COMUNE DI QUATTRO CASTELLA
Provincia di Reggio Emilia

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Numero 64 Del 19-12-2024

ORIGINALE

Oggetto: IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU). APPROVAZIONE ALIQUOTE PER L'ANNO 2025.

L'anno duemilaventiquattro il giorno diciannove del mese di dicembre alle ore 19:30, convocato nei modi di legge, si è riunito il Consiglio Comunale, in sessione Ordinaria in Prima convocazione in seduta aperta al pubblico.
Dei Signori Consiglieri assegnati a questo Comune e in carica:

OLMI ALBERTO	**Presente**	**PALOMINO CLAUDIA MARISA**	**Presente**
TAGLIATI SIMONE	**Presente**	**SBERVEGLIERI MONICA**	**Presente**
BRAGLIA SERENA	**Presente**	**CORRADINI LUCA**	**Presente**
ZECCHETTI SIMONE	**Presente**	**PIOPPI CORRADO**	**Presente**
ZANNI ALESSANDRA	**Presente**	**CANOVI GIOVANNI**	**Presente**
DI SARNO ANTONIO	**Presente**	**BALDI LUIGI**	**Presente**
SARNO ANTONIO	**Presente**	**COSTI GIULIA**	**Assente**
COLLI LUISA	**Presente**	**CHIERICI NICCOLO' MARIA**	**Presente**
CORTESI LISA	**Presente**		

ne risultano presenti n. 16 e assenti n. 1.

Assessori esterni:

SPAGNI LUCA	**P**
PICCHI SABRINA	**P**
CAMPANI DANIELA	**P**
RINALDINI ELISA	**P**
MORINI DANILO	**P**

Assume la presidenza la Dott.ssa CLAUDIA MARISA PALOMINO, assistito dal SEGRETARIO GENERALE Dott.ssa Anna Messina.

Il Presidente, accertato il numero legale, dichiara aperta la seduta, previa nomina degli scrutatori nelle persone dei Signori:
SBERVEGLIERI MONICA
CANOVI GIOVANNI

Immediatamente eseguibile	S	Comunicata ai Capigruppo	N

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO che l'Imposta municipale propria (IMU) è disciplinata dalle disposizioni di cui all'art. 1, commi da 738 a 783 della legge 27 dicembre 2019, n. 160;

RICHIAMATA la deliberazione di Consiglio Comunale n. 64 del 28/12/2023 di approvazione delle aliquote IMU per l'anno 2024;

VISTA la legge n. 160/2019 che all'articolo 1, dispone:

- al comma 748, che 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 750, che l'aliquota di base per i fabbricati rurali ad uso strumentale di cui all'articolo 9, comma 3-*bis*, del decreto legge n. 557 del 1993, n. 557, è pari allo 0,1 per cento e i comuni possono solo ridurla fino all'azzeramento;
- al comma 751, che 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, che 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, che 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 0,76 per cento;
- al comma 754, che 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 755, 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, da adottare ai sensi del comma 779, pubblicata nel sito internet del Dipartimento delle finanze del Ministero dell'economia e delle finanze ai sensi del comma 767, possono aumentare ulteriormente l'aliquota massima nella misura aggiuntiva massima dello 0,08 per cento, 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;

CONSIDERATO che la legge n. 160 del 2019 all'articolo 1, comma 760, dispone che per le abitazioni locate a canone concordato, di cui alla legge 9 dicembre 1998, n. 431, l'imposta è

ridotta al 75% e ritenuto opportuno stabilire, per agevolare i contribuenti, che in alternativa alla dichiarazione IMU la sussistenza del requisito potrà essere autocertificata da parte dei soggetti passivi mediante compilazione di apposita modulistica da consegnare all'ufficio tributi entro il 31 dicembre 2025 e che, in assenza di variazioni, saranno considerate valide, anche ai fini della riduzione in esame, le autocertificazioni per la fruizione dell'aliquota relativa agli alloggi locati a canone concordato già presentate negli anni precedenti;

CONSIDERATO

- che con deliberazioni di Giunta regionale n. 2115 del 13/12/2021, n. 1686 del 16/10/2022 e n. 960 del 12/06/2023 la Regione Emilia-Romagna ha avviato il Programma "Patto per la Casa" e approvato il relativo regolamento attuativo, col quale intende dare impulso e respiro ad un mercato delle locazioni in crisi, stanziando risorse da distribuire ai Comuni che aderiranno al Programma al fine di favorire l'immissione di ulteriori alloggi sul mercato della locazione a canone calmierato e sostenere i proprietari con fondi dedicati a piccoli interventi manutentivi ordinari o straordinari, spese legate alla stipula del contratto di locazione oltre a garanzie del pagamento dei canoni da parte degli inquilini;
- che il regolamento regionale prevede che i comuni aderenti al Patto per la Casa, quali soggetti istituzionali responsabili dell'attuazione operativa del Programma, assumano alcuni specifici impegni, ad integrazione funzionale del ruolo esercitato dalla Regione Emilia-Romagna, e in particolare prevedano una specifica aliquota IMU di favore per gli alloggi resi disponibili al Programma, ulteriormente ridotta rispetto a quella applicata alla locazione a canone concordato;
- che il Comune di Quattro Castella intende aderire al Programma regionale Patto per la Casa, il cui iter di adesione presumibilmente si perfezionerà nel corso dell'anno 2025, e che pertanto risulta opportuno approvare fin d'ora una specifica aliquota IMU di favore, adottata secondo i criteri previsti dal regolamento regionale;
- che l'aliquota IMU anno 2025 per le abitazioni e relative pertinenze locate a canone concordato sulla base di accordi territoriali ai sensi della legge 431/1998 è pari allo 0,9 per cento;

RITENUTO, pertanto:

- di approvare ai sensi del comma 754, della L. 160/2019, un'aliquota agevolata pari al 0,5 per cento a favore delle unità immobiliari a destinazione abitativa messe a disposizione del Programma regionale Patto per la Casa, locate mediante contratti concordati ai sensi della L. 431/1998;
- per agevolare i contribuenti, di consentire, in alternativa alla dichiarazione IMU, l'autocertificazione della sussistenza dei requisiti di adesione al Patto per la Casa che saranno previsti nell'apposito regolamento, mediante compilazione di apposita modulistica da consegnare all'ufficio tributi entro il 31 dicembre 2025;

PRESO ATTO della sentenza della Corte di Cassazione n. 37346/2022, che esclude la possibilità di riconoscere agevolazioni IMU su immobili concessi in comodato nel caso in cui il comodatario risulti comproprietario dell'alloggio occupato e constatato che tale previsione impedisce sia l'applicazione della riduzione del 50% di cui all'art. 1, c. 747, lett. c) della legge 160/2019, sia l'applicazione dell'aliquota agevolata stabilita dal Comune, qualora il comodatario abbia sull'immobile stesso una quota di proprietà, usufrutto, o altro diritto reale, restando escluso il caso in cui il comodatario sia titolare del solo diritto di nuda proprietà;

RICHIAMATI i commi 756 e 757 della legge n. 160/2019 che dispongono “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 Ministro dell'economia e delle finanze” e 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”;

VISTI i decreti MEF 7 luglio 2023 e 6 settembre 2024 che:

- individuano le fattispecie in base alle quali i comuni possono diversificare le aliquote dell’Imposta municipale propria (IMU) di cui all’art. 1, commi da 748 a 755, della legge 27 dicembre 2019, n. 160;
- dispongono che l’obbligo trasmettere al Dipartimento delle finanze del MEF il Prospetto di approvazione delle aliquote dell’IMU, elaborato utilizzando l’applicazione informatica disponibile nell’apposita sezione del Portale del federalismo fiscale, decorre dall’anno di imposta 2025;

RICHIAMATI:

- l'art. 1, comma 169, della legge 296/2006, che consente ai Comuni di deliberare 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;
- l'art. 151 del D.Lgs 18 agosto 2000, n. 267, che per gli enti locali fissa al 31 dicembre il termine per la deliberazione del bilancio finanziario di previsione;

CONSIDERATO che per l’anno 2025 questa Amministrazione intende lasciare invariate le aliquote e le detrazioni IMU già approvate per l’anno 2024 e aggiungere un’aliquota agevolata per gli immobili a destinazione abitativa messi a disposizione del Programma regionale Patto per la Casa che saranno locati a canone concordato ai sensi della L. 431/1998;

RITENUTO pertanto:

- di approvare per l’anno 2025 le aliquote IMU di cui all’allegato prospetto, elaborato utilizzando l’applicazione informatica disponibile nell’apposita sezione del Portale del federalismo fiscale;
- di precisare, in considerazione della citata sentenza della Corte di Cassazione n. 37346/2022, che l’aliquota agevolata dello 0,9 per cento e/o la riduzione di legge del 50% relativa alle abitazioni concesse in comodato gratuito a parenti entro il primo grado non si applicano qualora il comodatario abbia sull’immobile stesso una quota di proprietà, usufrutto, o altro diritto reale, restando escluso il caso in cui il comodatario sia titolare del solo diritto di nuda proprietà;
- di precisare che l’aliquota dello 0,5 per cento indicata nel prospetto con la declaratoria “Abitazione locata o in comodato – Tipo di contratto: Accordi/Patti territoriali per soddisfare particolari esigenze abitative (come definite nel regolamento)” si intende riferita agli immobili a destinazione abitativa messi a disposizione del Patto regionale per la Casa, secondo i requisiti e le modalità che saranno indicati in apposito

regolamento, e che l'applicazione della aliquota decorre dal momento della stipula del contratto di locazione a canone concordato ai sensi della L. 431/1998;

VISTO il parere favorevole della Commissione Prima Affari Generali, Bilancio, Ambiente, Territorio, Frazioni, Urbanistica, Commercio, Imprese, Lavoro e Innovazione tecnologica;

VISTO il parere favorevole, formulato sulla proposta di deliberazione dal Responsabile del Settore competente, in ordine alla regolarità tecnica;

VISTO il parere favorevole, formulato sulla proposta di deliberazione dal Responsabile del Settore competente, in ordine alla regolarità contabile;

DATO ATTO che il Presidente, uditi il Sindaco ed i capigruppo, ha deciso di discutere congiuntamente i punti numerati da 3 a 9 all'Ordine del Giorno e procedere poi alla votazione dei medesimi punti in modo separato;

UDITO l'intervento del Sindaco Alberto Olmi;

UDITO l'intervento del Responsabile del Servizio finanziario Rag. Mauro Rossi;

UDITO l'intervento del Responsabile del Coordinamento Segreterie Dott. Davide Zannoni;

UDITO l'intervento della Responsabile del Settore Urbanistica, Edilizia Privata, Suap, Geometra Cristina Luppi,

UDITO l'intervento della Responsabile dell'Ufficio Sport, Cultura, Scuola e Turismo Dott.ssa Federica Cirlini;

UDITO l'intervento del Vice Sindaco Luca Spagni;

UDITI gli interventi degli Assessori Sabrina Picchi, Daniela Campani, Danilo Morini;

UDITO l'intervento del Consigliere Luigi Baldi, gruppo "Centro Destra Unito";

UDITO l'intervento del capogruppo di "Centro Destra Unito", Corrado Pioppi;

UDITI gli interventi dei Consiglieri Zanni e Sberveglieri, gruppo "Quattro Castella Democratica Bene Comune";

UDITO l'intervento del capogruppo di "Quattro Castella Democratica Bene Comune", Simone Tagliati;

TUTTI gli interventi sono pubblicati integralmente sul sito dell'Ente;

Con voti espressi nei modi di legge e con il seguente esito:

Consiglieri presenti	n.	16	
Consiglieri astenuti	n.	4	Niccolò Maria Chierici, Corrado Pioppi, Luigi Baldi, Giovanni Canovi
Consiglieri votanti	n	12	Alberto Olmi, Simone Tagliati, Serena Braglia, Simone Zecchetti, Alessandra Zanni, Antonio Di Sarno, Antonio Sarno, Luisa Colli, Lisa Cortesi, Claudia Marisa Palomino, Monica Sberveglieri, Luca Corradini, gruppo "Quattro Castella Democratica Bene Comune"
Voti favorevoli	n	12	Alberto Olmi, Simone Tagliati, Serena Braglia, Simone Zecchetti, Alessandra Zanni, Antonio Di Sarno, Antonio Sarno, Luisa Colli, Lisa Cortesi, Claudia Marisa Palomino, Monica Sberveglieri, Luca Corradini, gruppo "Quattro Castella Democratica Bene Comune"

DELIBERA

1) DI APPROVARE, a norma dei DM 7 luglio 2023 e 6 settembre 2024, il Prospetto delle aliquote dell'IMU per l'anno 2025, elaborato utilizzando l'applicazione informatica disponibile nell'apposita sezione del Portale del federalismo fiscale, allegato alla presente deliberazione a formarne parte integrale e sostanziale;

2) DI PRECISARE, in considerazione della sentenza della Corte di Cassazione n. 37346/2022, che l'aliquota agevolata dello 0,9 per cento e/o la riduzione di legge del 50% relativa alle abitazioni concesse in comodato gratuito a parenti entro il primo grado non si applicano qualora il comodatario abbia sull'immobile stesso una quota di proprietà, usufrutto, o altro diritto reale, restando escluso il caso in cui il comodatario sia titolare del solo diritto di nuda proprietà;

3) DI PRECISARE che l'aliquota dello 0,5 per cento indicata nel prospetto con la declaratoria "Abitazione locata o in comodato – Tipo di contratto: Accordi/Patti territoriali per soddisfare particolari esigenze abitative (come definite nel regolamento)" si intende riferita agli immobili a destinazione abitativa messi a disposizione del Patto regionale per la Casa, secondo i requisiti e le modalità che saranno indicati in apposito regolamento, e che l'applicazione della aliquota decorre dal momento della stipula del contratto di locazione a canone concordato ai sensi della L. 431/1998;

4) DI STABILIRE che, in alternativa alla dichiarazione IMU, per beneficiare dell'aliquota agevolata dello 0,5 per cento relativa al Patto per la Casa, i contribuenti potranno autocertificare la sussistenza dei requisiti previsti nell'apposito regolamento mediante compilazione di apposita modulistica da consegnare all'ufficio tributi entro il 31 dicembre 2025;

5) DI STABILIRE che la sussistenza dei requisiti per l'applicazione dell'aliquota agevolata dello 0,9 per cento, nonché della riduzione al 75% dell'imposta, relativa alle abitazioni locate a canone concordato, potrà essere autocertificata da parte dei soggetti passivi, in alternativa alla dichiarazione IMU, mediante compilazione di apposita modulistica da consegnare all'ufficio tributi entro il 31 dicembre 2025, dando atto che,

in assenza di variazioni, le autocertificazioni già presentate negli anni precedenti per usufruire di tale aliquota saranno considerate valide anche per il 2025 sia per l'applicazione dell'aliquota sia ai fini della riduzione del 75%;

6) DI DARE ATTO che le aliquote sopra riportate decorrono dal 1° gennaio 2025;

7) DI INVIARE, a norma dell'art. 1, comma 767 della legge n. 160 del 2019, la presente deliberazione al Ministero dell'economia e delle finanze, Dipartimento delle finanze, mediante inserimento nell'apposita sezione del Portale del federalismo fiscale, per la pubblicazione nel sito informatico, secondo le modalità di cui ai DM 7 luglio 2023 e 6 settembre 2024;

Inoltre

IL CONSIGLIO COMUNALE

Con voti espressi nei modi di legge e con il seguente esito:

Consiglieri presenti	n.	16	
Consiglieri astenuti	n.	4	Niccolò Maria Chierici, Corrado Pioppi, Luigi Baldi, Giovanni Canovi
Consiglieri votanti	n	12	Alberto Olmi, Simone Tagliati, Serena Braglia, Simone Zecchetti, Alessandra Zanni, Antonio Di Sarno, Antonio Sarno, Luisa Colli, Lisa Cortesi, Claudia Marisa Palomino, Monica Sberveglieri, Luca Corradini, gruppo "Quattro Castella Democratica Bene Comune"
Voti favorevoli	n	12	Alberto Olmi, Simone Tagliati, Serena Braglia, Simone Zecchetti, Alessandra Zanni, Antonio Di Sarno, Antonio Sarno, Luisa Colli, Lisa Cortesi, Claudia Marisa Palomino, Monica Sberveglieri, Luca Corradini, gruppo "Quattro Castella Democratica Bene Comune"

DELIBERA

l'immediata esecutività ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D. Lgs. n. 267 del 18.08.2000.

Letto, approvato e sottoscritto a norma di legge.

IL PRESIDENTE
Dott.ssa CLAUDIA MARISA PALOMINO

IL SEGRETARIO GENERALE
Dott.ssa Anna Messina

Documento sottoscritto con modalità digitale ai sensi dell'art. 21 del d.lgs. 82/2005.