



Città di Segrate

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Adunanza del **18/12/2025**

Deliberazione n° **59**

OGGETTO:	IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU) – APPROVAZIONE ALIQUOTE E DETRAZIONI ANNO 2026
-----------------	--

L'Anno duemilaventicinque , il giorno diciotto del mese di dicembre alle ore 21:20 in Segrate e nella Casa Comunale, previo esaurimento delle formalità prescritte dalla Legge, si è riunito il Consiglio Comunale in sessione ordinaria ed in seduta di la convocazione.

Svolge le funzioni di Segretario, BELLAGAMBA PATRIZIA - Segretario Generale.
Il Presidente, POLDI GIANLUCA, assume la presidenza e, riconosciuta la legalità dell'adunanza, dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.
Partecipano alla trattazione dell'argomento i Sigg.ri:

NOMINATIVO	PRESENTE
PAOLO GIOVANNI MICHELI	Presente
GRETA CORAGLIA	Presente
LUCA STROZZI	Assente Giustificato
ANDREA SIINO	Presente
FRANCESCA MARIA LIMENTANI	Presente
CHIARA NOEMI DI DIO	Assente Giustificato
MARGHERITA ADELAIDE MUSCO	Presente
GIUSEPPE FERRANTE	Presente
RENATO DEMETRIO BERSELLI	Presente
AMALIA VIOLI	Presente
BRUNO BARSANTI	Presente
LILIANA RADAELLI	Presente
SARA TETTAMANZI	Presente
GIANLUCA POLDI	Presente
MARCO GRIGUOLO	Presente
FEDERICO FIGINI	Assente Giustificato
LUCA SIRTORI	Assente Giustificato
NICOLA DE FELICE	Presente
ANTONINO LA MALFA	Presente
ROBERTO VIGANO'	Presente
MARCO CARANDINA	Presente
LAURA ALDINI	Presente
MARCO TREBINO	Assente Giustificato
MAURO GOCILLI	Assente Giustificato

CARMINE AURICCHIO	Assente Ingiustificato
-------------------	------------------------

Assessori senza diritto di voto presenti:

NOMINATIVO	PRESENTE
DI CHIO FRANCESCO	Assente Giustificato
ACHILLI LIVIA	Presente
BELLATORRE GUIDO	Assente Giustificato
BIANCO BARBARA	Presente
PIGNATARO ALESSANDRO	Assente Giustificato
STANCA LUCA MATTEO	Presente
VEZZONI GIULIA	Presente

IL CONSIGLIO COMUNALE

L'Assessore STANCA LUCA MATTEO presenta la seguente proposta di deliberazione:

VISTA la Legge 27 dicembre 2019 n.160, ad opera dell'art. 1, commi da 739 a 783, che ha istituito la nuova imposta IMU a decorrere dal 1° gennaio 2020 con superamento della TASI e contestuale abrogazione della previgente disciplina IUC-IMU e IUC-TASI;

TENUTO CONTO che i presupposti della "nuova" IMU sono analoghi a quelli della precedente imposta, come indicato dal comma 740, che conferma il presupposto oggettivo nel possesso di immobili;

RICHIAMATI pertanto i commi da 739 a 783 dell'art.1 della Legge 27dicembre 2019, n.160 aventi ad oggetto la disciplina dell'IMU;

VISTI in particolare il comma 776 della norma sopra citata, in base al quale "*per tutto quanto non previsto dalle disposizioni dei commi da 738 a 775 si applicano i commi da 161 a 169 dell'articolo 1 della Legge 27/12/2006, n.296*" e del comma 782, in base al quale restano ferme le disposizioni dell'art.1, comma 728, della Legge 27/12/2017, n.205, nonché dall'art.38 del D.L 26/10/2019, n.34, convertito con modificazioni dalla Legge n.58/2019 e le disposizioni del D.Lgs.n.504/1992 direttamente o indirettamente richiamate dalla L.n.160/2019;

RICHIAMATO il Regolamento per l'applicazione dell'IMU adottato con delibera di Consiglio comunale n.23 del 20/07/2020;

VERIFICATO che la norma richiamata ha assoggettato all'IMU tutti gli immobili situati nel territorio comunale, ad esclusione di quelli espressamente esentati dalla normativa di riferimento;

RILEVATO che, ai sensi della sopraddetta norma:

- a) 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 e le loro pertinenze;

- b) sono definiti gli oggetti imponibili, ossia i fabbricati, le abitazioni principali, le aree edificabili ed i terreni agricoli;
- c) conferma la riserva allo Stato della quota IMU fino alla misura del 7,6 per mille, con riferimento ai fabbricati accatastati nel gruppo "D", riconoscendo ai Comuni le somme derivanti da attività di accertamento, in replica a quanto applicato con la vecchia IMU;
- d) l'aliquota base è stabilita nella misura dello 0,86%, ad eccezione di quella relativa agli immobili accatastati nel gruppo "D", che resta pari allo 0,76%;
- e) viene fissata l'aliquota di base per l'abitazione principale, inclusa nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 e per le relative pertinenze nella misura dello 0,5 per cento, con possibilità per il Comune di aumentarla di 0,1 punti percentuali o diminuirla fino all'azzeramento, mediante deliberazione del consiglio comunale. Dall'imposta dovuta per l'unità immobiliare destinata ad abitazione principale (Categorie A/1, A/8 e A/9) e 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 è verificata. La suddetta detrazione si applica anche 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;
- f) le altre aliquote di base sono individuate come segue:
 - 1. per i fabbricati 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, nella misura dello 0,1 per cento, con facoltà per i Comuni di ridurla fino all'azzeramento;
 - 2. per i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, così qualificati fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati, a decorrere dal 2022 sono esenti ai sensi del comma 751 dell'art.1 della Legge 27/12/2019 n.160;
 - 3. per i terreni agricoli, l'aliquota di base è fissata nella misura dello 0,76 per cento, con aumento fino all'1,06 per cento o diminuzione fino all'azzeramento;
 - 4. l'aliquota di base per gli immobili diversi dall'abitazione principale e diversi da quelli indicati nei precedenti punti, è pari allo 0,86 per cento, con la possibilità per i Comuni, con deliberazione del Consiglio Comunale, di aumentarla fino all'1,06 per cento o di diminuirla fino all'azzeramento;

RICHIAMATO, altresì, l'art. 52 del D.Lgs. n. 446/1997, disciplinante la potestà regolamentare dei comuni in materia di entrate, applicabile all'IMU in virtù di quanto disposto dall'art. 1, comma 777, della Legge n. 160/2019.

RICHIAMATO l'art.7 del vigente regolamento comunale IMU che prevede l'assimilazione ad abitazione principale di una sola unità immobiliare non locata, posseduta a titolo di proprietà di usufrutto da anziani o disabili che hanno acquisito la residenza in istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente;

DATO ATTO CHE:

- ai sensi dell'art. 1, comma 761, della Legge n. 160/2019, 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;
- il versamento dell'imposta, ai sensi dell'art. 1, comma 762, della Legge n. 160/2019, è dovuto 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. 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, pubblicate 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;
 - ai sensi dell'art. 1, comma 763, della Legge n. 160/2019, il versamento dell'imposta dovuta dai soggetti di cui al comma 759, lettera g), c.d. “enti non commerciali”, è effettuato in tre rate, di cui le prime due, di importo pari ciascuna al 50 per cento dell'imposta complessivamente corrisposta per l'anno precedente, devono essere versate nei termini del 16 giugno e del 16 dicembre dell'anno di riferimento, e l'ultima, a conguaglio dell'imposta complessivamente dovuta, deve essere versata entro il 16 giugno dell'anno successivo a quello cui si riferisce il versamento, sulla base delle aliquote risultanti dal “prospetto delle aliquote” di cui al comma 757, pubblicate ai sensi del comma 767 nel sito internet del Dipartimento delle finanze del Ministero dell'economia e delle finanze, alla data del 28 ottobre dell'anno di riferimento;

RICHIAMATA la deliberazione di Consiglio Comunale n. 30 del 16/12/2024 – esecutiva ai sensi di legge – con la quale sono state approvate le aliquote e detrazioni IMU per l'anno 2025, come di seguito riportate:

descrizione fattispecie	aliquota %	detrazione
Unità immobiliare adibita ad abitazione principale appartenenti alle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 e relative pertinenze (una per ciascuna categoria catastale C/2-C/6-C/7). L'aliquota si applica anche agli immobili A/1, A/8/ e A/9 equiparati all'abitazione principale ai fini IMU, ai sensi di quanto disposto dall'art.1 commi 740 e 741 lettera b) e c) della Legge 160/2019 e dal Regolamento IMU del Comune di Segrate	0,6	€ 200,00
Fabbricati rurali ad uso strumentale di cui all'art.9 comma 3 bis del DL 557/93 convertito con modificazioni dalla L.133/94	0,1	
Unità immobiliari appartenenti alla categoria del gruppo catastale “Negozzi e botteghe” – categoria catastale C/1	0,95	---
Unità immobiliari ad uso produttivo appartenenti al gruppo catastale D	1,06 (0,76 gettito allo Stato 0,30 gettito al Comune)	---
Unità immobiliari non rientranti nelle categorie precedenti	1,06	---

RICHIAMATO 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 con il del Ministro
 Deliberazione del Consiglio Comunale n°59/2025

dell'economia e delle finanze e che la delibera approvata senza il prospetto non è idonea a produrre gli effetti di legge;

RILEVATO CHE:

- ai sensi del comma 757, dell'art. 1, Legge n. 160/2019 e del Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 07 luglio 2023, anche qualora il comune non intenda diversificare le aliquote rispetto a quelle indicate dalla Legge n. 160/2019, la deliberazione di approvazione delle aliquote deve essere redatta accedendo all'applicazione disponibile nel "Portale del federalismo fiscale", che consente l'elaborazione di un apposito "prospetto delle aliquote", il quale forma parte integrante della delibera stessa.
- con il Decreto Legge n. 132/2023 è stata posticipata l'entrata in vigore del prospetto all'anno 2025, il cui art. 6 ter, comma 1, prevede che: "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";
- 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.

VISTO il Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 7 luglio 2023, come modificato dal Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 6 novembre 2025, il quale ha individuato le 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;

ESAMINATO il prospetto delle aliquote IMU elaborato per l'anno 2026 mediante la procedura sopra descritta che riporta le aliquote individuate sulla base delle possibilità offerte dal nuovo sistema informatico;

DATO ATTO CHE il prospetto delle aliquote IMU anno 2026, elaborato dal "Portale del federalismo fiscale" (**ALLEGATO 1**) è allineato alla struttura delle aliquote approvato dall'Ente negli esercizi precedenti al 2026 e pertanto non si prevedono variazioni di gettito per le singole fattispecie. Di seguito il prospetto delle aliquote riportate nell'Allegato 1;

Tipologia	Aliquote 2026
Abitazione principale di categoria catastale A/1, A/8 e A/9 e relative pertinenze	0,6%
Fabbricati rurali ad uso strumentale (inclusa categoria D/10)	0,1%
Fabbricati appartenenti al gruppo catastale D (esclusa la categoria D/10)	1,06%
Terreni agricoli	1,06%
Aree fabbricabili	1,06%
Fabbricati appartenenti alla categoria del gruppo catastale "Negozi e botteghe" – categoria catastale C/1	0,95%
Altri fabbricati (fabbricati diversi dall'abitazione principale e dai fabbricati appartenenti al gruppo catastale D)	1,06%
<i>Detrazione per abitazione principale</i>	<i>€ 200,00</i>

RITENUTO al fine di garantire i servizi erogati Ente e il mantenimento 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 (**ALLEGATO 1**);

DATO ATTO che ai sensi dell’articolo 6 del D.L. 16/2014, il gettito presunto IMU per l’esercizio 2026 pari a € 11.942.000,00=, è stato allocato nella posta di bilancio 2026 al netto della quota trattenuta per alimentare il Fondo di solidarietà comunale;

VISTI:

- l’art. 172, comma 1, lettera c), del Decreto Legislativo 18/08/2000, n. 267, ove prevede che gli enti locali alleghino al bilancio di previsione “*le deliberazioni con le quali sono determinati, per l’esercizio successivo, le tariffe, le aliquote d’imposta e le eventuali maggiori detrazioni, le variazioni dei limiti di reddito per i tributi locali e per i servizi locali, nonché, per i servizi a domanda individuale, i tassi di copertura in percentuale del costo di gestione dei servizi stessi*”;
- l’articolo 1, comma 169, della legge 27 dicembre 2006, n. 296 (*Legge finanziaria 2007*) ove dispone: “*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 il punto 9.3.5 del Principio applicato della Programmazione – All.4/1 al Decreto Legislativo n.118/20211 come modificato da ultimo dal Decreto del Ministero dell’Economia e delle Finanze del 25/07/2023;

ATTESO CHE, ai sensi del comma 767, dell’art. 1, Legge n. 160/2019, le aliquote e i regolamenti hanno efficacia per l’anno di riferimento purché siano pubblicate sul sito internet del Dipartimento delle finanze del Ministero dell’economia e delle finanze, entro il 28 ottobre dello stesso anno;

RILEVATO CHE, la pubblicazione di cui al punto precedente prevede l’inserimento del “*prospetto delle aliquote*”, di cui al citato comma 757, e del testo del regolamento, entro il termine perentorio del 14 ottobre dello stesso anno, nell’apposita sezione del “*Portale del federalismo fiscale*”;

ACQUISITO sulla proposta di deliberazione il parere favorevole di regolarità tecnica e contabile, espresso dal Dirigente, ai sensi dell’art. 49, comma 1, del D.Lgs. 267/2000 – allegato;

DATO ATTO che la presente proposta deliberativa è stata esaminata dalla Commissione Consiliare Permanente “Bilancio e Controllo”, nella seduta del 16/12/2025;

VISTO lo Statuto Comunale vigente;

Si procede ad effettuare la votazione in forma elettronica

CON n. 13 voti favorevoli, n. **5** voti contrari (De Felice, La Malfa, Viganò, Carandina, Aldini), su n. **18** consiglieri presenti e votanti, resi a mezzo sistema elettronico di rilevazione, esito riconosciuto e proclamato dal Presidente;

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 (**ALLEGATO 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 trasmettere la presente deliberazione esclusivamente per via telematica, mediante inserimento del testo della stessa nell'apposita sezione del Portale del federalismo fiscale, per la pubblicazione nel sito informatico di cui all'articolo 1, comma 3, del D.Lgs. 28 settembre 1998, n. 360, e successive modificazioni, ai fini dell'acquisizione dell'efficacia della deliberazione secondo le vigenti disposizioni di legge;
- 6) Di dichiarare la presente deliberazione, immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134, comma 4, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n.267;

Successivamente, data l'urgenza ed in contesto di piena continuità dell'azione amministrativa locale, con n. **13** voti favorevoli, n. **5** voti contrari (De Felice, La Malfa, Viganò, Carandina, Aldini), su n. **18** consiglieri presenti e votanti, resi a mezzo sistema elettronico di rilevazione, esito riconosciuto e proclamato dal Presidente, si dichiara il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi art. 134, c. 4, D.lgs. n.267/2000.

Il Consiglio Comunale ha approvato.

Del che si è redatto il presente verbale che, previa lettura e conferma, viene approvato e sottoscritto.

Il PRESIDENTE

Il SEGRETARIO

--	--

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

Il SEGRETARIO

--

=====
=====
Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art. 24 del DLgs 07/03/2005 n. 82 e s.m.i (CAD)., il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa. Il presente documento è conservato in originale nella banca dati del Comune di Segrate ai sensi dell'art. 3-bis del CAD.

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

Abitazione principale di categoria catastale A/1, A/8 e A/9 e relative pertinenze		0,6%
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
Fabbricati rurali ad uso strumentale (inclusa la categoria catastale D/10)		0,1%
Fabbricati appartenenti al gruppo catastale D (esclusa la categoria catastale D/10)		1,06%
Terreni agricoli		1,06%
Aree fabbricabili		1,06%
Altri fabbricati (fabbricati diversi dall'abitazione principale e dai fabbricati appartenenti al gruppo catastale D)		1,06%
Altri fabbricati (fabbricati diversi dall'abitazione principale e dai fabbricati appartenenti al gruppo catastale D)	Immobili di categoria C Categoria catastale: - C/1 Negozi e botteghe	0,95%

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 stabilite.

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, le unità immobiliari classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9.

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.

