



**Comune di Esino Lario**  
Provincia di Lecco

**Verbale di Deliberazione del Consiglio Comunale**

**N. 32 DEL 28-11-2025**

**OGGETTO: APPROVAZIONE ALIQUOTE IMU 2026**

L'anno duemilaventicinque addì ventotto del mese di Novembre, alle ore 20:30, in modalità telematica, convocato dal Sindaco, mediante avvisi scritti e recapitati a norma di legge, si è riunito il Consiglio Comunale in sessione ordinaria ed in seduta pubblica di prima convocazione.

Previo esaurimento delle formalità prescritte dalla normativa vigente, all'appello risultano presenti:

Componente	Presente	Assente
PENSA PIETRO		X
NASAZZI NICOLA	X	
DELL'ERA MAURA	X	
MATTARELLI ACHILLE CESARE	X	
BARINDELLI PIER CARLO	X	
MELLERA VALENTINA	X	
MAGNI MANUELA	X	

Componente	Presente	Assente
FRESCHI CLAUDIO	X	

Numero totale PRESENTI: 7 – ASSENTI: 1

Assiste all'adunanza il Dott. LORENZO LUCERI che provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, PIETRO PENSA nella sua qualità di Sindaco assume la presidenza e dichiara aperta la discussione per la trattazione dell'oggetto suindicato.

## OGGETTO: APPROVAZIONE ALIQUOTE IMU 2026

### IL CONSIGLIO COMUNALE

**Visto** l'art. 1, comma 738, della legge 27 dicembre 2019, n. 160 (legge di bilancio 2020) il quale reca la disciplina della nuova IMU e testualmente recita:

*«A decorrere dall'anno 2020, l'imposta unica comunale di cui all'articolo 1, comma 639, della legge 27 dicembre 2013, n. 147, è abolita, ad eccezione delle disposizioni relative alla tassa sui rifiuti (TARI); l'imposta municipale propria (IMU) è disciplinata dalle disposizioni di cui ai commi da 739 a 783.»;*

**richiamata** la disciplina inerente la suddetta imposta, contenuta nei commi da 739 a 783 del succitato art. 1 della legge 27 dicembre 2019, n. 160;

**visti** in particolare i commi da 748 a 757 dell'art. 1 della citata legge 27 dicembre 2019, n. 160 che recano la disciplina delle aliquote della nuova imposta, qui di seguito testualmente riportati:

*«748. 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.*

*749. Dall'imposta dovuta per l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale del soggetto passivo e classificata nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 nonchè per le relative pertinenze si detraggono, fino a concorrenza del suo ammontare, euro 200 rapportati al periodo dell'anno durante il quale si protrae tale destinazione; se l'unità immobiliare è adibita ad abitazione principale da più soggetti passivi, la detrazione spetta a ciascuno di essi proporzionalmente alla quota per la quale la destinazione medesima si verifica. La suddetta detrazione si applica 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'articolo 93 del decreto del Presidente della Repubblica 24 luglio 1977, n. 616.*

*750. 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, è pari allo 0,1 per cento e i comuni possono solo ridurla fino all'azzeramento.*

*751. Fino all'anno 2021, l'aliquota di base per i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati, è pari allo 0,1 per cento. I comuni possono aumentarla fino allo 0,25 per cento o diminuirla fino all'azzeramento. 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.*

*752. 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.*

*753. 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 limite dello 0,76 per cento.*

*754. 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.*

*755. 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 dell'1,06 per cento di cui al comma 754 sino all'1,14 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.

756. 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, da adottare entro centottanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, sentita la Conferenza Stato-città ed autonomie locali, che si pronuncia entro quarantacinque giorni dalla data di trasmissione. Decorso il predetto termine di quarantacinque giorni, il decreto può essere comunque adottato.

757. 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.

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.»;

**atteso** che, in relazione al disposto delle norme sopra richiamate, l'approvazione delle aliquote della nuova IMU rientra nelle competenze del Consiglio Comunale;

**visto** l'art. 1, comma 169, della legge 27 dicembre 2006, n. 296, che testualmente recita:

«169. 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.»;

**Visto** inoltre l'art. 193, comma 3 del TUEL, così come modificato dall'art. 74, comma 1, n. 35), lett. c), D.Lgs. 23 giugno 2011, n. 118, aggiunto dall'art. 1, comma 1, lett. aa), D.Lgs. 10 agosto 2014, n. 126, per il quale:

«Per il ripristino degli equilibri di bilancio e in deroga all'art. 1, comma 169, della legge 27 dicembre 2006, n. 296, l'ente può modificare le tariffe e le aliquote relative ai tributi di propria competenza entro la data» [del 31 luglio di ogni anno, termine di approvazione del provvedimento di salvaguardia degli equilibri di bilancio];

**richiamato** l'art. 1, comma 779, della legge 27 dicembre 2019, n. 160 il quale disciplina i termini per l'approvazione delle delibere concernenti le aliquote e il regolamento della nuova IMU e che più precisamente prevede:

«Per l'anno 2020, i comuni, in deroga all'articolo 1, comma 169, della legge 27 dicembre 2006, n. 296, all'articolo 53, comma 16, della legge 23 dicembre 2000, n. 388, e all'articolo 172, comma 1, lettera c), del testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali, di cui al decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, possono approvare le delibere concernenti le aliquote e il regolamento dell'imposta oltre il termine di approvazione del bilancio di previsione per gli anni 2020-2022 e comunque non oltre il 30

**giugno 2020. Dette deliberazioni, anche se approvate successivamente all'inizio dell'esercizio, purché entro il termine innanzi indicato, hanno effetto dal 1° gennaio dell'anno 2020.»;**

**visto** il D.L. 19.05.2020 n. 34, il quale, all'art. 138, stabilisce che sono abrogati il comma 4 dell'art. 107 del D.L. 18/2000, convertito, con modificazioni, dalla legge n. 27/2020, il comma 779 dell'art. 1 della legge n. 160/2019 e il comma 683-bis dell'articolo 1 della legge 27.12.2013 n. 147;

**richiamato** l'art. 1, comma 767, della legge 27 dicembre 2019, n. 160 il quale disciplina l'efficacia delle delibere concernenti le aliquote e il regolamento della nuova IMU e che più precisamente prevede:

*«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.»;*

**vista** la Risoluzione del Dipartimento delle Finanze del MEF n. 1/DF del 18 febbraio 2020 relativa al prospetto delle aliquote di cui ai commi 756, 757 e 767, art. 1 della legge 160/2019 da cui emerge che, sino all'adozione del decreto di cui al comma 756, la trasmissione ad opera dei comuni della delibera di approvazione delle aliquote dell'IMU deve avvenire mediante semplice inserimento del testo della stessa, come stabilito, in via generale, dall'art. 13, comma 15, del D. L. 6 dicembre 2011, n. 201, convertito dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214;

**viste:**

- la nota del Ministero dell'economia e delle finanze Prot. n. 5343 in data 6 aprile 2012, con la quale è stata resa nota l'attivazione, a decorrere dal 16 aprile 2012, della nuova procedura di trasmissione telematica dei regolamenti e delle delibere di approvazione delle aliquote attraverso il portale [www.portalefederalismofiscale.gov.it](http://www.portalefederalismofiscale.gov.it) ;
- la nota del Ministero dell'economia e delle finanze Prot. n. 4033 in data 28 febbraio 2014, con la quale sono state fornite indicazioni operative circa la procedura di trasmissione telematica mediante il *Portale del federalismo fiscale* delle delibere regolamentari e tariffarie relative alla IUC;

**acquisiti** i pareri resi dai responsabili d'area in ordine alla regolarità tecnica e contabile della proposta di deliberazione ai sensi dell'art. 49, comma 1, e 147-bis del D.Lgs. n. 267/2000, che, allegati, formano parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;

**rilevato** che ai sensi dell'art. 239 del D.lgs. 267/2000 non è necessario acquisire il parere dell'Organo di Revisione in quanto già previsto per le variazioni di bilancio, oltre che le aliquote IMU risultano invariate dall'anno precedente;

**attesa** la propria competenza ai sensi dell'art. 42 del D.Lgs. n. 267/2000;

**ritenuto** di dover approvare la suddetta proposta di deliberazione;

con n. 7 voti favorevoli, con nessun voto contrario, e nessun voto astenuto,

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

- 1) **Di richiamare**, ai sensi dell'art. 3 della L. 241/1990 e ss. mm. e ii., le motivazioni in fatto e

in diritto specificate in premessa e facenti parte integrante e sostanziale del presente dispositivo;

2) **di approvare** per l'anno 2026, nelle misure di cui al prospetto che segue, le aliquote per l'applicazione dell'Imposta Municipale Propria (IMU), disciplinata dai commi da 739 a 783 dell'art. 1 della legge 27 dicembre 2019, n. 160:

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	0.0 %
Fabbricati appartenenti al gruppo catastale D	0.99 %
Terreni agricoli	Esenti ai sensi dell'art. 1, comma 758, della legge 27 dicembre 2019, n. 160
Aree fabbricabili	0.99 %
Altri fabbricati (fabbricati diversi dall'abitazione principale e dai fabbricati appartenenti al gruppo catastale D)	0.99 %

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.

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

#### Elenco esenzioni e/o agevolazioni indicate dal comune:

- Nessuna esenzione presente.

#### Precisazioni:

- devono intendersi richiamate le esenzioni, le assimilazioni all'abitazione principale, le detrazioni e le agevolazioni previste dalla legge alle condizioni nella stessa stabilità;
- 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;
- sono escluse dall'applicazione dell'agevolazione di cui all'art. 1, comma 747, lett. c), della legge n. 160 del 2019, 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.

3) **di determinare** i valori minimi delle aree fabbricabili, approvati con deliberazione della Giunta Comunale n. 60 del 22.11.2025, con riferimento al Piano di Governo del Territorio vigente, dell'Imposta Municipale Propria (IMU):

Ambito di piano di governo del territorio	€/ mq
PA 10 - Aree di trasformazione residenziale	25,00
PA 11 - Aree di trasformazione residenziale	25,00
PA 12 - Aree di trasformazione residenziale	25,00
PA 13 - Aree di trasformazione residenziale	25,00
PA 14 - Aree di trasformazione residenziale	25,00

PA 15 - Aree di trasformazione residenziale	25,00
PA 16 - Aree di trasformazione residenziale	25,00
PA 3 - Aree di trasformazione residenziale	25,00
PA 4 - Aree di trasformazione residenziale	25,00
PA 5 - Aree di trasformazione residenziale	25,00
PA 6 - Aree di trasformazione residenziale	25,00
PA 7 - Aree di trasformazione residenziale	25,00
PA 8 - Aree di trasformazione residenziale	25,00
PA 9 - Aree di trasformazione residenziale	25,00
B1	45,00
B2	45,00
B3	35,00
Aree produttive	30,00
Aree intercluse produttive	25,00

**Riduzioni:**

- riduzione del 30% qualora la superficie dell'area edificabile sia inferiore a 300 mq. La riduzione non opera nel caso di terreni contermini appartenenti alla medesima proprietà, l'accorpamento dei quali può consentire l'edificazione autonoma o in ampliamento di un fabbricato esistente;
- riduzione del 30% qualora l'area edificabile abbia una conformazione geometrica tale che nel rispetto di tutti i parametri urbanistici sia impossibile un'autonoma edificazione e il poligono interno all'area sulla quale è possibile edificare, sempre nel rispetto dei parametri urbanistici (distanza confini, distanza fabbricati, distanza dalla strada, etc.), abbia una dimensione inferiore a 7 mtl x 7 mtl. La riduzione non opera nel caso di terreni contermini appartenenti alla medesima proprietà, l'accorpamento dei quali può consentire l'edificazione autonoma o in ampliamento di un fabbricato esistente;
- riduzione del 25% qualora la superficie dell'area edificabile risulti soggetta a limitazioni edificatorie;
- le riduzioni sulle aree fabbricabili verranno applicate esclusivamente mediante o in presenza di richiesta del contribuente vantando un diritto di reale di godimento del bene e non saranno applicate riduzioni in data retroattiva alla richiesta;

Le riduzioni sulle aree fabbricabili verranno applicate esclusivamente mediante richiesta del contribuente vantando un diritto di reale di godimento del bene e non saranno applicate riduzioni in data retroattiva alla richiesta.

- 4) **di dare atto** che la presente deliberazione sarà inviata al Ministero dell'economia e delle finanze, Dipartimento delle finanze, entro trenta giorni dalla data in cui diventa esecutiva, ai sensi dell'art. 13, comma 15, del Dl n. 201 del 2011 e dell'art. 52, comma 2, del D.lgs. n.446 del 1997;
- 5) **di demandare** all'Ufficio Tributi tutti gli adempimenti connessi alla presente deliberazione;
- 6) **di disporre**, ai sensi dell'art. 32 - comma 1 della Legge n. 69/2009, la pubblicazione della presente deliberazione all'Albo on line, per 15 giorni consecutivi, nell'apposita sezione del sito istituzionale del Comune.
- 7) **di dare atto** che la presente deliberazione verrà pubblicata nella sezione Amministrazione Trasparente, alla voce "Provvedimenti" in attuazione del d.lgs. n. 33 del 14/03/2013 in materia di trasparenza amministrativa.

Successivamente, attesi i riflessi operativi e la tempistica di legge e pertanto riscontrati i contrassegni

dell'urgenza, con n. 7 voti favorevoli, nessun voto contrario, nessun voto astenuto, la presente deliberazione è resa immediatamente eseguibile, ai sensi e per gli effetti dell'art. 134, c. 4, D.lgs. 267/2000.

Deliberazione n. 32 del 28-11-2025

Letto, confermato e sottoscritto.

Il Sindaco  
**PIETRO PENSA**

Il Segretario  
**LORENZO LUCERI**

---

**CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'**

Deliberazione dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell' art. 134, comma 4, del D.Lgs. 267/2000 e.ss.mm.ii.

Deliberazione esecutiva ad ogni effetto di legge decorso il decimo giorno di pubblicazione, ai sensi dell'art. 134, comma 3, del D.Lgs n. 267/2000 e.ss.mm.ii.

Il Segretario  
**LORENZO LUCERI**