



COMUNE DI SAN ZENO DI MONTAGNA

Provincia di Verona

VERBALE DI DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 34 DEL 29/12/2025

Oggetto: APPROVAZIONE DELLE ALIQUOTE IMU DA APPLICARE PER L'ANNO 2026

L'anno duemilaventicinque addì **ventinove** del mese di **Dicembre**, alle ore **18:37** nella Sala delle adunanze.

Previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalle vigenti leggi sull'Ordinamento delle Autonomie Locali, vennero oggi convocati a seduta i componenti il Consiglio Comunale.

Si dà atto che con decreto sindacale nr. 210 del 02.04.2020 si è provveduto a stabilire i criteri per consentire l'accesso dei consiglieri alla seduta in modalità "videoconferenza". Tale modalità di accesso è stata ribadita nell'ordine del giorno di convocazione della riunione nella data odierna. I consiglieri che hanno scelto tale modalità di collegamento, lo hanno preventivamente confermato al Segretario comunale, il quale, durante il corso della seduta, ha preso atto della loro partecipazione a distanza, computandoli tra i presenti.

All'appello risultano:

			Presente	Assente
1	CASTELLANI MAURIZIO	Sindaco	X	
2	CASTELLANI FABIO	Consigliere	X	
3	SCHENA PIER-GIORGIO	Consigliere	X	
4	PERETTI NICOLA	Consigliere	X	
5	CASTELLANI ELISA	Consigliere	X	
6	ZANOLLI GIANCARLO	Consigliere	X	
7	TOGNI BARBARA	Consigliere	X	
8	BERTOLOTTI EUGENIO	Consigliere	X	
9	GUARELLI FEDERICO	Consigliere	X	
10	BONAFINI LUDOVICO	Consigliere	X	
11	GAMBINO CARLO	Consigliere		X

Partecipa alla riunione Il Segretario Comunale Dott.ssa Angela Moliterno

Il Sindaco Sig. Maurizio Castellani, assunta la presidenza e constatato legale il numero degli intervenuti, dichiara aperta la seduta ed invita l'adunanza a discutere e deliberare sull'oggetto sopraindicato.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Il Sindaco illustra la proposta evidenziando che i consiglieri sono chiamati ad approvare le aliquote per l'anno 2026 che sono rimaste invariate rispetto all'anno passato.

E' stata inserita nella tabella la riduzione del 50% dell'aliquota per chi affitta la seconda casa con contratti di affitto lunghi secondo le disposizioni in materia di affitti residenziali (L. 431/1998).

Considerato che i presupposti di fatto e di diritto a motivazione sono idonei a determinare l'approvazione di questa proposta di deliberazione;

Ritenuto opportuno far proprie le predette motivazioni;

Riconosciuta la propria competenza ai sensi del combinato disposto dell'art. 42 del D.Lgs. n. 267/2000;

Acquisiti i pareri favorevoli di regolarità tecnica e contabile ai sensi dell'art. 49, 1° comma, D.lgs. 18.08.2000, n. 267;

Il Sindaco pone ai voti la proposta di deliberazione.

Presenti e Votanti n. 10 – Favorevoli n. 10 - Astenuti n. / - Contrari n. / voti espressi per alzata di mano,

DELIBERA

Di approvare nel suo testo integrale la proposta di deliberazione che, in originale, si allega al presente verbale, per farne parte integrante e sostanziale.

Successivamente il Sindaco chiede, con separata votazione, di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4 del D. Lgs. 18/08/2000 n. 267.

IL CONSIGLIO COMUNALE

EFFETTUATA successivamente la votazione per la dichiarazione di immediata eseguibilità con il seguente risultato:

Presenti e Votanti n. 10 – Favorevoli n. 10 - Astenuti n. / - Contrari n. / voti espressi per alzata di mano,

Si approva pertanto l'immediata eseguibilità,

CIO' PREMESSO,

DELIBERA

Di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4 del D. Lgs. 18.08.2000 n. 267.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Visto che, con legge 27 dicembre 2019 n. 160, art. 1:

- è stata abrogata la TASI ed istituita la “nuova” IMU a decorrere dal 1° gennaio 2020, la quale ha assorbito le disposizioni della precedente imposta;
- i presupposti della nuova IMU sono rimasti analoghi a quelli della precedente imposta, come indicato dal comma 740, che conferma il presupposto oggettivo nel possesso di immobili;
- sono assoggettati all’IMU tutti gli immobili situati nel territorio comunale, ad esclusione di quelli espressamente esentati dalla normativa di riferimento;

Rilevato che, ai sensi della sopradetta norma:

- sono individuati gli oggetti imponibili: i fabbricati, le abitazioni principali, le aree edificabili ed i terreni agricoli;
- l’imposta si applica sugli immobili presenti sul territorio comunale, pur non costituendo presupposto impositivo le unità immobiliari adibite ad abitazione principale e le relative pertinenze (da 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), ad eccezione delle abitazioni principali incluse nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9;

Considerato inoltre che la medesima legge fissa le aliquote di base per l’IMU come segue:

- al **comma 748** “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 e il comune, con deliberazione del consiglio comunale, può aumentarla di 0,1 punti percentuali o diminuirla fino all’azzeramento ...”;
- al **comma 749** “dall’imposta dovuta per l’unità immobiliare adibita ad abitazione principale del soggetto passivo e classificata nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 nonché per le relative pertinenze si detraggono, fino a concorrenza del suo ammontare, euro 200,00 rapportati al periodo dell’anno durante il quale si protrae tale destinazione; se l’unità immobiliare è adibita ad abitazione principale da più soggetti passivi, la detrazione spetta a ciascuno di essi proporzionalmente alla quota per la quale la destinazione medesima si verifica. La suddetta detrazione si applica agli 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...”
- al **comma 750** “l’aliquota di base per i fabbricati rurali ad uso strumentale, è pari allo 0,1 per cento e i comuni possono solo ridurla fino all’azzeramento ...”;
- al **comma 751** “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 ...”;
- al **comma 752** “... l’aliquota di base per i terreni agricoli è 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 ...”;
- al **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 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 ...”;
- al **comma 754** “... per gli immobili diversi dall’abitazione principale e diversi da quelli di cui ai commi da 750 a 753, 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...”;
- al **comma 759**, sono esentati, dal 1° gennaio 2023, ai sensi della lett. g bis), per il periodo dell’anno durante il quale sussistono le condizioni prescritte, “... 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 ...”;

Visto il **comma 747** il quale prevede la riduzione del 50% della base imponibile per i seguenti casi:

- a) Fabbricati di interesse storico o artistico di cui all'art. 10 del codice di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n.42;
- b) Per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono dette condizioni, accertate dall'ufficio tecnico comunale con perizia a carico del proprietario e supportata da idonea documentazione alla dichiarazione;
- c) Per le unità immobiliari , fatta eccezione per quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8, 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, oppure possieda nello stesso comune un solo altro immobile adibito a propria abitazione principale, ad eccezione delle unità abitative classificate nelle categorie catastali A/1, A/8, 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 30 dicembre 2020, n. 178 il quale stabilisce che “a partire dall'anno 2021 per una sola unità immobiliare ad 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”.

Visto il decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze 11 novembre 2025 (Pubblicato in Gazzetta Ufficiale n. 263 del 12/11/2025) rubricato “*Integrazione del decreto 6 settembre 2024 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*”;

Considerato che 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*”;

Visto l'allegato prospetto, parte integrante e sostanziale della presente, elaborato attraverso l'applicazione informatica resa disponibile nell'apposita sezione del portale del federalismo fiscale;

Dato atto che ai sensi dell'art 3, comma 1, del Decreto del MEF 7 luglio 2023 “*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*”;

Visto, inoltre l'art. 3, comma 5, del Decreto ministeriale appena richiamato 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...”

Richiamato l'emendamento del Gruppo Consiliare Insieme – ns. prot. 0010174 del 30/12/24 – con cui si richiedeva l'inserimento di un'aliquota ridotta per gli immobili locati a soggetti che li utilizzino come abitazione principale, accolto con prot. 10196/2024, per il quale è stata inserita nel prospetto aliquote imu 2026 l'aliquota dello 0.525% (pari alla metà di quella ordinaria) per gli immobili concessi in locazione ai sensi della l. 431/1998 ai soggetti che li adibiscano ad abitazione principale, previa presentazione presso gli uffici comunali del contratto di locazione debitamente registrato;

Visti:

- l'art. 53, comma 16 della Legge 23 dicembre 2000, n. 388 a mente del quale “Il termine per deliberare le aliquote e le tariffe dei tributi locali [...] è stabilito entro la data fissata da norme statali per la deliberazione del bilancio di previsione”
- l'art. 172, comma 1, lett. C) del d.lgs n. 267 del 18 agosto 2000, il quale prevede che al bilancio di previsione sono allegati tra i differenti documenti, anche “le deliberazioni con le quali sono determinati, per l'esercizio successivo, le tariffe, le aliquote d'imposta e le eventuali maggiori detrazioni, le variazioni dei limiti di reddito per i tributi locali [...]”

Visti:

- il regolamento comunale in vigore per l'applicazione dell'imposta municipale propria;
- il Decreto Legislativo 18 agosto 2000. N. 267;
- lo Statuto Comunale;
- il Decreto Legislativo 23 giugno 2011n, 118;

Acquisiti i pareri favorevoli di regolarità tecnica e contabile ai sensi dell'art. 49, comma 1, Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267;

D E L I B E R A

1. **Di approvare** per le motivazioni di cui in premessa, che qui espressamente si richiamano, le aliquote IMU per l'anno di imposta 2026 come riportato nel prospetto elaborato utilizzando l'applicazione informatica resa disponibile dal MEF nell'apposita sezione del Portale del Federalismo Fiscale, allegato alla presente deliberazione per formarne parte integrante e sostanziale;
2. **Di dare atto** che il prospetto riporta le aliquote, le detrazioni e le esenzioni, definite nel rispetto della potestà riconosciuta all'ente locale, fermo restando la disciplina del legislatore nazionale in materia di esenzioni e riduzioni alla quale si rinvia a completamento del sistema di applicazione dell'IMU;
3. **Di inserire** l'aliquota dello 0.525% (pari alla metà di quella ordinaria) per gli immobili concessi in locazione ai sensi della l. 431/1998 ai soggetti che li adibiscano ad abitazione principale, previa presentazione presso gli uffici comunali del contratto di locazione debitamente registrato, come da emendamento del Gruppo Consiliare Insieme ns. prot. 10174 del 30/12/2024;
4. **Di allegare** la presente Deliberazione al Bilancio di Previsione per il triennio 2026/2028;

5. **Di provvedere** a trasmettere telematicamente la presente deliberazione al Ministero dell'economia e delle finanze per il tramite del portale federalismo fiscale entro le scadenze previste dal D.M. 7 luglio 2023;
6. **Di disporre** la pubblicazione del presente provvedimento in elenco, nella sezione "Amministrazione Trasparente ai sensi di quanto disposto dal D. Lgs. 33 del 14 marzo 2013.

DELIBERAZIONE C.C. n. 34 del 29/12/2025

Letto, confermato e sottoscritto

Il Presidente Maurizio Castellani <i>Firmato digitalmente</i>	Il Segretario Comunale Dott.ssa Angela Moliterno <i>Firmato digitalmente</i>
--	---