

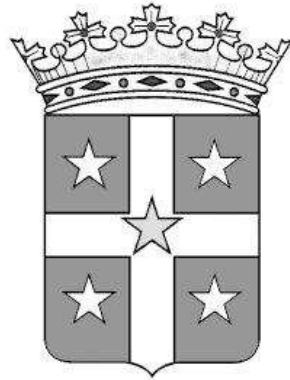


# CITTA' di DOMODOSSOLA

Provincia del Verbano Cusio Ossola

---

## **REGOLAMENTO PER L'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA**



**Anno 2020**

**Approvato con delibera di C.C. n. 40 del 30/09/2020**



## INDICE

Articolo 1 – Ambito di applicazione e scopo del Regolamento .....	3
Articolo 2 – Presupposto impositivo.....	3
Articolo 3 – Abitazione principale e pertinenze .....	3
Articolo 4 – Fattispecie equiparate all’abitazione principale.....	4
Articolo 5 – Soggetti passivi.....	4
Articolo 6 – Oggetto d’imposta: definizioni.....	5
Articolo 7 – Determinazione del valore delle aree fabbricabili .....	5
Articolo 8 – Fabbricato parzialmente costruito e/o ristrutturato o in ristrutturazione .....	6
Articolo 9 – Riduzione della base imponibile.....	6
Articolo 10 – Esenzioni .....	8
Articolo 11 - Obblighi dichiarativi .....	9
Articolo 12 – Versamenti.....	9
Articolo 13 - Poteri del Comune .....	9
Articolo 14 –Trattamento dei dati personali .....	10
Articolo 15 - Entrata in vigore, abrogazioni e clausola di adeguamento .....	10



## **Articolo 1 – Ambito di applicazione e scopo del Regolamento**

1. Il presente regolamento, adottato nell'ambito della potestà regolamentare prevista dall'articolo 52 del D.lgs. 446/1997 disciplina l'applicazione nel Comune di Domodossola, dell'imposta municipale propria (IMU), istituita dall'articolo 1, commi da 738 a 783, della legge 160/2019.
2. Per quanto non disciplinato dal presente regolamento, si applicano le disposizioni di cui alla legge 160/2019, le disposizioni di cui alla legge 212/2000, nonché le disposizioni di cui alla legge 296/2006, in quanto compatibili, le altre disposizioni di legge vigenti in materia e le norme del Regolamento comunale delle Entrate vigente.

## **Articolo 2 – Presupposto impositivo**

1. Il presupposto dell'imposta è il possesso di immobili, siti nel territorio del Comune di Domodossola, come specificati all'articolo 6 del presente regolamento.
2. Il possesso dell'abitazione principale così come delle fattispecie ad essa equiparate per legge e per disposizione regolamentare, non costituisce presupposto d'imposta, salvo che si tratti di un'unità abitativa classificata nelle categorie catastali A/1, A/8 o A/9.

## **Articolo 3 – Abitazione principale e pertinenze**

1. 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. Si considera, pertanto, abitazione principale, esclusivamente l'immobile nel quale vi è la dimora e la residenza del soggetto passivo (proprietario/comproprietario o titolare di altro diritto reale) e del coniuge (o convivente, nelle ipotesi di convivenza di fatto).
2. 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, in deroga a quanto disposto dal comma 1, 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.
4. In presenza di più di una unità immobiliare, rientranti nelle categorie catastali C/2, C/6, C/7, il soggetto passivo è tenuto, con apposita dichiarazione resa, su modello messo a disposizione dell'Ufficio tributi, a dichiarare l'unità immobiliare costituente pertinenza dell'abitazione principale. La dichiarazione va resa entro i termini di legge previsti per la presentazione della dichiarazione IMU.



---

## Articolo 4 – Fattispecie equiparate all’abitazione principale

1. Fermo restante le specifiche fattispecie previste dall’art 1 comma 741 Legge 160/2019, è altresì, equiparata all’abitazione principale, e come tale esclusa dall’imposta, 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. Per godere di tale equiparazione, il soggetto passivo deve presentare apposita dichiarazione entro i termini di legge previsti per la presentazione della dichiarazione IMU.

## Articolo 5 – 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. A titolo esemplificativo, è soggetto passivo:
  - il coniuge superstite, ai sensi dell’articolo 540 del codice civile, anche quando concorre con altri chiamati, al quale sono riservati i diritti di abitazione sulla casa adibita a residenza familiare, se di proprietà del coniuge defunto o comune;
  - il curatore o il commissario liquidatore per gli immobili compresi nel fallimento o nella liquidazione coatta amministrativa, i quali sono tenuti al versamento dell’imposta dovuta per il periodo di durata dell’intera procedura concorsuale entro il termine di tre mesi dalla data del decreto di trasferimento degli immobili;
  - il consorzio di bonifica, poiché concessionario *ex lege* dei beni demaniali affidati per l’espletamento delle attività istituzionali
  - il trustee, poiché titolare del diritto di proprietà sui beni in trust;
3. E’ soggetto passivo il genitore assegnatario della casa familiare a seguito di provvedimento del giudice che costituisce altresì il diritto di abitazione in capo al genitore affidatario dei figli minori o maggiorenni non economicamente autosufficienti.
4. Nel caso di concessione di aree demaniali, il soggetto passivo è il concessionario.
5. 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. Con la risoluzione anticipata del contratto, pertanto, la soggettività passiva IMU torna in capo alla società di leasing, a prescindere dall’avvenuta o meno riconsegna del bene.
6. 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 6 – Oggetto d'imposta: definizioni**

1. 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.
2. Si considera edificabile, purché qualificata come tale dagli strumenti urbanistici generali, l'area di insidenza del fabbricato collabente iscritto in conforme categoria catastale F2.
3. 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, purché non iscritto in catasto. L'iscrizione in catasto, anche se riferita ad un fabbricato non ultimato o in corso di costruzione, infatti, realizza, di per sé, il presupposto necessario e sufficiente per assoggettare l'immobile, quale fabbricato, all'imposta.
4. 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. Sono considerate fabbricabili le aree utilizzabili 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.
5. Sono considerati, tuttavia, non fabbricabili, i terreni posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali di cui all'articolo 1 del D.Lgs. 99/2004, iscritti nella previdenza agricola e non titolari di trattamento pensionistico, anche agricolo, comprese le società agricole di cui all'articolo 1, comma 3, del citato decreto legislativo, 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.
6. Per terreno agricolo si intende il terreno iscritto in catasto, a qualsiasi uso destinato, compreso quello non coltivato.

## **Articolo 7 – Determinazione del valore delle aree fabbricabili**

- 1 La base imponibile IMU per le aree fabbricabili è il valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, o a far data dall'adozione degli strumenti urbanistici, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita dei aree aventi analoghe caratteristiche.
- 2 Il valore dell'area deve essere dichiarato dal contribuente, così come devono essere dichiarate le variazioni del valore dell'area, successivamente intervenute. La dichiarazione va resa entro i termini di legge previsti per la presentazione della dichiarazione IMU.
- 3 In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'articolo 3, comma 1, lettere c), d) e f), del testo unico delle



disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al D.P.R. 380/2001, 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.

- 4 La Giunta Comunale può periodicamente deliberare valori venali di riferimento meramente orientativi, che non limitano il potere di accertamento del Comune, utili per la determinazione del valore venale in comune commercio delle aree fabbricabili.
- 5 Qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato dal Comune per l'anno di riferimento, non si farà luogo ad accertamento di maggiore imposta sempreché per la medesima area non si sia venuti a conoscenza o in possesso di atti pubblici o privati dai quali risultano elementi sufficientemente specifici in grado di contraddire quelli di segno diverso risultanti dalla delibera dei valori.
- 6 Qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore superiore a quello predeterminato dal Comune non si darà luogo al rimborso, salve le ipotesi di errore debitamente documentato.

## **Articolo 8 – Fabbricato parzialmente costruito e/o ristrutturato o in ristrutturazione**

1. In caso di fabbricato in corso di costruzione, del quale, prima della fine dei lavori edilizi, sia di fatto utilizzata una porzione avente propria autonomia funzionale e reddituale, tale porzione risponde, ancorché non iscritta in catasto, alla definizione di fabbricato ai fini IMU sin dalla data dell'effettivo utilizzo ed è assoggettata ad imposta come tale. Conseguentemente, la porzione sulla quale è in corso la restante costruzione o ristrutturazione continuerà ad essere assoggettata ad IMU sulla base del valore dell'area edificabile determinato in funzione della superficie edificatoria residua che si ottiene detraendo dalla superficie edificatoria del lotto la superficie edificatoria della porzione utilizzata e soggetta ad IMU come fabbricato.
2. Nel caso di un complesso immobiliare costituito da unità immobiliari iscritte in catasto nelle categorie ordinarie dei gruppi A-B-C o nelle categorie speciali dei gruppi D-E, ove vi siano anche immobili in corso di costruzione iscritti nella categoria catastale F/3, per la porzione ancora in corso di costruzione è dovuta l'imposta sulla base del valore dell'area edificabile. Il valore è determinato in funzione della superficie edificatoria residua che si ottiene detraendo dalla superficie edificatoria del lotto la superficie edificatoria della porzione iscritta in catasto nelle categorie ordinarie o speciali e soggetta ad IMU come fabbricato.

## **Articolo 9 – Riduzione della base imponibile**

### **a) Fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati**

1. La base imponibile 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 dette condizioni.





2. L'inagibilità o inabitabilità deve consistere in un degrado fisico sopravvenuto (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente e simile) o in una obsolescenza funzionale, strutturale e tecnologica, non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria (articolo 3, lettere a) e b), D.P.R. 06 giugno 2001, n. 380), bensì con interventi di restauro e risanamento conservativo e/o di ristrutturazione edilizia (articolo 3, lettere c) e d), D.P.R. 06 giugno 2001, n. 380), ed ai sensi del regolamento urbanistico edilizio comunale e delle leggi della Regione Piemonte vigenti in materia di classificazione degli interventi edilizi. L'immobile, in ogni caso, non deve essere utilizzato, anche per usi difformi rispetto alla destinazione originaria e/o autorizzata. L'agevolazione non si applica ai fabbricati oggetto di interventi demolizione o di recupero edilizio ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettere c), d) ed f), D.P.R. 06 giugno 2001, n. 380, in quanto la relativa base imponibile va determinata con riferimento al valore dell'area edificabile 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.
3. L'inagibilità o inabitabilità è accertata dall'ufficio tecnico comunale con perizia a carico del proprietario, che allega idonea documentazione alla dichiarazione. In alternativa, il contribuente ha facoltà di presentare una dichiarazione sostitutiva ai sensi del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, corredata da, idonea documentazione fotografica e relazione tecnica da parte di tecnico abilitato, contenente analitica descrizione relativa allo stato dell'immobile e motivazione delle cause di degrado, attestante lo stato di inagibilità od inabitabilità dell'immobile ed il contestuale non utilizzo.
4. Il tecnico abilitato nel classificare l'immobile inagibile o inabitabile deve fare espresso riferimento ai criteri indicati nel precedente punto 2.
5. L'Ufficio Tributi si riserva di sottoporre a verifica di veridicità tutte le dichiarazioni presentate anche mediante sopralluogo, che il proprietario si impegna ad autorizzare, pena la decadenza dell'eventuale beneficio. In caso di dichiarazione mendace verranno applicate tutte le penalità previste dalla legge e dai regolamenti comunali, oltre al recupero della maggiore imposta dovuta e non versata.
6. Se il fabbricato è costituito da più unità immobiliari, catastalmente autonome ed anche se con diversa destinazione, la riduzione è applicata alle sole unità dichiarate inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzate.
7. Durante il periodo di sussistenza delle condizioni che danno diritto all'agevolazione, per il calcolo dell'IMU si applica l'aliquota ordinaria deliberata dal Comune.



## **b) Fabbricati di interesse storico e artistico**

La base imponibile è ridotta del 50 per cento per i fabbricati d'interesse storico e artistico di cui all'art. 10 del D.Lgs 22 gennaio 2004 n. 42.

## **c) Comodato d'uso gratuito**

La base imponibile è ridotta del 50 per cento 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.

## **d) Contratti di locazione a canone concordato**

Si applica la riduzione d'imposta al 75 per cento alle seguenti tipologie di contratti di locazione a canone concordato disciplinati dalla L. n. 431/1998:

- a. contratti di locazione agevolata ad uso abitativo ai sensi dell'art. 2, comma 3;
- b. contratti per studenti universitari di cui all'art. 5, comma 2-3;
- c. contratti transitori di cui all'art. 5, comma 1.

Per i contratti che si richiamano agli accordi territoriali stipulati in data successiva al 22/11/2018, l'agevolazione di cui al comma precedente si applica esclusivamente se muniti di attestazione di rispondenza (ex D.M. 16 gennaio 2017) del contenuto economico e normativo del contratto, alle disposizioni previste dall'accordo territoriale definito in sede locale.

Ai fini dell'applicazione delle disposizioni di cui al presente articolo, il soggetto passivo attesta il possesso dei suddetti requisiti con apposita dichiarazione, entro i termini e con le modalità di cui alla vigente normativa in materia di dichiarazione IMU.

## **Articolo 10 – Esenzioni**

### **Terreni agricoli**

1. Fermo restando, tutti i casi di esenzione espressamente disciplinati dall'art. 1 comma 758 e 759 della L. 160/2019, sono altresì esenti dall'IMU, per il Comune di Domodossola i terreni agricoli in quanto ricadenti in aree montane o di collina delimitate ai sensi dell'articolo 15 della legge 27 dicembre 1977, n. 984, sulla base dei criteri individuati dalla circolare del Ministero delle finanze n. 9 del 14 giugno 1993, pubblicata nel supplemento ordinario n. 53 alla Gazzetta Ufficiale n. 141 del 18 giugno 1993.





---

## Articolo 11 - Obblighi dichiarativi

1. Fermo restante l'obbligo di dichiarazione previsto per legge, il soggetto passivo che intende avvalersi delle agevolazioni/riduzioni previste per legge o dal presente regolamento, deve trasmettere, entro il termine per la presentazione della dichiarazione IMU, un'apposita attestazione, utilizzando il modello predisposto dall'Ufficio Tributi, con la quale dichiara il possesso dei requisiti e indica gli identificativi catastali degli immobili ai quali il beneficio si applica. Le agevolazioni si applicano per il periodo dell'anno durante il quale sussistono le condizioni prescritte.
2. Qualora venga meno il requisito per usufruire delle agevolazioni/riduzioni, il soggetto passivo deve trasmettere l'apposita attestazione con le stesse modalità ed entro gli stessi termini di cui ai commi precedenti.
1. I modelli di attestazione di agevolazioni/riduzioni, presentati in precedenti annualità d'imposta restano validi, sempreché non siano intervenute modificazioni dei dati ed elementi dichiarati tali da rendere non applicabili le aliquote agevolate correnti.

## Articolo 12 – Versamenti

1. L'imposta è dovuta per anni solari proporzionalmente alla quota e ai mesi dell'anno nei quali si è protratto il possesso.
2. A tal fine 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.
3. A ciascuno degli anni solari corrisponde un'autonoma obbligazione tributaria.
4. In deroga all'articolo 52 del D.Lgs. 446/1997, i soggetti passivi effettuano il versamento dell'imposta dovuta al comune per l'anno in corso in due rate, scadenti la prima il 16 giugno e la seconda il 16 dicembre. Resta in ogni caso nella facoltà del contribuente provvedere al versamento dell'imposta complessivamente dovuta in un'unica soluzione annuale, da corrispondere entro il 16 giugno.

## Articolo 13 - Poteri del Comune

1. Ai fini della verifica del corretto assolvimento degli obblighi tributari, l'Ufficio tributi può:
  - a) invitare i contribuenti, indicandone il motivo, ad esibire atti e documenti relativi a dati o notizie di carattere specifico ovvero inviare questionari da ritornare compilati;
  - b) richiedere dati e notizie, anche in forma massiva, a uffici pubblici ovvero a enti di gestione di servizi pubblici, in esenzione da spese e diritti;
  - c) richiedere l'esibizione di documenti atti ad accertare la decorrenza di utilizzo dei locali (contratti di locazione, affitto, scritture private ecc.);
  - d) accedere alle banche dati di altri Enti nelle forme previste da eventuali appositi accordi o convenzioni attivate con soggetti pubblici e privati;



- 
- e) richiedere all'amministratore del condominio ed al soggetto gestore di servizi comuni in centri commerciali integrati o locali in multiproprietà la trasmissione di:
- copia del registro di anagrafe condominiale di cui all'art. 1130 c.c. corredato dal numero degli occupanti o detentori delle singole unità immobiliari ed aree del condominio;
  - elenco degli occupanti o detentori dei locali ed aree del centro commerciale integrato o del complesso in multiproprietà.

f) accedere ai locali ed alle aree assoggettabili al tributo mediante personale debitamente autorizzato, dando preavviso al contribuente di almeno (sette) giorni.

2. Il Comune, per la propria azione impositiva, si avvale anche dell'istituto dell'accertamento con adesione disciplinato nell'apposito Regolamento Comunale delle Entrate.

## **Articolo 14 –Trattamento dei dati personali**

1. I dati acquisiti al fine dell'applicazione del tributo sono trattati ai sensi del Regolamento UE/2016/679, del D.lgs. 196/2003 e del D.lgs. 101/2018, in materia di trattamento dei dati personali.

## **Articolo 15 - Entrata in vigore, abrogazioni e clausola di adeguamento**

1. Il presente regolamento, pubblicato nei modi di legge, entra in vigore il 1° gennaio 2020 con conseguente abrogazione di tutte le norme regolamentari in contrasto con il presente regolamento.
2. Il presente regolamento si adegua automaticamente in relazione alle modificazioni della normativa nazionale.
3. I richiami e le citazioni di norme contenuti nel presente regolamento si devono intendere fatti al testo vigente delle norme stesse.