



## IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA - I M U - ANNO 2026

**A DECORRERE DALL'ANNO 2020, LA IUC-IMU E IUC-TASI DI CUI ALL'ART. 1, COMMA 639 DELLA L. 147/2013 SONO ABROGATE ED È STATA ISTITUITA L'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU) DISCIPLINATA DALL'ART. 1, COMMI 739 – 783 DELLA LEGGE 27 DICEMBRE 2019, N. 160.**

L'IMU ha per presupposto il possesso di immobili (inclusi i terreni e le aree edificabili).

Il possesso dell'abitazione principale o assimilata non costituisce presupposto d'imposta salvo che si tratti di un'unità abitativa classificata nelle categorie catastali A/1, A/8 o A/9.

Al riguardo:

1. Per **fabbricato** si intende l'unità immobiliare iscritta o che deve essere iscritta nel catasto edilizio urbano con attribuzione di rendita catastale, considerandosi parte integrante del fabbricato l'area occupata dalla costruzione e quella che ne costituisce pertinenza esclusivamente ai fini urbanistici;
2. 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, C6 e C/7 nella misura massima di un'unità pertinenziale per ciascuna categoria anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo.
3. Per **area edificabile** si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di esproprio per pubblica utilità.
4. Per **terreno agricolo** si intende il terreno iscritto in catasto a qualsiasi uso destinato, compreso quello non coltivato.



**A DECORRERE DAL 2022 SONO ESENTI I FABBRICATI COSTRUITI E DESTINATA DALL'IMPRESA COSTRUTTRICE ALLA VENDITA, FINTANTO CHE PERMANGA TALE DESTINAZIONE E NON SIANO IN OGNI CASO LOCATI (C.D. "BENI MERCE") TALE CONDIZIONE DEVE ESSERE DICHIARATA A PENA DI INAMMISSIBILITA' DEL BENEFICIO.**



### **ESENZIONE PER GLI IMMOBILI OCCUPATI ABUSIVAMENTE**

A decorrere dal 2023 sono esenti gli immobili non utilizzabili né disponibili per i quali sia stata presentata denuncia all'autorità giudiziaria in relazione ai reati di cui agli artt. 614, comma 2, o 633 (invasione di terreni o edifici) Codice Penale o per la cui occupazione abusiva sia stata presentata denuncia o iniziata azione giudiziaria penale. Il soggetto passivo comunica con modalità **esclusivamente** telematiche al comune interessato il possesso dei requisiti che danno diritto all'esenzione e analoga comunicazione deve essere trasmessa allorché cessa il diritto all'esenzione.

## **SONO EQUIPARATE/ASSIMILATE ALL'ABITAZIONE PRINCIPALE LE SEGUENTI TIPOLOGIE DI UNITÀ IMMOBILIARI:**

- unità immobiliari appartenenti alle **cooperative edilizie a proprietà indivisa**, adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari,
- unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa destinate a studenti universitari soci assegnatari, anche in assenza di residenza anagrafica;
- 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;
- la **casa familiare assegnata al genitore affidatario dei figli**, a seguito di provvedimento del giudice che costituisce altresì, ai soli fini dell'applicazione dell'IMU il diritto di abitazione in capo al genitore affidatario stesso;
- un unico 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 dalle 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 di dimora abituale e della residenza anagrafica;
- unità immobiliare, e relative pertinenze, 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, coincidente con l'ultima unità immobiliare adibita ad abitazione principale dell'anziano o disabile. Allo stesso regime dell'abitazione soggiacciono le eventuali pertinenze (agevolazione di natura Regolamentare introdotta dall'Ente con l'art. 6 del Regolamento Comunale vigente).

Per questa tipologia di assimilazione **occorre presentare all'Ufficio Tributi, a pena di decadenza dal beneficio**, apposita comunicazione (su modelli messi a disposizione dall'ufficio stesso o conformi ad esso in quanto a contenuto informativo) entro il termine della rata di saldo dell'anno in cui si verifica il presupposto al fine di attestare il possesso dei suddetti requisiti.

Le comunicazioni regolarmente prodotte avranno validità fino a quando non interverranno variazioni per le quali si renderà necessaria la presentazione di altra comunicazione;

## **SOGGETTI PASSIVI**

I soggetti passivi tenuti al pagamento dell'IMU sono:

- **il proprietario di immobili**, inclusi i terreni e le aree fabbricabili, a qualsiasi uso destinati, ivi compresi quelli strumentali o alla cui produzione o scambio è diretta l'attività dell'impresa;
- **il titolare di diritto reale** di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie;
- **il concessionario** nel caso di concessione di aree demaniali;
- **il locatario**, per gli immobili, anche da costruire o in corso di costruzione, concessi in locazione finanziaria, a decorrere dalla data della stipula e per tutta la durata del contratto;
- **il genitore affidatario dei figli** in base a provvedimento del giudice.



**In presenza di più soggetti passivi con riferimento ad un medesimo immobile, ognuno è titolare di un'autonoma obbligazione tributaria e nell'applicazione dell'imposta si tiene conto degli elementi soggettivi ed oggettivi riferiti ad ogni singola quota di possesso anche nei casi di applicazione delle esenzioni o agevolazioni**

## TERRENI AGRICOLI - ESENZIONI

**Nel territorio del Comune di Verghereto tutti i terreni agricoli sono esenti essendo interamente montano.**

## BASE IMPONIBILE

### Fabbricati forniti di rendita catastale

La base imponibile, sulla quale applicare l'aliquota IMU, si determina partendo dalla rendita catastale rivalutata del 5% ed applicando poi i moltiplicatori riportati in tabella:

<b>Classificazioni catastali</b>	<b>moltiplicatore</b>
Fabbricati classificati nel gruppo catastale A e categorie catastali C/2, C/6 e C/7, con esclusione della categoria A/10	160
Fabbricati classificati nel gruppo catastale B	140
Fabbricati classificati nelle categorie catastali C/3, C/4 e C/5	140
Fabbricati classificati nella categoria catastale A/10 e D/5	80
Fabbricati classificati nel gruppo catastale D, esclusa la categoria catastale D/5	65
Fabbricati classificati nella categoria catastale C/1	55

### Terreni agricoli

Nel territorio del Comune di Verghereto tutti i terreni agricoli sono esenti essendo interamente montano.

### Aree fabbricabili

Il valore imponibile è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione o a far data dall'adozione degli strumenti urbanistici, 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.



### **ADOZIONE NUOVO STRUMENTO URBANISTICO (PUG)**

**Con delibera di Giunta Comunale n. 66 del 08/08/2023, è stata assunta la proposta del nuovo PIANO URBANISTICO GENERALE INTERCOMUNALE MERCATO SARACENO, BAGNO DI ROMAGNA, VERGHERETO (PUG), adottato con Delibera di C.C. n. 27 del 13/05/2024 e approvato con Delibera di C.C. n. 5 del 12/03/2026, immediatamente esecutiva.**

**A decorrere dalla data di esecutività dell'assunzione della proposta del PUG e fino alla data di esecutività della citata delibera di C.C. n. 5 del 12/03/2026 vige sul territorio del comune di Verghereto il regime di salvaguardia e poiché su alcuni comparti e aree edificabili il nuovo strumento urbanistico ha apportato rilevanti modifiche rispetto al previgente PRG si consiglia ai diretti interessati di prendere contatti con i competenti uffici comunali tecnici per eseguire le dovute verifiche.**

Si precisa che l'adozione del nuovo strumento urbanistico **impatta fiscalmente a decorrere dal 08/08/2023** lasciando inalterata l'imponibilità fiscale ai fini IMU del periodo antecedente tale data e

qualora con l'approvazione del PUG un'area sia stata retrocessa ad agricola (e pertanto esente) non può essere richiesto rimborso per imposta versata a titolo di area edificabile per periodi antecedenti.

Si segnala che al momento l'amministrazione comunale non ha approvato valori di riferimento da mettere a disposizione dei contribuenti e usare al fine delle attività istruttorie di competenza a decorrere dalla data di entrata in vigore del nuovo strumento urbanistico. Premesso che il valore imponibile delle aree edificabili, sia al fine del calcolo del dovuto in autoliquidazione che in fase istruttoria, rimane quello venale in comune commercio, per la determinazione del valore di mercato delle aree fabbricabili per le quali il PUG non abbia introdotto modifiche né in merito alla destinazione urbanistica né alla capacità edificatoria, i contribuenti possono fare riferimento a quanto deliberato con atti del Consiglio Comunale n. 7 del 12/03/2004.

**Per maggiori informazioni ed approfondimenti si richiama l'art. 3 del vigente Regolamento IMU, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 13 del 22/05/2020, a cui si suggerisce di fare espresso riferimento**

## RIDUZIONI

La base imponibile IMU è ridotta del 50% per:

a) *fabbricati di interesse storico o artistico* di cui all'articolo 10 del codice di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42;

b) *fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati*, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono dette condizioni. L'inagibilità o inabitabilità è accertata dall'ufficio tecnico comunale con perizia a carico del proprietario, che allega idonea documentazione alla dichiarazione. In alternativa, il contribuente ha facoltà di presentare una dichiarazione sostitutiva ai sensi del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445 che **attesti la dichiarazione di inagibilità o inabitabilità del fabbricato redatta da parte di un tecnico abilitato** rispetto a quanto previsto nel periodo precedente.

Si precisa che **l'inagibilità o inabitabilità deve consistere in un degrado fisico sopravvenuto (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente, ecc...) non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria.**

Non sono in ogni caso da considerare inagibili gli immobili oggetto di interventi edilizi.

Per ulteriori informazioni in merito si rinvia anche a quanto previsto dall'art. 8 del vigente Regolamento comunale IMU.

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 a 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.

## PENSIONATI ESTERI IN REGIME DI CONVENZIONE INTERNAZIONALE

Dall'anno di imposta 2023 per una sola unità immobiliare ad uso abitativo, non locata o data in comodato gratuito, posseduta in Italia a titolo di proprietà o usufrutto da soggetti non residenti nel territorio dello Stato che siano titolari di pensione maturata in regime di convenzione internazionale con l'Italia, residenti in uno Stato di assicurazione diverso dall'Italia, l'Imposta municipale propria torna ad essere applicata nella misura del 50,00%

## ALIQUOTE E DETRAZIONI IMU DA USARE PER L'ANNO 2026

A decorrere dall'anno di imposta 2025 i Comuni possono diversificare le aliquote di cui ai commi 748-755 dell'art. 1 della L. 160/2019 esclusivamente con riferimento alle fattispecie individuate con Decreto MEF 7 luglio 2023 così come modificato, da ultimo, con D.M. 6 Novembre 2025.

**L'Amministrazione Comunale con Delibera di C.C. n. 56 del 20 Dicembre 2024 ha approvato le aliquote IMU per il 2025 che rimangono confermate per il 2026 e devono essere utilizzate sia per l'acconto che per il saldo in quanto già pubblicate nel sito del Federalismo fiscale.**

Nella tabella di seguito riportata si riassumono aliquote e codici tributo da applicare alle varie categorie di immobili ai fini IMU:

TIPOLOGIA DI IMMOBILE	ALIQUOTA IMU 2025/2026	IMU Quota COMUNE	CODICE F24 COMUNE	IMU Quota STATO	CODICE F24 STATO
<b>1. Aliquota per abitazione principale (e relative pertinenze) per:</b> abitazioni principali se censite in categoria catastale A/1, A/8 e A/9; unità immobiliari equiparate/assimilate, per legge e/o dal Regolamento comunale, alle abitazioni principali, se censite in categoria catastale A/1, A/8 e A/9;	<b>0,50%</b>	<b>0,50%</b>	<b>3912</b>		
<b>2. Fabbricati rurali ad uso strumentale (inclusa la categoria catastale D/10)</b>	<b>0,0%</b>				
<b>3. Immobili ad uso produttivo</b> classificati nel gruppo catastale "D" (esclusa la categoria D/10)	<b>1,06%</b>	<b>0,30%</b>	<b>3930</b>	<b>0,76%</b>	<b>3925</b>
<b>4. Terreni agricoli</b>	<b>Esenti ai sensi dell'art. 1, comma 758, della legge 27/12/2019 n. 160</b>				
<b>5. aree edificabili</b>	<b>1,06%</b>	<b>1,06%</b>	<b>3916</b>		
<b>6. altri fabbricati</b> (fabbricati diversi dall'abitazione principale e dai fabbricati appartenenti al gruppo catastale D - si applica alla generalità degli immobili, ove non esenti, ad eccezione di quelli soggetti ad altre aliquote riportate nella presente tabella)	<b>1,06%</b>	<b>1,06%</b>	<b>3918</b>		

### 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 (immobili di interesse storico artistico – immobili inagibili/inabitabili e di fatto non utilizzati – unità immobiliari abitative concesse in comodato gratuito registrato a parenti in linea retta fino al 1° che le utilizzino come abitazioni principali) e 760 (abitazioni locare a canone concordato) della L. 160/2019, l'imposta è determinata applicando le riduzioni di legge e l'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 L. 160/2019, devono intendersi "esclusivamente quelle classificate nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, nella misura massima di una unità pertenziale per ciascuna delle categorie catastali indicate, anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo.

### **E' PREVISTA UNA DETRAZIONE ANNUALE DI EURO 200,00 PER:**

- abitazioni principali censite in categoria catastale A/1, A/8 e A/9;
- unità immobiliari equiparate/assimilate alle abitazioni principali, censite in categoria catastale A/1, A/8 e A/9;
- alloggi regolarmente assegnati dagli ex IACP, ove non si tratti di alloggi sociali esenti IMU.

Dall'imposta dovuta per l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale (o equiparata/assimilata o assegnata da ex IACP) del soggetto passivo 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 verifica.

### **TERMINI E MODALITA' DI VERSAMENTO - QUANDO E QUANTO PAGARE:**

L'imposta IMU nel 2026 deve essere pagata **in acconto entro il 16 giugno 2026 e a saldo entro il 16 dicembre 2026.**

**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 deliberate dal Comune per l'anno in corso e pubblicate nel sito Internet del Dipartimento delle Finanze alla data del 28 ottobre 2025.

I versamenti dovranno tenere conto delle variazioni che intervengono nel corso del 2026.

Resta in ogni caso in facoltà del contribuente provvedere al versamento dell'imposta complessivamente dovuta in unica soluzione annuale, da corrispondere entro il 16 Giugno.

Il **versamento** dell'IMU deve essere effettuato utilizzando **il modello F24** (delega di pagamento bancaria e postale, disponibile presso gli sportelli bancari convenzionati e postali) o mediante l'apposito bollettino postale (approvato con Decreto MEF del 23/11/2012) disponibile gratuitamente presso gli uffici postali.

Nel modello F24 deve essere compilata la "Sezione IMU e altri tributi locali" e nello spazio "codice ente/codice comune" deve essere riportato il codice catastale del Comune nel cui territorio sono situati gli immobili, per **VERGHERETO L764**.

**I codici tributo** da utilizzare per entrambe le modalità di versamento sono riportati nello schema di cui sopra.

Ai fini del pagamento l'importo del tributo deve essere arrotondato all'euro per difetto se la frazione non è superiore a 49 centesimi, ovvero per eccesso se superiore a detto importo.

Il tributo non è da versare qualora sia inferiore a **12 euro**. Tale importo si intende riferito al tributo complessivamente dovuto per l'anno e non alle singole rate di acconto e saldo.

## DICHIARAZIONE



**La Dichiarazione IMU relativa a variazioni intercorse durante 2025**, ove dovuta, dovrà essere presentata **entro il 30 Giugno 2026**.

Dovrà essere utilizzato il **nuovo modello ministeriale** approvato con D.M. 24 Aprile 2025, disponibile anche nel sito internet del Ministero delle Finanze [www.finanze.gov.it](http://www.finanze.gov.it) anche in versione editabile.

E' possibile presentare una dichiarazione IMU "nuova", "sostitutiva" o "multipla" secondo le nuove regole contenute nelle istruzioni e nelle specifiche tecniche allegate al citato decreto 24/04/2025

La dichiarazione ha effetto anche per gli anni successivi sempre che non si verifichino modificazioni dei dati ed elementi dichiarati cui consegua un diverso ammontare dell'imposta dovuta.

**La dichiarazione IMU 2026 dovrà essere presentata entro il prossimo 30 Giugno 2027.**

Si rammenta che, per intervenuta disposizione normativa, fra i casi per i quali è previsto l'obbligo di presentazione della Dichiarazione IMU **non rientrano** quelli riguardanti le abitazioni concesse in uso gratuito a parenti di primo grado che hanno usufruito nel 2024 della riduzione al 50% della base imponibile avendone i requisiti di legge, e quello relativo agli immobili locati a canone concordato che, sempre per l'anno d'imposta 2024, hanno usufruito della sola riduzione statale del 25% dell'imposta e non anche dell'aliquota ridotta.

## DICHIARAZIONE TELEMATICA



In alternativa alla presentazione del modello di dichiarazione IMU cartaceo, sia per le persone fisiche che giuridiche è **possibile** l'invio telematico delle dichiarazioni stesse, così come già avviene per gli Enti non commerciali.

La presentazione della dichiarazione in modalità telematica è effettuata dal contribuente oppure da un soggetto incaricato della trasmissione telematica attraverso il canale Fisconline/Entratel.



### **ATTENZIONE**

La dichiarazione IMU da presentare nel caso di **esenzione per gli immobili occupati abusivamente** e, in siffatta ipotesi, deve essere **trasmessa esclusivamente in via telematica** (Art. 1, comma 759, lett. g-bis, della legge n. 160 del 2019). Analoga comunicazione deve essere trasmessa qualora cessa il diritto all'esenzione.

**Nel nuovo modello dichiarativo acquista rilevanza il campo ANNOTAZIONI da compilare qualora si intenda comunicare elementi aggiuntivi rispetto a quelli contenuti nel modello dichiarativo oppure quando tale indicazione è richiesta direttamente da disposizioni di legge.**

**Si rinvia al riguardo alle istruzioni ministeriali allegate al D.M. 24 Aprile 2025.**

Occorre, richiamare l'attenzione, tra le altre, sull'ordinanza della **Corte di Cassazione, Sez. VI, del 21 dicembre 2022, n. 37385**, sentenza della suprema Corte n. **24200/2024** e la recente ordinanza n. **8357 del 30 marzo 2025**, nelle quali si ribadisce che il mancato adempimento dell'obbligo dichiarativo determina in via generale, per tutti i casi in cui è previsto detto onere, la decadenza dal beneficio stabilito dalle norme

## A titolo esemplificativo, la dichiarazione IMU dovrà essere presumibilmente presentata per:

- gli immobili che godono di riduzioni dall'imposta quali i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati, gli immobili di interesse storico artistico;
- i terreni agricoli posseduti e condotti da coltivatori diretti o da imprenditori agricoli professionali iscritti nella previdenza agricola (IAP) a titolo principale, comprese le società agricole di cui all'art. 1, comma 3, del citato decreto legislativo, indipendentemente dalla loro ubicazione;
- gli immobili che sono stati oggetto di locazione finanziaria (leasing);
- gli immobili che sono stati oggetto di un atto di concessione amministrativa su aree demaniali;
- gli atti costitutivi, modificativi o traslativi del diritto che hanno avuto ad oggetto un'area fabbricabile;
- i terreni agricoli che sono divenuti area fabbricabile o viceversa;
- le aree che sono divenute edificabili in seguito alla demolizione del fabbricato;
- gli immobili che sono stati assegnati ai soci della cooperativa edilizia a proprietà divisa in via provvisoria;
- gli immobili che sono stati assegnati al socio della cooperativa edilizia a proprietà indivisa oppure quelli per cui è stata variata la destinazione ad abitazione principale;
- gli immobili che sono stati concessi in locazione dagli istituti autonomi per le case popolari (IACP) e dagli enti di edilizia residenziale pubblica;
- gli immobili esenti ai sensi del comma 759 dell'art. 1 della L. 160/2019 e quelli che hanno perso o acquisito durante l'anno di riferimento il diritto all'esenzione dall'IMU;
- i fabbricati classificabili nel gruppo catastale D, non iscritti in catasto, ovvero iscritti, ma senza attribuzione di rendita, interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati per i quali sono stati computati costi aggiuntivi a quelli di acquisizione;
- gli immobili per cui è intervenuta una riunione di usufrutto;
- l'ex casa coniugale assegnata al genitore affidatario dei figli in caso di separazione legale;
- gli immobili per cui è intervenuta un'estinzione del diritto di abitazione, enfiteusi o di superficie;
- le parti comuni dell'edificio indicate nell'art. 1117, n. 2 del codice civile che sono accatastate in via autonoma;
- gli immobili posseduti, a titolo di proprietà o di altro diritto reale di godimento, da persone giuridiche, interessate da fusione, incorporazione o scissione;
- gli immobili oggetto dell'acquisto o della cessazione di un diritto reale per effetto di legge (ad esempio l'usufrutto legale dei genitori);
- gli immobili in multiproprietà;
- gli immobili che sono stati oggetto di vendita nell'ambito delle procedure di fallimento o di liquidazione coatta amministrativa;
- i fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali come definiti dal Decreto del Ministro delle infrastrutture 22 aprile 2008, pubblicato nella G.U. 146/2008, adibiti ad abitazione principale;
- l'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'art. 28, comma 1, del D.Lgs. 139/2000 dal personale appartenente alla carriera prefettizia, per il quale non sono richieste le condizioni di dimora abituale e della residenza anagrafica;
- I fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita (c.d. "BENI MERCE"), finché permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati;
- gli immobili per i quali è prevista l'esenzione a causa dell'emergenza sanitaria da COVID-19 (ravvedimento)

## **DICHIARAZIONE E VERSAMENTI ENTI NON COMMERCIALI**

Si fa presente che per gli Enti non commerciali di cui all'art. 1, comma 759, lett. G) della L. 160/2019, vigono specifiche disposizioni in materia di scadenze di pagamento (n. 3 rate, di cui una a conguaglio nell'anno successivo – l'art. 1, comma 763, della Legge n. 160/2019) e modalità di presentazione della dichiarazione (Dichiarazione IMU-ENC con invio telematico).

L'Ente Non Commerciale deve presentare la **dichiarazione IMU ogni anno e per tutti gli immobili** di cui sono in possesso, siano essi:

- totalmente imponibili o esenti
- parzialmente imponibili o totalmente esenti



**Con Decreto Ministeriale 24 Aprile 2025 è stato approvato il nuovo modello dichiarativo IMU per gli Enti non Commerciali (ENC) che dovrà essere utilizzato per la trasmissione in via telematica della dichiarazione annuale.**

**La dichiarazione deve essere presentata a pena di decadenza dal beneficio di esenzione (totale o parziale).** Al riguardo si richiama l'attenzione, tra le altre, sull'ordinanza della **Corte di Cassazione, Sez. VI, del 21 dicembre 2022, n. 37385**, sentenza della suprema Corte n. **24200/2024** e la recente ordinanza n. **8357 del 30 marzo 2025**, nelle quali si ribadisce che il mancato adempimento dell'obbligo dichiarativo determina in via generale, per tutti i casi in cui è previsto detto onere, la decadenza dal beneficio stabilito dalle norme

Agli ENC si applicano le disposizioni di cui:

- all'art. 91-bis del D.L. n. 1 del 24/01/2012 n. 1, convertito con modificazioni dalla Legge 27/2012;
- al decreto del Ministro dell'Economia e Finanze n. 200 del 19/11/2012;
- art. 1, comma 770, della L. 160/2019



**Art. 1 comma 71 della L. 213/2023 (legge di bilancio 2025)** dispone che le norme concernenti l'esenzione IMU per gli immobili utilizzati dagli ENC in via esclusiva, per lo svolgimento con modalità non commerciali di specifiche attività meritevoli di tutela si interpretano nel senso che:

Gli immobili si intendono posseduti anche nel caso in cui sono concessi in comodato a altro ENC funzionalmente e strutturalmente collegato al concedente a condizione che il comodatario volga nell'immobile esclusivamente le attività previste dall'art. 7 comma 1 lettera i) del D.lgs. 504/92 con modalità non commerciali

Gli immobili si intendono utilizzati quando sono strumentali alle destinazioni di cui all'art. 7, comma 1, lett i) del citato decreto 504/92 anche in assenza di esercizio attuale delle attività stesse, purchè essa non determini la cessazione definitiva della strumentalità



La dichiarazione telematica ENC deve essere presentata entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello in cui il possesso degli immobili ha avuto inizio o sono intervenute variazioni rilevanti ai fini della determinazione dell'imposta e la stessa deve essere presentata ogni anno come sopra riportato. **Anche per gli Enti Non Commerciali (ENC) il termine per la presentazione della dichiarazione IMU relativa a variazioni intercorse durante 2025, è fissato al 30 Giugno 2026.**

## PROGRAMMA DI CALCOLO IMU E PORTALE AL CITTADINO “LINK-MATE”



Sul sito Internet comunale è a disposizione un **MOTORE DI CALCOLO IMU** che consente al contribuente di eseguire il calcolo del dovuto IMU (anche in ravvedimento) e stampare i modelli di pagamento F24 ([https://www.comune.verghereto.fc.it/articolo\\_tematico/imu/](https://www.comune.verghereto.fc.it/articolo_tematico/imu/)).



Sul sito Istituzionale è anche presente il collegamento con il “**Portale per il Cittadino LINK-MATE**” al quale è possibile accedere previa registrazione.

**Link-Mate è lo Sportello Telematico** con cui i cittadini e imprese o delegati (CAAF, Consulenti Fiscali, Tecnici, ecc.) possono:

- consultare e stampare la propria visura catastale
- verificare i versamenti eseguiti,

## REGOLAMENTI VIGENTI

Con delibera di Consiglio Comunale n. 4 del 26/02/2025 è stato approvato il Regolamento Comunale per la Gestione delle Entrate Tributarie e Patrimoniali.

Con delibera di Consiglio Comunale n. 13 del 22/05/2020 è stato approvato il Regolamento disciplinante l'IMU.

Entrambi i regolamenti sono consultabili nella sezione TRIBUTI del sito istituzionale dell'Ente ([https://www.comune.verghereto.fc.it/articolo\\_tematico/imu/](https://www.comune.verghereto.fc.it/articolo_tematico/imu/))

## INFORMAZIONI

Informazioni più dettagliate, riferite anche a casi non previsti nella presente nota informativa, possono essere richieste contattando direttamente l'**Ufficio Tributi che a Verghereto** è aperto il **venerdì dalle ore 9.00 alle ore 13.00**. Contatto telefonico: **0543 – 902313**

In alternativa il contribuente può rivolgersi allo sportello del Servizio Tributi del Comune di Cesena aperto al pubblico nei seguenti giorni e orari:

Lunedì dalle 10.00 alle 13.00

Mercoledì dalle 8.00 alle 13.00

Giovedì dalle 14.30 alle 17.00 (\*)

(\*) nei mesi di Luglio e Agosto giovedì apertura al pubblico dalle 10.00 alle 13.00 (pomeriggio chiuso)

**Orario straordinario sportello Tributi mesi di Giugno e Dicembre:**

Lunedì, martedì, venerdì dalle 10.00 alle 13.00

Mercoledì dalle 8.00 alle 13.00

Giovedì dalle 10.00 alle 13.00 e dalle 14.30 alle 17.00

Contatti telefonici: 0547 – 356590/430/294/208.

**E' POSSIBILE RIVOLGERSI ALLO SPORTELLO TRIBUTI ESCLUSIVAMENTE PREVIO APPUNTAMENTO CONTATTANDO I NUMERI SOPRA RIPORTATI OPPURE ACCEDENDO AL LINK:**

[https://servizi.comune.cesena.fc.it/applicazioniweb/prenotazione-n/formAutenticazione.jsp?id\\_categoria=667&id\\_gruppo=421](https://servizi.comune.cesena.fc.it/applicazioniweb/prenotazione-n/formAutenticazione.jsp?id_categoria=667&id_gruppo=421)

Indirizzo mail [tributi@comune.verghereto.fc.it](mailto:tributi@comune.verghereto.fc.it) (oppure [tributi@comune.cesena.fc.it](mailto:tributi@comune.cesena.fc.it) avendo però l'avvertenza di inserire nell'oggetto "Comune di Verghereto").

Si precisa che il personale dell'ufficio può fornire tutte le informazioni note ed utili per il calcolo ed il versamento dell'imposta, ma non effettua conteggi per conto dei contribuenti. Resta nella responsabilità del contribuente il corretto adempimento dei versamenti in autoliquidazione dell'imposta alle scadenze previste per legge.

La presente nota informativa predisposta con le informazioni e le norme in vigore alla data del **22/05/2026**, unitamente ad altra documentazione e alla modulistica è disponibile sul sito Internet comunale: [https://www.comune.verghereto.fc.it/articolo\\_tematico/imu/](https://www.comune.verghereto.fc.it/articolo_tematico/imu/)