



**N° 4 / 2026**

# **“Tributi locali in Pillole”**

*servizio di aggiornamento fiscale in materia di*

***I.M.U. ed altri Tributi locali***

# Rassegna giurisprudenziale

a cura di *Massimiliano Franchin e Giovanni Chittolina*



## **Tari e mancato svolgimento del servizio**

La Corte di Cassazione torna a pronunciarsi in materia di TARI con l'ordinanza n. 5887/2026, offrendo un chiarimento di particolare rilievo sull'ambito applicativo delle riduzioni previste in caso di mancato svolgimento del servizio di gestione dei rifiuti.

La controversia trae origine da un avviso di accertamento TARI emesso nei confronti di un consorzio operante all'interno di un centro commerciale, in relazione al periodo d'imposta 2019. Il giudizio di legittimità si concentra sull'interpretazione dell'art. 1, commi 656 e 657, della L. n. 147/2013, e in particolare sulla corretta delimitazione della riduzione tariffaria prevista nei casi di disservizio.

La disciplina della TARI, come noto, si fonda sul presupposto della detenzione o occupazione di locali e aree suscettibili di produrre rifiuti, indipendentemente dall'effettivo utilizzo del servizio di raccolta e smaltimento. In tale contesto, il comma 656 dell'art. 1 della L. n. 147/2013 prevede una riduzione del tributo fino al 20% nei casi di mancato svolgimento del servizio di gestione dei rifiuti, di sua grave violazione, ovvero di interruzione dovuta a specifiche cause (scioperi o impedimenti organizzativi con effetti rilevanti sul piano sanitario o ambientale).

La norma si affianca al successivo comma 657, che disciplina invece le ipotesi di servizio non effettuato in determinate zone del territorio comunale, prevedendo una riduzione fino al 40%.

Con l'ordinanza in commento, la Suprema Corte accoglie il ricorso del soggetto concessionario della riscossione, censurando l'interpretazione adottata dai giudici di merito, i quali avevano limitato l'applicazione del comma 656 ai soli casi di disservizio caratterizzati da transitorietà o da gravi violazioni della disciplina di riferimento.

Secondo la Cassazione, tale lettura risulta non conforme al dato normativo. Il presupposto per l'applicazione della riduzione è infatti rappresentato dal **mero mancato svolgimento del servizio**, indipendentemente dalle ragioni che lo hanno determinato e dalla sua durata nel tempo.

Non assume rilievo, inoltre, la circostanza che il contribuente sia stato invitato a provvedere autonomamente alla raccolta e allo smaltimento dei rifiuti tramite soggetti privati. In tali casi, ricorrendo il presupposto oggettivo del mancato servizio pubblico, la riduzione del 20% opera automaticamente.

La Corte ribadisce che le riduzioni previste dai commi 656 e 657 costituiscono misure "tecniche", finalizzate a riequilibrare il prelievo tributario in presenza di una contrazione oggettiva del servizio pubblico. Esse operano **ope legis**, senza necessità di una specifica domanda del contribuente, essendo sufficiente la prova dei relativi presupposti.

In questo senso, la TARI continua a mantenere la propria natura di tributo dovuto in base alla potenziale fruibilità del servizio, ma il legislatore ha introdotto correttivi automatici nei casi in cui tale servizio risulti in tutto o in parte inesistente.

La pronuncia assume rilievo operativo significativo per gli enti locali e per i gestori del servizio rifiuti, poiché chiarisce che la riduzione del 20%:

- non è subordinata alla temporaneità del disservizio;
- non richiede una valutazione discrezionale sulla gravità della situazione;
- non può essere esclusa in presenza di forme alternative di gestione privata del servizio imposte al contribuente.

Ne consegue che ogni ipotesi di mancato svolgimento del servizio pubblico, una volta accertata, comporta automaticamente l'applicazione della riduzione prevista dalla legge.

L'ordinanza in commento si inserisce nel consolidato orientamento della giurisprudenza di legittimità volto a valorizzare la natura oggettiva dei presupposti riduttivi della TARI. La Corte riafferma, da un lato, la centralità del principio di capacità contributiva temperata dall'effettiva erogazione del servizio; dall'altro, esclude interpretazioni restrittive non desumibili dal dato normativo.

In tal modo, viene rafforzata la funzione compensativa delle riduzioni previste dalla disciplina TARI, intese come meccanismi automatici di riequilibrio del prelievo in presenza di carenze del servizio pubblico.

[Corte di Cassazione, ordinanza n. 5887/2026](#)



### **IMU fabbricati inagibili, serve la dichiarazione**

La Corte di cassazione, con l'ordinanza n. 5832/2026, ha stabilito che la riduzione della base imponibile IMU per gli immobili inagibili o inabitabili non è automatica: per ottenere il beneficio è necessario, infatti, che il contribuente presenti un'apposita richiesta, anche nel caso in cui il Comune sia venuto a conoscenza della situazione in modo occasionale.

Il caso riguarda un contribuente che chiedeva di beneficiare della riduzione per i fabbricati inagibili prevista dall'art. 13, comma 3, del DL 201/2011, pur non avendo presentato la dichiarazione prevista dalla normativa di riferimento.

La disposizione sopra citata, ripresa oggi dall'art. 1, comma 747, lettera b, della legge 160/2019, stabilisce che la base imponibile, cioè il valore catastale dell'immobile, venga ridotta del 50% per i fabbricati inagibili o inabitabili e non utilizzati, limitatamente al periodo in cui tali condizioni sussistono.

Per ottenere l'agevolazione, la normativa prevede due possibili modalità:

- il contribuente può presentare la dichiarazione IMU, indicando lo stato di inagibilità o inabitabilità e allegando la documentazione necessaria;
- il contribuente trasmette una dichiarazione sostitutiva, attestando sotto la propria responsabilità che un tecnico abilitato ha certificato tale stato.

Se la documentazione viene presentata entro i termini previsti per la dichiarazione IMU, la riduzione spetta per l'anno di riferimento, limitatamente al periodo in cui ricorrono le condizioni richieste dalla legge.

Nel panorama giurisprudenziale, relativamente alle conseguenze sulla mancata presentazione della dichiarazione, le posizioni sono altalenanti. Da un lato, l'interpretazione rigorosa della norma che porta alla negazione del beneficio poiché verrebbe meno un obbligo formale previsto dalla legge, dall'altro, come affermato più volte dalla Cassazione, la presentazione della dichiarazione non è necessaria quando il Comune è già in possesso delle informazioni utili per applicare correttamente il tributo. La sentenza in commento evidenzia, però, un aspetto fondamentale: La Suprema Corte evidenzia come il livello di conoscenza dei fatti da parte del Comune non può essere generico e occasionale, bensì lo stato di fatto delle cose deve essere ampiamente documentato e che permetta all'Ente di gestire al meglio il caso specifico.

In buona sostanza, afferma la Corte, l'agevolazione prevista per i fabbricati cosiddetti inagibili spetta solamente nel caso in cui il contribuente ha presentato la dichiarazione prevista oppure quando il Comune dispone già di una documentazione idonea a provare le condizioni dell'immobile.

[Corte di Cassazione, ordinanza n. 5832/2026](#)



### **Imu, ok all'abitazione principale parzialmente locata a terzi**

La Corte di Cassazione, con l'ordinanza n. 8236/2026, ha stabilito che un'abitazione principale, anche se parzialmente locata, mantiene il diritto all'esenzione dal versamento dell'IMU.

La vicenda trae origine dalla richiesta da parte di un Comune, attraverso un avviso di accertamento, del versamento dell'IMU per un immobile adibito ad abitazione principale del proprietario ma parzialmente locato a terzi.

In primo grado il contribuente ne usciva soccombente ma i Giudici di appello ribaltavano la sentenza di prime cure accogliendo le doglianze del contribuente.

Da qui, il ricorso in Cassazione da parte dell'Ente.

Secondo il Comune, la Corte di Giustizia di secondo grado avrebbe violato quanto contenuto nell'art. 13 del D.L. 201/2011 riconoscendo al contribuente l'esenzione per abitazione principale sebbene l'immobile fosse parzialmente locato a terzi. A detta dell'Ente, l'art. 13 non consente di fruire del beneficio fiscale in caso di locazione, anche solo parziale, dell'immobile oggetto di tassazione, sia per contrarietà alla ratio legis, sia perché l'immobile locato (in tutto o in parte) non può essere assimilato a quello destinato ad "abitazione principale" in mancanza di un'esplicita indicazione normativa in tal senso.

La Corte di Cassazione evidenzia che il nocciolo della questione riguarda solamente l'interpretazione del sopra citato art. 13 del DL 201/2011 nella parte in cui recita testualmente: *"L'imposta municipale propria non si applica al possesso dell'abitazione principale e delle pertinenze della stessa, ad eccezione di quelle classificate nelle categorie catastali (OMISSIS), (OMISSIS) e (OMISSIS), per le quali continuano ad applicarsi l'aliquota di cui al comma 7 e la detrazione di cui al comma 10"*.

In buona sostanza, secondo la Corte, non è in discussione il fatto di applicare l'esenzione ex art. 13 D.L. n. 201/2011 oltre il caso, espressamente previsto dalla norma, in cui l'immobile sia adibito ad abitazione principale, ma se tale esenzione permanga anche se l'immobile è parzialmente locato a terzi.

Ai fini dell'esenzione, secondo la norma, ciò che rileva è il fatto che il contribuente ha fissato tanto la residenza anagrafica quanto la dimora abituale, requisiti necessari e sufficienti affinché l'immobile possa ritenersi adibito ad abitazione principale. Il citato art. 13 non richiede anche l'ulteriore condizione che l'immobile non sia nella totale disponibilità del possessore. In altre parole, non vi sono condizioni ulteriori rispetto a quelle sopra citate perché l'immobile possa essere trattato come abitazione principale del proprietario.

Se il legislatore avesse voluto escludere l'esenzione l'avrebbe esplicitato in maniera chiara, basti pensare ad esempio all'immobile posseduto dall'anziano che viene ricoverato in casa di riposo, ove l'agevolazione permane a patto che l'immobile non sia oggetto di locazione.

Altri sono i casi previsti dalla norma che, in caso di locazione, fanno venir meno l'agevolazione prevista per abitazione principale, ma la locazione (parziale) non costituisce, di per sé ed in generale, una causa di esclusione dell'esenzione, qualora il possessore dell'immobile continui a risiederci e dimorarci.

In conclusione, la Corte di Cassazione, sulla base di quanto sopra evidenziato stabilisce che *"In tema di IMU, al di fuori delle ipotesi speciali in cui è la legge ad escludere il beneficio dell'esenzione per l'abitazione principale ove l'unità immobiliare sia locata a terzi, la norma generale di cui all'art. 13, comma 2, del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, nella parte in cui dispone che "L'imposta municipale propria non si applica al possesso dell'abitazione principale e delle pertinenze della stessa, ad eccezione di quelle classificate nelle categorie catastali (OMISSIS), (OMISSIS) e (OMISSIS), per le quali continuano ad applicarsi l'aliquota di cui al comma 7 e la detrazione di cui al comma 10....." esentando dal pagamento dell'IMU il possessore dell'immobile adibito ad "abitazione principale" - con tale locuzione intendendosi, dopo la sentenza n. 209/2022 della Corte costituzionale, "l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore dimora abitualmente e risiede anagraficamente" - va interpretata nel senso che la locazione parziale dell'abitazione non impedisce la fruizione dell'esenzione, qualora il possessore mantenga la propria residenza e dimora abituale nell'immobile"*

[Corte di Cassazione, ordinanza n. 8236/2026](#)



### **Imu, il cumulo giuridico può sempre essere applicato?**

La Corte di Giustizia tributaria di primo grado di Vicenza, con la sentenza n. 63/1/2026, ha stabilito che, nel caso di reiterata omissione del versamento dell'IMU per il medesimo motivo, va applicato lo strumento del cumulo giuridico.

Una Società impugnava gli avvisi di accertamento notificati dal Comune, relativi agli anni d'imposta 2019, 2020, 2021 e 2022, concernenti l'IMU dovuta su un'area edificabile censita al catasto terreni del medesimo Comune.

A motivazione degli atti la diversa valutazione operata dall'ente impositore, il quale ha ritenuto che la base imponibile dovesse essere determinata non sulla base del prezzo di acquisto del

bene, bensì in funzione del valore venale risultante da una perizia estimativa redatta nell'ambito della procedura fallimentare da cui l'immobile era stato acquisito. La pretesa tributaria risultava, inoltre, aggravata dall'applicazione delle sanzioni secondo il criterio del cumulo materiale.

La ricorrente, in via preliminare, aveva presentato istanza di autotutela al fine di ottenere una corretta rideterminazione delle sanzioni; a tale richiesta, il Comune, non aveva dato riscontro. La Società, quindi, entro il termine previsto per l'impugnazione degli avvisi, ha provveduto al pagamento di una somma pari a un terzo delle sanzioni irrogabili, applicando il principio del concorso di violazioni e della continuazione ed ha impugnato gli avvisi limitatamente alla parte relativa alle sanzioni, nella misura eccedente quella determinabile ai sensi dell'art. 12 del dl n. 472/1997.

In particolare, la ricorrente eccepiva l'erronea applicazione del suddetto articolo rilevando come le violazioni contestate fossero tra loro identiche e riferite a diverse annualità d'imposta e pertanto, secondo la prospettazione difensiva, avrebbe dovuto trovare applicazione la disciplina del cumulo giuridico (che prevede l'irrogazione di un'unica sanzione, pari a quella base aumentata da un minimo della metà fino al triplo).

Il Comune si è costituito in giudizio, chiedendo il rigetto del ricorso. Secondo l'Ente, nel caso in esame, il cumulo giuridico non può essere applicato in quanto trattasi di violazioni come omessi, parziali o tardivi versamenti. Nelle memorie, inoltre, il Comune richiama le modifiche normative introdotte dal dl n. 87/2024, evidenziando come l'art. 12 del dl n. 472/1997 renderebbe non applicabile il cumulo giuridico ai tributi comunali.

Secondo i giudici vicentini il ricorso è meritevole di accoglimento.

Con riferimento alle annualità dal 2019 al 2022, trova applicazione la disciplina vigente *ratione temporis* richiamata dalla parte ricorrente, la quale prevede, in presenza di una medesima condotta reiterata su più periodi d'imposta, l'irrogazione di un'unica sanzione, determinata sulla base di quella prevista per la violazione più grave, aumentata da un minimo della metà fino al triplo.

L'art. 12, comma 5, del dl n. 472/1997 è infatti volto a evitare che una scelta erronea ma unitaria del contribuente, ripetuta nel tempo, comporti l'applicazione di un trattamento sanzionatorio eccessivamente gravoso in caso di cumulo materiale.

Tale ratio appare pienamente pertinente al caso di specie in quanto il contribuente, pur incorrendo in errore (circostanza mai contestata dalla stessa parte ricorrente), ha determinato l'imposta sulla base del valore di acquisto dell'immobile, mantenendo coerentemente tale criterio anche per le annualità successive.

In situazioni di questo tipo, caratterizzate da un'unica impostazione applicata in modo costante nel tempo, la normativa vigente all'epoca dei fatti consentiva una mitigazione del regime sanzionatorio rispetto all'ipotesi di cumulo materiale, tipicamente riservata a condotte autonome e tra loro indipendenti.

Non può, inoltre, condividersi la qualificazione delle violazioni come meri omessi o parziali versamenti. Nel caso in esame, infatti, il contribuente ha comunque proceduto a una liquidazione dell'imposta, successivamente rettificata dall'amministrazione comunale mediante gli atti impugnati.

Da ultimo, deve affermarsi che i principi sopra richiamati trovano applicazione anche in materia di tributi locali. L'IMU, infatti, presenta una peculiare efficacia "ultra-attiva", in quanto la dichiarazione produce effetti anche per le annualità successive, salvo il verificarsi di eventi che impongano una nuova dichiarazione. Ne consegue che un'eventuale errata impostazione originaria è idonea a riverberare i propri effetti sui periodi d'imposta successivi.

I Giudici, quindi, accolgono il ricorso dichiarano corretta la determinazione delle sanzioni proposta dalla parte ricorrente.

[Corte di Giustizia tributaria di primo grado di Vicenza, sentenza n. 63/1/2026](#)

Sul tema del cumulo giuridico occorre puntualizzare un aspetto: se la sua applicazione era ammessa in relazione a violazioni dichiarative, altrettanto non si può dire con riferimento a mere omissioni di versamento di tributi regolarmente dichiarati. Sul punto si veda la pronuncia della Cassazione 10631/2024: *“Le violazioni tributarie che si esauriscono nel tardivo od omesso versamento dell'imposta risultante dalla dichiarazione fiscale non sono soggette all'istituto della continuazione disciplinato dall'art. 12, comma 2, del D.Lgs. n. 472 del 1997, perché questo concerne le violazioni potenzialmente incidenti sulla determinazione dell'imponibile o sulla liquidazione del tributo, mentre il ritardo o l'omissione del pagamento è una violazione che*

*attiene all'imposta già liquidata, per la quale l'art. 13 del D.Lgs. n. 471 del 1997 dispone un trattamento sanzionatorio proporzionale ed autonomo per ciascun mancato pagamento"*

Questo valeva per il passato, perché a seguito dell'intervento del D.Lgs. 87/2024 che ha modificato l'art. 12 del D.Lgs. 472/97, le violazioni commesse dal 1 settembre 2024 in poi non possono più beneficiare dell'applicazione del cumulo giuridico.

# L'approfondimento

a cura di Fabio Garrini

## Esenzione IMU per gli enti pubblici

Con la recente sentenza n. 4542 del 28 febbraio 2026 la Corte di Cassazione ha ribadito alcuni interessanti principi in merito ai requisiti che occorrono per l'esenzione dall'IMU a beneficio degli immobili posseduti dagli enti pubblici, in particolar modo con riferimento al caso di immobili in comodato.

La norma di riferimento per l'esenzione degli immobili posseduti ed utilizzati dagli enti non commerciali è l'art. 1 comma 759 della L. 160/19; in particolare la lettera a) riconosce l'esenzione dall'IMU per gli immobili posseduti dallo Stato e dai Comuni, nonché per gli immobili posseduti, nel proprio territorio, dalle Regioni, dalle Province, dalle comunità montane, dai consorzi fra detti enti, dagli enti del Servizio sanitario nazionale.

Tale ipotesi di esenzione è riconosciuta unicamente per gli immobili che sono destinati esclusivamente allo svolgimento dei compiti istituzionali di tali enti.

Sotto il profilo oggettivo la Cassazione qualifica come compiti istituzionali le funzioni pubbliche riservate a detti enti, ossia quelle attività amministrative e di governo che possono essere svolte solo dagli enti pubblici sopra richiamati e che configurano la ragione stessa per cui l'ente pubblico viene previsto dall'ordinamento.

È necessario non confondere la nozione di compiti istituzionali con il differente concetto di interesse pubblico; infatti, tutte le attività che l'ente pubblico svolge sono infatti finalizzate, per definizione, al perseguimento di un interesse pubblico, ma questo non significa che ogni immobile posseduto dall'ente pubblico sia di conseguenza esente. Solo alcune delle attività esercitate dall'ente possono essere definite come compiti istituzionali, in quanto, appunto, funzioni pubbliche riservate all'ente.

Solo gli immobili impiegati in queste ultime sono esenti: per beneficiare dell'esenzione occorre che l'immobile sia al contempo posseduto dall'ente pubblico e dallo stesso impiegato direttamente per lo svolgimento dei propri compiti istituzionali.

Sul punto peraltro si rammenta che la Corte di Cassazione (Cass. 18933/25 e 17954/24) esclude l'esenzione relativa ai compiti istituzionali se l'immobile viene concesso a terzi.

Va rammentata l'ipotesi per cui il Comune abbia previsto in via regolamentare, ai sensi dell'art. 1 comma 777 lett. e) della L. 160/19, l'esenzione dell'immobile dato in comodato gratuito allo stesso Comune o ad altro ente territoriale (nonché a un ente non commerciale), esclusivamente per l'esercizio dei rispettivi scopi istituzionali o statutari.

Nella recente sentenza 4542/26 c'è però un ulteriore spunto: con riguardo agli immobili sottratti ai compiti istituzionali di propria competenza, gli enti pubblici, in quanto enti non commerciali ex art. 73 comma 1 lett. c) del TUIR, possono anche fruire dell'esenzione dall'IMU prevista per gli enti non commerciali che svolgono attività meritevoli con modalità non commerciali (art. 1 comma 759 lett. g) della L. 160/19 che rinvia all'art. 7 comma 1 lett. i) del DLgs. 504/92).

Nella sentenza si legge che gli enti pubblici *“- al pari degli enti privati non societari - possono beneficiare anche dell'ulteriore esenzione prevista dalla lett. i) dell'art. 7, comma 1, del DLgs. 30 dicembre 1992, n. 504, con riguardo agli immobili sottratti ai compiti istituzionali di propria pertinenza, anche in caso di concessione in comodato ad enti (pubblici o privati) strutturalmente o funzionalmente collegati all'ente comodante, ferma restando la destinazione esclusiva allo svolgimento delle attività ivi elencate con modalità non commerciali”*.

Le attività meritevoli possono essere svolte indifferentemente da enti pubblici o privati: si tratta delle attività assistenziali, previdenziali, sanitarie, di ricerca scientifica, didattiche, ricettive, culturali, ricreative, sportive, religiose e di culto di cui all'art. 16 lett. a) della L. 222/85.

Per questa seconda fattispecie di esenzione dall'IMU l'art. 1 comma 71 lett. a) della L. 213/23, con norma di interpretazione autentica (applicabile anche retroattivamente) precisa che l'esenzione spetta anche se l'immobile viene concesso in comodato ad altro ente non commerciale (pubblico o privato) che è collegato strutturalmente o funzionalmente all'ente comodante (soggetto passivo ai fini dell'IMU). Occorre tuttavia che l'ente comodatario svolga nell'immobile esclusivamente le attività istituzionali, con modalità non commerciali.

A tale riguardo, richiamando i propri precedenti, la Suprema Corte precisa che:

- per “collegamento funzionale” deve intendersi una relazione sinergica di collaborazione o cooperazione tra enti autonomi che trova titolo in una convenzione indipendente dal

contratto di comodato sull'immobile e che colloca l'ente comodatario in una posizione ausiliaria;

- per “collegamento strutturale” si intende l’inserimento di una pluralità di enti con ruoli diversificati in una più ampia organizzazione di tipo orizzontale o verticale, che colloca uno o più enti (tra cui l’ente comodante) in posizione di dominio, controllo, direzione o coordinamento e gli altri enti (tra cui l’ente comodatario) in posizione di subordinazione o dipendenza.

Su tali aspetti constano anche le indicazioni del MEF, espressi con la circ. 2/DF/24.

Il Mef osserva che il collegamento “funzionale” può ritenersi sussistente ove le attività svolte dal comodatario nell'immobile, rientranti nel novero di quelle agevolate, siano esercitate con modalità non commerciali e, al contempo, siano accessorie o integrative rispetto alle attività istituzionali dell'ente comodante, ponendosi con le finalità istituzionali di quest'ultimo in rapporto di diretta strumentalità. Precisa il MEF che tale nesso di strumentalità sussiste qualora l'attività non commerciale svolta nell'immobile concesso in comodato sia legata alle finalità e alle attività istituzionali del concedente e risulti coerente e funzionale rispetto agli scopi dello stesso ente concedente.

Il Mef osserva come si debba considerare integrato il requisito del collegamento funzionale tra comodante e comodatario nell'ulteriore ipotesi in cui il primo detenga, in forza di norma statutaria, la facoltà di nominare i componenti dell'organo di gestione del secondo ente.

Inoltre, afferma il Ministero, il contratto di comodato, se stipulato in forma scritta, è richiesto che specifichi le attività per le quali è concesso l'utilizzo dell'immobile, evidenziando le caratteristiche del collegamento funzionale delle attività stesse rispetto alle attività e finalità istituzionali proprie del comodante.

Per quanto riguarda, invece, la nozione di collegamento “strutturale” tra comodatario e comodante, il vincolo si sostanzia in uno stretto rapporto di strumentalità che potrebbe definirsi “compenetrante”, ovvero sia il caso in cui l'immobile è concesso in comodato a un altro ente non commerciale appartenente alla stessa struttura dell'ente concedente per lo svolgimento di un'attività meritevole.

Il MEF, nella circolare richiamata, constata che il collegamento strutturale richiesto dalla norma è una ipotesi alternativa al collegamento funzionale, con la conseguenza che il presupposto

dell'esenzione matura alla presenza anche di solo uno dei due. D'altro canto, la stessa disposizione normativa prevede le due impositi con la congiunzione "o".

Quindi:

- se il comodante e il comodatario non fanno parte della stessa struttura è necessario che l'attività svolta dal secondo sia accessoria o integrativa a quella svolta dal primo;

se il comodatario fa parte della medesima struttura del comodante non serve una accessorieta dell'attività svolta (fermo restando che, ovviamente, deve trattarsi di una attività meritevole).

# Notizie Flash

*le ultime novità in materia di Tributi  
a cura di Massimiliano Franchin e Paolo Salzano*



## Esenzione IMU per i Comuni montani

Il Dipartimento delle Finanze, con la risoluzione n.1 del 1° aprile scorso, ha precisato che i comuni considerati montani, ai fini dell'esenzione IMU sui terreni situati al loro interno, sono quelli individuati dalla Circolare n. 9 del 1993. Il comma 741 della Legge 160/2019 stabilisce che un terreno è da considerarsi agricolo se risulta iscritto in catasto, indipendentemente dall'uso effettivo, includendo anche quelli non coltivati. In linea generale, tali terreni sono soggetti all'IMU, a meno che non rientrino in una delle specifiche esenzioni previste dal comma 758.

Tra i casi di esenzione rientrano:

- i terreni posseduti e utilizzati da coltivatori diretti o imprenditori agricoli professionali, come definiti dal Dlgs. 99/2004, purché iscritti alla previdenza agricola, incluse le società agricole;
- i terreni situati nei comuni delle isole minori elencati nell'allegato A della Legge 448/2001;
- i terreni destinati in modo permanente ad attività agro-silvo-pastorali e caratterizzati da proprietà collettiva indivisibile e non usucapibile;
- i terreni ubicati in aree montane o collinari individuate secondo i criteri dell'articolo 15 della Legge 984/1977 e della Circolare ministeriale n. 9 del 14 giugno 1993.

Proprio in relazione a quest'ultima categoria, il Dipartimento delle Finanze, con la risoluzione n. 1/DF del 1° aprile 2026, ha fornito ulteriori precisazioni. Nel frattempo, la Legge 131/2025 ha introdotto nuove disposizioni per sostenere e valorizzare le zone montane e le comunità che vi

risiedono; in particolare, l'articolo 2, comma 1, prevede la definizione di un elenco ufficiale dei comuni montani destinatari delle agevolazioni previste.

Di seguito il link al testo della disposizione

[Risoluzione 1/DF](#)

### **Tari bonus sociale, Arera corregge il tiro**

Il bonus sociale sulla Tari sarà interamente finanziato dal meccanismo nazionale anche nei Comuni che hanno già previsto agevolazioni per le stesse famiglie in difficoltà.

Arera si corregge e, con un comunicato, rivede le indicazioni iniziali sul funzionamento del bonus. Le prime istruzioni, pur rispettando il dettato normativo, rischiavano infatti di trasferire sui bilanci comunali una parte del costo dell'agevolazione nazionale.

Nella nuova versione, l'Autorità chiarisce che il bonus deve essere calcolato "a monte", cioè prima di applicare eventuali riduzioni locali, e non "al netto" di queste come era stato indicato in precedenza.

Questo cambiamento ha effetti concreti soprattutto per quei Comuni che già riconoscono sconti alle famiglie a basso reddito. In tali situazioni, il bonus nazionale, pari al 25% della Tari o della tariffa corrispettiva, sarà coperto tramite il sistema perequativo, finanziato dai circa 6 euro annui a carico di tutte le utenze.

Di conseguenza, solo le eventuali agevolazioni aggiuntive decise a livello locale resteranno a carico dei bilanci comunali.

Di seguito il link al comunicato dell'Autorità.

[Comunicato ARERA](#)

### **Ici della Chiesa, ancora una proroga**

Nuova proroga per il recupero dell'Ici relativa agli anni 2006-2011 non versata dagli enti non commerciali, che avevano beneficiato di un'esenzione successivamente dichiarata illegittima dalla Corte di giustizia dell'Unione europea. Il termine per la presentazione della dichiarazione, già rinviato una prima volta e fissato al 31 marzo, slitta ora al 30 settembre. Di conseguenza, anche la scadenza per i pagamenti viene posticipata alla fine di ottobre, salvo ulteriori rinvii. Il via libera è arrivato dalla Conferenza Unificata su un decreto della Presidenza del Consiglio.

Si segnalano ancora difficoltà operative, in particolare per la mancanza di strumenti informatici adeguati alla gestione delle pratiche. La nuova proroga arriva proprio mentre l'Agenzia delle

Entrate ha pubblicato la risoluzione n. 12/E/2026 con i codici tributo necessari per effettuare i versamenti.

**Al fine di evitare interruzioni nel servizio, si ricorda di comunicare eventuali variazioni degli indirizzi di posta elettronica.**