



**COMUNE DI TORRI DEL BENACO**  
**Provincia di Verona**

Viale F.Illi Lavanda, 3 - Cap. 37010  
0456205888 - fax 0456205800  
P.IVA 00661030239  
[www.comune.torridelbenaco.vr.it](http://www.comune.torridelbenaco.vr.it)  
[comune@torridelbenaco.vr.it](mailto:comune@torridelbenaco.vr.it)

**VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE**

**N° 62 del 17/12/2025**

**OGGETTO: APPROVAZIONE ALIQUOTE IMU PER L'ANNO 2026**

L'anno duemilaventicinque, addì diciassette del mese di Dicembre con inizio alle ore 13:30, nella Sala delle Adunanze dell'Auditorium San Giovanni, in sessione ordinaria, seduta pubblica previo esaurimento delle formalità prescritte dalla Legge e dallo Statuto, si è riunito il Consiglio Comunale sotto la presidenza del Sindaco Nicotra Stefano. Sono presenti all'inizio della trattazione del presente punto all'ordine del giorno specificato in oggetto i seguenti Consiglieri:

	<b>Nome</b>				<b>Nome</b>		
1	NICOTRA STEFANO	Presente		7	VESENTINI FEDERICA	Presente	
2	SALAORNI MARCO	Presente		8	ZANETTI SERGIO	Presente	
3	ANDREOLI PASQUA	Presente		9	BERTERA ANDREA	Presente	
4	CONSOLINI TOBIA		Assente	10	DI PALMA LAURA	Presente	
5	PACE STEFANO		Assente	11	ELERDINI NADIA	Presente	
6	TRONCONI CLAUDIO	Presente					

**PRESENTI: 9 ASSENTI: 2**

Partecipa all'adunanza ed è incaricato della redazione del presente verbale il Segretario Comunale Dott.Alberto Sammito.

Il Presidente, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta ed invita il Consiglio Comunale a trattare il seguente argomento:

**OGGETTO: APPROVAZIONE ALIQUOTE IMU PER L'ANNO 2026**

Il Sindaco concede la parola al dott. Alberto Sammito, Segretario Comunale, che espone l'argomento oggetto dell'ordine del giorno.

**IL CONSIGLIO COMUNALE**

**PREMESSO** che:

- per effetto delle disposizioni contenute nell'art. 1, commi da 739 a 783 della Legge 27 dicembre 2019, n. 160, (Legge di Bilancio 2020) è stata riscritta la nuova disciplina dell'IMU a decorrere dal 1° gennaio 2020 mantenendo la struttura impositiva del precedente assetto normativo;
- i presupposti della nuova disciplina IMU sono analoghi a quelli della precedente normativa, come indicato dal comma 740, che conferma il presupposto nel possesso di immobili ossia i fabbricati, le aree edificabili ed i terreni agricoli;
- la norma richiamata ha assoggettato all'IMU tutti gli immobili situati nel territorio comunale, ad esclusione di quelli espressamente esentati dalla normativa di riferimento;
- l'imposta si applica sugli immobili presenti sul territorio comunale, così come definiti dalle disposizioni di cui sopra, pur non costituendo presupposto le unità immobiliari adibite ad abitazione principale, ad eccezione di quelle incluse nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9;
- con la sentenza n. 209/2022, la Corte costituzionale ha dichiarato l'illegittimità costituzionale di una parte delle disposizioni che disciplinano, dall'anno 2012, la fattispecie dell'abitazione principale IMU ai fini dell'esenzione dal tributo riscrivendo la definizione normativa *Per abitazione principale si intende l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore dimora abitualmente e risiede anagraficamente;*

**RILEVATO** che sono dichiarate assimilate alle abitazioni principali:

- 1) le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari;
- 2) le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa destinate a studenti universitari soci assegnatari, anche in assenza di residenza anagrafica;
- 3) i fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali come definiti dal decreto del Ministro delle infrastrutture 22 aprile 2008, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 146 del 24 giugno 2008, adibiti ad abitazione principale;
- 4) la casa familiare assegnata al genitore affidatario dei figli, a seguito di provvedimento del giudice che costituisce altresì, ai soli fini dell'applicazione dell'imposta, il diritto di abitazione in capo al genitore affidatario stesso;
- 5) un solo immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, posseduto e non concesso in locazione dal personale in servizio permanente appartenente alle Forze armate e alle Forze di polizia ad ordinamento militare e da quello dipendente delle Forze di polizia ad ordinamento civile, nonché dal personale del Corpo nazionale dei vigili del fuoco e, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 28, comma 1, del decreto legislativo 19 maggio 2000, n. 139, dal personale appartenente alla carriera prefettizia, per il quale non sono richieste le condizioni della dimora abituale e della residenza anagrafica;

**CONSIDERATO** che:

- per la determinazione della base imponibile dell'IMU viene assunta a riferimento la rendita catastale per i fabbricati, quella dominicale per i terreni agricoli ed il valore venale per le aree fabbricabili e che per la determinazione della base imponibile sono riproposti i coefficienti moltiplicatori previsti dai commi 745 per i fabbricati e 746 per i terreni dell'art.1 della Legge 160/2019;
- ai sensi del comma 741, il Comune può stabilire l'assimilazione all'abitazione principale dell'unità immobiliare posseduta da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente, a condizione che la stessa non risulti locata; in caso di più unità immobiliari, la predetta agevolazione può essere applicata ad una sola unità immobiliare;

RILEVATO che:

- per abitazione principale si intende l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore dimora abitualmente e risiede anagraficamente. Per pertinenze dell'abitazione principale si intendono 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 le abitazioni locate a canone concordato di cui alla legge 9 novembre 1998, n. 431, l'imposta, determinata applicando l'aliquota stabilita dal Comune ai sensi del comma 754 della L. 160/2019, è ridotta al 75%;
- per effetto delle disposizioni contenute nel comma 751 dell'articolo 1 della Legge 160/2019 *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;*
- la disposizione dell'art. 1, comma 759, della Legge 160/2019 reca le esenzioni dal tributo;

CONSIDERATO, altresì, che il comma 747, dell'art. 1, della Legge n. 160/2019 prevede le seguenti riduzioni del 50% della base imponibile:

- a) per i fabbricati di interesse storico o artistico di cui all'articolo 10 del codice di cui al D.Lgs 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;
- c) per le unità immobiliari, fatta eccezione per quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e 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; il beneficio si applica anche nel caso in cui il comodante, oltre all'immobile concesso in comodato, possieda nello stesso comune un altro immobile adibito a propria abitazione principale, ad eccezione delle unità abitative classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9. Il beneficio si estende, in caso di morte del comodatario, al coniuge di quest'ultimo in presenza di figli minori;

VISTE le disposizioni relative alla modalità di calcolo dell'IMU, a partire dal 2020, contenute nell'articolo 1 della citata Legge 160/2019, comprensive di specifiche disposizioni e precisamente:

- 761. *L'imposta è dovuta per anni solari proporzionalmente alla quota e ai mesi dell'anno nei quali si è protratto il possesso. A tal fine il mese durante il quale il possesso si è protratto per più della metà dei giorni di cui il mese stesso è composto è computato per intero. Il giorno di trasferimento del possesso si computa in capo all'acquirente e l'imposta del mese del trasferimento resta interamente a suo carico nel caso in cui i giorni di possesso risultino uguali a quelli del cedente. A ciascuno degli anni solari corrisponde un'autonoma obbligazione tributaria;*
- 762. *In deroga all'articolo 52 del decreto legislativo n. 446 del 1997, i soggetti passivi effettuano il versamento dell'imposta dovuta al comune per l'anno in corso in due rate, scadenti la prima il 16 giugno e la seconda il 16 dicembre. Resta in ogni caso nella facoltà del contribuente provvedere al versamento dell'imposta complessivamente dovuta in un'unica soluzione annuale, da corrispondere entro il 16 giugno. Il versamento della prima rata è pari all'imposta dovuta per il primo semestre applicando l'aliquota e la detrazione dei dodici mesi dell'anno precedente. In sede di prima applicazione dell'imposta, la prima rata da corrispondere è pari alla metà di quanto versato a titolo di IMU e TASI per l'anno 2019. Il versamento della rata a saldo dell'imposta dovuta per l'intero anno è eseguito, a conguaglio, sulla base delle aliquote risultanti dal prospetto delle aliquote di cui al comma 757 pubblicato ai sensi del comma 767 nel sito internet del Dipartimento delle finanze del Ministero dell'economia e delle finanze, alla data del 28 ottobre di ciascun anno;*

VISTI:

- la struttura delle aliquote IMU indicata dai commi 748 a 745 dell'articolo 1 della medesima legge 160/2019, che fissa l'aliquota base nella misura dello 0,76%, ad eccezione delle altre fattispecie indicate nei commi 748, 749, 750, 751, 752;
- 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;
- l'art. 1 comma 757 della medesima norma: *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. La delibera approvata senza il prospetto non è idonea a produrre gli effetti di cui ai commi da 761 a 771. Con lo stesso decreto di cui al comma 756 sono stabilite le modalità di elaborazione e di successiva trasmissione al Dipartimento delle finanze del Ministero dell'economia e delle finanze del prospetto delle aliquote;*
- l'art. 1 comma 764: *In caso di discordanza tra il prospetto delle aliquote di cui al comma 757 e le disposizioni contenute nel regolamento di disciplina dell'imposta, prevale quanto stabilito nel prospetto;*
- l'art. 1 comma 767: *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. In deroga all'articolo 1, comma 169, della legge 27 dicembre 2006, n. 296, e al terzo periodo del presente comma, a decorrere dal primo anno di applicazione obbligatoria del prospetto di cui ai commi 756 e 757 del presente articolo, in mancanza di una delibera approvata secondo le modalità previste dal comma 757 e pubblicata nel termine di cui al presente comma, si applicano le aliquote di base previste dai commi da 748 a 755;*

RILEVATO che il comma 777 disciplina la potestà regolamentare ad esercizio facoltativo dei comuni, con la possibilità di:

- a) stabilire che si considerano regolarmente eseguiti i versamenti effettuati da un contitolare anche per conto degli altri;
- b) stabilire differenti termini per i versamenti, per situazioni particolari;
- c) prevedere il diritto al rimborso dell'imposta pagata per le aree successivamente divenute inedificabili, stabilendone termini, limiti temporali e condizioni, avuto anche riguardo alle modalità ed alla frequenza delle varianti apportate agli strumenti urbanistici;
- d) determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, al fine della limitazione del potere di accertamento del comune qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato, secondo criteri improntati all'obiettivo di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso;
- e) 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;

VISTO il Regolamento di disciplina dell'IMU approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 20 del 30.06.2020, con la quale il Comune ha definito gli elementi di disciplina del tributo nel rispetto delle facoltà descritte nelle norme sopra riportate;

CONSIDERATO che il Comune può modulare le aliquote aumentandole fino all'1,06%;

RILEVATO che:

- nella GU del 25 luglio 2023 è stato pubblicato il DM 7 Luglio 2023 recante *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;*

- con il DL 132/2023 è stata posticipata l'entrata in vigore del prospetto all'anno 2025, come indica l'art. 6 ter, comma 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;*
- che con successivo decreto del Viceministro dell'Economia e delle Finanze del 6 settembre 2024 è stato sostituito l'allegato A del citato DM 7 Luglio 2023;

RICHIAMATO il comunicato del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 31 ottobre 2024 che ha reso nota l'apertura ai comuni dell'applicazione informatica per l'approvazione del "prospetto delle aliquote" dell'IMU, all'interno dell'apposita sezione del "Portale del federalismo fiscale", per mezzo del quale è possibile individuare le fattispecie in base alle quali diversificare le aliquote dell'IMU, nonché elaborare e trasmettere il relativo prospetto;

VISTO il prospetto delle aliquote IMU elaborato per l'anno 2025 mediante la procedura sopra descritta che riporta le aliquote individuate sulla base delle possibilità offerte dal nuovo sistema informatico tenuto conto dell'assetto fino ad oggi adottato dal Comune;

DATO ATTO che il nuovo prospetto ministeriale non permette di determinare aliquote agevolate sui terreni edificabili destinati alla costruzione di abitazioni principali, ma solo, eventualmente, fattispecie con destinazione urbanistica residenziale e non residenziale indipendentemente da altri requisiti soggettivi, situazione ben diversa dalla precedente scelta dell'amministrazione comunale, non sostenibile finanziariamente dall'ente per l'ampia platea dei terreni che ricadrebbero in caso di adozione della nuova fattispecie;

VISTA pertanto la necessità di dover modificare e adeguare le precedenti aliquote applicate sulle aree edificabili al nuovo prospetto ministeriale 2026, che è parte integrante e validante la presente deliberazione consiliare;

DATO ATTO che da luglio 2015 non sono mai variate le aliquote e che era necessario adeguarle anche alla situazione attuale per alcune tipologie di immobili secondo la categoria catastale di appartenenza;

VISTA la deliberazione di Consiglio comunale n. 72 del 23.12.2024 con la quale si approvava il nuovo prospetto ministeriale ID 242 con le relative nuove aliquote Imu a decorrere dal 01.01.2025;

CONSIDERATE le necessità finanziarie dell'Ente per l'anno 2026, nonché gli obiettivi strategici ed operativi e le linee di indirizzo previste dal vigente Documento Unico di Programmazione (D.U.P.);

RITENUTO, al fine di garantire i servizi erogati dall'Ente e il mantenimento conservazione degli equilibri di bilancio, di approvare le aliquote del tributo come riportato nel "prospetto delle aliquote", elaborato utilizzando l'applicazione informatica resa disponibile dal Ministero dell'Economia e delle Finanze nell'apposita sezione del "Portale del federalismo fiscale", allegato alla presente deliberazione per costituirne parte integrante e sostanziale (All. 1);

VISTO l'art. 42 del D.Lgs. n. 267/2000, che sancisce la competenza del Consiglio Comunale all'approvazione del presente atto;

ACQUISITI i pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica e contabile, espressi in merito ai sensi dell'articolo 49, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000;

ACQUISITO il parere dell'organo di revisione, ai sensi dell'art. 239, comma 1, lettera b), punto 7), del D. Lgs 18 agosto 2000, n. 267;

Tutto ciò premesso e considerato;

Il Sindaco-Presidente dichiara aperta la discussione;

Interviene il Consigliere Bertera, il quale propone l'esenzione dall'imposta IMU, o comunque l'abbassamento dell'aliquota, a favore di chi decide di adibire una seconda casa a locazione per lungo termine.

Interviene, altresì, la Consigliera Di Palma, la quale dichiara di votare contro la deliberazione, in quanto evidenzia perplessità rispetto la previsione di una medesima aliquota, 1,04 nella fattispecie, sia per le aree fabbricabili di tipologia residenziale, acquistate per la prima casa e quelle non residenziali, non destinate alle prime case. Nello specifico, continua la Consigliera, l'aliquota delle aree fabbricabili destinate alla prima casa dovrebbe essere più bassa.

Il Sindaco risponde che l'aliquota dell'area fabbricabile è dello 1,04 come base di partenza. In seguito, laddove il fabbricato dovesse realmente essere adibito a prima casa, allora troveranno applicazione le aliquote differenziate o l'esenzione in ragione della fattispecie concreta.

Successivamente il Sindaco-Presidente, nessun altro chiedendo la parola, procede con la votazione la quale, espressa per alzata di mano, nei modi e nelle forme di legge, ottiene il seguente risultato:

Consiglieri presenti: n. 9 (nove)

Consiglieri assenti: n. 2 (due) (Consolini Tobia, Pace Stefano)

Favorevoli: n. 6 (sei)

Contrari: n. 3 (tre) (Bertera Andrea, Di Palma Laura, Elerdini Nadia)

Astenuti: n. ==

Visto l'esito della votazione sopra riportato;

## **DELIBERA**

- 1) La premessa è parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;
- 2) Di approvare le aliquote dell'imposta municipale propria (IMU) per l'anno 2026, riportate nel "*prospetto delle aliquote*", allegato alla presente deliberazione per costituirne parte integrante e sostanziale (All. 1), prodotto utilizzando l'applicazione informatica resa disponibile dal Ministero dell'Economia e delle Finanze nell'apposita sezione del "*Portale del federalismo fiscale*";
- 3) 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;
- 4) Di provvedere ad inviare al Ministero dell'Economia e delle Finanze il "*prospetto delle aliquote*", mediante l'apposita procedura telematica disciplinata dal DM 7 Luglio 2023, entro il 14 ottobre dell'anno di riferimento del tributo, in modo che il prospetto medesimo sia pubblicato sul sito internet del Ministero dell'economia e delle finanze entro il 28 ottobre dello stesso anno;
- 5) Di dare atto che il gettito atteso dall'Imposta municipale propria per l'anno 2026, al netto della quota stato e delle trattenute previste per legge ai fini del fondo di solidarietà, è pari a **Euro 3.550.000,00**.

Successivamente il Presidente 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 la votazione ed eseguito il computo dei voti che danno i seguenti risultati che sono stati proclamati dal Presidente:

Consiglieri presenti: n. 9 (nove)

Consiglieri assenti: n. 2 (due) (Consolini Tobia, Pace Stefano)

Favorevoli: n. 6 (sei)

Contrari: n. 3 (tre) (Bertera Andrea, Di Palma Laura, Elerdini Nadia)

Astenuti: n. ==

## **DELIBERA**

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

Letto, confermato e sottoscritto

Il Sindaco  
Nicotra Stefano

Il Segretario Comunale  
Dott.Alberto Sammito

(atto sottoscritto digitalmente)