



COMUNE DI TERDOBBIATE PROVINCIA DI NOVARA

Delib.n. 23

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Adunanza ordinaria di I convocazione - seduta pubblica.

OGGETTO: **IMU 2026 – Approvazione aliquote e conferma valore aree edificabili.**

L'anno duemilaventicinque addì diciotto del mese di dicembre alle ore 19.30 nella sala delle adunanze consigliari.

Previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente Legge Comunale e Provinciale, vennero oggi convocati a seduta i Consiglieri Comunali.

Fatto l'appello nominale, risultano:

			Presente	Assente
1) Savoini Alessandro	Sindaco		si	
2) Zanotti Fragonara Carlo	Consigliere		si	
3) Poppi Erminia	"		si	
4) Boffa Caludio	"		si	
5) Buonfiglio Raffaella	"		si	
6) Ficarra Carmina	"		si	
7) Vada Simone	"		si	
8) Ferraris Stefano	" (giustificato)		no	si
9) Merisi Domenico	" (giustificato)		no	si
10) Presta Rosina	" (giustificato)		no	si
11) Filippini Annunzio	"		si	
Totali n.			8	3

Assiste il Segretario Comunale Dott. Rotondo Francesco il quale provvede alla redazione del seguente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il Sig. Savoini Alessandro - Sindaco assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

Il Sindaco dà lettura del punto n. 4 all'OdG; successivamente, constatata l'assenza di interventi, invita i Consiglieri ad esprimere le proprie intenzioni di voto.

OGGETTO: IMU 2026 – Approvazione aliquote e conferma valore aree edificabili

IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista la legge di Bilancio per l'anno 2020 (L. 160 del 27 dicembre 2019) la quale ha previsto l'abolizione dell'Imposta Unica Comunale (IUC) nelle sue componenti relativamente all'imposta municipale propria (IMU) ed al tributo per i servizi indivisibili (TASI) e, conseguente, unificazione delle due imposte nella nuova IMU.

Visti:

- i commi da 738 a 782 dell'art. 1 della legge di Bilancio che definiscono la disciplina dell'imposta come novellata;

Richiamato l'art. 1, comma 767, della legge 27 dicembre 2019, n. 160 il quale disciplina l'efficacia delle delibere concernenti le aliquote e il regolamento della nuova IMU e che più precisamente prevede: «*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.*».

Considerato che:

- la nuova IMU non si applica al possesso dell'abitazione principale o assimilata e delle pertinenze della stessa, ad eccezione di quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 (commi 740 e ss.);
- le pertinenze vengono escluse dal perimetro dell'imposta in ragione di una pertinenza per tipologia (comma 740 lett. B);
- l'Art 1 comma 751 della legge 160/2019 cita testualmente “*Fino all'anno 2021, l'aliquota di base per i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati, è pari allo 0,1 per cento. I comuni 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.*”.

Considerato che l'articolo 1, comma 169, della legge 27 dicembre 2006, n. 296 prevede che gli enti locali deliberino 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 e che dette deliberazioni, anche se approvate successivamente all'inizio dell'esercizio purché entro il predetto termine, abbiano effetto dal 1° gennaio dell'anno di riferimento;

Visto l'art. 1 della L. 160/2019 al comma 757 il quale dispone che “... la delibera di approvazione delle aliquote (IMU) 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 di cui ai commi da 761 a 771”;

Vista la Risoluzione n. 1/DF del 18/2/2020 con la quale il Ministero delle Finanze afferma che “*dall'anno 2021, solo da tale anno – e in ogni caso solo in seguito all'adozione del decreto – vigerà l'obbligo di redigere la delibera di approvazione delle aliquote dell'IMU previa elaborazione, tramite un'apposita applicazione del Portale del federalismo fiscale, del prospetto che ne formerà parte integrante.*”

Dato atto che il testo del decreto-legge 29 settembre 2023, n. 132 (in Gazzetta Ufficiale - Serie generale - n. 228 del 29 settembre 2023), coordinato con la legge di conversione 27 novembre 2023, n. 170, all'art. 6 ter prevede quanto segue:

“*Art. 6 - ter Proroga del termine di decorrenza dell'obbligo di utilizzare il prospetto delle aliquote dell'IMU e proroga in materia di spending review degli enti locali 1. 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”;

Dato atto che il prospetto sul portale federalismo è disponibile per la compilazione delle aliquote 2026 e che si procederà con la trasmissione solo a seguito dell'approvazione di tale delibera

Considerato che alla data attuale il termine per l'approvazione del bilancio di previsione 2026-2028 per gli enti locali è fissato al 31.12.2025.

Ritenuto pertanto individuare come segue le aliquote IMU (Legge 160/2019) per l'anno 2026 come da prospetto, redatto utilizzando l'all'applicazione disponibile nel Portale del federalismo fiscale:

Aliquota abitazione principale

Cat. A/1-A/8-A/9 e relative pertinenze ammesse dalla legge 5,10 per mille (0,51%)

Aliquota fabbricati

produttivi di cat. D (7,60 per mille riservato allo Stato) 10,60 per mille (1,06%)

Aliquota altri fabbricati.....10,60per mille (1,06%)

Aliquota aree edificabili..... 10,00 per mille (1,00%)

Terreni agricoli.....10,00 per mille(1,00%)

Aliquota fabbricati rurali ad uso strumentale..... 1,00 per mille (0,10%)

Evidenziato che l'ente si riserva di adottare gli opportuni correttivi in caso di ulteriori modifiche normative che potranno intervenire in materia;

Ritenuto confermare per l'anno 2026 i seguenti valori venali di riferimento per zone omogenee come stabiliti con Deliberazione di C.C. n. 24 del 14.12.2022 e successive Deliberazioni di integrazione di C.C. n. 19 del 20.07.2023 e n. 14 del 28.07.2025:

- Aree produttive: 25 euro al mq.;
- Aree nuove di espansione: 40 euro al mq.;
- Aree di completamento: 60 euro al mq.;
- Lotti PEC conclusi: 47 euro al mq;
- Aree per attività recettive: 40 euro al mq.

Ribadito che i valori sopra indicati svolgono una funzione orientativa e non sono vincolanti né per il contribuente e nemmeno per l'attività di accertamento dell'Ente, che dovrà fare riferimento a stime puntuali volte a individuare in specifico il valore venale dell'area, tenendo conto di atti notarili, denunce di successione perizie tecniche, rivalutazioni fiscali, rettifiche fiscali;

Considerato che in base alla vigente giurisprudenza ormai consolidata la determinazione dei valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili ai fini IMU pur non avendo natura imperativa, integra una fonte di presunzione idonea a costituire - anche con portata retroattiva - un indice di valutazione per l'Amministrazione con funzione analoga per gli studi di settore, poiché non si tratta di una inammissibile applicazione retroattiva della norma ma bensì della determinazione presuntiva di un valore economico di mercato riferibile ad un determinato arco temporale, ancorché antecedente alla emanazione dell'atto deliberativo (cfr. Cass. n. 13567 del 30.05.2017, Cass. n. 21154/2016, Cass. n. 15461/2010);

Rilevato che l'art. 42, comma 2, del testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali, approvato con decreto legislativo 18 agosto 2000 n. 267, affida alla competenza del consiglio;

Visti:

- il D. Lgs. 18.8.2000 n. 267;
- lo Statuto dell'Ente;
- il Regolamento comunale di contabilità vigente;
- il vigente Regolamento comunale per la disciplina della IUC.

Dato atto che lo schema di bilancio di previsione per l'anno 2026 e relativi allegati, tiene conto di quanto previsto in questo atto deliberativo.

Visto il parere favorevole in merito alla regolarità tecnica e contabile espressi dal responsabile del servizio finanziario ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267/00 s.m.i.

Con voti unanimi favorevoli espressi per alzata di mano

DELIBERA

1) Di approvare le aliquote e le esenzioni così come da prospetto (allegato A), redatto utilizzando l'applicazione disponibile nel Portale del federalismo fiscale, allegato alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale;

2) Di applicare la detrazione prevista dall'art 1 comma 749 Legge 160/2019 per l'abitazione principale, classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, e relative pertinenze, a favore dei soggetti passivi persone fisiche che unitamente al proprio nucleo familiare risiedono anagraficamente e dimorino abitualmente nell'unità immobiliare adibita ad abitazione principale assoggettate all'imposta;

3) Di dare atto che tali aliquote e detrazioni decorrono dal 01/01/2026;

4) Di confermare i seguenti valori venali di riferimento per zone omogenee per l'anno 2026:

- Aree produttive: 25 euro al mq.;
- Aree nuove di espansione: 40 euro al mq.;
- Aree di completamento: 60 euro al mq.;
- Lotti PEC conclusi: 47 euro al mq.;
- Aree per attività recettive: 40 euro al mq.

5) ribadire che i valori delle Aree corrispondenti a zone omogenee non hanno carattere vincolante né per l'Ufficio comunale addetto all'attività di verifica e controllo dell'imposta né per il contribuente soggetto passivo dell'imposta stessa, in quanto puramente orientativi, facendo così salvo il principio di legge (art. 5, comma 5, del D.Lgs. n. 504/92) secondo il quale per le aree edificabili la base imponibile è costituita dal valore venale delle stesse, in presenza di perizia tecniche, rivalutazioni fiscali, rettifiche fiscali, atti di successione, atti notarili, l'approvazione dei valori di cui sopra non impedisce al Comune di procedere al recupero dell'eventuale maggiore imposta calcolata tenuto conto dei nuovi elementi desumibili dai suddetti atti;

6) Di dare atto che per tutti gli altri aspetti di dettaglio riguardanti la disciplina dell'Imposta Nuova IMU si rimanda alla normativa di riferimento (legge 160/2019) ovvero ad ogni altra norma di legge.

7) di trasmettere nel portale del Ministero dell'economia e delle finanze www.portalefederalismofiscale.gov.it il prospetto elaborato e allegato alla presente;

Successivamente

Stante l'urgenza di provvedere

IL CONSIGLIO COMUNALE

Con voti unanimi favorevoli espressi per alzata di mano

DELIBERA

di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 267/2000.

Letto approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE
F.to Savoini Alessandro

IL SEGRETARIO
F.to Dr. Rotondo Francesco

Attesto che la presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo comunale il 19.12.2025
e vi rimarrà per 15 giorni consecutivi.

IL SEGRETARIO
F.to Dr. Rotondo Francesco

Data 19.12.2025

- Divenuta esecutiva il giorno _____ ai sensi dell'art. 134 comma 3 del T.U. sull'ordinamento degli Enti Locali approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267.
 Divenuta esecutiva il giorno 18.12.2025 in quanto immediatamente eseguibile (art.134 comma 4 del T.U. D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267).

Data 19.12.2025

IL SEGRETARIO
F.to Dr. Rotondo Francesco

ALLEGATO “A” alla Deliberazione del C.C. n. 23 del 18.12.2025

Prospetto aliquote IMU - Comune di TERDOBBIATE

ID Prospetto 15179 riferito all'anno 2026

Ai sensi dell'art. 1, comma 764, della legge n. 160 del 2019, in caso di discordanza tra il presente prospetto e le disposizioni contenute nel regolamento di disciplina dell'imposta prevale quanto stabilito nel prospetto stesso.

Comune oggetto di fusione/incorporazione che applica aliquote differenziate nei preesistenti comuni: NO

Abitazione principale di categoria catastale A/1, A/8 e A/9 e relative pertinenze	0,51%
Assimilazione all'abitazione principale dell'unità immobiliare posseduta da anziani o disabili di cui all'art. 1, comma 741, lett. c), n. 6), della legge n. 160 del 2019	SI
Fabbricati rurali ad uso strumentale (inclusa la categoria catastale D/10)	0,1%
Fabbricati appartenenti al gruppo catastale D (esclusa la categoria catastale D/10)	1,06%
Terreni agricoli	1%
Aree fabbricabili	1%
Altri fabbricati (fabbricati diversi dall'abitazione principale e dai fabbricati appartenenti al gruppo catastale D)	1,06%

Elenco esenzioni e/o agevolazioni indicate dal comune:

- immobili dati in comodato gratuito (art. 1, comma 777, lett. e), della legge n. 160 del 2019): al comune o ad altro ente territoriale, o ad ente non commerciale, esclusivamente per l'esercizio dei rispettivi scopi istituzionali o statutari;
- immobili di proprietà di ONLUS o enti del terzo settore con eventuali condizioni dell'esenzione presenti nel regolamento: L'esenzione di cui all'art.1 comma 759 lettera g) della Legge 160/2019 è limitata agli immobili che soddisfano le seguenti condizioni: a) identità tra soggetto possessore, a titolo di proprietà o di diritto reale di godimento od in qualità di locatario finanziario, e soggetto utilizzatore; b) rispetto dei presupposti e le condizioni previste dall'art.91 bis del D.L. n.1/2012 e s.m.i. nonché del Regolamento del Ministero delle Finanze n.200/2012..

Precisazioni

Devono intendersi richiamate le esenzioni, le assimilazioni all'abitazione principale, le detrazioni e le agevolazioni previste dalla legge alle condizioni nella stessa stabilità.

Per le fattispecie di cui all'art. 1, commi 747 e 760, della legge n. 160 del 2019, l'imposta è determinata applicando la riduzione di legge sull'aliquota stabilita dal comune per ciascuna fattispecie.

Sono escluse dall'applicazione dell'agevolazione di cui all'art. 1, comma 747, lett. c), della legge n. 160 del 2019, le unità immobiliari classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9.

Le pertinenze delle abitazioni principali e degli altri immobili non sono autonomamente assoggettate a tassazione in quanto, sulla base dei criteri civilistici di cui all'art. 817 c.c. e della consolidata giurisprudenza di legittimità in materia, alle stesse si applica il medesimo regime di tassazione degli immobili di cui costituiscono pertinenze.

Le pertinenze dell'abitazione principale, in particolare, ai sensi dell'art. 1, comma 741, lett. b), della legge n. 160 del 2019, devono intendersi "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".

Per contratti di locazione di immobili devono intendersi esclusivamente quelli registrati ai sensi delle vigenti disposizioni di legge.

COMUNE DI TERDOBBIATE

Provincia di Novara

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO FINANZIARIO

Deliberazione del Consiglio Comunale all’oggetto “IMU 2026 – Approvazione aliquote e conferma valore aree edificabili.”

Vista la deliberazione della G.C. n. 3 del 20.01.2025 con la quale viene attribuito al sottoscritto l’incarico di Responsabile del Servizio Economico Finanziario – Tributi – Personale – Polizia Municipale.

Visto il Regolamento comunale sull’ordinamento degli uffici approvato con deliberazioni della G.C. n. 139 del 27.12.2000 e n. 15 del 16.07.2011.

Visto l’art. 49 comma 1 del D.Lgs. 267/00 TUEL.

ESPRIME

Parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica del provvedimento suindicato.

Terdobbiate 10.12.2025

Il Responsabile del servizio-Sindaco
F.to Savoini Alessandro

COMUNE DI TERDOBBIATE

Provincia di Novara

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO FINANZIARIO

Deliberazione del Consiglio Comunale all'oggetto “IMU 2026 – Approvazione aliquote e conferma valore aree edificabili.”

Vista la deliberazione della G.C. n. 3 del 20.01.2025 con la quale viene attribuito al sottoscritto l'incarico di Responsabile del Servizio Economico Finanziario – Tributi – Personale – Polizia Municipale.

Visto il Regolamento comunale sull'ordinamento degli uffici approvato con deliberazioni della G.C. n. 139 del 27.12.2000 e n. 15 del 16.07.2011.

Visto l'art. 49 comma 1 del D.Lgs. 267/00 TUEL.

ESPRIME

Parere favorevole in ordine alla regolarità contabile del provvedimento suindicato.

Terdobbiate 10.12.2025

Il Responsabile del servizio-Sindaco
F.to Savoini Alessandro