



Comune di Meldola
(Prov. Forlì-Cesena)

IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU)

(Legge 27 dicembre 2019 n. 160)

ANNO 2025

Per l' anno d'imposta 2025, il Comune di Meldola ha approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 6 del 04/02/2025 le aliquote IMU come da prospetto id. 7221 pubblicato sul sito del MEF e come di seguito riepilogate:

Aliquota 2025	fattispecie
0,48%	abitazione principale classificata nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 con relative pertinenze e detrazione di € 200,00
0,00%	fabbricati rurali ad uso strumentale di cui all'articolo 9, comma 3-bis, del decreto legge n. 557 del 1993
0,94%	fabbricati gruppo D (escluso categoria catastale D/10)
0,50%	Fabbricati ad uso abitativo e relative pertinenze concessi in uso gratuito a parenti in linea retta di 1° grado che vi dimorano e vi risiedono anagraficamente (ipotesi di cui all'art. 1, comma 747, lett. c), della legge n. 160 del 2019)
0,50%	Fabbricati ad uso abitativo e relative pertinenze concessi in uso gratuito a parenti in linea retta di 1° grado che vi dimorano e vi risiedono anagraficamente (ipotesi diverse da quelle di cui all'art. 1, comma 747, lett. c), della legge n. 160 del 2019)
0,94%	terreni agricoli
0,94%	aree edificabili
0,94%	altri fabbricati (diversi dall'abitazione principale e dai fabbricati di categoria D);
0,76%	fabbricati gruppo D divenuti inagibili a seguito di calamità naturali (si paga solo la quota stato in quanto per la quota comunale l'aliquota è pari a 0,00%)
0,00%	fabbricati divenuti inagibili a seguito di calamità naturali (diversi dai fabbricati di categoria D)

CHI E' ESENTE

ABITAZIONI PRINCIPALI E RELATIVE PERTINENZE (eccetto gli immobili in categorie catastali A/1-A/8-A/9). Per abitazione principale **si intende l'immobile in cui il soggetto passivo dimora abitualmente e risiede anagraficamente.** Per pertinenze si intendono esclusivamente quelle classificate nella categorie catastali C/2, C/6 e C/7, nella misura massima di una pertinenza per ciascuna categoria catastale indicata, anche se iscritte unitamente all'unità ad uso abitativo.

Sono assimilate alle abitazioni principali e pertinenze:

- le unità immobiliari appartenenti alle **COOPERATIVE EDILIZIE A PROPRIETA' INDIVISA DESTINATE A STUDENTI UNIVERSITARI** soci assegnatari, anche in assenza di residenza anagrafica;
- i fabbricati di civile abitazione destinati ad **ALLOGGI SOCIALI** come definiti dal decreto del Ministero delle infrastrutture 22 aprile 2008, pubblicato nella G.U. n. 146 del 24/6/2008, adibiti ad abitazione principale;
- gli **IMMOBILI DELLE FORZE DI POLIZIA, VIGILI DEL FUOCO E PREFETTURA**: per un unico immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, che sia 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. n. 139/2000, dal personale appartenente alla carriera prefettizia. L'assimilazione non opera per i fabbricati di categoria catastale A/1-A/8-A/9;
- la **CASA FAMILIARE assegnata al genitore affidatario dei figli** a seguito di provvedimento del giudice che costituisce altresì, ai soli fini dell'applicazione dell'imposta, il diritto di abitazione in capo al genitore affidatario stesso. In assenza di provvedimento del giudice l'IMU viene assolta dal proprietario secondo le regole ordinarie;
- Fattispecie equiparata alla casa principale: ai sensi del Regolamento comunale IMU 2020 è equiparata all'abitazione principale, ed è dunque esente, l'unità immobiliare posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto 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;

Sono esenti anche:

- **TUTTI I TERRENI AGRICOLI** che ricadono nella zona montata o di collina delimitate ai sensi dell'art. 15 L. 27 dicembre 1977 n. 984 sulla base dei criteri individuati dalla Circolare del Ministero delle finanze n. 9 del 14/06/1993;
- **I TERRENI AGRICOLI** che ricadono nella zona non montana posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali di cui all'articolo 1 del D.Lgs. 29 marzo 2004, n. 99, iscritti nella previdenza agricola, comprese le società agricole di cui all'articolo 1, comma 3 del D.Lgs. n. 99/2004.
- **GLI IMMOBILI OCCUPATI ABUSIVAMENTE a decorrere dal 2023** sono esenti gli immobili non utilizzati 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 (evasione 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 telematiche al comune interessato il possesso dei requisiti che danno diritto all'esenzione e analogo comunicazione deve essere trasmessa allorché cessi il diritto all'esenzione.

- **GLI IMMOBILI MERCE** A decorrere dal 1° gennaio 2022 sono esenti i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati. L'esenzione deve essere dichiarata attestando il possesso dei requisiti prescritti dalla norma (Art. 1, comma 769, Legge n. 160/2019). Si precisa che la dichiarazione è a pena di decadenza.

AGEVOLAZIONI

COMODATI D'USO GRATUITO A PARENTI (art. 1, comma 747, lett. c) Legge 160/2009)

Per le abitazioni concesse in comodato a parenti in linea retta (genitore/figlio) è riconosciuta una riduzione della base imponibile pari al 50% (art. 1, comma 747, lett. c, legge 160/2019). L'agevolazione spetta a condizione che:

- il comodante risieda e dimori nel Comune di Meldola;
- possieda al massimo due abitazioni non di lusso che insistono sul territorio del Comune di Meldola, di cui una utilizzata come propria abitazione principale e l'altra data in comodato al genitore/figlio che la utilizza come propria abitazione principale.
- il contratto di comodato, scritto o verbale, deve essere registrato.

Se si possiede una terza abitazione (in qualsiasi altro Comune), anche per una quota percentuale, l'agevolazione non spetta. La riduzione della base imponibile opera anche per le pertinenze dell'abitazione concessa in comodato, nei limiti di una sola pertinenza per categoria catastale C/2, C/6 e C/7. L'aliquota da utilizzare è quella pari al 0,94 per cento. Il contribuente è poi tenuto a presentare la dichiarazione IMU.

Attenzione: la riduzione del 50% non si applica nel caso in cui comodatario e comodante siano comproprietari dell'abitazione concessa in comodato.

COMODATI D'USO GRATUITO A PARENTI (Delibera del Consiglio Comunale n. 6 del 04/02/2025)

Inoltre, per le abitazioni e relative pertinenze concesse in comodato (contratto registrato oppure contratto non registrato) a parenti in linea retta (genitore/figlio) che vi dimorano abitualmente e vi risiedono anagraficamente, il Comune di Meldola ha previsto un'aliquota agevolata del 0,5%. Condizione per usufruire dell'agevolazione è la presentazione di autocertificazione sul modello predisposto dal comune entro la data di scadenza della rata di saldo disponibile sul sito istituzionale del Comune di Meldola.

AFFITTO A CANONE CONCORDATO

Per gli immobili locati a canone concordato di cui alla legge 9 dicembre 1998, n. 431, l'imposta è dovuta con una riduzione del 25% (art. 1, comma 760, legge 160/2019). È necessario che il contratto di locazione riporti, nell'ipotesi in cui le parti non si siano avvalse delle rispettive organizzazioni della proprietà edilizia

e dei conduttori, l'attestazione sottoscritta da una delle organizzazioni di categoria. I soggetti che concedono in locazione immobili a canone concordato dovranno presentare la dichiarazione IMU. L'aliquota da utilizzare è quella pari al 0,94 per cento.

RIDUZIONE PER ABITAZIONE POSSEDUTA DA PENSIONATI NON RESIDENTI IN ITALIA.

Art. 1, comma 48 della legge n. 178/2020 - Riduzione dell'IMU pari al 50% su un'unica unità abitativa non locata o data in comodato d'uso, 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'agevolazione si estende alle eventuali pertinenze dell'abitazione. Gli aventi diritto sono tenuti a presentare la dichiarazione IMU.

FABBRICATO DI INTERESSE STORICO O ARTISTICO

(art. 1, comma 747 lett. a) L.160/2019): è prevista la riduzione del 50% della base imponibile per i fabbricati di interesse storico o artistico di cui all'art.10 del codice di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42. Per ulteriori informazioni sui presupposti per l'applicazione dell'agevolazione si rinvia a quanto previsto all'art. 15 del Regolamento IMU. L'aliquota da utilizzare è quella pari al 0,94 per cento.

FABBRICATO INAGIBILE O INABITABILE E DI FATTO NON UTILIZZATO

(art. 1, comma 747 lett. b) L.160/2019): è prevista la riduzione del 50% della base imponibile limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono le condizioni. 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. L'aliquota da utilizzare è quella pari al 0,94 per cento.

La riduzione del 50% si applica solo se il fabbricato è ancora inagibile ed iscritto in catasto con rendita.

Se l'immobile è in corso di ristrutturazione, anche se accatastato con rendita, l'IMU va corrisposta considerando il valore dell'area fabbricabile

Se l'immobile è stato accatastato in categoria F/2 e non sono in corso lavori di ristrutturazione, lo stesso è soggetto ad IMU come area fabbricabile.

Non sono in ogni caso da considerare inagibili gli immobili oggetto di interventi edilizi. Per ulteriori informazioni sui presupposti per l'applicazione dell'agevolazione si rinvia a quanto previsto all'art. 14 del Regolamento IMU.

FABBRICATI INAGIBILI A SEGUITO DI CALAMITA' NATURALI

A decorrere dal 2025, in applicazione del D.M. del 06/09/2024, il Comune di Meldola ha azzerato l'aliquota IMU sugli immobili resi inagibili da calamità naturali (come alluvione, frane, terremoti).

L'aliquota pari a 0,00% si applica solo se il fabbricato è ancora inagibile ed iscritto in catasto con rendita.

Se l'immobile è in corso di ristrutturazione, anche se accatastato con rendita, l'IMU va corrisposta considerando il valore dell'area fabbricabile

Se l'immobile è stato accatastato in categoria F/2 e non sono in corso lavori di ristrutturazione, lo stesso è soggetto ad IMU come area fabbricabile

VERSAMENTI

Il pagamento deve essere effettuato dal soggetto passivo in proporzione alla quota e al periodo di possesso per l'anno stesso. Il versamento dell'imposta complessivamente dovuta si esegue in due rate:

- **PRIMA RATA: ENTRO IL 16 GIUGNO 2025**
- **SECONDA RATA: ENTRO IL 16 DICEMBRE 2025**

L'imposta dovuta per l'anno in corso può essere versata in unica soluzione annuale, da corrispondere entro il 16 giugno.

L'imposta non si versa se l'importo complessivamente dovuto per l'anno è uguale o inferiore a € 12,00.

Il versamento dell'imposta dovuta al Comune e della quota riservata allo Stato (dovuta solo per i fabbricati di categoria D) deve avvenire, obbligatoriamente, avvalendosi del modello F24. Il versamento dell'imposta può avvenire presso gli istituti bancari e presso gli uffici postali siti nel territorio dello Stato. Il versamento dell'imposta con il modello F24 non prevede l'applicazione di commissioni.

Dal 2013 allo Stato va versata solamente l'IMU relativa ai fabbricati del gruppo catastale D calcolata con l'aliquota standard dello 0,76%, utilizzando il codice tributo 3925. La quota di competenza comunale, deve essere versata utilizzando il codice tributo 3930.

I codici tributo da utilizzare nel modello F24 nella sezione IMU ed altri tributi locali sono:

Descrizione	IMU Comune	IMU Stato
IMU abitazione principale e pertinenze	3912	
IMU terreni agricoli e incolti	3914	
IMU aree fabbricabili	3916	
IMU altri fabbricati	3918	
IMU fabbricati D	3930	3925

Si ricorda che il codice ente/codice comune da indicare nell'apposito campo è, per il Comune di Meldola , F097.

Il medesimo codice dovrà essere indicato anche con riferimento alla quota d'imposta dovuta allo Stato, ciò al fine di localizzare gli immobili cui si riferisce il versamento di competenza erariale.

ARROTONDAMENTO - L'importo da versare per ogni singolo rigo del modello F24 deve essere arrotondato all'euro con il seguente criterio: fino a 49 centesimi si arrotonda per difetto, oltre 49 centesimi si arrotonda per eccesso (es. totale da versare nel rigo F24: 118,49 euro diventa 118,00 euro; totale da versare nel rigo F24: 118,50 euro diventa 119,00 euro).

COME SI CALCOLA L'IMPOSTA

- Per i 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 i moltiplicatori riportati in tabella:

Gruppo A (escluso A/10) e cat. C/2 – C/6 – C/7	Gruppo B e cat. C/3 – C/4 – C/5	Cat. A/10	Cat. C/1	Gruppo D (escluso D/5)	Cat. D/5
x160	x140	x 80	x 55	x 65	x 80

- per i terreni, la base imponibile si determina partendo dal reddito dominicale rivalutato del 25% ed applicando il moltiplicatore 135;
- per le aree fabbricabili la base imponibile corrisponde al valore di mercato all'01/01/2025. Per ulteriori informazioni si rinvia a quanto previsto all'art. 7 del Regolamento IMU.

Il Comune mette a disposizione sul proprio sito web il software ANUTEL ([CALCOLO IMU 2025](#)) per la determinazione dell'importo da versare e compilazione e stampa del modulo F24.

DICHIARAZIONE IMU ANNO 2024 – da presentare entro il 30 Giugno 2025

Con decreto ministeriale 24 aprile 2024 sono stati approvati i nuovi modelli di dichiarazione IMU e IMU Enti non commerciali, con le relative istruzioni, scaricabili al link Dipartimento Finanze - D.M. del 24 aprile 2024, oppure dal sito web del Comune di Meldola.

La dichiarazione IMU non deve essere presentata quando gli elementi rilevanti ai fini dell'imposta municipale propria dipendono da atti per i quali sono applicabili le procedure telematiche previste dall'art. 3-bis del D. Lgs. 18 dicembre 1997, n. 463, relativo alla disciplina del modello unico informatico (MUI).

Il MUI è il modello che i notai utilizzano per effettuare, con procedure telematiche, la registrazione, la trascrizione, l'iscrizione e l'annotazione nei registri immobiliari, nonché la voltura catastale di atti relativi a diritti sugli immobili.

Occorre invece presentare la dichiarazione IMU quando le informazioni necessarie per la gestione dell'imposta non siano ricavabili dal MUI o quando gli immobili sono stati oggetto di atti per i quali il MUI non è stato utilizzato.

Inoltre la dichiarazione va sempre presentata quando il contribuente usufruisce di agevolazioni o esenzioni.

CASISTICA RICORRENTE

Abitazione principale.

Deve essere dichiarato se l'immobile cessa o diventa abitazione principale del soggetto passivo, e l'informazione non è desumibile dagli atti dell'anagrafe comunale. Si ricorda che nell'IMU l'abitazione principale è quella dove il soggetto passivo ha sia la residenza che la dimora abituale;

Pertinenze.

- Le pertinenze dell'abitazione principale vanno dichiarate. La normativa pone vincoli al numero di pertinenze, ovvero possono considerarsi tali una per ognuna delle categorie C/2, C/6 e C/7. Se unitamente all'abitazione è accatastata anche una pertinenza, come una soffitta o una cantina

che andrebbero accatastate in categoria C/2, ed il contribuente possiede un'altra pertinenza di categoria C/2 accatastata separatamente, questa non può considerarsi pertinenza dell'abitazione principale e conseguentemente andrà dichiarata e sarà soggetta all'aliquota ordinaria.

- I C/2, C/6 e C/7 che non sono destinati a pertinenza, ovvero quelli che pur destinati a pertinenza eccedono i limiti di cui al punto precedente (come nel caso di due C/6 destinati a pertinenza) devono essere sempre dichiarati.

Abitazione assegnata, con provvedimento del giudice, al genitore affidatario dei figli minori e dei figli maggiorenni portatori di handicap grave. In tale ipotesi il Comune non è a conoscenza del provvedimento del giudice: la dichiarazione va quindi presentata.

Immobili posseduti da anziani o disabili che hanno la residenza in istituti di ricovero o sanitari. La dichiarazione deve essere presentata, al fine di individuare l'abitazione principale assimilata. Il Comune ha deliberato di considerare l'abitazione posseduta a titolo di proprietà o usufrutto, assimilata all'abitazione principale, a condizione che la stessa non sia locata.

Immobili esenti. In tutti i casi di esenzione, fatta eccezione per quella collegata alla categoria catastale E, la dichiarazione IMU va sempre presentata ogni anno, anche in assenza di variazioni.

LA DICHIARAZIONE DEVE ESSERE PRESENTATA, A TITOLO NON ESAUSTIVO, ANCHE NEI SEGUENTI CASI:

- il fabbricato inagibile, ritorna ad essere agibile/abitabile;
- il terreno agricolo ha diritto all'esenzione in quanto posseduto da coltivatore diretto o da imprenditore agricolo professionale;
- l'immobile è stato oggetto di locazione finanziaria;
- risoluzione del contratto di leasing, anche nell'ipotesi di mancata riconsegna del fabbricato;
- l'immobile è stato oggetto di un atto di concessione amministrativa su aree demaniali;
- l'atto costitutivo, modificativo o traslativo del diritto ha avuto ad oggetto un'area fabbricabile;
- il terreno agricolo è divenuto area fabbricabile o viceversa;
- l'area è divenuta edificabile in seguito alla demolizione del fabbricato;
- il valore dell'area fabbricabile è variato (in aumento o diminuzione) rispetto a quello dell'anno precedente;
- si è verificato l'acquisto o la cessazione di un diritto reale sull'immobile per effetto di legge (ad esempio l'usufrutto legale dei genitori);
- è intervenuta, relativamente all'immobile, una riunione di usufrutto non dichiarata in catasto;
- è intervenuta la "fusione fiscale" di due unità abitative;
- per il fabbricato classificabile nel gruppo catastale D, valorizzato a scritture contabili, sono stati contabilizzati costi aggiuntivi a quelli di acquisizione;
- l'immobile è stato oggetto in catasto di dichiarazione di nuova costruzione ovvero di variazione per modifica strutturale oppure per cambio di destinazione d'uso (DOC-FA);

- l'immobile è di interesse storico o artistico ai sensi dell'art. 10, comma 1, del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42;
- le parti comuni dell'edificio indicate nell'art. 1117, n. 2 del codice civile sono accatastate in via autonoma;
- l'immobile è posseduto, a titolo di proprietà o di altro diritto reale di godimento, da persone giuridiche, interessate da fusione, incorporazione o scissione;
- l'immobile è stato oggetto di vendita all'asta giudiziaria;
- l'immobile è stato oggetto di vendita nell'ambito delle procedure di liquidazione giudiziale o di liquidazione coatta amministrativa;
- la dichiarazione IMU/IMPi deve essere presentata esclusivamente, secondo modalità telematica, se riguarda l'esenzione per "gli immobili non utilizzabili né disponibili, per i quali sia stata presentata denuncia all'autorità giudiziaria in relazione ai reati di cui agli articoli 614, secondo comma, o 633 del codice penale o per la cui occupazione abusiva sia stata presentata denuncia o iniziata azione giudiziaria penale", di cui all'articolo 1, comma 759, lettera g-bis) della legge n. 160 del 2019. La dichiarazione deve essere trasmessa, con la medesima modalità, anche allorché cessa il diritto all'esenzione;
- il fabbricato costruito è destinato dall'impresa costruttrice alla vendita, si precisa che la dichiarazione è a pena di decadenza.
- Gli Enti non commerciali sono tenuti alla presentazione della dichiarazione IMU, ogni anno a pena di decadenza.

MODALITÀ E TERMINI DI PRESENTAZIONE DELLA DICHIARAZIONE

I soggetti passivi devono presentare la dichiarazione entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello in cui ha avuto inizio o sono intervenute variazioni rilevanti ai fini del calcolo dell'imposta. I modelli di dichiarazione e di comunicazione sono disponibili sul sito web.

La dichiarazione può essere presentata:

- A mezzo posta certificata dal contribuente alla PEC: protocollo@pec.comune.meldola.fc.it
- Consegnata direttamente all'ufficio protocollo del Comune.
- Spedita in busta chiusa, a mezzo del servizio postale, mediante raccomandata senza ricevuta di ritorno, riportando sulla busta la dicitura "Dichiarazione IMU" e con l'indicazione dell'anno di riferimento. In tal caso, la dichiarazione si considera presentata nel giorno in cui è consegnata all'ufficio postale.
- In modalità telematica, all'Agenzia delle Entrate, tramite un intermediario abilitato ai sensi dell'art. 3, comma 3, D.P.R. 22 luglio 1998, n. 322 e successive modificazioni;

PER INFORMAZIONI:

UFFICIO TRIBUTI :TEL. 0543/499428

MAIL: tributi@comune.meldola.fc.it

pec: protocollo@pec.comune.meldola.fc.it

SITO ISTITUZIONALE: www.comune.meldola.fc.it – Servizio – IMU