



CITTÀ DI ROMANO DI LOMBARDIA

PROVINCIA DI BERGAMO

IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA – I.M.U. ANNO 2026

Disciplinata dalla Legge 160/2019 e ss.mm.ii.

OGGETTO DELL'IMPOSTA

L'imposta municipale propria ha per presupposto il possesso di immobili. I soggetti passivi sono i possessori di immobili, quali:

- Proprietari;
- Titolari di diritti reali di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie sugli stessi;
- Il genitore assegnatario della casa familiare, a seguito di provvedimento del Giudice;
- Il concessionario di aree demaniali;
- Il locatario, nel caso di leasing immobiliare, per tutta la durata del contratto.

ABITAZIONE PRINCIPALE E PERTINENZE

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; la contestuale sussistenza dei requisiti della dimora abituale e della residenza anagrafica è presupposto imprescindibile per la qualificazione dell'unità quale abitazione principale.

L'imposta non deve essere versata per le seguenti categorie di immobili:

- abitazione principale e relative pertinenze, ad eccezione di quelle classificate nelle categorie catastali A1, A8 e A9 per le quali l'imposta continua ad essere dovuta;
- 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, adibiti ad abitazione principale;
- 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;
- 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 delle 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 D.Lgs.n. 139/2000, dal personale appartenente alla carriera prefettizia, per il quale non sono richieste le condizioni della dimora abituale e della residenza anagrafica;
- l'unità immobiliare 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.

RIDUZIONE DEL 50 PER CENTO DELLA BASE IMPONIBILE

La base imponibile è ridotta del 50% per:

- i fabbricati d'interesse storico o artistico di cui all'art. 10 del codice di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42;
 - i 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, corredata da relazione tecnica da parte di tecnico abilitato che attesti la dichiarazione di inagibilità del fabbricato.
 - 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.
- Tutte le condizioni sopra riportate devono considerarsi necessarie ai fini del riconoscimento dell'agevolazione, con la conseguenza che il venir meno di una sola di esse determina la perdita dell'agevolazione stessa.**

Anche le pertinenze dell'immobile concesso in comodato, indicate nel contratto, beneficiano della riduzione del 50% della base imponibile.

ESENZIONE TERRENI AGRICOLI

Sono esenti dall'imposta i terreni agricoli posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali di cui all'articolo 1 del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99, iscritti alla previdenza agricola, comprese le società agricole di cui all'articolo 1, comma 3, del citato decreto legislativo n. 99 del 2004, indipendentemente dalla loro ubicazione.

VALORE DEGLI IMMOBILI

Fabbricati:

Il valore dei **fabbricati** si ottiene moltiplicando la rendita catastale, vigente al 1° gennaio dell'anno di imposta, rivalutata del 5%, per i seguenti coefficienti:

CATEGORIA CATASTALE	COEFFICIENTE PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE
Gruppo catastale A (con esclusione dell'A/10 uffici) e categorie catastali C/2, C/6 e C/7	160
Gruppo catastale B e categorie catastali C/3, C/4 e C/5	140
Categoria catastale A/10 (uffici) e Categoria catastale D/5 (istituti di credito ed assicurazioni)	80
Gruppo catastale D (con esclusione della categoria D/5)	65
Categoria catastale C/1	55

Terreni agricoli:

Il valore dei **terreni agricoli** (senza conduzione diretta) si ottiene moltiplicando il reddito dominicale, vigente al 1° gennaio dell'anno di imposta, rivalutato del 25%, per il coefficiente **135**.

Aree fabbricabili:

Il valore delle **aree fabbricabili** è determinato dal valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno d'imposizione, o a far data dall'adozione degli strumenti urbanistici generali o attuativi, **così come risultante da atto pubblico o perizia giurata e comunque in misura non inferiore ai valori venali di riferimento deliberati dalla Giunta Comunale** entro il termine ultimo per l'approvazione del bilancio di previsione, in applicazione della facoltà di cui all'art.1, comma 777 della L.160/2019. In caso di mancata deliberazione entro il suddetto termine, i valori venali si intendono confermati di anno in anno. Ulteriori disposizioni sono contenute nel regolamento comunale approvato con delibera consiliare n. 15 in data 25.06.2020 (artt.2 e 3), pubblicato sul sito comunale, sezione Tributi/Imu.

ALIQUOTE

Il Comune di Romano di Lombardia con provvedimento consiliare n. 49 del 22 dicembre 2025 ha deliberato le seguenti aliquote per l'anno 2026:

- **1,06% per altri fabbricati ed aree fabbricabili (aliquota base);**
- **0,60% per l'abitazione principale e relative pertinenze**, esclusivamente nel caso di abitazione **classificata nelle categorie catastali A1, A8 e A9;**
- **0,82% per terreni agricoli**
- **0,10% per fabbricati rurali ad uso strumentale (categoria D/10)**
- **1,06% per fabbricati classificati nel gruppo catastale D (ad eccezione della categoria D/10), di cui 0,76% quota riservata allo Stato e 0,24% quota comunale**
- **0,795% per le unità immobiliari concesse in locazione a titolo di abitazione principale, ed alle relative pertinenze, alle condizioni definite dagli accordi di cui al comma 3 dell'art.2 della Legge 9 dicembre 1998, n. 431**

Dall'imposta dovuta per l'unità immobiliare classificata nelle categorie catastali A1, A8 e A9 adibita ad **abitazione principale** 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** di più soggetti passivi, la **detrazione** spetta a ciascuno di essi in parti uguali tra loro, prescindendo dalle quote di proprietà.

MODALITÀ DI VERSAMENTO

Il pagamento dell'imposta deve essere effettuato presso le banche, gli uffici postali e gli sportelli di Agenzia Entrate Riscossione, con il **modello F24**, utilizzando i codici tributo sotto riportati.

Il versamento non deve essere effettuato se l'imposta complessivamente dovuta per l'anno 2026 è inferiore a **12,00 Euro**.

L'imposta deve essere versata al **Comune**, ad esclusione di quella dovuta per gli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D, che deve essere versata, in quota parte, al Comune (0,30%) ed allo **Stato (0,76%)**.

CODICE TRIBUTO	DESCRIZIONE	BENEFICIARIO
3912	IMU - imposta municipale propria su abitazione principale (A/1-A/8-A/9) e relative pertinenze	COMUNE – H509
3914	IMU - imposta municipale propria per i terreni agricoli	COMUNE – H509
3916	IMU - imposta municipale propria per le aree fabbricabili	COMUNE – H509
3918	IMU - imposta municipale propria per gli altri fabbricati	COMUNE – H509
3913	IMU – imposta municipale propria per fabbricati rurali uso strumentale	COMUNE – H509
3925	IMU - imposta municipale propria per gli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D – quota Stato	STATO – H509
3930	IMU - imposta municipale propria per gli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D – quota Comune	COMUNE – H509

IL COMUNE INVIA AI CONTRIBUENTI L'AVVISO DI PAGAMENTO IMU CON I MODELLI F24 GIA' COMPILATI PER ACCONTO E SALDO

L'imposta deve essere versata in **due rate**:

- **la prima rata entro il 16 giugno 2026**
- **la seconda rata entro il 16 dicembre 2026**

È consentito il versamento dell'imposta complessivamente dovuta in unica soluzione entro il 16 giugno 2026.

DICHIARAZIONE IMU-IMPI

Limitatamente agli immobili per i quali nel corso del **2025** si sono verificate modificazioni nella soggettività passiva oppure nella struttura o destinazione determinante un diverso debito di imposta, nonché per tutti i casi disciplinati dalla legge deve essere prodotta la **Dichiarazione IMU-IMPI per l'anno 2025**, da presentare al Comune entro il termine del **30 giugno 2026**. I casi per i quali è previsto l'obbligo di presentazione della dichiarazione sono indicati nelle istruzioni per la compilazione della dichiarazione stessa, pagina 7 e seguenti.

REGOLAMENTO

Con deliberazione del Consiglio comunale n. 15 del 25.06.2020 è stato approvato il Regolamento per l'applicazione dell'imposta municipale propria. Il testo è disponibile sul sito internet dell'ente al link <https://www.comune.romano.bg.it/albo-atti-e-documenti/modulistica/modulistica-imu>

CALCOLO DELL'IMU

Sul sito internet www.comune.romano.bg.it è disponibile il link **CALCOLO IMU** utilizzabile per effettuare il calcolo dell'imposta dovuta per l'anno 2026 e per la stampa del modello F24 da utilizzare per il versamento.

Qualsiasi ulteriore informazione relativa all'Imposta municipale propria può essere richiesta all'Ufficio Tributi del Comune di Romano di Lombardia (Tel. 0363/982325 - 0363/982313 e-mail: tributi@comune.romano.bg.it - sito internet www.comune.romano.bg.it)

Romano di Lombardia, 22 gennaio 2026