



COMUNE DI QUATTRO CASTELLA
Provincia di Reggio Emilia

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Numero 55 Del 18-12-2025

ORIGINALE

Oggetto: IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU). APPROVAZIONE ALIQUOTE PER L'ANNO 2026.

L'anno duemilaventicinque il giorno diciotto del mese di dicembre alle ore 19:15, 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	Assente
BRAGLIA SERENA	Presente	CORRADINI LUCA	Presente
ZECCHETTI SIMONE	Presente	PIOPPI CORRADO	Presente
ZANNI ALESSANDRA	Assente	CANOVI GIOVANNI	Presente
DI SARNO ANTONIO	Presente	BALDI LUIGI	Presente
SARNO ANTONIO	Presente	COSTI GIULIA	Presente
COLLI LUISA	Presente	CHIERICI NICCOLO' MARIA	Presente
CORTESI LISA	Assente		

ne risultano presenti n. 14 e assenti n. 3.

Assessori esterni:

SPAGNI LUCA	P
PICCHI SABRINA	P
CAMPANI DANIELA	P
MORINI DANILO	P

Assume la presidenza la Dott.ssa CLAUDIA MARISA PALOMINO, assistito dal VICE SEGRETARIO GENERALE Dott. ANDREA IORI.

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

Immediatamente eseguibile	N	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 19/12/2024 di approvazione delle aliquote IMU per l'anno 2025;

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 locare 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 2026 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 con delibera n. 64/2024, di approvazione delle aliquote IMU per l'anno 2025, era stata prevista un'aliquota agevolata destinata agli immobili con funzione abitativa messi a disposizione del Programma regionale Patto per la Casa e locati a canone concordato ai sensi della L. 431/1998, e che l'iter di adesione al Programma non si è ancora perfezionato;
- che resta intenzione del Comune di Quattro Castella aderire al Programma regionale Patto per la Casa e che pertanto anche per il 2026 si ritiene di prevedere una specifica aliquota IMU di favore, adottata secondo i criteri previsti dal regolamento regionale, che sarà efficace solo a seguito della avvenuta adesione del Comune al Programma regionale;
- che l'aliquota IMU anno 2026 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 2026;

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, 6 settembre 2024 e 6 novembre 2025 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 l'obbligo di 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;

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 2026 questa Amministrazione intende lasciare invariate le aliquote e le detrazioni IMU già approvate per l'anno 2025;

RITENUTO pertanto:

- di approvare per l'anno 2026 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 8 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 Vice Sindaco Luca Spagni;

UDITO l'intervento dell'Assessore Sabrina Picchi;

UDITO l'intervento dell'Assessore Daniela Campani;

UDITO l'intervento dell'Assessore Danilo Morini;

UDITI gli interventi dei Consiglieri Braglia, Corradini del gruppo "Quattro Castella Democratica Bene Comune";

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

UDITI gli interventi dei Consiglieri Luigi Baldi e Maria Niccolò Chierici del gruppo "Centro Destra Unito";

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

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

Consiglieri presenti	14	
Consiglieri astenuti	0	

Consiglieri votanti	14	
Consiglieri contrari	5	Corrado Pioppi, Giovanni Canovi, Luigi Baldi, Costi Giulia e Niccolò Maria Chierici, gruppo "Centro Destra Unito"
Voti favorevoli	9	Alberto Olmi, Simone Tagliati, Serena Braglia, Simone Zecchetti, Antonio Di Sarno, Antonio Sarno, Luisa Colli, Claudia Marisa Palomino, 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 2026, 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 2026;
- 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 2026, 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 2026.

Letto, approvato e sottoscritto a norma di legge.

IL PRESIDENTE
Dott.ssa CLAUDIA MARISA PALOMINO

IL VICE SEGRETARIO GENERALE
Dott. ANDREA IORI

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