



COMUNE DI BONEMERSE

- PROVINCIA DI CREMONA -

📍 Via Roma n° 25 – 26040 Bonemerse – C.F. e P.IVA: 00308090190

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Adunanza ORDINARIA di I^a / 2^a convocazione

ORIGINALE

N° 29 del 22.12.2025

OGGETTO: IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU) - DETERMINAZIONE ALIQUOTE PER L'ANNO 2026. APPROVAZIONE

L'anno duemilaventicinque, addì ventidue del mese di dicembre alle ore 20.30, nella sala delle adunanze.

Previa l'osservanza delle modalità e nei termini prescritti, sono stati convocati a seduta, per oggi i consiglieri comunali.

La seduta si svolgerà in “forma mista”, ai sensi dell'art. 5 –comma 2 del vigente “Regolamento per il funzionamento degli organi collegiali”; in presenza presso la sala consiliare del Comune di Bonemerse ed in modalità di videoconferenza tramite la piattaforma google Meet

All'appello risultano:

N.	Cognome e Nome	Presente/Assente
1	FERRARINI Luca	Presente
2	ZIGNANI NUNZIO	Assente
3	GERELLI MORENO	Assente
4	BERETTINI FRANCESCO	Presente
5	GIGLIOTTI MARCELLO	Presente
6	MUSSA MARILINA	Presente
7	TOSCANI CHRISTIAN	Presente
8	PEA MARCO	Presente
9	LOSACCO Giovanni	Presente
10	CHIAZZARO FABIO	Presente
11	COSTANZO Giovanna	Assente
	PRESENTI	8
	ASSENTI:	3

Partecipa all'adunanza il Segretario Comunale Dott. **Matteo MALVICINI** il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Accertata la validità dell'adunanza, **Luca FERRARINI**, in qualità di Sindaco, ne assume la presidenza, dichiarando aperta la seduta e invitando il Consiglio a deliberare in merito all'oggetto sopra indicato.

IL CONSIGLIO COMUNALE

VISTI i commi dal 739 al 783 dell'art. 1 della Legge 160/2019 contenenti la disciplina inerente all'imposta municipale propria (IMU).

RICHIAMATI:

- l'art. 151, comma 1, del Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali (D. Lgs. 267/2000), che fissa al 31 dicembre il termine per la deliberazione del bilancio di previsione per l'anno successivo da parte degli enti locali e dispone che il termine può essere differito con decreto del Ministro dell'Interno d'intesa con il Ministro dell'economia e delle finanze, sentita la conferenza Stato-Città ed autonomie locali, in presenza di motivate esigenze;
- l'art. 172, comma 1 lettera c), del sopra citato decreto, secondo cui al bilancio di previsione è allegata la deliberazione con la quale si determinano, per l'esercizio successivo, le tariffe per i tributi ed i servizi locali;
- l'art. 53, comma 16, della Legge 388/2000, il quale prevede che: *“Il termine per deliberare le aliquote e le tariffe dei tributi locali, compresa l'aliquota dell'addizionale comunale all'IRPEF di cui all'articolo 1, comma 3, del decreto legislativo 28 settembre 1998, n. 360, recante istituzione di una addizionale comunale all'IRPEF, e successive modificazioni, e le tariffe dei servizi pubblici locali, nonché per approvare i regolamenti relativi alle entrate degli enti locali, è stabilito entro la data fissata da norme statali per la deliberazione del bilancio di previsione. I regolamenti sulle entrate, anche se approvati successivamente all'inizio dell'esercizio purché entro il termine di cui sopra, hanno effetto dal 1° gennaio dell'anno di riferimento”*;
- il comma 169 dell'art. 1 della Legge n. 296/2006, secondo cui *“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.”*

Visto il comma 767 dell'art. 1 della Legge 160/2019, che prevede che 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 e che, ai fini della pubblicazione, il comune è tenuto a inserire il prospetto delle aliquote e il testo del regolamento, entro il termine perentorio del 14 ottobre dello stesso anno, nell'apposita sezione del Portale del federalismo fiscale ed infine che in caso di mancata pubblicazione entro il 28 ottobre si applicano le aliquote e i regolamenti vigenti nell'anno precedente.

RICHIAMATA la deroga prevista dall'art. 1, comma 837, lett. b), L. 197/2022.

RICHIAMATI gli atti:

- Consiglio comunale n. 35 del 20.12.2024 in cui venivano approvate le aliquote IMU per l'anno 2025;
- Giunta comunale n. 39 del 17.11.2025 in cui si proponeva di determinare le aliquote IMU per l'anno 2026;
- Giunta comunale n. 36 del 17.11.2025 in cui sono stati determinati i valori delle aree ai fini IMU.

PRESO ATTO che l'art. 1, comma 380, lettera f) della Legge di stabilità 2013 Legge 288/2012, prevede la riserva allo Stato del gettito dell'IMU derivante dagli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D, calcolato ad aliquota standard dello 0,76 per cento, riconoscendo, alla successiva lettera g), la possibilità per i Comuni di aumentare sino a 0,30 punti percentuali l'aliquota standard dello 0,76 per cento, destinando in quest'ultimo caso il maggior gettito IMU al Comune stesso.

VISTO l'art. 27, comma 8, della L. 448/2001 il quale dispone che: *“Il comma 16 dell'art. 53 della L. 23.12.2000 n. 388 è sostituito dal seguente: 16. Il termine per deliberare le aliquote e le tariffe dei tributi locali, compresa l'aliquota dell'addizionale comunale all'IRPEF di cui all'art. 1, comma 3, del D.L.gvo 28.09.1998 n. 360, recante istituzione di una addizionale comunale all'IRPEF e successive modificazioni, e le tariffe dei servizi pubblici locali, nonché per approvare i regolamenti relativi alle entrate degli enti locali, è stabilito entro la data fissata da norme statali per la deliberazione del bilancio di previsione. I regolamenti sulle entrate, anche se approvati successivamente all'inizio dell'esercizio purché entro il termine di cui sopra, hanno effetto dal 1° gennaio dell'anno di riferimento.”*

PRESO ATTO che il Sindaco, Sig. Ferrarini Luca, ha ribadito la necessità di aumentare l'imposta per fronteggiare soprattutto la spesa sociale (di Euro 14.000,00 ca).

RILEVATO che, sulla base dei dati aggiornati in possesso degli uffici relativi alle basi imponibili divisi per categorie, si ritiene opportuno determinare le aliquote IMU per l'anno 2026 come dal seguente prospetto:

Abitazione principale di categoria catastale A/1 , A/8 e A/9 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: SI	0,6%
Fabbricati rurali ad uso strumentale	0,1%
Fabbricati appartenenti al gruppo catastale D	1%
Terreni agricoli	1,04%
Aree fabbricabili	0,85%
Altri fabbricati (fabbricati diversi dall'abitazione principale e dai fabbricati appartenenti al gruppo catastale D)	1,04%

RICHIAMATO l'art. 172, comma 1, lett. c) del D. Lgs. 267/2000, che elenca tra gli allegati al bilancio di previsione la deliberazione di determinazione delle aliquote d'imposta e le eventuali maggiori detrazioni;

DATO ATTO che con deliberazione di Consiglio comunale n. 8 del 29.06.2020 è stato approvato il Regolamento che disciplina l'IMU dall'anno 2020;

VISTO il TUEL 267/2000.

VISTO lo Statuto Comunale e il Regolamento di Contabilità.

RICHIAMATI:

- l'art. 15-bis del D.L. 34/2019 convertito dalla L. 58 del 28.06.2019 che è intervenuto nella disciplina della pubblicità e dell'efficacia delle deliberazioni regolamentari e tariffarie adottate dagli enti locali in materia tributaria;
- la circolare MEF 2/DF del 22.11.2019 in cui si fornisce un quadro riepilogativo delle disposizioni che disciplinano la materia di pubblicità ed efficacia delle delibere di cui al punto precedente;
- l'art. 1, comma 752, della Legge 160/2019 relativo ai così detti "beni merce" per i quali si prevede l'esenzione dal 2022.

DATO ATTO che è stato acquisito il parere favorevole del Responsabile del Servizio Finanziario, ai sensi degli artt. 49 e 147 bis del D. Lgs. n. 267/2000, rispettivamente di regolarità tecnica e di correttezza dell'azione amministrativa.

DATO ATTO che sono stati acquisiti i pareri favorevoli del Responsabile del Servizio Finanziario ai sensi degli artt. 147, 147 bis, 151 comma 4 e 153 del D. Lgs. 267/2000 e successive modifiche ed integrazioni di regolarità contabile, di copertura finanziaria, di rispetto degli equilibri di bilancio (gestione, residui e cassa).

TUTTO ciò premesso.

CON VOTI unanimi favorevoli, resi nelle forme di legge:

DELIBERA

1. DI APPROVARE le premesse quale parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;
2. DI DETERMINARE le seguenti aliquote per l'applicazione dell'Imposta Municipale Propria (I.M.U.) per l'anno 2026:

Abitazione principale di categoria catastale A/1 , A/8 e A/9 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: SI	0,6%
Fabbricati rurali ad uso strumentale	0,1%
Fabbricati appartenenti al gruppo catastale D	1%
Terreni agricoli	1,04%
Aree fabbricabili	0,85%
Altri fabbricati (fabbricati diversi dall'abitazione principale e dai fabbricati appartenenti al gruppo catastale D)	1,04%

Prospetto aliquote IMU - Comune di BONEMERSE

Ai sensi dell'art. 1, comma 764, della legge n. 160 del 2019, in caso di discordanza tra il presente prospetto e le disposizioni contenute nel regolamento di disciplina dell'imposta prevale quanto stabilito nel prospetto stesso.

Elenco esenzioni indicate dal comune

Nessuna esenzione presente.

Devono intendersi richiamate le esenzioni, le assimilazioni all'abitazione principale, le agevolazioni e le detrazioni previste dalla legge.

3. DI DARE atto che le suddette aliquote hanno effetto dall'1.1.2026;
4. DI CONFERMARE, con riferimento all'esercizio finanziario 2026, la detrazione per abitazione principale, applicabile esclusivamente alle abitazioni di Cat. A/1, A/8 e A/9 nell'importo di € 200,00=;
5. DI DARE ATTO che tali aliquote decorreranno dal 1° gennaio 2026 e saranno valide anche per gli anni successivi anche in assenza di specifica deliberazione, come previsto dall'art. 1, comma 169, della Legge 296/2006;
6. DI DARE ATTO che il Regolamento comunale IMU all'art. 6, comma 1, lettera f), prevede l'assimilazione all'abitazione principale dell'abitazione posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto da soggetti anziani o disabili che hanno acquisito la residenza in istituto di ricovero o sanitario a seguito di ricovero permanente, a condizione che la stessa non risulti locata;
7. DI DARE ATTO che la presente deliberazione costituirà allegato al Bilancio di Previsione 2026 ai sensi dell'art. 172 comma 1 lett. c) del D. Lgs. 267/2000;
8. DI DARE ATTO che il presente provvedimento verrà pubblicato all'Albo pretorio online per 15 giorni consecutivi;
9. DI INVIARE la presente per la pubblicazione sul Portale del Federalismo Fiscale entro il termine perentorio del 14 ottobre (comma 10 lett. e) art. 1 L.208/2015 come indicato nelle premesse;
10. DI OTTEMPERARE all'obbligo imposto dal D. Lgs. 33/2013, della pubblicazione sul sito internet comunale, in formato tabellare dei dati sotto riportati e relativi al presente atto, nell'apposita sezione denominata "Amministrazione Trasparente - Provvedimenti - Provvedimenti organi indirizzo politico".

Letto, confermato e sottoscritto

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO
Luca FERRARINI

Il Segretario Comunale
Dott. Matteo MALVICINI

Firmato da:
FERRARINI LUCA
Codice fiscale: FRRLCU73A21D150C
Valido da: 29-11-2024 12:40:08 a: 29-11-2027 01:00:00
Certificato emesso da: InfoCamere Qualified Electronic Signature CA, InfoCamere S.p.A., IT
Riferimento temporale 'SigningTime': 12-01-2026 13:25:09
Motivo: Approvo il documento

Firmato da:
Malvicini Matteo
Codice fiscale: MLVMTT77Q04D150B
Valido da: 11-12-2023 11:44:08 a: 11-12-2026 01:00:00
Certificato emesso da: InfoCamere Qualified Electronic Signature CA, InfoCamere S.p.A., IT
Riferimento temporale 'SigningTime': 12-01-2026 13:18:00
Motivo: Approvo il documento



COMUNE DI BONEMERSE

- PROVINCIA DI CREMONA -

 Via Roma n° 25 – 26040 Bonemerse (CR) – C.F. e P.IVA: 00308090190

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE ORIGINALE

N. 36 del 17.11.2025

OGGETTO: DETERMINAZIONE IN MERITO AL VALORE DI MERCATO DELLE AREE FABBRICABILI ALLA DATA DEL 01/01/2026

L'anno duemilaventicinque, addì diciassette del mese di novembre alle ore 11.30, nella sala delle adunanze.

Previo l'osservanza di tutte le modalità prescritte, sono stati convocati a seduta per oggi i componenti la Giunta Comunale.

All'appello risultano:

<i>Cognome e Nome</i>	Qualifica	Presenti
FERRARINI Luca	SINDACO	Presente
BERETTINI Francesco	VICESINDACO	Presente
BEDANI Ivano	ASSESSORE	Presente

PRESENTI: 3

ASSENTI: 0

Partecipa all'adunanza il Segretario Comunale Dott. Matteo MALVICINI il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti il Sig. Luca FERRARINI, nella qualità di Sindaco, assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto indicato.

LA GIUNTA COMUNALE

Dato atto che la Legge di Bilancio 2020 n. 160 del 27.12.2019 ha riscritto la disciplina dell'Imposta Municipale Propria (IMU) prevedendo l'accorpamento con la TASI.

Premesso che occorre provvedere all'individuazione dei valori medi di mercato delle aree edificabili ai fini IMU in modo da fornire dei riferimenti indicativi ai contribuenti e al personale tenuto necessariamente ad espletare le dovute verifiche.

Visto l'art. 13, comma 3, del D.L. n. 201 del 06.12.2011, convertito in legge n. 214 del 22.12.2011, il quale sancisce che la base imponibile dell'Imposta Municipale Unica è costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi dell'art. 5, commi 1,3,5 e 6 del D. Lgs 504/1992.

Visto l'art.5, comma 5, del D. Lgs n. 504/1992, il quale dispone che *“per le aree fabbricabili la base imponibile è costituita dal valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche”*;

RICHIAMATO il D. Lgs 15 dicembre 1997. n. 446 e s.m.i.. che prevede:

- all'art. 52, la possibilità per i comuni di disciplinare con Regolamento le proprie entrate tributarie, salvo per quanto attiene all'individuazione e definizione delle fattispecie imponibili, dei soggetti passivi e dell'aliquota massima dei singoli tributi, nel rispetto delle esigenze di semplificazione degli adempimenti dei contribuenti;
- all'art. 59, che, nell'ambito della potestà regolamentare prevista dal citato articolo 52, i comuni possano 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 al perseguimento dello scopo di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso.

Dato atto che con deliberazione di Consiglio comunale n. 16 del 02.04.2009, esecutiva ai sensi di legge, è stato approvato definitivamente il P.G.T. del Comune di Bonemerse, pubblicato sul BURL, serie Inserzioni e Concorsi, n. 27 dell'08.07.2009.

VISTO l'art. 151, comma 1, del D. Lgs 18.08.2000 n. 267, il quale prevede che il bilancio di previsione debba essere deliberato entro il 31 dicembre per l'anno successivo.

VISTE le modifiche ai principi contabili di cui al D. Lgs. 118/2011 apportate con DM Ministero Economia e Finanze 25.07.2023.

Dato atto che risulta necessario determinare, con effetto dal 1° gennaio 2026, i valori di riferimento per l'individuazione del valore venale in comune commercio delle aree fabbricabili, agli effetti dell'applicazione dell'imposta municipale propria I.M.U., per microzone omogenee nelle quali è stato suddiviso il territorio comunale, secondo il prospetto riepilogativo, predisposto dal Responsabile del Servizio Tecnico, che si allega al presente atto per formarne parte integrante e sostanziale.

Precisato che i predetti valori non assumono, per il Comune, autolimitazione del potere di accertamento, nel senso indicato del Ministero delle Finanze con circolare n.296/E del 31.12.1998, ma carattere minimo e di indirizzo per l'attività di verifica dell'ufficio Tributi, così da poter essere disconosciuti in presenza di atti e di documenti di natura pubblica o privata dai quali si possono evincere valori superiori, quali a titolo esemplificativo ma non esaustivo atti notarili, perizie tecniche, rivalutazioni fiscali o rettifiche fiscali.

VISTE le circolari del Ministero delle Finanze n. 296 del 31.12.1998 e n. 120 del 27.05.1999, in materia di determinazione del valore delle aree fabbricabili.

CONSIDERATE le valutazioni del Responsabile del settore Tecnico in merito alla definizione dei valori delle aree di che trattasi ai fini IMU.

RITENUTO di confermare anche per l'anno 2026 i suddetti valori delle aree fabbricabili da applicarsi ai fini dell'IMU.

VISTO lo Statuto Comunale.

ACQUISITO il parere favorevole espresso dal Responsabile dell'Area tecnica in ordine alla regolarità tecnica ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs 267/2000.

DATO ATTO che la presente deliberazione non ha rilevanza contabile.

CON VOTI unanimi favorevoli, resi nelle forme di legge:

D E L I B E R A

- 1) di determinare, con effetto dal 1° gennaio 2026, i valori di riferimento per la individuazione del valore venale in comune commercio delle aree fabbricabili, agli effetti dell'applicazione dell'imposta IMU, per microzone omogenee nelle quali è stato suddiviso il territorio comunale, così come risulta dal prospetto riepilogativo predisposto dal Servizio Tecnico che si allega al presente atto per formarne parte integrante e sostanziale;
- 2) di precisare che i predetti valori non assumono, per il Comune, autolimitazione del potere di accertamento, nel senso indicato dal Ministero delle Finanze con circolare n.296/E del 31.12.1998, ma carattere minimo e di indirizzo per l'attività di verifica dell'Ufficio Tributi, così da poter essere disconosciuti in presenza di atti e di documenti di natura pubblica o privata dai quali si possono evincere valori superiori, quali a titolo esemplificativo ma non esaustivo atti notarili, perizie tecniche, rivalutazioni fiscali o rettifiche fiscali;
- 3) di dare mandato al competente Responsabile del Servizio Tecnico affinché provveda all'esecuzione degli atti necessari e conseguenti l'adozione del presente provvedimento;
- 4) di comunicare la presente all'Area Finanziaria/Tributi, per quanto di competenza e per gli adempimenti conseguenti l'adozione del presente atto;
- 5) di comunicare l'oggetto della presente delibera ai capigruppo consiliari ai sensi dell'art. 125, comma 1, del D. Lgs 267/2000;
- 6) di dare atto che il presente atto verrà pubblicato all'Albo Pretorio online per 15 giorni consecutivi;

- 7) di ottemperare all'obbligo imposto dal D. Lgs 33/2013, della pubblicazione sul sito internet comunale, in formato tabellare, nell'apposita sottosezione di primo livello, denominata: "Amministrazione Trasparente - Provvedimenti - Provvedimenti Organo Politico".

SUCCESSIVAMENTE, con votazione unanime palesemente espressa per alzata di mano, delibera di rendere il presente atto immediatamente eseguibile stante l'urgenza, ai sensi dell'art. 134, comma 4°, del D. Lgs 267/2000.

Letto, confermato e sottoscritto

Il Sindaco
Luca FERRARINI

Il Segretario comunale
Dott. Matteo MALVICINI

Firmato da:
FERRARINI LUCA
Codice fiscale: FRRLCU73A21D150C
Valido da: 29-11-2024 12:40:08 a: 29-11-2027 01:00:00
Certificato emesso da: InfoCamere Qualified Electronic Signature CA, InfoCamere S.C.p.A., IT
Riferimento temporale 'SigningTime': 02-12-2025 09:07:46
Motivo: Approvo il documento

Firmato da:
Malvicini Matteo
Codice fiscale: MLVMTT77C04D150B
Valido da: 11-12-2023 11:44:08 a: 11-12-2026 01:00:00
Certificato emesso da: InfoCamere Qualified Electronic Signature CA, InfoCamere S.C.p.A., IT
Riferimento temporale 'SigningTime': 02-12-2025 08:43:57
Motivo: Approvo il documento

TABELLA ANNO 2026

Ambiti PGT	Urbanizzati			Da Urbanizzare		
	Valori medi commerciali	Deduzione %	Valori medi ICI	Valori medi commerciali	Deduzione %	Valori medi ICI
Ambito nucleo storico di antica formazione	175,00 €/m2	10%	158,00 €/m2	/	/	/
Ambito nuclei vecchia formazione	125,00 €/m2	7%	117,00 €/m2	/	/	/
Ambito nuclei recente formazione				/	/	/
Ambito misto produttivo commerciale strutturato	66,00 €/m2	7%	61,00 €/m2	/	/	/

Ambiti PGT		Con Piano Attuativo approvato e Convenzione sottoscritta				Con Piano Attuativo adottato				Con previsione di PGT non ancora interessato da Piano Attuativo		
		Urbanizzati				Da urbanizzare						
	Valori medi commerciali	Deduzione %	Valori medi IMU 2023	Valori medi IMU 2024	Valori medi commerciali	Deduzione %	Valori medi IMU 2023	Valori medi IMU 2024	Valori medi commerciali	Deduzione %	Valori medi IMU 2023	Valori medi IMU 2024
Ambito di trasformazione residenziale e servizi	95,00 €/m2	7%	83,60 €/m2	83,60 E/m2	82,00 €/m2	7%	72,20 €/m2	72,20 E/m2	44,60 €/m2	//	42,37 €/m2	42,37 E/m2
Ambito di trasformazione produttivo commerciale e residenziale	95 x 20% + 66 x 80%		68,40 €/m2	68,40 E/m2	82 x 20% + 56 x 80%		57,95 €/m2	57,95 E/m2	44,60 x 20% + 33 x 80%		33,54 €/m2	33,54 E/m2
Ambito di trasformazione produttivo e commerciale	66,00 €/m2	7%	57,95 €/m2	57,95 E/m2	56,00 €/m2	7%	49,40 €/m2	49,40 E/m2	33,00 €/m2	//	31,35 €/m2	31,35 E/m2