



**Repubblica Italiana**  
**COMUNE DI CREVALCORE**  
Città Metropolitana di Bologna

Copia

**DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 81**

**Data Seduta 22/12/2025**

**OGGETTO: MODIFICA ART.11 DEL VIGENTE REGOLAMENTO IMU PER INTRODUZIONE AGEVOLAZIONE IMMOBILI LOCATI NELL'AMBITO DEL PROGRAMMA "PATTO PER LA CASA" DELLA REGIONE EMILIA ROMAGNA A VALERE DAL 01.01.2026**

L'anno duemilaventicinque, il giorno ventidue del mese di dicembre alle ore 20:00, nella Sala "Ilaria Alpi" Via Persicetana, 226, come prescritto dall'art. 7 comma 2 dello Statuto del Comune di Crevalcore nonchè della deliberazione di Giunta Comunale n. 64 del 18/07/2012 di individuazione in via temporanea della nuova sede comunale e dell'art. 27 del Regolamento Comunale, si è riunito sotto la Presidenza del Presidente del Consiglio Comunale Michele Zanardi, il Consiglio Comunale in seduta ordinaria in prima convocazione.

L'ordine del giorno porta la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

Fatto l'appello nominale risultano:

N.	Cognome e Nome	Pres.	N.	Cognome e Nome	Pres.
1	ZANARDI Michele	P	12	MONTORI Andrea	P
2	MARTELLI Marco	P	13	RESTA Rosanna	P
3	FORAPANI Giulia	P	14	NICOLI MARCHESINI Silvia	P
4	BARBIERI Gessica	P	15	BARBIERI Massimo	P
5	FERRIANI Marco	P	16	BALBONI Lorenzo	P
6	LUPPI Emma	P	17	DE RISIO Emanuele	P
7	LENZI Lorenzo	P			
8	GHELFI Giulia	P			
9	FERRANTI Samuele	P			
10	GHELFI Federico	P			
11	CASELLI Federica	P			

PRESENTI: 17

ASSENTI: 0

Sono presenti gli assessori extraconsiliari: **LENZI LUCA, MONFREDINI EMMA, BERGAMINI ANNALISA, BARALDI GIULIA, POLUZZI DONATELLO.**

Partecipa il Segretario Generale Luca Laurenzano.

Il Presidente, riconosciuto legale il numero dei presenti, dichiara aperta la seduta.

Nomina scrutatori i tre consiglieri Signori: **GHELFI Giulia, NICOLI MARCHESINI Silvia, FERRIANI Marco.**

Invita il Consiglio a trattare l'argomento di cui in oggetto.

## DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE NR. 81 DEL 22/12/2025

OGGETTO: MODIFICA ART.11 DEL VIGENTE REGOLAMENTO IMU PER INTRODUZIONE AGEVOLAZIONE IMMOBILI LOCATI NELL'AMBITO DEL PROGRAMMA "PATTO PER LA CASA" DELLA REGIONE EMILIA ROMAGNA A VALERE DAL 01.01.2026

### **Il Consiglio Comunale**

Visto il vigente Regolamento per la disciplina dell'Imposta Municipale Propria (IMU) – approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 30 del 02/07/2020, esecutiva;

Vista la deliberazione della Giunta Comunale n. 97 del 25/09/2025, esecutiva, avente per oggetto "Approvazione dello schema di Accordo dello schema attuativo della Convenzione quadro per la collaborazione istituzionale fra Città Metropolitana, Unioni e singoli Comuni dell'area bolognese finalizzato all'adesione al programma "Patto per la casa" della regione Emilia-Romagna ed alla relativa gestione in forma aggregata;

Dato atto che l'adesione in argomento prevede fra l'altro che per gli immobili locati in questo ambito, il Comune debba provvedere alla determinazione di un'aliquota IMU agevolata rispetto a quella già vigente per gli immobili locati a canone concordato ex. art.2 c.3/4/5 Legge n.431/98;

Dato atto quindi che al fine di stabilire tale aliquota agevolata occorre inserire una specifica previsione nel vigente regolamento IMU, sopra richiamato, mediante integrazione dell'Art.11 "Riduzioni e detrazioni d'imposta" aggiungendo un comma dedicato;

Ritenuto pertanto, alla luce di quanto esposto, di dover adeguare il testo regolamentare vigente, operando l'integrazione in parola, applicabile al calcolo IMU già a valere dall'1/01/2026;

Preso atto inoltre della normativa di seguito riportata:

- art. 52 del decreto legislativo 15 dicembre 1997, n. 446, richiamato dal comma 702 dell'articolo 1 della legge 27 dicembre 2013, n.147 (legge di Stabilità 2014), secondo cui i comuni possono disciplinare con regolamento le proprie entrate, anche tributarie, salvo per quanto attiene all'individuazione e definizione delle fattispecie imponibili, dei soggetti passivi e della aliquota massima dei singoli tributi, nel rispetto delle esigenze di semplificazione degli adempimenti dei contribuenti;
- art. 53 c.16 della legge 23 dicembre 2000, n. 388, come modificato dall'articolo 27, comma 8, della legge 28 dicembre 2001, n. 448 che stabilisce che gli Enti locali possano deliberare le aliquote e le tariffe dei tributi, le tariffe dei servizi pubblici locali, nonché i regolamenti relativi alle entrate entro la data di approvazione del bilancio di previsione e dispone che i regolamenti sulle entrate, anche se approvati successivamente all'inizio dell'esercizio, purché entro il termine predetto, abbiano effetto dal 1° gennaio dell'anno di riferimento;
- art. 151 c.1 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 che fissa il 31 dicembre come termine per deliberare il bilancio di previsione per l'anno successivo;

Verificato che la presente proposta è stata sottoposta alla competente Commissione Consiliare nella seduta del 17/12/2025;

Ritenuto di provvedere in merito;

Visti:

- il D.Lgs. n. 267/2000;
- il D.Lgs. n. 118/2011;
- lo Statuto Comunale;
- il vigente Regolamento comunale di contabilità;

## DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE NR. 81 DEL 22/12/2025

Dato atto che per gli interventi integrali, ai sensi dell'art. 82bis del Regolamento per il funzionamento del Consiglio comunale, si rimanda alla consultazione in formato digitale, sul sito web del comune: [www.comune.crevalcore.bo.it](http://www.comune.crevalcore.bo.it) e alla trascrizione integrale allegata al presente verbale.

Acquisiti agli atti i pareri:

- dell'Organo di revisione, ai sensi dell'art. 239, comma 1, lettera b), del d.Lgs. n. 267/2000, registrato al protocollo generale n. 31085/2025 in data 17/12/2025 e allegato alla presente deliberazione;
- del Responsabile dell'Area Finanziaria, in ordine alla verifica della veridicità delle previsioni di entrata e di compatibilità delle previsioni di spesa, ai sensi dell'art. 153, comma 4, del d.Lgs. n. 267/2000;

Preso atto della seguente votazione, palesemente espressa dai n. 17 consiglieri presenti, che si conclude con il seguente risultato:

- n. 12 voti favorevoli,
- n. 5 voti contrari (Resta, Nicoli Marchesini, Barbieri Massimo, Balboni, De Risio)

### **Delibera**

Per quanto in premessa esposto e che qui si ritiene integralmente richiamato

1. Di provvedere alla modifica del vigente Regolamento per l'applicazione dell'Imposta Municipale Propria (IMU), integrando l'Art.11 "Riduzioni e detrazioni d'imposta" con l'aggiunta del comma 4 come di seguito riportato:  
c.4 per gli immobili locati, nell'ambito del programma "Patto per la casa" della Regione Emilia-Romagna al quale il Comune di Crevalcore ha aderito con delibera 97 del 25/09/2025, è possibile determinare un'aliquota agevolata rispetto a quella già vigente per gli immobili locati a canone concordato ex art.2 c.3/4/5 Legge 431/98;
2. Di approvare in conseguenza e già a valere dal 01/01/2026, il testo coordinato del Regolamento per la disciplina dell'Imposta Municipale Propria – IMU-, allegato e facente parte integrante della presente deliberazione;
3. Di dare atto che la misura dell'aliquota IMU agevolata applicabile alla fattispecie in argomento, sarà stabilita in sede di approvazione delle aliquote e detrazioni IMU per l'anno 2026, di prossima adozione;
4. Di trasmettere la presente deliberazione divenuta esecutiva, oltre all'allegato Testo coordinato del Regolamento per la disciplina dell'Imposta Municipale Propria – IMU- facente parte integrante della stessa, per via telematica tramite il Portale del Federalismo Fiscale (MEF), entro il termine perentorio del 14 ottobre p.v. ai sensi dell'art.1 c.767 della legge 160/2019.

Successivamente, con separata votazione, palesemente espressa dai n. 17 consiglieri presenti e votanti, che si conclude con il seguente risultato:

- n. 12 voti favorevoli
- n. 5 voti contrari (Resta, Nicoli Marchesini, Barbieri Massimo, Balboni, De Risio)

la presente deliberazione è dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. n. 267/2000.

*Allegati: n. 02*

**Repubblica Italiana**  
**COMUNE DI CREVALCORE**  
**Città Metropolitana di Bologna**

**DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 81**

**Data Seduta 22/12/2025**

Redatto il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO COMUNALE

F.to Michele Zanardi

IL SEGRETARIO GENERALE

F.to Luca Laurenzano

Documento prodotto in originale informatico e firmato digitalmente ai sensi dell'art. 20 del "Codice dell'amministrazione digitale" (D.Leg.vo 82/2005).

Copia conforme all'originale.

Crevalcore, lì 26/01/2026

L' ISTRUTTORE AMMINISTRATIVO CONTABILE

Elisa Gambetti

---

**Repubblica Italiana**  
**COMUNE DI CREVALCORE**  
Città Metropolitana di Bologna

**DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 81**  
**Data Seduta 22/12/2025**

**ADEMPIMENTI RELATIVI ALLA PUBBLICAZIONE**

Si attesta che copia della presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio on line del Comune in data 20/01/2026 ed ivi rimarrà per 15 giorni consecutivi (art. 124 del D.Lgs. 267/2000).

Crevalcore, 20/01/2026

L' ISTRUTTORE AMMINISTRATIVO CONTABILE  
F.to Elisa Gambetti

Documento prodotto in originale informatico e firmato digitalmente ai sensi dell'art. 20 del "Codice dell'amministrazione digitale" (D.Leg.vo 82/2005).

Copia conforme all'originale.

Crevalcore, li 26/01/2026

L' ISTRUTTORE AMMINISTRATIVO CONTABILE  
Elisa Gambetti

---

# COMUNE DI CREVALCORE

Città Metropolitana di Bologna

Proposta di deliberazione C.C. ad oggetto:

MODIFICA ART.11 DEL VIGENTE REGOLAMENTO IMU PER INTRODUZIONE AGEVOLAZIONE IMMOBILI LOCATI NELL'AMBITO DEL PROGRAMMA "PATTO PER LA CASA" DELLA REGIONE EMILIA ROMAGNA A VALERE DAL 01.01.2026

## PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Si esprime parere favorevole di regolarità tecnica espresso ai sensi dell'art. 49 del T.U. - D. Lgs. 18 Agosto 2000 n. 267, in quanto la proposta che precede è conforme alle norme legislative e tecniche che regolamentano la materia.

Crevalcore, 05.12.2025

IL RESPONSABILE DELL'AREA

F.to Daniela PECORI

## PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE E COPERTURA FINANZIARIA

Si esprime parere favorevole in riguardo alla regolarità contabile di cui sopra, parere espresso ai sensi dell'art. 49, del T.U. - D. Lgs. 18 Agosto 2000, n. 267.

Crevalcore, 05.12.2025

IL RESPONSABILE AREA FINANZIARIA

F.to Daniela PECORI

**Repubblica Italiana**  
**COMUNE DI CREVALCORE**  
**Città Metropolitana di Bologna**

**DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 81**

**Data Seduta 22/12/2025**

**ESECUTIVITA'**

La presente deliberazione è divenuta esecutiva il 30/01/2026.

Per decorrenza dei termini ai sensi dell'art. 134, comma 3°, del T.U. - D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267.

Crevalcore, lì

**IL VICE SEGRETARIO COMUNALE**

F.to Dott.ssa Simona Gadani

Documento prodotto in originale informatico e firmato digitalmente ai sensi dell'art. 20 del "Codice dell'amministrazione digitale" (D.Leg.vo 82/2005).

ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE NR. 81 DEL  
22/12/2025

OGGETTO: MODIFICA ART.11 DEL VIGENTE REGOLAMENTO IMU PER INTRODUZIONE  
AGEVOLAZIONE IMMOBILI LOCATI NELL'AMBITO DEL PROGRAMMA "PATTO PER LA  
CASA" DELLA REGIONE EMILIA ROMAGNA A VALERE DAL 01.01.2026



## **Città di Crevalcore**

**(Provincia di Bologna)**

### **REGOLAMENTO PER LA DISCIPLINA DELL' IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (I.M.U.)**

*Legge 27 dicembre 2019, n.160 (Bilancio 2020) – art.1 c.738 e successivi*

**Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 30 del 02/07/2020**

**Modificato a valere dal 01/01/2026 con deliberazione del C.C. n. 81 del 22/12/2025**



ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE NR. 81 DEL  
22/12/2025

<b>Articolo 1</b>	<b>Oggetto</b>
<b>Articolo 2</b>	<b>Presupposto di imposta</b>
<b>Articolo 3</b>	<b>Definizione di immobili</b>
<b>Articolo 4</b>	<b>Le assimilazioni all'abitazione principale</b>
<b>Articolo 5</b>	<b>Soggetto attivo</b>
<b>Articolo 6</b>	<b>Soggetti passivi</b>
<b>Articolo 7</b>	<b>Aree fabbricabili</b>
<b>Articolo 8</b>	<b>Aree divenute inedificabili</b>
<b>Articolo 9</b>	<b>Base imponibile</b>
<b>Articolo 10</b>	<b>Determinazione delle aliquote</b>
<b>Articolo 11</b>	<b>Riduzioni e detrazioni di imposta</b>
<b>Articolo 12</b>	<b>Esenzioni</b>
<b>Articolo 13</b>	<b>Dichiarazione</b>
<b>Articolo 14</b>	<b>Versamento dell'imposta</b>
<b>Articolo 15</b>	<b>Importi minimi versamenti e rimborsi</b>
<b>Articolo 16</b>	<b>Riserva di gettito a favore dello Stato</b>
<b>Articolo 17</b>	<b>Funzionario responsabile</b>
<b>Articolo 18</b>	<b>Accertamenti e riscossione</b>
<b>Articolo 19</b>	<b>Norme di rinvio</b>
<b>Articolo 20</b>	<b>Disposizioni transitorie e finali</b>

## **Articolo 1**

### **Oggetto**

1. Il presente regolamento, disciplina l'applicazione dell'imposta municipale propria (IMU) di cui all'articolo 1 della Legge n. 160 del 27 dicembre 2019, commi da 739 a 783.

## **Articolo 2**

### **Presupposto di imposta**

1. Il presupposto dell'imposta è il possesso di immobili.
2. Il possesso dell'abitazione principale o assimilata, come definita all'articolo 3 comma 1 lett. b) del presente regolamento e, come definito dal successivo articolo 4, non costituisce presupposto dell'imposta, salvo che si tratti di un'unità abitativa classificata nelle categorie catastali A/1, A/8 o A/9.

## **Articolo 3**

### **Definizione di immobili**

1. Ai fini dell'imposta valgono le seguenti definizioni e disposizioni:
  - a. per fabbricato si intende l'unità immobiliare iscritta o che deve essere iscritta nel catasto edilizio urbano con attribuzione di rendita catastale, considerandosi parte integrante del fabbricato l'area occupata dalla costruzione e quella che ne costituisce pertinenza esclusivamente ai fini urbanistici, purché accatastata unitariamente; 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;
  - b. per abitazione principale si intende l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore e i componenti del 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. 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;
  - c. per area fabbricabile si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi, ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità. Si applica l'articolo 36, comma 2, del decreto-legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 agosto 2006, n. 248 in base al quale, un'area è da considerare fabbricabile se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal comune, indipendentemente dall'approvazione della regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo. Sono considerati, tuttavia, non 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, comprese le società agricole di cui all'articolo 1, comma 3, del citato decreto legislativo n. 99 del 2004, sui quali persiste l'utilizzazione agrosilvo-pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla

coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura e all'allevamento di animali. Il comune, su richiesta del contribuente, attesta se un'area sita nel proprio territorio è fabbricabile in base ai criteri stabiliti dalla presente lettera;

- d. per terreno agricolo si intende il terreno iscritto in catasto, a qualsiasi uso destinato, compreso quello non coltivato.

#### **Articolo 4**

##### **Le assimilazioni all'abitazione principale**

1. Sono altresì considerate abitazioni principali:
  - a) le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari;
  - b) le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa destinate a studenti universitari soci assegnatari, anche in assenza di residenza anagrafica;
  - c) i fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali come definiti dal decreto del Ministro delle infrastrutture 22 aprile 2008, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 146 del 24 giugno 2008, adibiti ad abitazione principale;
  - d) la 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;
  - e) una sola abitazione, iscritta o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, posseduta, e non concessa 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 decreto legislativo 19 maggio 2000, n. 139, dal personale appartenente alla carriera prefettizia, per la quale non sono richieste le condizioni della dimora abituale e della residenza anagrafica;
  - f) l'unità immobiliare posseduta da anziani o disabili che spostano 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.

#### **Articolo 5**

##### **Soggetto attivo**

1. Il soggetto attivo dell'imposta municipale propria è il Comune di Crevalcore nel cui territorio insiste interamente o prevalentemente la superficie dell'immobile assoggettabile all'imposta.
2. In caso di variazioni delle circoscrizioni territoriali dei Comuni, si considera soggetto attivo il Comune nell'ambito del cui territorio risultano ubicati gli immobili al 1° gennaio dell'anno cui l'imposta si riferisce.

#### **Articolo 6**

##### **Soggetti passivi**

1. I soggetti passivi dell'imposta sono i possessori di immobili, intendendosi per tali il proprietario ovvero il titolare del diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie sugli stessi.
2. È soggetto passivo dell'imposta il genitore affidatario dei figli cui è assegnata la casa familiare a seguito di provvedimento del giudice.
3. Nel caso di concessione di aree demaniali, il soggetto passivo è il concessionario.

4. Per gli immobili, anche da costruire o in corso di costruzione, concessi in locazione finanziaria, il soggetto passivo è il locatario a decorrere dalla data della stipula e per tutta la durata del contratto.
5. In presenza di più soggetti passivi con riferimento ad un medesimo immobile, ognuno è titolare di un'autonoma obbligazione tributaria e nell'applicazione dell'imposta si tiene conto degli elementi soggettivi ed oggettivi riferiti ad ogni singola quota di possesso, anche nei casi di applicazione delle esenzioni o agevolazioni.

### **Articolo 7** **Aree fabbricabili**

1. La base imponibile dell'area fabbricabile è determinata considerando il valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno d'imposizione, anche risultante da atto pubblico o perizia giurata e/o a far data dall'adozione degli strumenti urbanistici generali o attuativi. Al solo fine di semplificare gli adempimenti a carico dei contribuenti e per orientare l'attività di controllo dell'ufficio, con delibera della Giunta Comunale si determinano periodicamente e comunque entro il termine ultimo per l'approvazione del bilancio di previsione, i valori medi per zone omogenee in comune commercio in applicazione della facoltà di cui all'articolo 1, comma 777 lett.d) della legge 27 dicembre 2019, n.160.
2. In caso di mancata deliberazione entro il suddetto termine, i valori venali si intendono confermati di anno in anno.
3. Qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore superiore a quello indicato dalla Giunta Comunale non si darà luogo al rimborso, salve le ipotesi di errore debitamente documentato.
4. Non si considera edificabile l'area occupata dalla costruzione e quella che ne costituisce pertinenza esclusivamente ai fini urbanistici, purché **accatastata unitariamente** con la stessa.
5. In caso di interventi di recupero a norma dell'articolo 3, comma 1, lettere c), d) e f) del DPR 6 giugno 2001, n. 380, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile, 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. Per la valutazione dell'area fabbricabile, con la delibera di cui al comma 1, la Giunta Comunale può individuare dei valori di riferimento, tenendo conto della destinazione e della zona.

### **Articolo 8** **Aree divenute inedificabili**

1. Su richiesta dell'interessato, il funzionario responsabile dispone il rimborso dell'imposta pagata, a decorrere dal 1° gennaio 2020, per le aree comprese nello strumento urbanistico adottato e stralciate in fase di approvazione, nonché per le aree stralciate con l'adozione di una variante. In quest'ultimo caso il rimborso compete dalla data di adozione dello stralcio alla data di approvazione della variante che conferma l'eliminazione del terreno dallo strumento urbanistico.
2. Il rimborso è pari alla differenza tra l'imposta versata sul valore venale dell'area edificabile e l'imposta che sarebbe dovuta sulla base del reddito dominicale del terreno.
3. Il rimborso compete per non più di cinque periodi d'imposta, durante i quali il tributo sia stato corrisposto sulla base del valore dell'area edificabile.

ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE NR. 81 DEL  
22/12/2025

4. La relativa istanza di rimborso deve essere presentata, a pena di decadenza, entro cinque anni dalla data in cui l'area è divenuta inedificabile ai sensi del comma 1 del presente articolo.
5. In ogni caso l'edificazione, anche laddove essa non sia consentita, determina l'assoggettamento ad imposta del terreno utilizzato; a tal fine al terreno è applicato il valore venale in comune commercio previsto per aree con possibilità di uso edificatorio simile a quello oggetto dell'abuso edilizio.

**Articolo 9**  
**Base imponibile**

1. La base imponibile dell'imposta è costituita dal valore degli immobili imponibili.
2. Per i fabbricati iscritti in catasto, il valore è costituito da quello ottenuto applicando all'ammontare delle rendite risultanti in catasto, vigenti al 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutate del 5 per cento ai sensi dell'art. 3, comma 48, della legge 23 dicembre 1996, n. 662, i seguenti moltiplicatori:

Gruppi e Categorie catastali	Coefficiente
A (con esclusione della categoria A/10)	160
A/10	80
B	140
C/1	55
C/2, C/6 e C/7	160
C/3, C/4 e C/5	140
D (con esclusione della categoria catastale D/5)	65
D/5	80

3. Le variazioni di rendita catastale intervenute in corso d'anno, a seguito di interventi edilizi sul fabbricato, producono effetti dalla **data di ultimazione dei lavori** o, se antecedente, dalla data di utilizzo.
4. Per i fabbricati classificabili nel gruppo catastale D, non iscritti in catasto, interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati, fino al momento della richiesta di attribuzione della rendita il valore è determinato, alla data di inizio di ciascun anno solare ovvero, se successiva, alla data di acquisizione, secondo i criteri stabiliti nel penultimo periodo del comma 3, dell'articolo 7, del decreto legge 11 luglio 1992, n. 333, convertito dalla legge 8 agosto 1992, n. 359, applicando i coefficienti ivi previsti, da aggiornare con decreto del Ministero dell'economia e delle finanze. In caso di locazione finanziaria, il valore è determinato sulla base delle scritture contabili del locatore, il quale è obbligato a fornire tempestivamente al locatario tutti i dati necessari per il calcolo.
5. La base imponibile è **ridotta del 50 per cento**:
  - a. per i fabbricati di interesse storico o artistico di cui all'articolo 10 del codice di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42;
  - b. per 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, che attesti la dichiarazione di inagibilità o inabitabilità del fabbricato da parte di un **tecnico abilitato**, rispetto a quanto previsto dal periodo precedente. Ai fini dell'applicazione della riduzione alla metà della base imponibile, l'inagibilità o l'inabitabilità deve consistere in un degrado fisico sopravvenuto (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente) non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria. Il fabbricato può essere costituito da una o più unità immobiliari (individuare secondo le vigenti procedure di

accatastamento), anche con diversa destinazione d'uso; in tal caso, può risultare inagibile o inabitabile l'intero fabbricato ovvero le singole unità immobiliari; in quest'ultimo caso, la riduzione è applicata limitatamente alle unità immobiliari inagibili o inabitabili. Sono considerate inagibili o inabitabili le unità immobiliari che necessitano di interventi di restauro e risanamento conservativo e/o di ristrutturazione edilizia e che, nel contempo, risultino diroccate, pericolanti o fatiscenti. Sono considerate inagibili o inabitabili le unità immobiliari che risultano oggettivamente ed assolutamente inidonee all'uso cui sono destinate, per ragioni di pericolo all'integrità fisica o alla salute delle persone. **Non sono considerati inagibili o inabitabili** gli immobili il cui mancato utilizzo sia dovuto a lavori di qualsiasi tipologia diretti alla conservazione, ammodernamento o miglioramento. La riduzione si applica a decorrere dall'anno d'imposta al quale si riferisce la dichiarazione. La cessazione della inagibilità o dell'inabitabilità deve essere comunicata al Comune con apposita denuncia di variazione. Laddove il contribuente, in assenza di perizia, abbia già dichiarato lo stato di inagibilità o di inabitabilità del fabbricato ai fini ICI o ai fini dell'IMU di cui al DL 201/2011 è consentito allo stesso di regolarizzare la dichiarazione sullo stato del fabbricato con le modalità sopra previste. In tal caso gli effetti della nuova dichiarazione retroagiscono, senza soluzione di continuità, alla data di presentazione della precedente dichiarazione.

- c. 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.
6. Per le aree fabbricabili il valore è determinato in base a quanto disposto all'articolo 7 del presente regolamento.
7. Per i terreni agricoli, nonché per quelli non coltivati, il valore è costituito da quello ottenuto applicando all'ammontare del reddito dominicale risultante in catasto, vigente al primo gennaio dell'anno di imposizione, rivalutato del 25 per cento ai sensi dell'articolo 3, comma 51, della legge 23 dicembre 1996, n. 662, un moltiplicatore pari a 135.

#### **Articolo 10**

##### **Determinazione delle aliquote**

1. Le aliquote sono stabilite dal Consiglio Comunale, con apposita deliberazione da adottarsi entro il termine previsto dalla legge statale per l'approvazione del bilancio di previsione, nei casi e nei limiti previsti a legislazione vigente. La deliberazione, anche se adottata successivamente all'inizio dell'anno di imposta di riferimento ma entro il predetto termine, esplica effetti dal primo gennaio dell'anno di adozione.
2. In caso di mancato esercizio del potere di cui al comma 1, si intendono prorogate le aliquote deliberate per l'annualità d'imposta precedente a quella di riferimento.
3. Per le finalità di cui all'articolo 193 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, le aliquote possono essere modificate nel termine in esso previsto.

#### **Articolo 11**

### **Riduzioni e detrazioni di imposta**

1. Per le abitazioni **locate a canone concordato** di cui alla legge 9 dicembre 1998, n. 431, l'imposta è ridotta del 25 per cento.
2. Dall'imposta dovuta per l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale del soggetto passivo e classificata nelle categorie catastali A/1, A/8 ed A/9 nonché per le relative pertinenze **si detraggono**, fino a concorrenza del suo ammontare, euro 200,00 rapportati al periodo dell'anno durante il quale si protrae tale destinazione; se l'unità immobiliare è adibita ad abitazione principale da più soggetti passivi, la detrazione spetta a ciascuno di essi proporzionalmente alla quota per la quale la destinazione medesima si verifica.
3. La detrazione di cui al precedente comma 2 si applica anche agli alloggi regolarmente assegnati dagli istituti autonomi per le case popolari o dagli enti di edilizia residenziale pubblica, comunque denominati, aventi le stesse finalità degli istituti autonomi per le case popolari, istituiti in attuazione dell'articolo 93 del decreto del Presidente della Repubblica 24 luglio 1977, n. 616.
4. *Per gli immobili locati, nell'ambito del programma "Patto per la casa" della regione Emilia-Romagna al quale il Comune di Crevalcore ha aderito con delibera 97 del 25/09/2025, viene istituita a valere dal 01/01/2026 un'aliquota agevolata rispetto a quella vigente per gli immobili locati a canone concordato ex art.2 c.3/4/5 legge 431/'98.*

### **Articolo 12**

#### **Esenzioni**

1. Sono **esenti dall'imposta i terreni agricoli** come di seguito qualificati:
  - a) posseduti e condotti dai coltivatori diretti (CD) e dagli imprenditori agricoli professionali (IAP) 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;
  - b) a immutabile destinazione agro-silvo-pastorale a proprietà collettiva indivisibile e inusucapibile.
2. **Sono, altresì, esenti dall'imposta**, per il periodo dell'anno durante il quale sussistono le condizioni prescritte:
  - a) gli immobili posseduti dallo Stato, dai Comuni, nonché gli immobili posseduti, nel proprio territorio, dalle Regioni, dalle Province, dalle comunità montane, dai consorzi fra detti enti, dagli enti del servizio sanitario nazionale, destinati esclusivamente ai compiti istituzionali;
  - b) i fabbricati classificati o classificabili nelle categorie catastali da E/1 a E/9;
  - c) i fabbricati con destinazione ad usi culturali di cui all'articolo 5bis del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 601;
  - d) i fabbricati destinati esclusivamente all'esercizio del culto, purché compatibile con le disposizioni degli articoli 8 e 19 della Costituzione, e le loro pertinenze;
  - e) i fabbricati di proprietà della Santa Sede indicati negli articoli 13, 14, 15 e 16 del Trattato tra la Santa Sede e l'Italia, sottoscritto l'11 febbraio 1929 e reso esecutivo con la legge 27 maggio 1929, n. 810;
  - f) i fabbricati appartenenti agli Stati esteri e alle organizzazioni internazionali per i quali è prevista l'esenzione dall'imposta locale sul reddito dei fabbricati in base ad accordi internazionali resi esecutivi in Italia;
  - g) gli immobili utilizzati dai soggetti di cui all'articolo 73, comma 1, lettera c), del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, e successive modificazioni, fatta eccezione per gli immobili posseduti da partiti politici, che restano comunque assoggettati all'imposta indipendentemente dalla destinazione d'uso dell'immobile, destinati esclusivamente allo svolgimento con modalità



non commerciali di attività assistenziali, previdenziali, sanitarie, di ricerca scientifica, didattiche, ricettive, culturali, ricreative e sportive, nonché delle attività di cui all'articolo 16, lettera a), della legge 20 maggio 1985, n. 222. Si applicano le disposizioni di cui all'articolo 91 bis del decreto legge 24 gennaio 2012, n. 1 convertito dalla legge 24 marzo 2012, n. 27 nonché il regolamento di cui al decreto del Ministro dell'economia e delle finanze 19 novembre 2012, n. 200. In ogni caso, l'agevolazione di cui alla presente lettera non si applica alle fondazioni bancarie di cui al decreto legislativo 17 maggio 1999, n. 153.

- h) Sono esenti gli immobili dati in comodato gratuito registrato al Comune o altro ente territoriale, destinati esclusivamente all'esercizio dei rispettivi compiti istituzionali.
  - i) Sono esenti i fabbricati dati in comodato gratuito registrato ad enti non commerciali ed esclusivamente utilizzati per lo svolgimento con modalità non commerciali delle attività previste nella lettera i) dell'articolo 7, comma 1, del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, a condizione che dette attività siano comprese negli scopi statuari degli enti stessi.
  - j) L'esenzione di cui alle precedenti lettere h) ed i) è subordinata alla presentazione della dichiarazione IMU redatta su Modello Ministeriale da presentarsi **a pena di decadenza** entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello in cui si verificano i presupposti per l'esenzione.
3. A decorrere dal primo gennaio 2022 sono esenti dall'imposta i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, finché permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati.

### **Articolo 13** **Dichiarazione**

1. I soggetti passivi, ad eccezione degli enti non commerciali, devono presentare la dichiarazione o, in alternativa, trasmetterla in via telematica secondo le modalità approvate da apposito decreto del Ministero dell'economia e delle finanze, entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello in cui il possesso degli immobili ha avuto inizio o sono intervenute variazioni rilevanti ai fini della determinazione dell'imposta. Con il predetto decreto sono altresì disciplinati i casi in cui deve essere presentata la dichiarazione.
2. La dichiarazione ha effetto anche per gli anni successivi, sempre che non si verifichino modificazioni dei dati ed elementi dichiarati cui consegua un diverso ammontare dell'imposta dovuta.
3. Restano ferme le dichiarazioni presentate ai fini dell'imposta municipale propria vigente fino all'anno d'imposta 2019 e del tributo per i servizi indivisibili, in quanto compatibili.
4. Nelle more dell'entrata in vigore del decreto di cui al primo comma, la dichiarazione deve essere redatta utilizzando il modello di cui al decreto del Ministro dell'economia e delle finanze 30 ottobre 2012, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 258 del 5 novembre 2012.
5. Gli enti non commerciali presentano la dichiarazione, utilizzando il modello approvato con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze, il 30 giugno dell'anno successivo a quello in cui il possesso degli immobili ha avuto inizio o sono intervenute variazioni rilevanti ai fini della determinazione dell'imposta. Si applica il regolamento di cui al decreto del Ministro dell'economia e delle finanze 19 novembre 2012, n. 200. La dichiarazione deve essere presentata ogni anno. Nelle more dell'entrata in vigore del decreto di cui al primo periodo, la dichiarazione deve essere redatta utilizzando il modello di cui al decreto del Ministro dell'economia e delle finanze 26 giugno 2014, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 153 del 4 luglio 2014.

### **Articolo 14** **Versamento dell'imposta**

ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE NR. 81 DEL  
22/12/2025

1. L'imposta è dovuta da ciascun contribuente in ragione della propria quota di possesso.
2. L'imposta è dovuta per anni solari proporzionalmente alla quota ed ai mesi dell'anno nei quali si è protratto il possesso;
3. Ai fini della determinazione della durata del possesso il mese durante il quale il possesso si è protratto per più della metà dei giorni di cui il mese stesso è composto è computato per intero. Il giorno di trasferimento del possesso si computa in capo all'acquirente e l'imposta del mese del trasferimento resta interamente a suo carico nel caso in cui i giorni di possesso risultino uguali a quelli del cedente.
4. A ciascuno degli anni solari corrisponde una autonoma obbligazione tributaria.
5. L'imposta annua deve essere versata, in autoliquidazione, per l'anno in corso in due rate, scadenti la prima il 16 giugno e la seconda il 16 dicembre. Il versamento dell'imposta annuale complessivamente dovuta può, comunque, essere effettuato in una unica soluzione entro il 16 giugno dello stesso anno.
6. L'importo da versare entro la scadenza prevista per la prima rata è calcolato con riferimento alle aliquote ed alle detrazioni deliberate per l'anno precedente a quello di riferimento.
7. 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 del 16 giugno e del 16 dicembre dell'anno di riferimento 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. Gli enti non commerciali eseguono i versamenti dell'imposta tributo con eventuale compensazione dei crediti, allo stesso Comune nei confronti del quale è scaturito il credito, risultanti dalle dichiarazioni presentate successivamente al primo gennaio 2020. Per l'anno 2020 le prime due rate sono di importo pari ciascuna al 50 per cento dell'imposta complessivamente corrisposta a titolo di imposta municipale propria e di tributo per i servizi indivisibili per l'anno 2019.
8. Per gli immobili compresi nel fallimento o nella liquidazione coatta amministrativa il curatore fallimentare o il commissario liquidatore, entro tre mesi dalla data del decreto di trasferimento degli immobili, deve eseguire il versamento delle imposte dovute per gli stessi immobili per il periodo di durata dell'intera procedura concorsuale.
9. Per i beni immobili sui quali sono costituiti diritti di godimento a tempo parziale, di cui all'articolo 69, comma 1, lettera a), del codice del consumo, di cui al decreto legislativo 6 settembre 2005, n. 206, il versamento dell'imposta è effettuato da chi amministra il bene.
10. Per le parti comuni dell'edificio indicate nell'articolo 1117, numero 2), del codice civile, che sono accatastate in via autonoma, come bene comune censibile, nel caso in cui venga costituito il condominio, il versamento dell'imposta deve essere effettuato dall'amministratore del condominio per conto di tutti i condomini.
11. Il versamento dell'imposta è effettuato **esclusivamente** utilizzando il modello F24, secondo le modalità stabilite con provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate, ovvero con apposito bollettino postale approvato con decreto ministeriale nonché attraverso la piattaforma di cui all'articolo 5 del codice dell'amministrazione digitale, di cui al decreto legislativo 7 marzo 2005, n. 82, e con le altre modalità previste dallo stesso codice.
12. Qualora l'ultimo giorno utile ai fini del tempestivo versamento è sabato, domenica o altro giorno festivo, il pagamento si intende regolarmente effettuato se eseguito il primo giorno successivo non festivo.
13. Il versamento dell'importo dovuto in fase di riscossione volontaria ovvero a seguito di accertamento deve essere effettuato con arrotondamento all'euro, per difetto se la frazione è fino a 49 centesimi, per eccesso se è superiore a detto importo.
14. Nel caso di decesso del contribuente avvenuto nel primo semestre dell'anno, gli eredi possono effettuare il versamento in acconto, sia con riferimento all'imposta dovuta dal de cuius sia a quella dovuta dagli eredi, relativa agli immobili pervenuti in successione, entro il termine di

versamento previsto per il saldo d'imposta. Nel caso di decesso avvenuto nel secondo semestre dell'anno gli eredi possono effettuare il versamento a saldo, sia con riferimento all'imposta dovuta dal de cuius sia a quella dovuta dagli eredi, relativa agli immobili pervenuti in successione, entro il termine previsto per l'acconto d'imposta relativo all'anno successivo.

15. Con deliberazione della Giunta comunale **i termini ordinari** di versamento dell'imposta **possono essere differiti** per i soggetti passivi interessati da gravi calamità naturali, gravi emergenze sanitarie e altri gravi eventi di natura straordinaria, anche limitatamente a determinate aree del territorio comunale.

### **Articolo 15**

#### **Importi minimi versamenti e rimborsi**

1. Il versamento in fase di riscossione volontaria non è dovuto qualora l'importo annuo da versare sia inferiore ad euro 12,00.
2. In considerazione delle attività istruttorie e di accertamento che l'ufficio dovrebbe effettuare nonché dei relativi oneri, non si procede alla notifica degli avvisi di accertamento né alla riscossione coattiva per importi unitari inferiori ad euro 20,00. Il predetto importo è riferito alla sola imposta dovuta e non versata per ciascuna annualità accertata.
3. In considerazione delle attività istruttorie che l'ufficio dovrebbe effettuare nonché dei relativi oneri, non si dispongono i rimborsi per importi unitari riferibili alla sola imposta versata e non dovuta, inferiori ad euro 20,00.

### **Articolo 16**

#### **Riserva di gettito a favore dello Stato**

1. È riservata allo Stato il gettito dell'imposta derivante dagli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D, **fatta eccezione** per i fabbricati di categoria D/10, calcolato ad aliquota dello 0,76 per cento.
2. La riserva di cui al comma 1 non si applica agli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D posseduti dal Comune e che insistono sul proprio territorio.
3. Per l'accertamento, la riscossione, i rimborsi, le sanzioni, gli interessi ed il contenzioso si applicano le disposizioni vigenti in materia di imposta municipale propria.
4. Le attività di accertamento e riscossione relative agli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D sono svolte dal Comune.

### **Articolo 17**

#### **Funzionario responsabile**

1. Con deliberazione della Giunta comunale è designato un funzionario cui sono conferiti le funzioni e i poteri per l'esercizio di ogni attività organizzativa e gestionale compresa la sottoscrizione dei provvedimenti afferenti a tale attività, nonché la rappresentanza in giudizio per le controversie relative all'imposta.

### **Articolo 18**

#### **Accertamenti e riscossione**

1. Il Comune procede alla rettifica delle dichiarazioni incomplete o infedeli o dei parziali o ritardati versamenti, nonché all'accertamento d'ufficio delle omesse dichiarazioni o degli omessi versamenti, in base a quanto previsto dalle disposizioni di cui ai commi da 738 a 775, articolo 1 della L. 160/2019 e, per quanto in essa non previsto, in base alle disposizioni di cui alla Legge

ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE NR. 81 DEL  
22/12/2025

296/2006 art. 1 commi da 161 a 170 e, per quanto attiene ai criteri di applicazione delle sanzioni, dai Decreti Legislativi nn. 471, 472 e 473 del 1997

2. Gli avvisi di accertamento esecutivi sono emessi con le modalità previste dalla L. 160/2019, art.1, commi 792 e ss.

**Articolo 19**  
**Norme di rinvio**

1. Per la disciplina dell'accertamento, dell'accertamento con adesione, della procedura di ricorso/reclamo di cui all'art. 17 bis del D.Lgs. 546/1992, nonché per la disciplina delle rateazioni degli importi e degli interessi si rinvia a quanto disposto dalle singole normative di riferimento.

**Articolo 20**  
**Disposizioni transitorie e finali**

1. Per l'anno 2020 la prima rata da corrispondere è pari alla metà di quanto versato a titolo di IMU per l'anno 2019. Il saldo deve essere corrisposto a congruaglio sulla base delle aliquote e delle detrazioni approvate dal comune per l'anno 2020 e pubblicate ai sensi di legge.
2. Per l'anno 2020 in mancanza di espressa deliberazione del Consiglio Comunale, si applicano le aliquote stabilite dai commi 748, 750, 751, 752, 753 e 754 dell'articolo 1 della legge 27 dicembre 2019, n. 160.
4. Per l'anno 2020 il termine per l'approvazione delle tariffe di cui all'articolo 10 del presente regolamento e per l'approvazione del regolamento stesso è fissato al 31 luglio 2020. Le deliberazioni, anche se adottate successivamente all'inizio dell'anno di imposta di riferimento ma entro il predetto termine, esplicano effetti dal primo gennaio 2020.
5. È abrogata ogni altra norma regolamentare in contrasto con le disposizioni del presente regolamento.
6. Il presente regolamento entra in vigore il primo gennaio 2020.

## ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE NR. 81 DEL 22/12/2025

OGGETTO: MODIFICA ART.11 DEL VIGENTE REGOLAMENTO IMU PER INTRODUZIONE AGEVOLAZIONE IMMOBILI LOCATI NELL'AMBITO DEL PROGRAMMA "PATTO PER LA CASA" DELLA REGIONE EMILIA ROMAGNA A VALERE DAL 01.01.2026

Trascrizione interventi punto n. 6 dell'ordine del giorno della seduta consiliare del 22/12/2025

### **Presidente del Consiglio comunale Michele Zanardi:**

Passiamo al punto sesto. Modifica articolo 11 del vigente Regolamento IMU per l'introduzione di agevolazioni immobili locati nell'ambito del programma "Patto per la casa" della Regione Emilia-Romagna, a valere dal 1° gennaio 2026. Espone l'Assessore Lenzi.

### **Assessore Luca Lenzi:**

Sì, molto velocemente, anche perché l'abbiamo illustrato, l'abbiamo discusso, illustrato e discusso sia in Capigruppo che come tutti gli altri punti, in Commissione. Ricordo che il 25 di settembre la Giunta comunale ha approvato, scusate, ha aderito, ha preso la seguente delibera: approvazione dello schema di accordo... di accordo dello schema attuativo di convenzione quadro per la collaborazione istituzionale fra la Città Metropolitana, le Unioni e i singoli Comuni dell'area bolognese, come il nostro, finalizzata all'adesione al programma "Patto per la casa" della Regione Emilia-Romagna e alla relativa gestione in forma aggregata. Quindi partendo da lì, questo era un impegno che ci siamo presi per cercare, sul noto problema casa, di andare a sensibilizzare le proprietà nel cercare di aderire in maniera sempre più massiva nella libertà poi di ogni proprietà, da un lato al canone concordato, ma nella fattispecie prevista da un indirizzo regionale al "Patto per la casa", cioè quella di andare incontro ulteriormente ad nuclei familiari e popolazione cosiddetta maggiormente fragile e ulteriormente fragile. Ci siamo impegnati con quella delibera e stasera arriviamo ad inserire, con questa delibera, modificandolo e prevedendolo nel Regolamento dell'IMU, una ulteriore aliquota agevolata che non è vigente, che non è in essere. Quindi integreremmo con questa sola delibera, poi in merito ci entriamo dopo e prevediamo una nuova fattispecie all'interno del nostro Regolamento, che si chiama appunto aliquota da applicare per chi aderisce al canone agevolato, virgolettato, "Patto per la casa". Quindi inseriamo nel Regolamento una aliquota in più.

### **Presidente del Consiglio comunale Michele Zanardi:**

Grazie Assessore. Abbiamo interventi in discussione? Consigliere Montori, prego.

### **Consigliere Andrea Montori della Lista civica "Progetto comune con Marco Martelli":**

Sì. Buonasera. Io anticipo che voteremo a favore, sia su questo punto sia su quello successivo della determinazione delle aliquote IMU e mi collego a questo punto qua, in cui è stata presentata questa proposta di introduzione di aliquota ridotta per i canoni concordati. Ed è con soddisfazione che presentiamo e approviamo e voteremo a favore di questo punto; si tratta, a nostro avviso, di un importante passaggio che può migliorare l'offerta delle case in affitto per alcuni nuclei familiari con ISEE, appunto compreso tra i 9 e i 35 mila euro. Quindi si tratta di una fascia abbastanza larga e rivolta a una fascia di popolazione: famiglie, nuclei familiari, abbastanza ampio. Tramite questa, si può ottenere questa agevolazione dell'IMU ridotta, aderendo a questo "Patto per la casa" della Regione Emilia-Romagna e per il tramite della Fondazione Abitare della Città Metropolitana di Bologna. Sembrerebbe un contesto complicato tutti questi passaggi, l'adesione al Patto per la Casa della Città Metropolitana della Regione Emilia-Romagna, ma di fatto c'è un guadagno sicuramente per il locatario che paga, che pagherà, pagherebbe, un'aliquota del 6 per 1000 sulla rendita catastale e avrebbe un vantaggio fiscale, perché pagherebbe una cedolare secca, ridotta, passando dal 21% al 5%. La situazione reddituale appunto riteniamo, pensiamo, rispetto ai parametri dell'ISEE, che sono una fascia abbastanza larga. Il mio nucleo familiare si ritrova pienamente all'interno di questa, per esempio, appunto, pensando a delle famiglie che possono avere due o tre figli con delle situazioni di lavoro in cui ci siano entrambi i genitori che lavorano, è una possibilità e un beneficio che si rivolge a una platea veramente ampia di persone. Tra l'altro, nel nostro programma elettorale, avevamo citato un punto riguardo all'abitare perché, sapevamo bene che era che è un tema critico, tra le altre cose, il Comune di Crevalcore è entrato nei Comuni ad alta tensione abitativa, per cui ci pare un passaggio davvero importante, davvero interessante, perché appunto riguardo al programma elettorale, dicevamo che ci impegnavamo ad agevolare i proprietari disponibili, a nuove soluzioni e prospettive, ad aderire alle progettualità che sorgeranno. Questa è proprio una progettualità che nel frattempo è sorta, per cui ci sembra molto importante poter procedere in questo senso; appunto perché l'abitare e avere una casa, pagando un affitto adeguato e non spropositato, è una base necessaria per la popolazione sicuramente più giovane per programmare la propria vita familiare e lavorativa. Si tratta di uno strumento che appunto mettiamo in campo, abbiamo messo in campo e che riteniamo dia un contributo importante nell'affrontare il tema del reperimento di alloggi nel nostro territorio.

## ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE NR. 81 DEL 22/12/2025

### **Presidente del Consiglio comunale Michele Zanardi:**

Grazie. Abbiamo altre dichiarazioni di voto? Altrimenti passiamo subito in votazione. Consigliere Balboni, prego.

### **Consigliere Lorenzo Balboni della Lista civica "Per Crevalcore e Frazioni":**

Vorrei chiedere la cortesia al Sindaco, al Vice Sindaco Lenzi se può articolare un momento per spiegare di più a chi ci segue, me compreso, il discorso della zona a tensione abitativa di cui parlava, di cui si è parlato anche in Capigruppo. Se vuole farlo l'Assessore Manfredini, insomma, il Vice Sindaco Lenzi, sarebbe... Insomma, chiedo questo passaggio, questa articolazione in più, grazie.

### **Assessore Luca Lenzi:**

Allora, però io, poi fate, votate come volete. Qui metto insieme questa delibera del Regolamento e anche quella successiva con le aliquote, così provo a espletare. Allora, noi in settembre ho detto, su quella del Regolamento aderiamo a questo progetto di "Patto per la casa". Poi Sindaco, Emma stavano già lavorando, ma la certezza non c'era, è arrivata poco dopo, la Giunta Regionale con la DGR 1064 del 20 ottobre 25, delibera l'aggiornamento dell'elenco dei Comuni ad alta tensione abitativa della Regione Emilia-Romagna, che parte da Piacenza a Cattolica. Allora, non è che lo fa tutti i mesi, tutti gli anni, lo fa ogni 2 anni, ogni 3 anni. Per la prima volta dal 1978, da quando si deliberano queste cose non è che siano tanti Comuni ad alta tensione abitativa; vi faccio gli esempi, poi arrivo a Crevalcore. Provincia di Rimini sono 4, Provincia di Parma sono 2, Provincia di Piacenza sono 2, Provincia di Modena sono 6, Provincia di Reggio sono 6, Provincia di Ferrara sono 2, Cento e Ferrara, Provincia di Forlì Cesena sono 3, Cesena, Cesenatico Forlì, Provincia di Bologna, aspetta che li conto, 12, erano 11 sono diventati 12. Chi entra per la prima volta? Il Comune di Crevalcore. Allora, al netto delle scuole di pensiero, giusto o sbagliato, non è che si entra per accucci o spintoni, come si fa entrando a uno stadio, si entra sulla base di una decina di parametri, che non sto a riprendere se volete dopo Emma ve li dettaglia, che arrivano a dimostrare che in questi Comuni c'è più domanda di offerta. Da qui l'alta tensione abitativa. La normativa nazionale, non certo locale, cosa prevede? Che in tutte le Province, non a caso lo Stato demanda alle Regioni questa deliberazione, ho detto, vi ho elencato i numeri dei comuni, qua sono tutti citati, so- siamo in 380 Comuni in Emilia-Romagna, questa delibera non arriva a 50. Crevalcore è dentro questo elenco, quindi vuol dire che c'è molta più domanda rispetto all'offerta. Quindi abbiamo provato a ragionare al netto del Regolamento, di come tenere un pochino tutti insieme; fatto per la casa, un'alta tensione abitativa, mixando nel ragionamento di bilancio che stasera riportiamo, un tutt'uno e cercando di spingere, per quanto lecito è possibile, senza alcuna forzatura, l'adesione dei nostri concittadini alla stipula di accordi, di contratti a canone concordato e all'interno della delibera delle aliquote, andando a mixare, che è al punto successivo, ma a questo punto ne ragioniamo assieme con votazioni separate, ovviamente, cercando di mixare quella che poteva essere, dal nostro punto di vista, la soluzione e la formula migliore, a fronte di nel combinato disposto delle due cose che ho detto. Quindi, per poter incentivare ulteriormente o prevedendo un'aliquota ulteriormente agevolata, dal 7,2 per 1000, introduciamo nel Regolamento e arriviamo con la delibera dell'aliquota a dire chi aderirà al "Patto per la casa", non pagherà in ragione del 7,2, ma pagherà in ragione del 6 per 1000. Compensando, questa è la scelta, la scelta che abbiamo fatto e la proposta che formuliamo, il passaggio dal 7,2, all'8 per 1000, per chi non aderirà al "Patto per la casa". Ma non in maniera penalizzante, per due motivi; perché l'inserimento di questa delibera, cioè di Crevalcore all'interno dei Comuni ad alta tensione abitativa, innesca anche la modifica della cedolare secca. Lo spiego per chi non era in Commissione. I ricavi, i redditi prodotti dal canone concordato, per tutte le figure, per tutte le persone fisiche non fanno accumulo col proprio reddito, ma attraverso la cedolare secca scontavano il 21%, scontano, nel 2025, il 21% e lo sconteranno nel 2025. Mentre nel 2026, con l'inserimento del Comune di Crevalcore in questa DGR, si passerà il 5 per 1000, scusate il 5%, mi confondo tra IMU ed IRPEF. Quindi, avendo circa 400, a oggi, perché il nostro Regolamento prevede che chi fa il canone concordato, oltre a trasmetterlo all'Agenzia delle Entrate, lo trasmette anche per conoscenza al Comune di Crevalcore, ma il Comune di Crevalcore attraverso la banca dati dell'Agenzia delle Entrate, riesce mensilmente a scaricare i contratti che sono lì depositati. Proponiamo al Consiglio questa variata distribuzione di riduzione dal 7,2 per 1000 al 6 per 1000 a chi aderirà a questa aliquota che andiamo a introdurre, lasciando non più a 7,2 ma all'8 per 1000 il resto dei contratti. Con questa specifica, l'anno scorso, se vi ricordate, il passaggio, no, quest'anno, il passaggio da 7,2 a 8 per 1000, a fronte di un'unità immobiliare che abbia una rendita di 350/400 euro, più gli 80/90 euro del C6, che è la pertinenza dell'autorimessa, sconterà un incremento oscillante, medio, ponderato, aritmetico, di 60/70 euro. Poi è chiaro che su una rendita da 450 euro può arrivare anche a 100/110 euro di incremento. Ciò nondimeno però, faccio questo calcolo, Lo faccio davanti a voi, non è mica un segreto. Se io ho un canone concordato che non può essere inventato dalle singole persone, ma ci sono gli accordi provinciali tra associazione dei proprietari e associazione degli inquilini che le determinino, i minimi massimi, in base se hai la cantina, se hai la terrazza, se hai il riscaldamento autonomo, cioè è tutto disciplinato; se io avessi un canone concordato di 500 euro, per 12 mensilità io incasserei 6 mila euro, che come ho detto non mi va, a fare cumulo col mio reddito, ma con la cedolare secca sconterebbe il 21% pagherebbe 1.260 euro, il 21% di 6 mila son 1.260

## ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE NR. 81 DEL 22/12/2025

euro; il 5% di 6 mila euro 300 euro; quindi c'è un risparmio, per chi farà il canone concordato, di 960 euro, meno i 70/80 euro di ICI, di IMU, scusate, da pagare in più, quindi rimane sempre un risparmio finanziario anche per chi passa col canone concordato senza aderire al "Patto per la casa", di oltre 850 euro, poco meno di 900. Questa è la proposta, non solo della modifica del Regolamento di fatto illustrato anche al punto successivo, quello delle aliquote IMU, che proponiamo all'attenzione del Consiglio Comunale.

### **Presidente del Consiglio comunale Michele Zanardi:**

Grazie. Consigliere Balboni, prego.

### **Consigliere Lorenzo Balboni della Lista civica "Per Crevalcore e Frazioni":**

Sì, grazie. Per capire ancora meglio, c'è un dato, un numero, un grafico a torta o a cancela, come meglio avete, dove si può vedere, che spieghi meglio diciamo la percentuale, questa percentuale di offerta e questa percentuale di domanda da dove arriva, da chi arriva. Cioè abbiamo un incremento, non so, un incremento di attività industriale, magari nei Comuni limitrofi, che porta ad avere una richiesta maggiore di case da parte di, esiste un dato del genere. Lo avete? Grazie.

### **Assessora Emma Monfredini:**

Sì. Allora rispondo io. Scusa. Allora, i dati che vengono analizzati dalla Regione, questo che tu volevi sapere, su come mai siamo... okay. Vengono assegnati dei punti e i criteri sono questi: sono il tema della variazione della popolazione residente, quindi viene assegnato un punto ai Comuni che hanno un valore maggiore o uguale al 30% della variazione percentuale media regionale degli ultimi cinque anni. Si guarda il saldo migratorio, quindi si assegnano dei punti ai Comuni sempre che hanno un valore maggiore o uguale 30% della media regionale del saldo migratorio degli ultimi 10 anni e si guardano le famiglie in graduatoria ERP e quindi hanno guardato quante tramite dei dati che noi mandiamo o vengono mandate dall'ufficio casa annualmente e quanti alloggi mettiamo disponibili, come residenza pubblica, quanti alloggi e quante richieste vengono fatte annualmente, a quante richieste anche riusciamo a dare risposta; quindi fanno anche questo tipo di calcolo e i valori di mercato della locazione. Questi sono principalmente quegli elementi che utilizza la Regione per dare un punteggio; viene dato un punteggio appunto su questi punti e sì, cioè la Regione aveva fatto diciamo dei grafici in cui avevo un po' rappresentato anche la situazione emiliano-romagnola, la nostra e che ovviamente, come diceva anche il Vice Sindaco, non sono stati tanti Comuni, cioè il nostro e forse un altro o altri due della Provincia di Bologna, però non sono sicura neanche io, che sono entrati, abbiamo il punteggio massimo, ovviamente su questi punti, cioè siamo risultati su, insomma, la situazione, il punteggio massimo ecco, per essere proposti all'interno della delibera come Comune ad alta tensione abitativa. Spero di aver risposto.

### **Assessore Luca Lenzi:**

Comunque se li volete, è l'endoprocedimento alla delibera regionale, c'è tutta l'istruttoria, con tutti i parametri che graficamente si trovano anche sul sito, cioè nondimeno è corredata di tutta una serie di documentazioni che possiamo mettere a disposizione di tutti i Consiglieri Comunali.