



# COMUNE DI SAN CIPRIANO PO

## PROVINCIA DI PAVIA

### VERBALE DI DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 19 DEL 12/12/2025

Adunanza **Ordinaria** di **prima** convocazione

**OGGETTO: CONFERMA ALIQUOTE IMU ANNO 2026.**

L'anno **2025** il giorno **12** del mese di **Dicembre** alle ore 18.20 nella sala delle adunanze, previa osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente Legge, vennero oggi convocati a seduta i Consiglieri Comunali.

All'appello risultano:

Nominativo	Presente	Nominativo	Presente
MAFFONI GIOVANNI	SI	PUNTARA ALESSANDRO	NO
PERDUCA MONICA	SI	CASSINELLI MARCO	NO
BAILO ROBERTO	SI	ABBA' DEBORA	NO
GROSSI NADIA	SI	GATTI UGO	SI
PERES EUSTACHIO NAZARIO	NO		
TORCHIO ANDREA ARNALDO	NO		
LOMBARDI MAURO	SI		

Presenti : 6 Assenti : 5 Assenti Giustificati : 0

Partecipa il Segretario Comunale, DR.SSA SABRINA SILIBERTO.

Essendo legale il numero degli intervenuti, assume la presidenza il Sindaco, MAFFONI GIOVANNI.

OGGETTO: CONFERMA ALIQUOTE IMU ANNO 2026.

## IL CONSIGLIO COMUNALE

Il Sindaco dà atto affermando che, anche in questo caso, resta tutto invariato e dà lettura delle aliquote.

Premesso che ai sensi dell'art. 1, comma 169 della Legge del 27.12.2006 n. 296 (Finanziaria 2007) *“Gli enti locali deliberano 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. Dette deliberazioni, anche se approvate successivamente all'inizio dell'esercizio purché entro il termine innanzi indicato, hanno effetto dal 1° gennaio dell'anno di riferimento. In caso di mancata approvazione entro il suddetto termine, le tariffe e le aliquote si intendono prorogate di anno in anno”*;

Viste le novità introdotte dall'art. 1 della Legge n. 197 del 29.12.2022 ed in particolare i commi 81-82 riguardanti l'istituzione di una nuova esenzione IMU per gli immobili occupati abusivamente: nello specifico, viene aggiunta la lett. g-bis) all'art. 1, comma 759, della Legge n. 160/2019, nella quale viene indicato che sono esenti dal pagamento dell'Imu gli immobili non utilizzabili né disponibili, per i quali sia stata presentata denuncia all'autorità giudiziaria in relazione ai reati di cui agli artt. 614, comma 2 (violazione di domicilio), e 633 (invasione di terreni ed edifici), del Cp, o per la cui occupazione sia stata presentata denuncia o iniziata azione giudiziaria penale; pertanto il soggetto passivo dovrà comunicare all'Ente, secondo modalità telematiche stabilite con apposito Decreto Mef, il possesso dei requisiti che danno diritto all'esenzione e quando lo stesso diritto viene meno;

Visti:

- il comma 748, che stabilisce nella misura dello 0,5 per cento l'aliquota di base per l'abitazione principale, con possibilità per il Comune di aumentarla di 0,1 punti percentuali o diminuirla fino all'azzeramento, mediante apposita deliberazione del Consiglio Comunale;
- il comma 749, che fissa in euro 200,00 l'importo della detrazione spettante per l'abitazione principale e relative pertinenze, statuendo che detta detrazione si applica anche 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, istituiti in attuazione dell'art. 93 del DPR 616/77;
- il comma 750, che stabilisce 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, nella misura dello 0,1 per cento, con facoltà per i Comuni di ridurla fino all'azzeramento;
- il comma 751, che stabilisce l'aliquota di base per i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, così qualificati fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati (c.d. “beni merce”), nella misura dello 0,1 per cento, con possibilità per i Comuni di aumentarla fino allo 0,25 per cento o di diminuirla fino all'azzeramento; la stessa disposizione stabilisce che detti fabbricati saranno esenti a decorrere dall'anno d'imposta 2022;
- il comma 752, che consente di modificare l'aliquota di base per i terreni agricoli, fissata nella misura dello 0,76 per cento, con aumento fino all'1,06 per cento o diminuzione fino all'azzeramento;
- il comma 753, che indica l'aliquota per gli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D nella misura di base dello 0,86 per cento, di cui la quota pari allo 0,76 per cento è riservata allo Stato, prevedendo la facoltà per i Comuni, mediante deliberazione del Consiglio Comunale, di aumentarla fino all'1,06 per cento o diminuirla fino al limite dello 0,76 per cento;
- il comma 754, che stabilisce che l'aliquota di base per gli immobili diversi dall'abitazione principale e diversi da quelli indicati nei precedenti punti è pari allo 0,86 per cento, fornendo ai Comuni la possibilità, con deliberazione del Consiglio Comunale, di aumentarla fino all'1,06 per cento o di diminuirla fino all'azzeramento;

Visto il comma 755, che disciplina l'aliquota degli immobili non esentati, ai sensi dei commi da 10 a 26 dell'art. 1, della Legge n. 208/2015, per i quali i Comuni, con espressa deliberazione del consiglio comunale, possono aumentare ulteriormente l'aliquota massima dell'1,06 per cento di cui al comma 754, fino all'1,14 per cento, in sostituzione della maggiorazione del tributo per i servizi indivisibili (TASI), di cui al comma 677, dell'art. 1, della Legge n. 147/2013, nella stessa misura già applicata per l'anno 2015 e confermata fino all'anno 2019, alle condizioni di cui al comma 28 dell'art. 1 della Legge n. 208/2015;

Considerato che per le fattispecie di cui al precedente capoverso i Comuni, negli anni successivi, possono solo ridurre la maggiorazione, restando esclusa ogni possibilità di variazione in aumento;

Richiamato inoltre l'art.1, comma 756, della Legge n. 160/2019 il quale dispone che i comuni, in deroga all'articolo 52 del D. Lgs. n. 446/1997, hanno la possibilità di diversificare le aliquote IMU esclusivamente con riferimento alle fattispecie individuate da apposito decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze;

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, 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", il quale forma parte integrante della delibera stessa;

Esaminato il Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 7 luglio 2023, il quale individua le 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;

Tenuto conto che in base all'art. 3 comma 2 del D.M. 7/7/2023, i comuni possono diversificare le aliquote dell'IMU rispetto a quelle di cui all'art. 1, comma da 748 a 755, della Legge n. 160/2019, solo utilizzando l'applicazione informatica di cui al comma 1 del D.M. ed esclusivamente con riferimento alle fattispecie dell'art. 2 del medesimo D.M.;

Rilevato inoltre 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;

Considerato che è disponibile all'interno del Portale del federalismo fiscale, nell'apposita sezione denominata "Gestione IMU", l'applicazione informatica attraverso cui i comuni possono individuare le fattispecie in base alle quali diversificare le aliquote dell'IMU nonché elaborare e trasmettere il relativo Prospetto per l'anno di imposta 2026;

Evidenziato che, ai sensi del comma 767, dell'art. 1, L. n. 160/2019, le aliquote e i regolamenti hanno efficacia per l'anno di riferimento purché siano pubblicate sul sito internet del Dipartimento delle finanze del Ministero dell'economia e delle finanze, entro il 28 ottobre dello stesso anno; in caso di mancata pubblicazione entro il 28 ottobre, si applicano le aliquote e i regolamenti vigenti nell'anno precedente;

Rilevato che tale adempimento consente di attribuire pubblicità costitutiva e, dunque, conferisce efficacia alle medesime deliberazioni, le cui previsioni decorreranno dal 1° gennaio dell'anno di riferimento;

Rilevato che il comma 777 ha ripristinato la potestà regolamentare già riconosciuta in vigore di I.C.I. consentendo, fra le varie casistiche, la possibilità 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;

Considerato che la potestà regolamentare sopra citata può essere esercitata entro i limiti posti dallo stesso articolo 52, comma 1, che recita: *“Le province ed i comuni possono disciplinare con regolamento le proprie entrate, anche tributarie, salvo per quanto attiene alla individuazione e definizione delle fattispecie imponibili, dei soggetti passivi e della aliquota massima dei singoli tributi, nel rispetto delle esigenze di semplificazione degli adempimenti dei contribuenti. Per quanto non regolamentato si applicano le disposizioni di legge vigenti”*;

Verificato che, stante la possibilità di ridurre le aliquote fino all’azzeramento, il Comune può approvare aliquote pari a zero o a misure alquanto contenute, per le fattispecie di cui al comma 777;

Richiamato il decreto 6 novembre 2025 del Ministero dell’Economia e delle Finanze ad oggetto: *“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. (25A06119) (GU Serie Generale n.263 del 12-11-2025)”*;

Vista la deliberazione di C.C. n. 29 del 29.11.2024 con la quale sono state deliberate le aliquote IMU 2025;

Atteso che l’articolazione delle aliquote IMU per l’anno 2025, sulla base del prospetto IMU pubblicato sul sito del Dipartimento del Federalismo fiscale, era la seguente:

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

FATTISPECIE PRINCIPALI	ALIQUOTA
Aliquote applicabili salvo la previsione di aliquote specifiche da indicare nella sezione successiva. * campi obbligatori	
Abitazione principale di categoria catastale A/1, A/8 e A/9 e relative pertinenze:*	0,6 %
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:*	sì
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):*	0,98 %
Terreni agricoli:*	0,86 %
Aree fabbricabili:*	0,98 %
Altri fabbricati (fabbricati diversi dall’abitazione principale e dai fabbricati appartenenti al gruppo catastale D):*	0,98 %
ESENZIONI E/O AGEVOLAZIONI	ALIQUOTA

1. Immobili dati in comodato gratuito (art. 1, comma 777, lett. e), della legge n. 160 del 2019):*	<b>no</b>
2. Esercizi commerciali e artigianali situati in zone precluse al traffico a causa dello svolgimento di lavori per la realizzazione di opere pubbliche che si protraggono per oltre sei mesi (art. 1, comma 86, della legge n. 549 del 1995):*	<b>no</b>
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:*	<b>no</b>
3. Immobili conferiti in trust istituito a favore di persone con handicap grave di cui all'art. 6 della legge n. 112 del 2016:*	<b>no</b>
4. Immobili di proprietà di ONLUS o enti del terzo settore:*	<b>no</b>
Devono intendersi richiamate le esenzioni, le assimilazioni all'abitazione principale, le detrazioni e le agevolazioni previste dalla legge alle condizioni nella stessa stabilite.	
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.	
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.	

Visto il vigente regolamento comunale per l'organizzazione degli uffici;

Tenuto conto che per quanto non specificamente ed espressamente previsto nell'allegato Regolamento si rinvia alle norme vigenti inerenti alla "nuova" IMU ed alle altre norme vigenti e compatibili con la nuova imposta, anche con riferimento alla Legge 27 Luglio 2000 n. 212 "Statuto dei diritti del contribuente";

Richiamate:

- la deliberazione di G.C. n. 24 del 30.06.2025 con la quale si approvava il D.U.P. (Documento Unico di Programmazione) 2026-2028;

- la deliberazione di C.C. n. 11 in data 11.07.2025 con la quale si è approvato il Documento unico di programmazione 2026/2028 presentato dalla Giunta Comunale con deliberazione n. 24/2025;
- la deliberazione di G.C. n. 46 del 17.11.2025 con la quale si approvava la 1° nota di aggiornamento al D.U.P. 2026-2028;

Richiamati l'art. 107 del D.Lgs 18.08.2000, n. 267 e l'art. 4 del D.Lgs. 30.03.2001, n.165, i quali, in attuazione del principio della distinzione tra indirizzo e controllo da un lato, e attuazione e gestione dall'altro, prevedono che:

- gli organi di governo esercitano le funzioni di indirizzo politico-amministrativo, ovvero definiscono gli obiettivi ed i programmi da attuare, adottano gli atti rientranti nello svolgimento di tali funzioni e verificano la rispondenza dei risultati dell'attività amministrativa e della gestione degli indirizzi impartiti;
- ai dirigenti spettano i compiti di attuazione degli obiettivi e dei programmi definiti con gli atti di indirizzo. Ad essi è attribuita la responsabilità esclusiva dell'attività amministrativa, della gestione e dei relativi risultati in relazione agli obiettivi dell'ente;

Visti i pareri richiesti ed espressi sulla suindicata proposta di deliberazione, ai sensi dell'art. 49, primo comma, del D.Lgs. 18 luglio 2000, n. 267 (allegati all'originale del presente atto):

- a) Responsabile servizio interessato;
- b) Responsabile del servizio Finanziario;

Con voti unanimi e favorevoli, espressi in forma palese per alzata di mano,

#### **DELIBERA**

1. tutto quanto esposto in premessa è parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;
2. di confermare per l'anno 2026, per i motivi espressi in premessa, le aliquote IMU 2025, approvate con deliberazione di C.C. n. 29/2025;
3. di prendere atto che le predette aliquote avranno decorrenza dal 1° gennaio 2026,
4. di approvare pertanto le aliquote IMU per l'annualità 2026 come meglio dettagliato nell'allegato prospetto predisposto dal sito ministeriale del Dipartimento del Federalismo Fiscale come da normativa vigente e riepilogato come segue:  
Comune oggetto di fusione/incorporazione che applica aliquote differenziate nei preesistenti comuni: NO

FATTISPECIE PRINCIPALI	ALIQUOTA
Aliquote applicabili salvo la previsione di aliquote specifiche da indicare nella sezione successiva. * campi obbligatori	
Abitazione principale di categoria catastale A/1, A/8 e A/9 e relative pertinenze:*	<b>0,6 %</b>
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:*	<b>sì</b>
Fabbricati rurali ad uso strumentale (inclusa la categoria catastale D/10):*	<b>0,1 %</b>

Fabbricati appartenenti al gruppo catastale D (esclusa la categoria catastale D/10):*	<b>0,98 %</b>
Terreni agricoli:*	<b>0,86 %</b>
Aree fabbricabili:*	<b>0,98 %</b>
Altri fabbricati (fabbricati diversi dall'abitazione principale e dai fabbricati appartenenti al gruppo catastale D):*	<b>0,98 %</b>
<b>ESENZIONI E/O AGEVOLAZIONI</b>	<b>ALIQUOTA</b>
1. Immobili dati in comodato gratuito (art. 1, comma 777, lett. e), della legge n. 160 del 2019):*	<b>no</b>
2. Esercizi commerciali e artigianali situati in zone precluse al traffico a causa dello svolgimento di lavori per la realizzazione di opere pubbliche che si protraggono per oltre sei mesi (art. 1, comma 86, della legge n. 549 del 1995):*	<b>no</b>
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):*	<b>no</b>
3. Immobili conferiti in trust istituito a favore di persone con handicap grave di cui all'art. 6 della legge n. 112 del 2016):*	<b>no</b>
4. Immobili di proprietà di ONLUS o enti del terzo settore:*	<b>no</b>
Devono intendersi richiamate le esenzioni, le assimilazioni all'abitazione principale, le detrazioni e le agevolazioni previste dalla legge alle condizioni nella stessa stabilite.	
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.	
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.

5. di dare atto che la presente deliberazione sarà inserita nell'apposito Portale del Federalismo Fiscale, con le modalità indicate in premessa, conferendo efficacia alla medesima.

Inoltre, ad unanimità di voti favorevoli espressi nelle forme di legge

#### **D E L I B E R A**

dichiarare immediatamente eseguibile la presente deliberazione ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. n. 267/2000.





## Estremi della Proposta

Proposta Nr. **2025** / 21

Ufficio Proponente: **Ufficio Amministrativo - Contabile**

Oggetto: **CONFERMA ALIQUOTE IMU ANNO 2026.**

## Parere Tecnico

Ufficio Proponente (Ufficio Amministrativo - Contabile)

In ordine alla regolarità tecnica della presente proposta, ai sensi dell'art. 49, comma 1, TUEL - D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000, si esprime parere FAVOREVOLE.

Sintesi parere: Parere Favorevole

Data 03/12/2025

Il Responsabile di Settore

Claudia Bacci

## Parere Contabile

In ordine alla regolarità contabile della presente proposta, ai sensi dell'art. 49, comma 1, TUEL - D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000, si esprime parere FAVOREVOLE.

Sintesi parere: Parere Favorevole

Data 03/12/2025

Responsabile del Servizio Finanziario

Claudia Bacci

Letto, approvato e sottoscritto con firma digitale da

IL SINDACO  
MAFFONI GIOVANNI

IL SEGRETARIO COMUNALE  
DR.SSA SABRINA SILIBERTO