



CITTA' DI DESENZANO DEL GARDA

Provincia di Brescia

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

DELIBERAZIONE N° 148 del 08/04/2025

OGGETTO:

DETERMINAZIONE DEI VALORI ORIENTATIVI MEDI DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMU ANNO 2025

L'anno duemilaventicinque addì otto del mese di Aprile alle ore 15:30, 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		Partecipa online
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 2025

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 in video conferenza su piattaforma informatica di "Zoom" alla presente seduta di Giunta Comunale del Sindaco Guido Malinverno;

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:

- ⑩ 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);
- ⑩ 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;
- ⑩ 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:

- ⑩ ha adottato il Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) con deliberazione consiliare n. 75 del 18 ottobre 2016;

- ⑩ ha approvato il Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) con deliberazione consiliare n. 13 del 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 al 1° gennaio 2025 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):

- ⑩ Desenzano nord ferrovia;
- ⑩ Desenzano sud ferrovia;
- ⑩ Fronte lago;
- ⑩ Rivoltella;
- ⑩ San Martino;
- ⑩ Centenaro, San Pietro, Montonale;
- ⑩ 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) che nell'anno 2024 non sono stati rilevati rilevanti cambiamenti di stima rispetto a

quanto deliberato con D.G.C. n. 178 del 22/05/2025;

- c) 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, precisando che tali valori sono stati determinati in rapporto ai corrispondenti valori pubblicati dalla Borsa Immobiliare di Brescia;
- d) 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 2025;

VISTI gli allegati pareri:

- ⑩ favorevole sotto il profilo della regolarità tecnica espresso da parte della dirigente dell'Area Servizi al Territorio - arch. Cinzia Pasin;
- ⑩ 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:
 - ⑩ la suddivisione del territorio comunale in sette zone;
 - ⑩ i valori orientativi di mercato per la determinazione della base imponibile IMU annualità 2025 come indicati nella relazione 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:
 - ⑩ 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.;
 - ⑩ 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, stante la vicina scadenza per il pagamento della 1° rata dell'imposta.

R.U.P.: Cinzia Pasin
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. 148 del 08/04/2025 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.