

Oggetto:

DETERMINAZIONE DEI VALORI ORIENTATIVI MEDI DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI  
DELL'APPLICAZIONE DELL'IMU ANNO 2020

L'anno duemilaventi il giorno nove del mese di giugno alle ore nella sala delle adunanze si è riunita la Giunta Comunale, con le modalità straordinarie consentite dall'art.73 del D.L. n. 18 del 17.03.2020, con l'intervento dei signori:

GUIDO MALINVERNO	Sindaco	Presente
CRISTINA DEGASPERI	Vice Sindaco	Presente
PIETRO LUIGI GIOVANNI AVANZI	Assessore	Presente
FRANCESCA CERINI	Assessore	Presente
GIOVANNI PAOLO MAIOLO	Assessore	Presente
ANNALISA COLOMBO	Assessore	Presente

Presenti n. **6** di cui in sede DEGASPERI CRISTINA Assenti n. **0**

Partecipa e verbalizza il Segretario Generale dott. ALESSANDRO TOMASELLI, presente presso la sede comunale.

Verificato e accertato con l'ausilio del Segretario comunale, il numero legale dei componenti della Giunta presenti in sede e in videoconferenza simultanea tramite idonea piattaforma, nonché accertato che gli stessi hanno dichiarato di aver ricevuto la documentazione utile per l'esame dell'argomento e che il collegamento in videoconferenza assicura un uso protetto della stessa ed una qualità sufficiente per comprendere gli interventi, il **Sindaco, GUIDO MALINVERNO**, assume la presidenza ed invita l'adunanza a deliberare sull'oggetto sopraindicato.

**DETERMINAZIONE DEI VALORI ORIENTATIVI MEDI DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMU ANNO 2020**

(Relatore : Sindaco Guido Malinverno)

**LA GIUNTA COMUNALE**

**VISTI:**

- il Decreto Sindacale n.3 del 17/03/2020, con il quale si dispone la possibilità da parte della Giunta Comunale di riunirsi a distanza in modalità telematica, individuando a tal fine procedure straordinarie per la regolamentazione delle relative sedute;
- L'art. 73 comma 1 del Decreto Legge 17/03/2020 n.18 *“Misure di potenziamento del Servizio sanitario nazionale e di sostegno economico per famiglie, lavoratori e imprese connesse all'emergenza epidemiologica da COVID-19”*, il quale dispone: *“Al fine di contrastare e contenere la diffusione del virus COVID-19 e fino alla data di cessazione dello stato di emergenza deliberato dal Consiglio dei ministri il 31 gennaio 2020, i consigli dei comuni, delle province e delle città metropolitane e le giunte comunali, che non abbiano regolamentato modalità di svolgimento delle sedute in videoconferenza, possono riunirsi secondo tali modalità, nel rispetto di criteri di trasparenza e tracciabilità previamente fissati dal presidente del consiglio, ove previsto, o dal sindaco, purché siano individuati sistemi che consentano di identificare con certezza i partecipanti, sia assicurata la regolarità dello svolgimento delle sedute e vengano garantiti lo svolgimento delle funzioni di cui all'articolo 97 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, nonché adeguata pubblicità delle sedute, ove previsto, secondo le modalità individuate da ciascun ente”*;

**PREMESSO** che:

1. a decorrere dall' 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);
2. 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;
3. 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 d/G.:

- 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** ai fini della determinazione del valore venale all' 1 gennaio 2020 delle aree fabbricabili da porre a base di calcolo dell'I.M.U. 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 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 2020, 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 espone 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 richiamare e confermare i valori previsti nella relazione allegata alla D.G.C. 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 2020;

**VISTI** gli allegati pareri:

- favorevole sotto il profilo della regolarità tecnica espresso da parte del 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;

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;
  - i valori orientativi di mercato per la determinazione della base imponibile IMU annualità 2020 come indicati nella relazione allegata alla deliberazione della Giunta Comunale n. 191/2018, fatti propri anche per l'anno 2019;
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. anno 2020;
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 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, stante la vicina scadenza per il pagamento della 1° rata dell'imposta.

\*\*\*\*\*

**Atto: GIUNTA COMUNALE**

**R.U.P. Cinzia Pasin**

**Proponente: Sindaco Guido Malinverno**

---

Letto, confermato e sottoscritto.

Il SINDACO  
Guido Malinverno

Il SEGRETARIO GENERALE  
dott. Alessandro Tomaselli

(\*) Atto firmato digitalmente

---

La presente deliberazione di GIUNTA COMUNALE nr.. 106 del 09/06/2020 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, del D. Lgs. n. 267/2000.