



**COMUNE DI OZZANO DELL'EMILIA**  
Città Metropolitana di Bologna

**REGOLAMENTO PER L'APPLICAZIONE DELLA**  
**IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU)**

(Adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 44 del 29.07.2020, esecutiva)

# **INDICE**

## **Titolo I - Disposizioni Generali**

- Articolo 1 – Oggetto
- Articolo 2 – Determinazione del valore delle aree fabbricabili
- Articolo 3 – Fabbricato parzialmente costruito
- Articolo 4 – Fabbricati inagibili o inabitabili

## **Titolo II – Accertamento, controlli e riscossione coattiva**

- Articolo 5 – Attività di controllo
- Articolo 6 – Accertamento, contenzioso e strumenti deflativi
- Articolo 7 – Riscossione coattiva

## **Titolo III – Versamenti e rimborsi**

- Articolo 8 – Versamenti e rimborsi
- Articolo 9 – Versamenti effettuati da un contitolare
- Articolo 10 - Differimento del termine di versamento

## **Titolo IV – Agevolazioni ed esenzioni**

- Articolo 11- Abitazione posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari
- Articolo 12 - Esenzione immobile dato in comodato
- Articolo 13 – Nuove attività imprenditoriali e di lavoro autonomo
- Articolo 14 - Abitazioni locate con contratto a canone concordato Legge n. 431/1998
- Articolo 15 - Organizzazioni non Lucrative di Utilità Sociale – ONLUS e Associazioni di Promozione Sociale - APS iscritte nel registro regionale
- Articolo 16 – Autodichiarazione per agevolazioni tributarie

## **Titolo V – Disposizioni finali e transitorie**

- Articolo 17 - Entrata in vigore e clausola di adeguamento
- Articolo 18 – Disposizioni transitorie

## ***Titolo I - Disposizioni Generali***

### **Articolo 1 – Oggetto**

1. Il presente Regolamento, adottato nell'ambito della potestà prevista dall'articolo 52 del D.Lgs. 15 dicembre 1997, n. 446, disciplina l'applicazione dell'imposta municipale propria (IMU), di cui all'art. 1 commi da 738 a 783, della Legge 27 dicembre 2019, n. 160 e successive modificazioni ed integrazioni.
2. Per quanto non previsto dal presente Regolamento e dal Regolamento generale delle entrate tributarie comunali e della riscossione delle entrate extratributarie comunali, adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 138 del 17.12.1998 e successive modificazioni ed integrazioni, si applicano le disposizioni normative e regolamentari vigenti che non siano incompatibili con la nuova disciplina IMU.

### **Articolo 2 - Determinazione del valore delle aree fabbricabili**

1. Fermo restando che la base imponibile delle aree fabbricabili è il valore venale in comune commercio, così come stabilito dall'articolo 1, comma 746, della Legge 27.12.2019, n. 160, al fine di semplificare gli adempimenti a carico dei contribuenti e per orientare l'attività di controllo dell'ufficio comunale, la Giunta Comunale può determinare periodicamente valori di riferimento delle aree fabbricabili site nel territorio del Comune, quali valori medi orientativi di mercato, non vincolanti né per il Comune, né per il contribuente.
2. Non si fa luogo a restituzione di imposta versata in base a dichiarazioni di valore di aree edificabili in misura superiore a quella che risulterebbe dall'applicazione dei valori determinati ai sensi del comma 1.
3. Le norme dei commi precedenti si applicano anche alle aree relative alla utilizzazione edificatoria, alla demolizione di fabbricati ed agli interventi di recupero di cui articolo 1, comma 746, della Legge 27.12.2019, n. 160.
4. All'entrata in vigore del presente regolamento, se non diversamente disposto, ai fini della determinazione dei valori medi venali delle aree edificabili continuano ad applicarsi i valori di cui al comma 1 del presente articolo, adottati o considerati applicabili ai fini della imposta unica comunale (IUC) – componente imposta municipale propria (IMU).

### **Articolo 3 - Fabbricato parzialmente costruito**

1. Ai fini dell'imposta municipale propria, in caso di fabbricato in corso di costruzione, del quale una parte sia stata ultimata e per la stessa sia stato richiesto l'accatastamento antecedentemente alla data di utilizzazione o di ultimazione lavori, le unità immobiliari appartenenti a tale parte sono assoggettate all'imposta quali fabbricati a decorrere dalla domanda di accatastamento.
2. Conseguentemente, la superficie dell'area sulla quale è in corso la restante costruzione, ai fini impositivi, è ridotta in base allo stesso rapporto esistente tra la superficie complessiva del fabbricato risultante dal progetto approvato e la superficie della parte già costruita ed autonomamente assoggettata ad imposizione come fabbricato.

#### **Articolo 4 – Fabbricati inagibili o inabitabili**

1. La base imponibile dell'imposta è ridotta del 50 per cento per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono tali condizioni.
2. L'inagibilità o inabitabilità deve consistere in un degrado fisico sopravvenuto (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente e simile), superabile non con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria, bensì con interventi di restauro e risanamento conservativo e/o di ristrutturazione edilizia, ai sensi dell'articolo 31, comma 1, lettere c) e d), della Legge 5 agosto 1978, n. 457, così come ridefinito dell'articolo 3 del D.P.R. n. 380 del 2001 ed ai sensi del vigente regolamento urbanistico edilizio comunale.
3. A puro titolo esemplificativo, si ritengono inabitabili o inagibili i fabbricati che si trovano nelle seguenti condizioni:
  - strutture orizzontali, solai e tetto compresi, lesionati in modo tale da costituire pericolo a cose o persone, con rischi di crollo;
  - strutture verticali (muri perimetrali o di confine), lesionati in modo tale da costituire pericolo a cose o persone, con rischi di crollo parziale o totale;
  - edifici per i quali è stata emessa ordinanza di demolizione o ripristino;
  - edifici che non sono compatibili all'uso per il quale erano destinati, per le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche di fatiscenza, quali la vetustà della costruzione accompagnata, ad esempio, dalla mancanza di infissi o non allacciati alle opere di urbanizzazione primaria.
4. Se il fabbricato è costituito da più unità immobiliari, catastalmente autonome e anche con diversa destinazione, la riduzione è applicata alle sole unità dichiarate inagibili o inabitabili.
5. Lo stato di inabitabilità o di inagibilità può essere accertato (in alternativa):
  - dall'Ufficio tecnico comunale, con perizia tecnica con spese a carico del possessore interessato dell'immobile, che allega idonea documentazione alla dichiarazione;
  - da parte del contribuente, con presentazione di dichiarazione sostitutiva ai sensi del D.P.R. 28.12.2000, n. 445 e successive modificazioni, che attesti la dichiarazione di inagibilità o inabitabilità del fabbricato da parte di un tecnico abilitato rispetto a quanto previsto dal punto precedente del presente comma. Il Comune si riserva di verificare la veridicità di tale dichiarazione, anche chiedendo la documentazione di cui non è già in possesso, mediante il proprio ufficio tecnico o professionista esterno
6. In ogni caso, la riduzione prevista al comma 1 ha decorrenza dalla data in cui è accertato dall'ufficio tecnico comunale o da altra autorità o ufficio abilitato lo stato di inabitabilità o di inagibilità ovvero dalla data di presentazione della dichiarazione sostitutiva.
7. La cessata situazione di inagibilità o inabitabilità deve essere dichiarata al Comune.
8. Mantengono efficacia, ai fini dell'applicazione della riduzione di cui al presente articolo, le dichiarazioni presentate ai fini ICI ed IMU in precedenti annualità d'imposta, sempreché siano confermate le condizioni di inagibilità o inabitabilità ed effettivo non utilizzo previste dal presente articolo.

## ***Titolo II – Accertamento, controlli e riscossione coattiva***

### **Articolo 5 – Attività di controllo**

1. L'attività di controllo è effettuata secondo le modalità disciplinate dalle vigenti norme di legge e dall'articolo 9 del Regolamento generale delle entrate tributarie.

### **Articolo 6 - Accertamento, contenzioso e strumenti deflativi**

1. Per l'accertamento della imposta si applicano le norme di legge vigenti e quelle stabilite dal Titolo II - Accertamento delle entrate tributarie, Capo III – Procedimento di accertamento, del Regolamento generale delle entrate tributarie comunali e della riscossione delle entrate extratributarie comunali.
2. Si richiamano e si applicano inoltre le norme di legge vigenti e quelle stabilite dal Titolo II - Accertamento delle entrate tributarie, Capo IV– Contenzioso e strumenti deflativi, del Regolamento generale delle entrate tributarie comunali e della riscossione delle entrate extratributarie comunali.
3. Secondo quanto previsto dall'apposito regolamento comunale, si applica l'istituto dell'accertamento con adesione del contribuente, sulla base dei criteri stabiliti dal D.Lgs. 19.6.1997, n. 218.

### **Articolo 7 – Riscossione coattiva**

1. Per la riscossione coattiva si applicano le norme di legge vigenti e quelle stabilite dal Regolamento generale delle entrate tributarie comunali e della riscossione delle entrate extratributarie comunali.

## ***Titolo III – Versamenti e rimborsi***

### **Articolo 8 - Versamenti e rimborsi**

1. L'IMU è riscossa dal Comune entro i termini e con le modalità previste dalla legge. Il tributo è versato in autoliquidazione da parte del contribuente.
2. Per i versamenti e rimborsi dell'imposta si richiamano e si applicano le norme di legge vigenti e quelle stabilite dal Titolo III – Riscossione e rimborsi del Regolamento generale delle entrate tributarie comunali e della riscossione delle entrate extratributarie comunali.

### **Articolo 9 - Versamenti effettuati da un contitolare**

1. I versamenti dell'imposta municipale propria si considerano regolarmente effettuati anche se eseguiti da un contitolare per conto degli altri, a condizione che il debito di imposta per gli immobili in contitolarità sia stato regolarmente assolto e ne sia data comunicazione all'ente

impositore.

2. La disposizione di cui al comma 1 si applica anche nel caso di successione e il versamento sia stato eseguito da un erede per conto degli altri od a nome del de cuius, limitatamente al periodo intercorrente tra la data del decesso e quella di presentazione della dichiarazione di successione.

#### **Articolo 10 – Differimento del termine di versamento**

1. Per il differimento dei termini ordinari di versamento dell'imposta, limitatamente alla quota di spettanza comunale, si richiamano e si applicano le norme di legge vigenti e quelle stabilite dall'art. 18 del Regolamento generale delle entrate tributarie comunali e della riscossione delle entrate extratributarie comunali.

### ***Titolo IV – Agevolazioni ed esenzioni***

#### **Articolo 11 - Abitazione posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari**

1. Ai fini dell'imposta municipale propria, si considera abitazione principale 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;
2. Allo stesso regime dell'abitazione sono assoggettate le eventuali pertinenze secondo le regole ordinarie, ovvero limitatamente ad una unità classificata in ciascuna delle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, anche se accatastate unitamente all'abitazione.

#### **Articolo 12 – Esenzione immobile dato in comodato**

1. Sono esenti gli immobili dati in comodato gratuito registrato al Comune.
2. L'esenzione opera solo per il periodo dell'anno durante il quale sussistono le condizioni prescritte dal comma 1 del presente articolo.
3. L'esenzione di cui al comma 1 del presente articolo non trova applicazione per immobili classificati nel gruppo catastale D, relativamente alla quota di spettanza statale.

#### **Articolo 13 - Nuove attività imprenditoriali e di lavoro autonomo**

1. Al fine di favorire l'insediamento di nuove attività imprenditoriali e di lavoro autonomo (artigianali e piccola media impresa, commerciali, turistiche e di servizi) sul territorio comunale, per i primi tre anni di attività, il Consiglio Comunale può deliberare – nel rispetto degli equilibri di bilancio e nei limiti di legge – aliquote di imposta ridotte per gli immobili posseduti e direttamente e interamente utilizzati per lo svolgimento dell'attività da parte di nuove imprese

formate da “giovani imprenditori”, in possesso di tutti i requisiti definiti con il Regolamento per l'agevolazione delle nuove attività imprenditoriali e di lavoro autonomo.

2. I soggetti che usufruiranno dell'agevolazione di cui al precedente comma 1 saranno comunque tenuti ad osservare termini e modalità vigenti per la presentazione delle denunce, nonché di ogni altro atto e adempimento richiesto in materia di imposta municipale propria. Il mancato rispetto comporterà l'applicazione delle sanzioni vigenti.

#### **Articolo 14 - Abitazioni locate con contratto a canone concordato Legge n. 431/1998**

1. Per incentivare il mercato della locazione ed in particolare la stipulazione di contratti-tipo, il Comune può deliberare - nel rispetto degli equilibri di bilancio e nei limiti di legge - aliquote di imposta ridotte per il fabbricato ad uso abitazione e relative pertinenze concesse dal possessore, a titolo di proprietà o altro diritto reale, in locazione esclusivamente mediante i contratti di cui all'art. 2, comma 3 e all'art. 5, commi 1 e 2, della Legge 9.12.1998, n. 431 e successive modificazioni, regolarmente registrati.
2. L'agevolazione compete esclusivamente per i contratti redatti nel rispetto della normativa vigente in materia, in completa osservanza dei tipi di contratto di cui al precedente comma 1 ed il cui contenuto economico e normativo risulti integralmente rispondente anche agli accordi territoriali e/o integrativi di riferimento. Detti contratti dovranno, tra l'altro, contenere la completa e corretta elencazione dei parametri per la determinazione del canone, gli elementi di identificabilità certa della tipologia del contratto, oltre alla congruità del canone.
3. L'agevolazione non compete qualora il contratto risulti carente anche di un solo requisito o includa anche un solo requisito non congruo, salvo integrazione delle parti mancanti o correzione degli elementi non congrui mediante scrittura privata da depositare presso l'Ufficio delle Entrate per la registrazione. In tale ipotesi, l'agevolazione decorre solo dalla data dell'avvenuta registrazione della scrittura privata.
4. Per consentire le necessarie attività di verifica, nel caso di applicazione del presente articolo, il soggetto passivo interessato è tenuto a presentare, insieme alla autodichiarazione di cui al successivo articolo 15, anche copia integrale del contratto di locazione stipulato, da cui si possa desumere la rispondenza ai requisiti richiesti.
5. Per i contratti stipulati a decorrere dal 1° marzo 2018, è necessario allegare al contratto copia dell'attestazione di rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto a quanto previsto dall'accordo territoriale, rilasciata dalle organizzazioni che hanno sottoscritto l'accordo, ai sensi del D.M. 16/01/2017 e dei successivi accordi applicabili nel territorio metropolitano di Bologna. Tale obbligo si rende necessario per consentire la verifica della rispondenza ai requisiti richiesti.
6. Non è richiesta la presentazione dell'attestazione di cui al comma 5 qualora dalla copia del contratto presentata si evinca che il contratto stesso è stato stipulato con l'assistenza delle organizzazioni sindacali degli inquilini e associazioni dei proprietari immobiliari firmatarie dell'accordo territoriale.

#### **Articolo 15 – Organizzazioni non Lucrative di Utilità Sociale – ONLUS e Associazioni di Promozione Sociale - APS iscritte nel registro regionale**

1. La riduzione dal pagamento dei tributi di competenza comunale, in misura del cinquanta per cento, di cui all'articolo 4, comma 3 e comma 3 bis, del Regolamento generale delle entrate tributarie comunali e della riscossione delle entrate extratributarie comunali per le Organizzazioni non Lucrative di Utilità Sociale - ONLUS di cui all'art. 10 del Decreto Legislativo 4 dicembre 1997, n. 460 e per e le Associazioni di Promozione Sociale – ASP di cui alla Legge 7 dicembre 2000, n. 383, iscritte nel registro regionale di cui all'articolo 4 della Legge Regione Emilia Romagna 9 dicembre 2002, n. 34, è consentita limitatamente alla quota di competenza comunale dell'imposta municipale propria. L'imposta municipale propria riservata allo Stato, salvo diversa previsione di legge, rimane dovuta.

### **Articolo 16 – Autodichiarazione per agevolazioni tributarie**

1. Il soggetto passivo interessato è tenuto ad attestare la sussistenza delle condizioni di diritto e di fatto richieste per l'applicazione delle specifiche aliquote ridotte o agevolate previste annualmente per le singole fattispecie non rientranti - di norma - nell'applicazione dell'aliquota ordinaria, o comunque per specifiche fattispecie assoggettabili ad aliquota ordinaria ma per le quali sia necessario un monitoraggio o controllo specifico, entro il 16 dicembre dell'anno cui l'applicazione si riferisce, anche mediante le modalità disposte dall'articolo 4, comma 4, del Regolamento generale delle entrate tributarie comunali e della riscossione delle entrate extratributarie comunali. Detta autocertificazione deve contenere, oltre all'indicazione dell'aliquota applicata e della tipologia di utilizzo dell'immobile, anche tutti i dati identificativi del soggetto passivo, del soggetto utilizzatore e dell'unità immobiliare.
2. La dichiarazione ha validità dall'anno di imposta nel corso del quale viene presentata ed anche per gli anni successivi se non intervengono modificazioni. In caso contrario deve essere presentata una nuova autocertificazione attestante l'avvenuta variazione.
3. Mantengono efficacia anche le autodichiarazioni già presentate ai fini ICI, IMU, IUC-IMU in precedenti annualità d'imposta, che risultino conformi a quanto previsto dal presente articolo.

## ***Titolo V – Disposizioni finali e transitorie***

### **Articolo 17 - Entrata in vigore e clausola di adeguamento**

1. Le disposizioni del presente Regolamento entrano in vigore dal 1° gennaio 2020
2. Il presente Regolamento si adegua automaticamente alle modificazioni normative sopravvenute.
3. I richiami e le citazioni di norme contenuti nel presente Regolamento si devono intendere fatti al testo vigente delle norme stesse.

### **Art. 18 - Disposizioni transitorie**

1. Il Comune continuerà le attività di accertamento, riscossione e rimborso delle pregresse annualità e dei precedenti tributi, in conformità alla norme di legge e regolamentari di disciplina vigenti per ciascun anno di imposta ed entro i termini decadenziali o prescrizionali previsti.