

Ferrara 16.10.2026

Risposta alla Domanda di Interpello n.1/2026

Descrizione del caso e soluzione proposta dall'istante:

Sono proprietaria, in regime di comunione dei beni con mio marito, degli immobili descritti nelle annotazioni. Il ____/2023 ho concesso in comodato gratuito a mia Figlia una porzione dell'immobile e l'autorimessa, fino ____/2025.

In data ____/2025 comunico al comodatario intenzione di non stipulare più alcun contratto di comodato.

Il ____ il comodatario non liberava la casa che inizia ad occupare *sine titulo*. Segue intimazione di sfratto e opposizione promossa dal comodatario.

Il ____/2026 il Tribunale ordinario di Ferrara (sezione civile) emanava il dispositivo di sentenza nella causa N. ____ RGAC avente ad oggetto: comodato di immobile. Il Giudice del Tribunale, ____, ha deciso di concedere in uso gratuito l'immobile di ____, a decorrere dal ____ 2025.

Poiché L'IMU grava su chi ha il possesso di diritti reali di godimento come lo è il diritto d'uso (ex art. 1021) allora l'IMU grava sull'usuaria ____ che è il soggetto passivo, tenuto al pagamento dell'imposta.

In questo caso il proprietario ____ non è soggetto passivo dell'imposta perché è gravato da un diritto reale d'uso in favore della figlia.

Qualora decorsi 90 giorni (ex art. 25 comma 17) dal presente interpello non pervenga la risposta del Comune, sarò esonerata dal versamento dell'imposta IMU per detto immobile, essendo stata privata ex sentenza del Tribunale del diritto reale d'uso dell'immobile oggetto della sentenza.

Pertanto finché permane il diritto d'uso in favore di ____ non verserò più l'imposta IMU.

Immobili di mia proprietà in regime di comunione dei beni con mio marito ____:

- un immobile sito in Ferrara via _____
- una autorimessa (garage) sita in Ferrara via _____

RISPOSTA dell'UFFICIO

Premesso che il quesito è corredato del solo Dispositivo di Sentenza e non da una Sentenza definitiva e che pertanto nessun diritto può essere vantato.

L'ufficio si dichiara disponibile al riesame dell'interpello fornendo copia della sentenza, fatto salvo comunque il potere di presentare nuovo interpello.

Dal Dispositivo, nella causa avente ad oggetto "comodato d'immobile", emerge che nessun diritto d'abitazione o diritto d'uso è sorto in capo alla figlia, ma la mera disponibilità della porzione dell'immobile in questione quale modalità di somministrazione degli obblighi alimentari in forza della facoltà rimessa al giudice (art. 443 cc).

Tale obbligazione in capo ai familiari ha natura assistenziale come disposto dal legislatore e nel caso in esame non sorge alcun diritto reale opponibile ai terzi in capo all'assegnataria.

Si evidenzia che a far data dal ____2025 ogni onere condominiale è in capo ai comproprietari/concedenti.

La soluzione da Lei proposta appare errata, nessun esonero IMU dei comproprietari che sono e rimangono i soggetti passivi IMU

Il Funzionario Responsabile IMU
(Dott. Giorgio Bonaldo)