



**CITTA' DI DESENZANO DEL GARDA**  
*Provincia di Brescia*

**VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE**

**DELIBERAZIONE N° 178 del 22/05/2024**

**OGGETTO:**

DETERMINAZIONE DEI VALORI ORIENTATIVI MEDI DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMU ANNO 2024

L'anno duemilaventiquattro addì ventidue del mese di Maggio alle ore 09:15, nella sala delle adunanze, si è riunita la Giunta Comunale, con l'intervento dei signori:

N.	Qualifica	Nome	Presente	Assente	Note
1	Sindaco	MALINVERNO GUIDO	X		
2	Vice Sindaco	MEDIOLI STEFANO	X		
3	Assessore	DEGASPERI CRISTINA	X		
4	Assessore	AVANZI PIETRO LUIGI GIOVANNI		X	
5	Assessore	MAIOLO GIOVANNI PAOLO	X		
6	Assessore	LORENZONI STEFANIA	X		

PRESENTI: 5      ASSENTI:1

Partecipa il segretario generale, dott. Alessandro Tomaselli.

Verificato che i membri intervenuti sono in numero legale, il **Sindaco, Guido Malinverno** assume la presidenza ed invita l'adunanza a deliberare sull'oggetto sopraindicato.

## **OGGETTO:**

DETERMINAZIONE DEI VALORI ORIENTATIVI MEDI DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMU ANNO 2024

Relatore: Sindaco Guido Malinverno

### **LA GIUNTA COMUNALE**

**VISTO** l'art. 6 del documento sulla "Disciplina per il funzionamento della Giunta Comunale", approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. 157 del 23.05.2023, che testualmente recita: *"La partecipazione alle riunioni della Giunta comunale può aver luogo anche con modalità telematica che consenta a uno o più dei componenti l'Organo ed al Segretario Generale (o suo vice) di partecipare a distanza, da luoghi diversi dalla sede comunale. In tal caso, in via convenzionale, le sedute si intendono tenute presso la sede del Comune"*.

**PRESO ATTO** della partecipazione, alla presente seduta di Giunta Comunale, del Sindaco Guido Malinverno e dell'Assessore Giovanni Paolo Maiolo in video conferenza su piattaforma informatica di "Zoom";

**DATO ATTO** che la riunione si è svolta con utilizzo di strumenti informatici, che hanno potuto garantire quanto previsto dall'art 6 - commi 6 - 7 - 8 della "Disciplina per il funzionamento della Giunta Comunale";

**PREMESSO** che:

- con decorrenza 1 gennaio 2012 , l'art. 13 del D.L. 06.12.2011, n. 201 ha anticipato, in via sperimentale, l'introduzione dell'Imposta Municipale Propria (IMU);
- l'art. 13, comma 3, del medesimo D.L. 06.12.2011, n. 201 ha disposto che la base imponibile dell'imposta municipale propria è costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi dell'art. 5, commi 1, 3, 5 e 6 del D.Lgs. 504 del 30 dicembre 1992;
- l'articolo 5, comma 5, del D.Lgs.n. 504/1992 definisce i criteri per la determinazione del valore imponibile delle aree edificabili, nello specifico stabilisce che per le aree edificabili il valore sia costituito dal valore venale in comune commercio al 1 gennaio dell'anno di imposizione, avendo riguardo dei seguenti parametri:
  - a) zona territoriale di ubicazione;
  - b) indice di edificabilità;
  - c) destinazione d'uso consentita;
  - d) oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione;
  - e) prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche;

**DATO ATTO** che il Comune di Desenzano del Garda:

- ha adottato il Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) con deliberazione consiliare n° 75 assunta il 18 ottobre 2016;

- ha approvato il Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) con deliberazione consiliare n° 13 assunta il 24 Marzo 2017 pubblicato sul B.U.R.L. serie Avvisi e Concorsi n. 26 del 28 giugno 2017;

**VISTO** l'art 36, comma 2, del D.Lgs 223/2006 secondo cui, ai fini dell'applicazione del D.Lgs. 504/1992, 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;

**CONSIDERATO** che per la determinazione del valore venale all'1 gennaio 2024 delle aree fabbricabili da porre a base di calcolo dell'I.M.U. si rileva la potenzialità edificatoria rintracciabile nello strumento urbanistico vigente;

**VISTA** la metodologia applicata per le determinazioni di stima dell'I.M.U. 2017 di cui alla deliberazione della Giunta Comunale n° 182 del 30/05/2017 nella quale per l'anno 2017 sono stati assunti come riferimento i valori della Borsa Immobiliare di Brescia Probrixia, quale azienda speciale della Camera di Commercio di Brescia il cui listino, destinato a costruttori, intermediari, imprenditori ed enti pubblici, rileva i prezzi degli immobili dei Comuni della Provincia di Brescia;

**CONSIDERATO CHE**, in forza della morfologia e caratteristiche territoriali del Comune di Desenzano del Garda, con deliberazione della Giunta Comunale n. 179 del 12/06/2014 si è ritenuto di meglio procedere alla suddivisione del territorio ai fini estimativi rispetto a quella determinata dal listino della Borsa Immobiliare di Brescia (suddivisione in sette distinte zone anziché sei), per giungere alla individuazione delle seguenti zone che risultano più coerenti con le caratteristiche morfologiche e commerciali del territorio comunale (zone che risultano individuate nella planimetria parte integrante della presente deliberazione):

- Desenzano nord ferrovia;
- Desenzano sud ferrovia;
- Fronte lago;
- Rivoltella;
- San Martino;
- Centenaro, San Pietro, Montonale;
- Vaccarolo;

**RITENUTO:**

- a) di confermare la suddivisione del territorio comunale in coerenza con la suddivisione proposta per la determinazione I.M.U. dell'anno 2014, suddivisione del territorio in sette zone, evidenziate nella allegata planimetria, così definite: Desenzano nord ferrovia – Desenzano sud ferrovia – Fronte lago – Rivoltella – San Martino – Centenaro, San Pietro, Montonale – Vaccarolo;

- b) di utilizzare quali valori di riferimento per la determinazione del valore delle aree fabbricabili ai fini I.M.U. le stime delle destinazioni d'uso esposte nella relazione di stima a firma dell'Ufficio Tecnico Comunale che si allega alla presente, articolate nelle sette zone estimative, precisando che tali valori sono stati determinati in rapporto ai corrispondenti valori pubblicati dalla Borsa Immobiliare di Brescia.
- c) di prendere atto della relazione tecnica dell'Ufficio Urbanistica e Territorio in data 14/05/2024 che confermano i valori di stima previsti nella relazione già allegata alla deliberazione della Giunta Comunale. n. 191/2018;

**ATTESO** che:

- a) la relazione di stima, per i motivi meglio ivi esposti e riconducibili in sostanza alla crescente articolazione e complessità normativa dello strumento urbanistico, non può determinare direttamente il valore di ciascuna area fabbricabile, ma espone i valori elementari attribuibili alle destinazioni d'uso e le metodologie che consentono di determinarlo;
- b) allo scopo di instaurare con il contribuente un rapporto tributario più efficace volto altresì a limitare una successiva attività di accertamento, l'Ufficio ritiene opportuno supportare il contribuente in un momento antecedente a quello della determinazione della base imponibile fornendo tutte le informazioni in proprio possesso circa il processo estimativo di determinazione del valore della singola area fabbricabile che l'Ufficio stesso intende adottare;
- c) all'uopo l'Ufficio ha individuato metodi e risorse per conseguire la suddetta finalità e che gli stessi saranno attivati sin dalla scadenza acconto IMU 2024;

**VISTI** gli allegati pareri:

- favorevole sotto il profilo della regolarità tecnica, espresso da parte della dirigente dell'Area Servizi al Territorio - arch. Cinzia Pasin;
- favorevole sotto il profilo della regolarità contabile, espresso da parte della dirigente dell'Area Servizi Finanziari - dott.ssa Loretta Bettari, dando atto che il presente provvedimento non comporta oneri riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria e sul patrimonio dell'Ente;;

ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267, come modificato dalla legge n. 213/2012;

**VISTO** l'art. 48 del D.Lgs. 18/08/2000 n. 267;

**VISTO** il capo III dello Statuto Comunale;

**CON VOTI** favorevoli unanimi, espressi dai presenti ai sensi di legge,

**DELIBERA**

1. di confermare:
  - la suddivisione del territorio comunale in sette zone;
  - di prendere atto dell'allegata relazione tecnica dell'Ufficio Urbanistica e Territorio in data 14/05/2024, che confermano i valori di stima previsti nella relazione già allegata alla deliberazione della Giunta Comunale. n. 191/2018;
2. di dare atto che i seguenti allegati sono parte integrante e sostanziale della presente deliberazione:
  - “Relazione per la determinazione dei valori unitari di riferimento e dei criteri estimativi da adottarsi per la verifica del valore delle aree fabbricabili sul territorio comunale per l'anno 2018 ai fini I.M.U.”;
  - Planimetria suddivisione del territorio ai fini I.M.U.;
3. di precisare che i valori deliberati non hanno carattere vincolante né per l'Ufficio Comunale addetto all'attività di controllo dell'imposta né per il contribuente soggetto passivo dell'imposta stessa, in quanto puramente orientativi, facendo così salvo il principio di legge (art. 5, comma 5, del D. Lgs. n. 504/1992) secondo il quale per le aree edificabili la base imponibile è costituita dal valore venale delle stesse;
4. di prendere atto che l'Ufficio ha individuato metodi e risorse per informare in via preventiva il contribuente circa la valutazione puntuale della base imponibile, che l'Ufficio stesso ritiene ragionevolmente di adottare in applicazione delle metodologie estimative esposte nella relazione qui in approvazione;
5. di dare atto che Responsabile del Procedimento è il Geom Luigi Rossi - Responsabile Urbanistica e Edilizia;
6. di dichiarare, con separata ed unanime votazione, l'immediata eseguibilità del presente atto, ai sensi dell'articolo 134, ultimo comma, del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267 e dell'articolo 46, comma 2, dello Statuto Comunale, stante la vicina scadenza per il pagamento della 1° rata dell'imposta.

\*\*\*\*\*

**R.U.P.: Luigi Rossi**  
**Proponente: Sindaco Guido Malinverno**

---

Letto, approvato e sottoscritto.

IL SINDACO  
Guido Malinverno

IL SEGRETARIO GENERALE  
dott. Alessandro Tomaselli

*Testo firmato digitalmente ai sensi dell'art. 24 D.Lgs. n.82/2005*

La presente deliberazione di GIUNTA COMUNALE nr. 178 del 22/05/2024 sarà pubblicata all'Albo Pretorio e contestualmente comunicata in elenco ai Capigruppo Consiliari ai sensi dell'art. 125, comma 1, D,Lgs. n. 267/2000.

E' stata dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, ultimo comma, D.Lgs. n. 267/2000.