



**COMUNE DI SAN GIORGIO DI PIANO**  
**PROVINCIA DI BOLOGNA**

# **REGOLAMENTO**

per la disciplina

## **I.M.U.**

**APPROVATO CON DELIBERA C.C. n° 56 del 30/10/2012**  
**MODIFICATO CON DELIBERA C.C. n° 8 del 28/04/2014**  
**MODIFICATO CON DELIBERA C.C. n° 32 del 14/05/2015**  
**MODIFICATO CON DELIBERA C.C. n° 13 del 30/03/2016**

# **INDICE**

**ART. 1 - AMBITO DI APPLICAZIONE E SCOPO DEL REGOLAMENTO**

**ART. 1 BIS - PRESUPPOSTO IMPOSITIVO E SOGGETTI PASSIVI**

**ART. 2 - DEFINIZIONE DI FABBRICATO, ABITAZIONE PRINCIPALE E PERTINENZE**

**ART. 3 - ABITAZIONE TENUTA A DISPOSIZIONE E ALLOGGI NON LOCATI**

**ART. 4 - AREA DI PERTINENZA DEL FABBRICATO**

**ART. 5 - AREE FABBRICABILI**

**ART. 5 BIS - DEFINIZIONE DI TERRENO AGRICOLO**

**ART. 6 - VERSAMENTI**

**ART. 7 - AGEVOLAZIONI**

**ART. 8 - FABBRICATI INAGIBILI O INABITABILI**

**ART. 9 - “ABROGATO”**

**ART. 10 - RIMBORSI E COMPENSAZIONI**

**ART. 11 - RATEIZZAZIONE DELL’IMPOSTA**

**ART. 12 - ATTIVITÀ DI CONTROLLO**

**ART. 13 - ACCERTAMENTO**

**ART. 14 - ACCERTAMENTO CON ADESIONE DEL CONTRIBUENTE**

**ART. 15 - INCENTIVI AL PERSONALE ADDETTO**

**ART. 16 - ENTRATA IN VIGORE**

**ART. 1**  
**AMBITO DI APPLICAZIONE E SCOPO DEL REGOLAMENTO**

1. Il presente Regolamento, in conformità a quanto disposto dall'articolo 14 del D.L. n. 23 del 14 marzo 2011, è adottato nell'ambito della potestà prevista dall'articolo 52 del Decreto Legislativo 15 dicembre 1997 n. 446, e disciplina l'applicazione dell'Imposta Municipale Propria - IMU - di cui al Decreto Legge 6 dicembre 2011 n. 201 e s.m.i., convertito con modificazioni dalla Legge. 22 dicembre 2011, n. 214, e disciplinata dal citato articolo 13, oltreché dagli articoli 8 e 9 del Decreto Legislativo 14 marzo 2011, n. 23, dall' articolo 2 del Decreto Legge 31 agosto 2013 n. 102 convertito dalla Legge 28 ottobre 2013 n. 124 e dall'articolo 1 della Legge 27 dicembre 2013 n. 147 e dall'**art.1 della Legge 28 dicembre 2015 n. 208.**
2. Per quanto non previsto dal presente Regolamento, si applicano le disposizioni di legge vigenti.

**ART. 1 BIS**  
**PRESUPPOSTO IMPOSITIVO E SOGGETTI PASSIVI**

1. Presupposto dell'imposta è il possesso di beni immobili siti nel territorio del Comune, a qualsiasi uso destinati e di qualunque natura, compresi i terreni agricoli, con esclusione dell'abitazione principale e delle pertinenze della stessa ad eccezione di quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9.
2. Soggetti passivi dell'imposta sono:
  - a.il proprietario di fabbricati, aree fabbricabili e terreni a qualsiasi uso destinati, ivi compresi quelli strumentali o alla cui produzione o scambio è diretta l'attività dell'impresa;
  - b.il titolare del diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie sugli stessi;
  - c.il concessionario, nel caso di concessione di aree demaniali;
  - d.il locatario, per gli immobili, anche da costruire o in corso di costruzione, concessi in locazione finanziaria. Il locatario è soggetto passivo a decorrere dalla data dalla stipula e per tutta la durata del contratto;
  - e.l'ex coniuge assegnatario della casa coniugale, in quanto titolare di un diritto di abitazione.

**ART. 2**  
**DEFINIZIONE DI FABBRICATO, ABITAZIONE PRINCIPALE E PERTINENZE**

1. Per "fabbricato" si intende l'unità immobiliare iscritta o che deve essere iscritta nel catasto edilizio urbano, considerandosi parte integrante del fabbricato l'area occupata dalla costruzione e quella che ne costituisce pertinenza; il fabbricato di nuova costruzione è soggetto all'imposta a partire dalla data di ultimazione dei lavori di costruzione ovvero, se antecedente, dalla data in cui è comunque utilizzato;
2. Per "abitazione principale" si intende l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore e il suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente. Nel caso in cui i componenti del nucleo familiare abbiano stabilito la dimora abituale e la residenza anagrafica in immobili diversi situati nel territorio comunale, le agevolazioni per l'abitazione principale e per le relative pertinenze in relazione al nucleo familiare si applicano per un solo immobile.
3. 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 con il medesimo subalterno.

**ART. 3**  
**ABITAZIONE TENUTA A DISPOSIZIONE E ALLOGGI NON LOCATI**

1. Per abitazione tenuta a disposizione si intende il fabbricato ad uso abitativo, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale nessuno ha stabilito la residenza anagrafica e la dimora abituale.

2. Per "alloggio non locato" si intende l'unità immobiliare, classificata o classificabile nel gruppo catastale A (ad eccezione della categoria A/10), utilizzabile ai fini abitativi, non tenuta a disposizione del possessore per uso personale diretto.
3. Per pertinenze degli immobili di cui ai commi precedenti si intendono i fabbricati a servizio delle stesse, esclusivamente classificati nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, nella misura di un'unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali indicate.

#### **ART. 4**

#### **AREA DI PERTINENZA DEL FABBRICATO**

1. Per area costituente pertinenza del fabbricato ai sensi dell'articolo 2, comma 1, lettera a), del Decreto Legislativo n. 504/1992, s'intende l'area che nel catasto dei fabbricati risulta asservita al predetto fabbricato.
2. L'area di cui al comma 1, anche se considerata edificabile dai vigenti strumenti urbanistici generali o attuativi, costituisce oggetto di autonoma imposizione soltanto in caso di effettiva utilizzazione edificatoria; in tal caso l'imposizione parte dal giorno del rilascio della concessione edilizia o dalla data di utilizzazione ai fini edificatori, se antecedente.

#### **ART. 5**

#### **AREE FABBRICABILI**

1. Per "area fabbricabile" si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o loro varianti, a partire dalla data di adozione da parte del Comune, indipendentemente dalla successiva adozione di strumenti attuativi del medesimo.
2. Non sono considerati fabbricabili i terreni 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 nella previdenza agricola, sui quali persiste l'utilizzazione agro-silvo-pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura e all'allevamento di animali. L'agevolazione è applicabile anche alle ipotesi in cui le persone fisiche, coltivatori diretti e imprenditori agricoli professionali, iscritti nella previdenza agricola, abbiano costituito una società di persone alla quale hanno concesso in affitto o in comodato il terreno di cui mantengono il possesso ma che, in qualità di soci, continuano a coltivare direttamente. Nell'ipotesi in cui il terreno sia posseduto da più soggetti, ma condotto da uno solo, che abbia comunque i requisiti sopra individuati, l'agevolazione di cui alla presente lettera si applica a tutti i comproprietari;
2. Il valore delle aree fabbricabili è quello venale in comune commercio, come stabilito nel comma 5 dell'art. 5 del decreto legislativo 30 dicembre 1992 n. 504.
3. Al fine di semplificare gli adempimenti a carico dei contribuenti e per orientare l'attività di controllo dell'Ufficio Tributi, con propria delibera la Giunta Comunale potrà determinare periodicamente, per zone omogenee, a cura del Direttore dell'Area Programmazione e Gestione del Territorio, i valori medi venali in comune commercio delle aree fabbricabili site nel territorio del comune.
4. Non si fa luogo ad accertamento del loro maggiore valore, nel caso in cui l'imposta dovuta per le predette aree risulti versata sulla base di valori non inferiori a quelli stabiliti dalla Giunta Comunale.
5. Non si fa luogo a restituzione di imposta versata in base a dichiarazione di valore di aree edificabile in misura superiore a quella che risulterebbe all'applicazione del valore predeterminati ai sensi del comma 3.
6. In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione del fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'articolo 3, comma 1, lettere c), d) e f), del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile anche in deroga a quanto stabilito dall'articolo 2 del Decreto Legislativo n. 504 del 1992, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato.
7. In caso di fabbricato in corso di costruzione, del quale una parte sia ultimata, le unità immobiliari appartenenti a tale parte sono assoggettate all'imposta quali fabbricati a decorrere dalla data di

ultimazione dei lavori di costruzione, ovvero se antecedente dalla data in cui sono comunque utilizzati. Conseguentemente, la superficie dell'area sulla quale è in corso la restante costruzione, ai fini impositivi, è determinata dalla differenza tra la capacità edificatoria dell'intero lotto e quella utilizzata per la parte già costruita ed autonomamente assoggettata ad imposizione come fabbricato.

## **ART. 5 BIS DEFINIZIONE DI TERRENO AGRICOLO**

1. Per "terreno agricolo" si intende il terreno adibito all'esercizio delle seguenti attività: coltivazione del fondo, silvicoltura, allevamento di animali e attività connesse.
- ~~2. I terreni agricoli posseduti da coltivatori diretti o da imprenditori agricoli professionali di cui all'articolo 1 del Decreto Legislativo n. 99 del 2004, iscritti nella previdenza agricola, purchè dai medesimi condotti, sono soggetti all'imposta limitatamente alla parte di valore eccedente euro 6.000 e con le seguenti riduzioni:
  - a. del 70 per cento dell'imposta gravante sulla parte di valore eccedente i predetti euro 6.000 e fino a euro 15.500;
  - b. del 50 per cento dell'imposta gravante sulla parte di valore eccedente euro 15.500 e fino a euro 25.500;
  - c. del 25 per cento dell'imposta gravante sulla parte di valore eccedente euro 25.500 e fino a euro 32.000.~~
- ~~3. Nell'ipotesi in cui il coltivatore diretto o imprenditore agricolo professionale, iscritto nella previdenza agricola, possieda e conduca più terreni, le riduzioni sono calcolate proporzionalmente al valore dei terreni posseduti nei vari Comuni, oltreché rapportate al periodo dell'anno in cui sussistano le condizioni richieste dalla norma, nonché alla quota di possesso. L'agevolazione ha natura soggettiva ed è applicata per intero sull'imponibile calcolato in riferimento alla corrispondente porzione di proprietà del soggetto passivo che coltiva direttamente il fondo. L'agevolazione non è applicabile alle ipotesi in cui il terreno sia concesso in affitto, salvo il caso in cui le persone fisiche, coltivatori diretti e imprenditori agricoli professionali, iscritti nella previdenza agricola, abbiano costituito una società di persone alla quale hanno concesso in affitto o in comodato il terreno di cui mantengono il possesso ma che, in qualità di soci, continuano a coltivare direttamente.~~

## **ART. 6 VERSAMENTI**

1. Non si fa luogo al versamento se l'Imposta Municipale Propria dovuta di competenza comunale per ciascun anno di imposizione è inferiore o pari a € 2,00; se è superiore a € 2,00 il versamento deve essere effettuato per l'intero ammontare dell'imposta dovuta.
2. L'imposta è dovuta per anni solari proporzionalmente alla quota ed ai mesi dell'anno nei quali si è protratto il possesso; a tal fine, il mese durante il quale il possesso si è protratto per almeno quindici giorni è computato per intero.
3. Il versamento dell'imposta dovuta per l'anno in corso è effettuato in due rate di pari importo, la prima con scadenza alla data del 16 giugno e la seconda con scadenza il 16 dicembre, oppure in un'unica soluzione annuale da corrispondere entro il 16 giugno
4. Gli enti non commerciali effettuano il versamento in tre rate di cui le prime due, di importo pari ciascuna al 50 per cento dell'imposta complessivamente corrisposta per l'anno precedente, devono essere versate nei termini di cui al comma 2 e l'ultima, a conguaglio dell'imposta complessivamente dovuta, deve essere versata entro il 16 giugno dell'anno successivo a quello cui si riferisce il versamento.
5. Il versamento deve essere eseguito mediante utilizzo del Modello F24 secondo le disposizioni dell'articolo 17 del Decreto Legislativo 9 luglio 1997, n. 241, con le modalità stabilite dai provvedimenti del Direttore dell'Agenzia delle Entrate di approvazione del modello e dei codici tributi. A decorrere dal 1° dicembre 2012 è possibile versare con apposito bollettino postale. Gli enti non commerciali devono versare esclusivamente secondo le disposizioni di cui all'articolo 17 del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241.

6. Il pagamento deve essere effettuato con arrotondamento all'euro per difetto se la frazione è pari o inferiore a 49 centesimi, ovvero per eccesso se superiore a detto importo.

## **ART. 7 AGEVOLAZIONI**

- ~~1. Qualora l'Ente con proprio atto introduca ulteriori agevolazioni sulla base della normativa vigente, per la fruizione del beneficio i soggetti passivi devono attestare, mediante apposita autocertificazione, la sussistenza delle condizioni di diritto e di fatto richieste. L'autocertificazione deve essere consegnata o spedita entro il termine previsto per il versamento a saldo dell'imposta relativa all'anno nel quale si sono verificate le condizioni, ad eccezione dell'autocertificazione di cui all'art. 8. L'autocertificazione si ritiene valida anche per gli anni successivi qualora non intervengano variazioni nei dati ed elementi riportati, fatta esclusione per i casi in cui l'agevolazione sia legata alla verifica dell'indicatore ISEE. Le agevolazioni non possono essere attribuite in assenza di autocertificazione e per i periodi antecedenti la presentazione della stessa.~~
1. Qualora l'Ente con proprio atto introduca ulteriori agevolazioni rispetto a quelle previste dalla normativa vigente, disciplinerà nell'atto stesso le modalità ed i requisiti per la fruizione dell'agevolazione, a pena di decadenza dell'agevolazione.
2. L'esonero del pagamento dei tributi di competenza del comune da parte delle Organizzazioni non Lucrative di Utilità Sociale – ONLUS di cui all'art. 10 del D. Lgs 460/97, stabilito all'art. 4 comma 3) del regolamento comunale delle entrate, ai fini IMU spetta solamente se l'immobile è interamente posseduto e utilizzato dalla ONLUS ed è riferito alla sola quota del comune e non a quella di competenza dello Stato, il cui versamento deve essere effettuato autonomamente dal contribuente.

## **ART. 8 FABBRICATI INAGIBILI O INABITABILI**

1. La base imponibile é 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), non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria, bensì con interventi di restauro e risanamento conservativo e/o di ristrutturazione edilizia, ai sensi dell'art. 31, comma 1, lettere c), d) ed e) della legge 5 agosto 1978, n. 457 e ai sensi del vigente strumento urbanistico generale.
3. A puro titolo esemplificativo, si ritengono inabitabili o inagibili i fabbricati che si trovino nelle seguenti condizioni:
  - a) strutture orizzontali, solai, scale e tetto compresi, lesionati o degradati in modo tale da:
    - costituire pericolo a cose o persone, con rischi di crollo;
    - essere privi dei requisiti minimi di salubrità e igiene;
  - b) strutture verticali (muri perimetrali o di confine), lesionati o degradati in modo tale da:
    - costituire pericolo a cose o persone, con rischi di crollo parziale o totale;
    - essere privi dei requisiti minimi di salubrità e igiene;
  - c) edifici per i quali é stata emessa ordinanza di demolizione o ripristino;
4. Se il fabbricato é costituito da più unità immobiliari, catastalmente autonome e anche con diversa destinazione, la riduzione é applicata alle sole unità dichiarate inagibili o inabitabili.
5. Lo stato d'inabitabilità o inagibilità può essere accertato:
  - a) mediante perizia tecnica da parte dell'ufficio tecnico comunale, con spese a carico del possessore dell'immobile interessato;
  - b) da parte del contribuente con dichiarazione sostitutiva ai sensi del DPR 28 dicembre 2000 n. 445, e successive modificazioni, che ha una portata esaustiva, sostituendo anche la perizia dell'ufficio tecnico comunale. Il Comune, peraltro, si riserva di verificare la veridicità di tale dichiarazione, mediante il proprio ufficio tecnico o professionista esterno.
6. Il solo parere AUSL, se non supportato dalla perizia tecnica di cui al precedente punto 5 è considerato ininfluenza ai fini dell'inabitabilità o dell'inagibilità del fabbricato.

7. In ogni caso, la riduzione prevista al comma 1 ha decorrenza dalla data in cui é accertato dall'ufficio tecnico comunale o da altra autorità o ufficio abilitato, lo stato d'inabitabilità o inagibilità ovvero dalla data di presentazione della dichiarazione sostitutiva, da allegarsi alla denuncia con effetto dalla data di redazione.

## **ART. 9 VERSAMENTI**

ABROGATO

## **ART. 10 RIMBORSI E COMPENSAZIONI**

1. Per i rimborsi si applicano le norme stabilite dall'art. 20, 20 bis e 21 del Regolamento generale delle entrate tributarie comunali.
2. Sulle somme dovute dal contribuente e su quelle che devono essere rimborsate al contribuente si applicano gli interessi nella misura del tasso di interesse legale, maggiorati o diminuiti fino a 3 punti con Delibera Consigliare.

## **ART. 11 RATEIZZAZIONE DELL'IMPOSTA**

1. Per la dilazione del pagamento degli avvisi di accertamento si rimanda all'art. 19 del Regolamento delle entrate comunali.

## **ART. 12 ATTIVITÀ DI CONTROLLO**

1. Per l'attività di controllo di cui all'articolo 9 del Regolamento generale delle entrate tributarie, la Giunta Comunale, con l'ausilio del Funzionario responsabile del tributo, cura il potenziamento dell'attività medesima, anche mediante collegamenti con sistemi informativi del Ministero delle Finanze e con altre banche dati, rilevanti per la lotta all'evasione.

## **ART. 13 ACCERTAMENTO**

1. Per l'accertamento della imposta si applicano le norme stabilite dall'articolo 13 del Regolamento generale delle entrate tributarie comunali.
2. Il comune, decorsi infruttuosamente 60 giorni dalla data di notifica degli avvisi di accertamento, procede alla riscossione coattiva degli importi dovuti anche a mezzo di ingiunzione fiscale con la procedura prevista dal R.D. n. 639 del 14 aprile 1910.

## **ART. 14 ACCERTAMENTO CON ADESIONE DEL CONTRIBUENTE**

1. Per l'accertamento con adesione del contribuente si applicano le norme stabilite dal D.Lgs 218 del 19 giugno 1997, così come regolamentato dall'art. 17 del Regolamento generale delle entrate tributarie comunali e dal Regolamento per l'applicazione ai tributi comunali dell'accertamento con adesione .

## **ART. 15 INCENTIVI AL PERSONALE ADDETTO**

1. Ai fini del potenziamento dell'Ufficio Tributi e per incentivare l'attività di accertamento, la Giunta Comunale può attribuire compensi speciali al personale coinvolto in tale attività, rapportati ai risultati raggiunti, nell'esecuzione dei programmi affidati ovvero nella realizzazione di particolari programmi o progetti obiettivi, nonché all'ammontare dell'evasione recuperata.

**ART. 16**  
**ENTRATA IN VIGORE**

1. Il presente regolamento entra in vigore dal 01/01/2012.