



COMUNE DI SANT'ALBANO STURA

PROVINCIA DI CN

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 3 DEL 30/01/2025

OGGETTO:

APPROVAZIONE ALIQUOTE E DETRAZIONI IMU PER L'ANNO 2025 (L. 27 DICEMBRE 2019, N. 160).

L'anno **duemilaventicinque** il giorno **trenta** del mese di **gennaio** alle ore **diciotto** e minuti **zero** nella sala delle adunanze si è riunito il consiglio comunale, convocato con avvisi spediti nei modi e termini di legge, in sessione Ordinaria ed in Prima convocazione.

Risultano presenti e assenti i seguenti Consiglieri:

Cognome e Nome	Presente
1. RAVERA Massimo - Sindaco	Sì
2. SCOTTO Enrica - Vice Sindaco	Sì
3. FERRERO Enrico - Assessore	Sì
4. AUDETTO Marco - Consigliere	No
5. COMINO Massimo - Consigliere	Sì
6. TOMATIS Paolo - Consigliere	Sì
7. CAPELLINO Gian Luca - Consigliere	Sì
8. TASSONE Ornella - Consigliere	Sì
9. CALCAGNO Antonio - Consigliere	Sì
10. COMINO Marco - Consigliere	Sì
11. FAVOLE Giuseppe - Consigliere	Sì
Totale presenti:	10
Totale assenti:	1

Partecipano alla seduta il Vice Segretario Sig. CERRI DOTT. LUCA
il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il Signor RAVERA Massimo, nella sua qualità di SINDACO assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'argomento di cui all'oggetto.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Illustra il Sindaco sulla proposta di deliberazione.

Premesso che

La cosiddetta “nuova IMU” è stata istituita dall'art. 1, commi da 739 a 783, della L. 27/12/2019 N. 160 (Legge di bilancio 2020) che, abolendo a decorrere dal 1.1.2020 l'Imposta unica comunale (IUC) di cui all'articolo 1, comma 639, della legge 27 dicembre 2013, n. 147, nelle sue componenti relative all'Imposta municipale propria (IMU) ed al Tributo sui servizi indivisibili (TASI), ha appunto unificato le due imposte nella nuova IMU.

Ai sensi del comma 742 il Comune è soggetto attivo dell'imposta e, dunque, ente impositore in relazione alla nuova IMU.

Ai sensi del comma 740 art. 1, i presupposti della “nuova” IMU sono analoghi a quelli della precedente imposta, ossia sono assoggettati all'IMU tutti gli immobili situati nel territorio comunale, ad esclusione di quelli espressamente esentati dalla norma di riferimento.

Più precisamente:

- sono confermate le definizioni di fabbricato, abitazione principale, area fabbricabile e terreno agricolo (art. 1 comma 741);
- l'abitazione principale o assimilata, e le relative pertinenze non costituiscono presupposto dell'imposta, salvo che si tratti di un'unità abitativa classificata nelle categorie catastali A/1, A/8 o A/9;
- è confermata (comma 744 art. 1) la riserva allo Stato dell'aliquota IMU, fino alla misura dello 0,76 per cento, con riferimento ai fabbricati accatastati nel gruppo “D” ad eccezione dei D/10, riconoscendo al Comune le somme derivanti da attività di accertamento come già previsto nella normativa previgente;
- l'aliquota di base per l'abitazione principale classificata nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 e per le relative pertinenze è pari allo 0,5 per cento (comma 748 art. 1) e il Comune, con deliberazione del Consiglio Comunale, può aumentarla di 0,1 punti percentuali o diminuirla fino all'azzeramento;
- la detrazione per l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale e classificata nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 è fissata in € 200 (da rapportare al periodo dell'anno durante il quale sussiste tale destinazione);
- 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, che fino all'anno 2019 erano soggetti a sola TASI, è fissata in misura dello 0,1% ed è facoltà del Comune ridurla fino all'azzeramento (comma 750 art. 1);
- l'aliquota di base per i cosiddetti “beni merce” (fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita e non locati), fino al 2019 esenti IMU e soggetti a TASI, è prevista, fino all'anno 2021, nella misura dello 0,1 per cento. E' facoltà del Comune aumentarla fino allo 0,25 per cento o diminuirla fino all'azzeramento. A decorrere dal 1° gennaio 2022, detti fabbricati sono esenti dall'IMU (comma 751 art. 1);
- l'aliquota di base per i terreni agricoli è pari allo 0,76 per cento e il Comune, con deliberazione consiliare, può aumentarla sino all'1,06 per cento o diminuirla fino all'azzeramento (comma 752 art. 1);
- 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 pari allo 0,76 per cento è riservata allo Stato, ed è facoltà del Comune aumentarla sino all'1,06 per cento o diminuirla fino al limite dello 0,76 per cento (comma 753 art. 1);
- per gli immobili diversi dall'abitazione principale e da quelli di cui ai commi da 750 a 753 l'aliquota di base è pari allo 0,86 per cento ed il Comune, con deliberazione consiliare, può aumentarla fino all'1,06 per cento o diminuirla fino all'azzeramento (comma 754 art. 1);

- la base imponibile è ridotta del 50% per i fabbricati di interesse storico o artistico, per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati, per le unità immobiliari concesse in comodato gratuito parenti in linea retta entro il 1° 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 (comma 747 art. 1);
- sono confermate le esenzioni dall'imposta per i terreni agricoli (comma 758 art. 1):
 - posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali iscritti alla previdenza agricola, comprese le società agricole
 - ricadenti in aree montane o di collina delimitate sulla base dei criteri individuati dalla circolare del Ministero delle finanze n. 9 del 14 giugno 1993.

A tal proposito, ai sensi dell'art. 78-bis, comma 3, del D.L. 14 agosto 2020, n. 104, convertito, con modificazioni, dalla L. 13 ottobre 2020, n. 126, *“Le disposizioni in materia di imposta municipale propria si interpretano, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1, comma 2, della legge 27 luglio 2000, n. 212, nel senso che si considerano coltivatori diretti e imprenditori agricoli professionali anche i pensionati che, continuando a svolgere attività in agricoltura, mantengono l'iscrizione nella relativa gestione previdenziale e assistenziale agricola.”*;

Sono confermate dal comma 759 le esenzioni previste dalla disciplina previgente (immobili posseduti dallo Stato e dai Comuni, fabbricati con destinazione ad usi culturali ecc.) ad eccezione dell'esenzione per gli immobili posseduti dai pensionati AIRE.

Il comma 760 conferma l'abbattimento nella misura del 25 per cento (imponibile al 75 per cento) per le abitazioni locatate a canone concordato di cui alla Legge n. 431/1998, per le quali il comune può stabilire una specifica aliquota, ai sensi del comma 754;

Ai sensi del comma 761, l'imposta è dovuta per anni solari proporzionalmente alla quota e ai mesi dell'anno nei quali si è protratto il possesso. A tal fine, il mese durante il quale il possesso si è protratto per più della metà dei giorni di cui il mese stesso è composto è computato per intero. Il giorno di trasferimento del possesso si computa in capo all'acquirente e l'imposta del mese del trasferimento resta interamente a suo carico nel caso in cui i giorni di possesso risultino uguali a quelli del cedente. A ciascuno degli anni solari corrisponde un'autonoma obbligazione tributaria;

Con la Legge di Bilancio 2021, l'IMU dovuta dai soggetti non residenti nel territorio dello Stato che siano titolari di pensione estera, per una sola unità immobiliare ad uso abitativo, posseduta in Italia, a titolo di proprietà o usufrutto, non locata o data in comodato d'uso, viene ridotta del 50 per cento.

Con l'art. 1, comma 743, della Legge 234/2021 (Legge di bilancio 2022), limitatamente all'anno 2022 l'imposta IMU di cui alla suddetta fattispecie viene ulteriormente ridotta al 37,5 per cento

A decorrere dal 1° gennaio 2022 sono esenti dall'IMU i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, finché permanga tale destinazione e non siano locati. Resta obbligatoria la presentazione della dichiarazione IMU a pena di decadenza.

Il comma 756 dell'art. 1 L. 160/2019 prevedeva, a decorrere dall'anno 2021, la facoltà per i Comuni di diversificare le aliquote di cui ai commi da 748 a 755 dell'art. 1 L. 160/2019, esclusivamente con riferimento alle fattispecie individuate con decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze, da adottare entro centottanta giorni dalla data di entrata in vigore della Legge di Bilancio 2020.

L'art. 1 comma 837 della Legge di Bilancio 2023 (L. 29/12/2022 n. 197) ha aggiunto al comma 756, concernente l'individuazione delle fattispecie rispetto alle quali possono essere diversificate le aliquote dell'IMU, il seguente periodo: *«Con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze, sentita la Conferenza Stato-città e autonomie locali, possono essere modificate o integrate le fattispecie individuate con il decreto di cui al primo periodo»*;

Secondo il disposto del comma 757, anche qualora il comune non intenda diversificare le aliquote rispetto a quelle indicate all'art. 1, commi da 748 a 755, dalla Legge n. 160/2019 e s.m.i., la deliberazione 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 che forma parte integrante della deliberazione stessa. La deliberazione approvata senza il predetto prospetto non è idonea a produrre gli effetti di cui ai commi da 761 a 771;

La risoluzione n. 1/DF del Ministero dell'economia e delle finanze del 18 febbraio 2020 chiariva che l'obbligo di compilazione del predetto prospetto delle aliquote della nuova IMU sarebbe decorso solo in seguito all'adozione del decreto del Ministro dell'economia e delle finanze di cui al citato comma 756;

Con Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 7/7/2023 venivano individuate le fattispecie in materia di imposta municipale propria (IMU) e stabilite le modalità di elaborazione e di successiva trasmissione al Dipartimento delle finanze del relativo prospetto

Con comunicato del MEF del 21.9.2023 era stata resa nota l'apertura ai comuni dell'applicazione informatica per l'approvazione del "prospetto delle aliquote dell'IMU" all'interno dell'apposita sezione del Portale del Federalismo Fiscale.

All'interno della suddetta applicazione, denominata "Gestione IMU" i comuni possono individuare le fattispecie in base alle quali diversificare le aliquote dell'IMU nonché elaborare e trasmettere il relativo Prospetto.

Il Decreto MEF del 6.9.2024 ha modificato ed integrato le fattispecie secondo cui i Comuni possono introdurre differenziazioni nelle aliquote IMU. Dette modifiche sono contenute nell'allegato A del decreto e si applicano alle categorie già definite dal precedente decreto del 7 luglio 2023.

Il Comune, nell'ambito della propria autonomia regolamentare di cui all'art. 52 del D.Lgs 446/1997, può introdurre ulteriori differenziazioni all'interno di ciascuna delle fattispecie elencate, esclusivamente alle condizioni individuate nel citato allegato A.

Per il primo anno di applicazione obbligatoria del Prospetto, in deroga all'art. 1, comma 169, della legge n. 296 del 2006 e all'art. 1, comma 767, terzo periodo, della legge n. 160 del 2019, in mancanza di una delibera approvata secondo le modalità previste dal comma 757 del medesimo art. 1 e pubblicata nel termine di cui al successivo comma 767, si applicano le aliquote di base di cui ai commi da 748 a 755 del citato art. 1 della legge n. 160 del 2019.

Le aliquote di base continueranno ad applicarsi sino a quando il comune non approvi una delibera secondo le modalità sopra descritte

Preso atto della vigente disciplina IMU, si rende ora necessario deliberare per l'anno 2025 la misura delle aliquote.

Ritenuto necessario, con il presente provvedimento, a legislazione vigente, fissare le aliquote e le detrazioni dell'imposta municipale propria per l'anno 2023, ai fini dell'approvazione del bilancio di previsione richiamando il prospetto di seguito riportato:

Fattispecie	Aliquota/detrazione
Abitazione principale e relative pertinenze (solo categorie A/1, A/8 e A/9)	0,50%
Assimilazione dell'abitazione principale dell'unità immobiliare posseduta da anziani o disabili di cui all'art.1, comma 741 lett. C) n. 6) della legge 160/2019	SI
Terreni agricoli	1,06%
Aree fabbricabili	1,06%

Fabbricati rurali ad uso strumentale	0,10%
Altri fabbricati (fabbricati diversi dall'abitazione principale e dai fabbricati appartenenti al gruppo catastale D)	1,06%
Detrazione per abitazione principale	€ 200,00

IL CONSIGLIO COMUNALE

Visto l'art. 151. Comma 1, del D.Lgs 18 agosto 2000 N. 267, il quale stabilisce al 31 dicembre il termine per la deliberazione del bilancio di previsione da parte degli Enti Locali e dispone che tale termine possa essere differito con Decreto del Ministero dell'interno, d'intesa con il Ministero del Tesoro, del Bilancio e della Programmazione Economica, sentita la conferenza Stato-Città;

Visto l'art. 1, comma 169, della L. 27.12.2006 N. 296 (Legge Finanziaria 2007), il quale dispone che l'Ente Locale delibera le tariffe e le aliquote relative ai tributi di propria competenza entro la data fissata dalle norme statali per la deliberazione del bilancio di previsione, nonché che le delibere di approvazione delle tariffe e delle aliquote tributarie, anche se approvate successivamente all'inizio dell'esercizio, purché entro i termini per l'approvazione del bilancio di previsione, hanno effetto dal 1° gennaio dell'anno di riferimento.

Visti gli articoli 756 e 757 L. 160/219;

Atteso che, ai sensi del comma 767 dell'art. 1 L. 160/2019, le aliquote e i regolamenti hanno efficacia per l'anno di riferimento purché siano pubblicati sul sito internet del Dipartimento delle Finanze del MEF entro il 28 ottobre dello stesso anno.

Tenuto conto che, per quanto non specificatamente ed espressamente previsto nel Regolamento Comunale, si rinvia alle norme inerenti l'IMU ed alle altre norme vigenti compatibili con l'imposta, anche con riferimento alla L. 27 luglio 2000 n. 12 "Statuto dei diritti del contribuente" e s.m.i.:

Acquisiti in argomento il parere di rito del responsabile del servizio in ordine alla regolarità tecnica attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa e il parere di regolarità contabile, emesso dal responsabile del servizio finanziario, ai sensi degli articoli 49 e 147-bis (articolo inserito dall'art. 3, comma 1, lett. D), D.L. 10 ottobre 2012, n. 174, convertito, con modificazioni, dalla L. 7 dicembre 2012, n. 213) del TUEL D.Lgs. n. 267/2000;

Visto il D.Lgs. n. 267/2000;

Visto lo Statuto dell'ente;

Udito l'intervento del Consigliere di Minoranza Calcagno;

Vista la dichiarazione di voto presentata dai Consiglieri di Minoranza che si allega al presente verbale;

Con il seguente risultato della votazione, palesamente espressa per alzata di mano e proclamato dal Sindaco:

Presenti: n. 10; voti favorevoli: n. 7; astenuti: n. 0; voti contrari: n. 3 (Calcagno, Favole e Comino Marco);

DELIBERA

- 1) Di dare atto che le premesse sono parte integrante e sostanziale del dispositivo del presente provvedimento.
- 2) Di approvare, per i motivi espressi in premessa, per l'anno 2025, le aliquote IMU e la detrazione per abitazione principale secondo quanto riportato in premessa e come da prospetto allegato alla presente sotto la lettera A.
- 3) Di dare atto che tali aliquote e detrazioni decorrono dal 01/01/2025.
- 4) Di dare atto che per tutti gli altri aspetti di dettaglio riguardanti la disciplina del tributo, nelle more dell'adozione del Regolamento per la disciplina della "nuova" IMU, si rinvia alle norme vigenti in materia di IMU ed alle altre norme vigenti e compatibili con la nuova imposta, anche con riferimento alla L. 27.7.2000 n. 212 "Statuto dei diritti del contribuente" e s.m.i.
- 5) Di riservarsi la facoltà prevista dall'art. 193 comma 3 D.Lgs. n. 267/2000 per il ripristino degli equilibri di Bilancio, di modificare le tariffe e le aliquote relative ai tributi di propria competenza entro il 31/07/2025.
- 6) Di dare atto il comune è tenuto alla pubblicazione del "prospetto delle aliquote", nell'apposita sezione del Portale del federalismo fiscale, entro il 28 ottobre di ciascun anno di imposta; a tal fine il comune è tenuto a effettuare l'invio entro il 14 ottobre dello stesso anno in caso di mancata pubblicazione entro il 28 ottobre si applicano le aliquote IMU base come previste dalla Legge n. 160/2019.
- 7) Di trasmettere telematicamente la presente deliberazione al Ministero dell'Economia e delle Finanze- Dipartimento delle Finanze mediante inserimento del testo della stessa nell'apposita sezione del portale del federalismo fiscale, per la pubblicazione nel sito informatico di cui all'art. 1, comma 3, del D.Lgs 360/1998.
- 8) Di dare atto che in caso di mancata pubblicazione sul Portale del Federalismo Fiscale entro il 28 ottobre si applicano le aliquote IMU base previste dalla L. 160/2019.

Il presente verbale, salva l'ulteriore lettura e sua definitiva approvazione nella prossima seduta, viene sottoscritto come segue:

IL PRESIDENTE

Firmato digitalmente

RAVERA Massimo



IL VICE SEGRETARIO COMUNALE

Firmato digitalmente

CERRI Dott. Luca