso anno, nell'apposita sezione del Portale del federalismo fiscale. In caso di mancata pubblicazione entro il 28 ottobre, si applicano le aliquote e i regolamenti vigenti nell'anno precedente;
 - l'ultimo periodo del comma 767 dell'art. 1 della legge 27 dicembre 2019, n. 160, aggiunto dalla lettera b) del comma 837 dell'art. 1 della legge 29 dicembre 2022, n. 197 che dispone che, in deroga alla "ultrattività" delle aliquote vigenti nell'anno precedente in ipotesi di mancata pubblicazione sul Portale del federalismo fiscale delle aliquote entro il 28 ottobre dell'anno di riferimento, prevista dal comma 169 dell'art. 1 della legge 27 dicembre 2006, n. 296 nonché dal terzo periodo del comma stesso comma 767 dell'art. 1 della legge 27 dicembre 2019, n. 160, a decorrere dal primo anno di applicazione obbligatoria del prospetto di cui ai commi 756 e 757 dell'art. 1 della legge 27 dicembre 2019, n. 160, **in mancanza di una delibera approvata secondo le modalità previste dal predetto comma 757 e pubblicata nel termine di cui al comma 767, si applicano le aliquote di base previste dai commi da 748 a 755**.
 - l'art. 3, comma 5, del Decreto del MEF 7 luglio 2023, a mente del quale "... Le aliquote stabilite dai comuni nel Prospetto hanno effetto, ai sensi dell'articolo 1, comma 767, della legge n. 160 del 2019, per l'anno di riferimento, a condizione che il Prospetto medesimo sia pubblicato sul sito internet del Dipartimento delle finanze del Ministero dell'economia e delle finanze entro il 28 ottobre dello stesso anno. Ai fini della pubblicazione, il comune è tenuto a inserire il Prospetto, entro il termine perentorio del 14 ottobre dello stesso anno, nell'apposita sezione del Portale del federalismo fiscale. In caso di mancata pubblicazione entro il 28 ottobre, si applicano le aliquote vigenti nell'anno precedente, salvo quanto stabilito dall'articolo 7, comma 3 ...", il quale ultimo prevede che "... per il primo anno di applicazione obbligatoria del Prospetto, in deroga all'art. 1, comma 169, della Legge n. 296/2006 (Finanziaria 2007) e all'art. 1, comma 767, terzo periodo della Legge 160/2019, **in mancanza di una delibera approvata secondo le modalità previste dal comma 757 del medesimo art. 1 della Legge n. 160 del 2019 e pubblicata nel termine di cui al successivo comma 767, si applicano le aliquote di base previste dai commi da 748 a 755 del citato art. 1, della Legge n. 160 del 2019**. Le aliquote di base continuano ad applicarsi sino a quando il comune non approvi una delibera secondo le modalità di cui al periodo precedente ...".

Visto il vigente Regolamento Generale delle Entrate;

Acquisiti i pareri favorevole di regolarità tecnica e contabile ex artt. 49 e 147bis del decreto legislativo n. 267 del 2000;

Acquisito il parere favorevole dell'organo di revisione economico-finanziaria ex art. 239 del decreto legislativo n. 267 del 2000;

Visto l'art. 3 della legge 241/1990;

Visto il D. LGS. 18.08.2000 n° 267;

Con votazione unanime favorevole;

DELIBERA

1. Di approvare per l'anno 2026, per le motivazioni di cui in premessa che espressamente si richiamano, le aliquote IMU e le detrazioni risultanti dal prospetto n. 13769 elaborato attraverso l'applicazione informatica resa disponibile nell'apposita sezione del Portale del Federalismo Fiscale, allegato alla presente per formarne parte integrante e sostanziale e che si riportano, per chiarezza espositiva, nella tabella sottostante:

TIPOLOGIA IMMOBILI	ALIQUOTA IMU PREVISTA PER LEGGE	ALIQUOTA IMU % DETERMINATA DAL COMUNE
ABITAZIONE PRINCIPALE Cat. A/1-A/8-A/9 e relative pertinenze nella misura di un immobile iscritto nelle categorie catastali C/2, C/6, C/7 Commi 748 - 749	pari allo 0,5 per cento e il comune, con deliberazione del consiglio comunale, può aumentarla di 0,1 punti percentuali o diminuirla fino all'azzeramento detrazione, fino a concorrenza del suo ammontare, euro 200 rapportati al periodo dell'anno durante il quale si protrae tale destinazione	0,35 € 200,00
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 Comma 750	pari allo 0,1 per cento e i comuni possono solo ridurla fino all'azzeramento. Anche se accatastati in categoria D il gettito spetta interamente al comune	0,1
FABBRICATI GRUPPO CATASTALE D Comma 753	pari allo 0,86 per cento, di cui la quota pari allo 0,76 per cento è riservata allo Stato, e 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	1,02 Di cui 0,76 allo Stato 0,26 al Comune
TERRENI AGRICOLI Comma 752	pari allo 0,76 per cento e i comuni, con deliberazione del consiglio comunale, possono aumentarla sino all'1,06 per cento o diminuirla fino all'azzeramento. Esenti da IMU i terreni agricoli che rientrano nei casi indicati al comma 758	esenti

AREE FABBRICABILI Comma 754	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	1,06
FABBRICATI diversi dall'abitazione principale e da quelli indicati ai commi da 750 a 753 Comma 754	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.	1,02
FABBRICATI AD USO ABITATIVO concessi in comodato gratuito (anche non registrato) a parenti in linea retta fino al secondo grado (esclusi immobili di lusso cat. A/1 – A/8 – A/9 e pertinenze) Comma 754	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	0,75
BENI MERCE ovvero fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita Comma 751	pari allo 0,1 per cento. I comuni possono aumentarla fino allo 0,25 per cento o diminuirla fino all'azzeramento. (esenti da IMU dal 2022)	esenti

2. Di dare atto che ai fini della effettiva applicazione dell'imposta IMU per l'anno 2026 è fatto riferimento alle disposizioni dei seguenti commi dell'art. 1 della legge n. 160/2019:
 1. Per abitazione principale valgono le definizioni e disposizioni indicate al comma 741 lett. b) e c)
 2. Per area fabbricabile valgono le definizioni e disposizioni e indicate al comma 741 lett. d)
 3. Per terreno agricolo valgono le definizioni e disposizioni e indicate al comma 741 lett. e)
 4. Per i terreni agricoli è prevista l'esenzione dall' imposta nei casi indicati al comma 758
 5. È prevista l'esenzione dell' imposta nei casi particolari elencati al comma 759
 6. Per le abitazioni locatate a canone concordato di cui alla [legge 9 dicembre 1998, n. 431](#), l'imposta, ai sensi del comma 760, è ridotta al 75 per cento
3. Di considerare **abitazione principale**, ai sensi dell'art. 1 comma 741 lett. c) punto 6) della legge 30.12.2019 n. 160, **l'unità immobiliare posseduta da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente, a condizione che la stessa non risulti locata**; in caso di più unità immobiliari, la predetta agevolazione può essere applicata ad una sola unità immobiliare;
4. Di stabilire **l'esenzione dell'immobile dato in comodato gratuito al comune o ad altro ente territoriale, o ad ente non commerciale, esclusivamente per l'esercizio dei rispettivi scopi istituzionali o statutari**. In particolare sono esenti i fabbricati dati in comodato gratuito ad enti non commerciali ed esclusivamente utilizzati per lo svolgimento con modalità non commerciali delle attività previste nella lettera i) dell'articolo 7, comma 1, del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, a condizione che dette attività siano comprese negli scopi statutari degli enti stessi. L'esenzione è subordinata alla presentazione della dichiarazione IMU nei tempi di legge;
5. Di stabilire, con valore di norma regolamentare ai sensi dell'art. 1 comma 747 della legge 30.12.2019 n. 160 che:

per inagibilità o inabitabilità dei fabbricati si intende il degrado fisico sopravvenuto (fabbricato diroccato, pericolante o fatiscente), che determina una riduzione della redditività catastale e che rende impossibile l'utilizzo dell'immobile stesso come indicato nell'art. 6 comma 1 lettera c) del D.M. 28/1998; tali fabbricati necessitano di interventi di ristrutturazione edilizia, restauro e risanamento conservativo, ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettere c) e d), del D.P.R. 380/2001.

Ai fini dell'applicazione della riduzione occorre, quindi, che il fabbricato sia di fatto non utilizzato. La riduzione si applica al periodo dell'anno durante il quale sussistono le condizioni di inagibilità o inabitabilità.

A titolo esemplificativo si considerano inagibili quei fabbricati nei quali:

- *le fondazioni presentano gravi lesioni che possono compromettere la stabilità dell'edificio;*
- *le strutture orizzontali (solaio e tetto di copertura) presentano lesioni tali da costituire pericoli a cose persone, con rischi di crollo;*
- *le strutture verticali (muri perimetrali o di confine) o le strutture di collegamento (scale, rampe) presentano gravi lesioni tali da costituire pericolo a cose o persone, con rischi di crollo parziale o totale;*
- *sia è stata emessa ordinanza sindacale di demolizione o di ripristino atta ad evitare danni a cose o persone, sempre che gli stessi non siano abitati.*

Non costituisce motivo di inagibilità o inabitabilità:

- *il mancato allacciamento degli impianti (gas, luce, acqua, fognature);*
- *il mancato utilizzo dovuto a lavori diretti alla conservazione, ammodernamento o miglioramento degli edifici, conseguibile con interventi di manutenzione.*

Se il fabbricato è costituito da più unità immobiliari (individuate secondo le vigenti procedure di accatastamento), anche con diversa destinazione d'uso, e l'inagibilità o inabitabilità riguarda singole unità immobiliari, la riduzione di imposta dovrà essere applicata solo a queste ultime e non all'intero edificio.

6. Di stabilire, con valore di norma regolamentare ai sensi dell'art. 1 comma 777 della legge 30.12.2019 n. 160:
 - che si considerano regolarmente eseguiti i versamenti effettuati da un contitolare anche per conto degli altri;
 - che i **valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili**, al fine della limitazione del potere di accertamento del comune qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato, sono quelli già determinati nella **Deliberazione della Giunta Comunale n. 104 del 26.11.2025**;
7. Di designare il Responsabile del Servizio Finanziario quale Funzionario Responsabile dell'imposta a cui sono attribuiti i poteri per l'esercizio di ogni attività organizzativa e gestionale, compreso quello di sottoscrivere i provvedimenti afferenti a tali attività, nonché la rappresentanza in giudizio per le controversie relative all'imposta stessa;
8. **Di provvedere alla trasmissione del prospetto n. 13769, approvato con presente deliberazione e allegato alla presente, nell'apposita sezione del Portale del Federalismo Fiscale, ai sensi della L. 27 dicembre 2019, n. 160, art. 1 commi 745-780;**
9. Di provvedere alla pubblicazione della presente deliberazione nell' apposita sezione del portale del federalismo fiscale ai sensi dell'art. 13 comma 15 del D.L. 6.12.2011 n. 201 convertito in legge 22 dicembre 2011 n. 214 nel testo così sostituito dall' art. 15-bis del D.L. 30.04.2019 n. 34 convertito in legge 28.06.2019 n. 58, nel rispetto in ogni caso dei termini perentori di invio e di pubblicazione della delibera stessa, previsti rispettivamente nelle date del 14 ottobre e del 28 ottobre dell'anno corrente;
10. Di pubblicare la presente deliberazione sul sito web istituzionale del Comune;
11. Di dichiarare la presente deliberazione, con votazione separata ed esito unanime, immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 – 4° comma del D. LGS. 18.08.2000 n° 267.

Letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE
MERLI FRANCO

IL SEGRETARIO COMUNALE
Dott. Andrea Tomaciello



CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Copia della presente deliberazione è stata posta in pubblicazione all'Albo pretorio del Comune in data **15/01/2026** e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi sino al **30/01/2026**.

Marano Ticino, lì 15/01/2026.

IL SEGRETARIO COMUNALE
Dott. Andrea Tomaciello



CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

() Deliberazione dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi del comma 4 dell'art. 134 del D. Lgs. 267/2000 e successive modificazioni ed integrazioni.

() Deliberazione esecutiva ad ogni effetto di legge decorso il decimo giorno di pubblicazione, ai sensi dell'art. 134, comma 3, del D.Lgs n. 267/2000 e ss.mm.ii.

IL SEGRETARIO COMUNALE
Dott. Andrea Tomaciello

