

COMUNE DI UMBERTIDE

Provincia di Perugia

IMU E TARI

L'imposta municipale propria (IMU) è disciplinata dalle disposizioni contenute nell'art. 1, commi da 739 a 783, della citata L. n. 160/2019.

Si riportano qui di seguito le informazioni relative all'applicazione dell'IMU e della TARI nel Comune di Umbertide.

A) IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA - IMU

1. Aspetti generali.

Dovrà essere pagata dal proprietario di immobili o dal titolare del diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie sugli stessi.

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 A/1, A/8 e A/9. 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, 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.

L'imposta dovrà quindi essere pagata per gli altri fabbricati, e cioè per i fabbricati diversi dall'abitazione principale e relative pertinenze, e per le aree fabbricabili (nel Comune di Umbertide i terreni agricoli sono esenti dall'imposta).

E' prevista una riduzione del 50 per cento della base imponibile 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 ai 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 di cui alla presente lettera si estende, in caso di morte del comodatario, al coniuge di quest'ultimo in presenza di figli minori ¹.

ATTENZIONE!

La riduzione dell'IMU prevista in favore dei 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 (agevolazione che

¹ Art. 1, comma 747, lett. c), L. n. 160/2019.

spetta per una sola unità immobiliare a uso abitativo, non locata o data in comodato d'uso, posseduta in Italia a titolo di proprietà o usufrutto) è pari al 50 per cento ².

L'iscrizione all'Aire (Anagrafe Italiani Residenti all'Estero) non è più necessaria ai fini dell'agevolazione.

Sono esenti dall'IMU 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. Il contribuente comunica al Comune, nelle forme previste, il possesso dei requisiti che la legge richiede per beneficiare dell'agevolazione (ad analogia comunicazione egli è tenuto nel caso di cessazione del diritto all'esenzione) ³.

Sono altresì esenti dall'IMU i **fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita**, finché permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati ⁴.

Per gli immobili locati a **canone concordato** l'imposta è ridotta al 75 per cento ⁵.

ATTENZIONE!

Per gli **eventi sismici** che nel 2023 hanno colpito il territorio del Comune di Umbertide è prevista la seguente agevolazione IMU: "Per l'anno 2025, ovvero fino alla definitiva ricostruzione o agibilità dei fabbricati nel caso in cui la ricostruzione o l'agibilità intervengano prima del 31 dicembre 2025, sono esenti dall'applicazione dell'imposta municipale propria di cui all'articolo 1, commi 738 e seguenti, della legge 27 dicembre 2019, n. 160, i fabbricati ad uso abitativo, ubicati nella regione Marche e nella regione Umbria, interessati dagli eventi sismici che hanno colpito il territorio della regione Marche il 9 novembre 2022 e il territorio della regione Umbria il 9 marzo 2023, per i quali è stato dichiarato lo stato di emergenza di rilievo nazionale, rispettivamente, con le deliberazioni del Consiglio dei ministri 11 aprile 2023, pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n. 106 dell'8 maggio 2023, e 6 aprile 2023, pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n. 91 del 18 aprile 2023, i cui effetti sono stati estesi dalla deliberazione del Consiglio dei ministri 31 maggio 2023, pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n. 148 del 27 giugno 2023, purché distrutti od oggetto di ordinanze sindacali di sgombero, in quanto inagibili totalmente o parzialmente" ⁶. **L'agevolazione si applica anche per l'anno 2026** ⁷.

2. Versamenti.

I termini di pagamento dell'IMU sono i seguenti:

16 giugno 2026 (prima rata)	tutte le tipologie di immobili
16 dicembre 2026 (rata a saldo)	

² Art. 1, comma 48, L. n. 178/2020.

³ Art. 1, comma 759, lett. g-bis), L. n. 160/2019.

⁴ Art. 1, comma 751, L. n. 160/2019.

⁵ Art. 1, comma 760, L. n. 160/2019.

⁶ Art. 1, comma 560-bis, L. n. 213/2023.

⁷ Art. 1, comma 595, L. n. 199/2025.

I soggetti di cui all'art. 7, comma 1, lettera i), del D.Lgs. n. 504/92, effettuano il versamento con le modalità e secondo le scadenze indicate dall'art. 1, comma 763, della L. n. 160/2019.

Nell'apposita sezione del sito internet del Comune di Umbertide è disponibile gratuitamente un programma ⁸ che consente al contribuente di effettuare il calcolo dell'IMU e la compilazione, con i codici tributo appropriati, del modello di pagamento F24.

Il programma contiene anche:

- un link al sito dell'Agenzia delle Entrate dove è possibile consultare, gratuitamente, la rendita catastale del proprio fabbricato ("Consultazione su AgenziaEntrate.gov.it" - "Trova la rendita catastale");

- un link per il calcolo del ravvedimento operoso relativamente all'IMU degli anni precedenti ("Calcola il ravvedimento per gli anni precedenti al 2026").

Nella stessa sezione del sito internet sono consultabili le deliberazioni con le quali il Comune di Umbertide approva le aliquote IMU e il regolamento del tributo.

Il regolamento del tributo è consultabile anche sul sito internet del Comune di Umbertide nell'apposita sezione ("Amministrazione trasparente" → "Disposizioni generali" → "Atti generali").

Le aliquote IMU per l'anno 2026 sono le seguenti (delibera C.C. n. 41 del 18/12/2025):

Categoria imponibile	Rif. art. 1, L. n. 160/2019	Aliquota IMU
Abitazione principale (escluse A/1-A/8-A/9) e relative pertinenze (C/2-C/6-C/7)	Comma 740	Escluse
Fattispecie equiparate all'abitazione principale	Comma 740	Escluse
Abitazioni principali (A/1-A/8-A/9) e relative pertinenze (C/2-C/6-C/7) - Detrazione € 200,00	Comma 748	0,6 per cento
Fabbricati rurali ad uso strumentale	Comma 750	0,1 per cento
Fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita	Comma 751	Esenti
Immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D	Comma 753	1,06 per cento
Altri immobili (incluse aree fabbricabili)	Comma 754	1,06 per cento

3. Dichiarazione.

Termini e modalità di presentazione della dichiarazione IMU sono stabiliti dalla legge e dal regolamento comunale del tributo, cui si rinvia.

ATTENZIONE!

La L. n. 160/2019 ha abolito il tributo per i servizi indivisibili (TASI).

B) TASSA SUI RIFIUTI – TARI

1. Aspetti generali.

La TARI è il tributo destinato a coprire i costi del servizio di raccolta e smaltimento dei rifiuti. Il tributo è a carico e dell'utilizzatore del fabbricato.

Con delibera C.C. n. 40 del 18/12/2025 il Comune di Umbertide ha stabilito il numero delle rate, le loro scadenze e la percentuale di ciascuna rata in relazione al dovuto dell'anno:

⁸ Accessibile dalla homepage del sito internet <https://comune.umbertide.pg.it> → "€ Calcolo IMU e TARI 2026 – Documentazione e calcolo".

20 maggio 2026 (posticipata al 30 giugno 2026 per i soggetti inseriti negli elenchi degli aventi diritto al bonus sociale per i rifiuti)	prima rata in acconto
21 settembre 2026	seconda rata in acconto
4 dicembre 2026	terza rata a saldo

ATTENZIONE!

La riduzione della TARI prevista in favore dei 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 (agevolazione che spetta per una sola unità immobiliare a uso abitativo, non locata o data in comodato d'uso, posseduta in Italia a titolo di proprietà o usufrutto) è pari a due terzi⁹. L'iscrizione all'Aire (Anagrafe Italiani Residenti all'Estero) non è più necessaria ai fini dell'agevolazione.

-

L'Autorità di Regolazione per Energia Reti e Ambiente (ARERA), con la deliberazione 386/2023/R/Rif, ha istituito dal 2024 le componenti perequative per il settore rifiuti (UR1,_a e UR2,_a), espresse in €/utenza per anno, che si applicano a tutte le utenze del servizio di gestione dei rifiuti urbani in aggiunta al corrispettivo dovuto per la TARI. L'importo delle due componenti, relativo all'anno 2026, è richiesto in pagamento con la terza rata a saldo.

-

L'ARERA, con la deliberazione 133/2025/R/Rif, ha disciplinato il c.d. "bonus sociale rifiuti", previsto dall'articolo 57-bis del D.L. n. 124/19 e del D.P.C.M. n. 24/2025, a favore degli utenti domestici del servizio di gestione integrata dei rifiuti urbani in condizioni economico sociali disagiate. E' stata istituita la componente perequativa unitaria UR3,_a, per la copertura delle agevolazioni riconosciute ai beneficiari di bonus sociale per i rifiuti, espressa in €/utenza per anno, che si applica a tutte le utenze del servizio di gestione dei rifiuti urbani in aggiunta al corrispettivo dovuto per la TARI. L'importo della componente, relativo all'anno 2026, è richiesto in pagamento con la terza rata a saldo.

L'Ufficio Tributi del Comune di Umbertide individua i beneficiari del bonus sociale in base agli elenchi forniti da Sgate-Sistema di Gestione delle Agevolazioni sulle Tariffe. Il contribuente, per usufruire del bonus, non è tenuto a presentare alcuna dichiarazione al Comune.

Altre agevolazioni sono disciplinate dal regolamento comunale del tributo, cui si rinvia. Sul sito internet del Comune di Umbertide è disponibile il "Portale della trasparenza per la gestione rifiuti", accessibile dalla homepage.

2. Versamenti.

⁹ Art. 1, comma 48, L. n. 178/2020.

Per la riscossione della TARI il Comune di Umbertide provvede ad inviare ai contribuenti appositi avvisi di scadenza unitamente ai relativi modelli di pagamento precompilati. E' in facoltà del contribuente richiedere l'invio degli avvisi di scadenza tramite email, in sostituzione dell'invio tramite servizio postale. Il servizio è disponibile al seguente indirizzo web:

<http://sportellotelematico.icatributi.it/umbertide/BollettaOnline.aspx>

Il servizio è accessibile tramite Spid o Cie.

Si ricorda che le deliberazioni con le quali il Comune di Umbertide approva le tariffe TARI e il regolamento del tributo sono consultabili al seguente indirizzo web: https://www1.finanze.gov.it/finanze2/dipartimentopolitichefiscali/fiscalitalocale/IUC_newD/F/sceltaregione.htm

Il regolamento del tributo è consultabile anche sul sito internet del Comune di Umbertide nell'apposita sezione ("Amministrazione trasparente" → "Disposizioni generali" → "Atti generali").

3. Dichiarazione.

Termini e modalità di presentazione della dichiarazione TARI sono stabiliti dalla legge e dal regolamento comunale del tributo, cui si rinvia ¹⁰.

ATTENZIONE!

A partire dall'anno 2023 (deliberazione ARERA n. 15/2022/R/Rif) la dichiarazione TARI va presentata **entro 90 giorni solari dalla data in cui ha avuto inizio l'occupazione, la detenzione o il possesso dell'immobile.**

Entro lo stesso termine di 90 giorni solari (**dalla data in cui è intervenuta la variazione o la cessazione**) vanno presentate le denunce di variazione e cessazione TARI.

Umbertide, 6/5/2026

¹⁰ Il modello utilizzabile per la dichiarazione TARI può essere scaricato accedendo dalla homepage del sito internet del Comune di Umbertide alla sezione "€ Calcolo IMU e TARI 2026 – Documentazione e calcolo".