



# COMUNE DI PADENGHE SUL GARDA

Provincia di Brescia

**COPIA**

**N.102 del 07.12.2017**

## VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

**OGGETTO: DETERMINAZIONE DEI VALORI ORIENTATIVI MEDI DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI DELLA APPLICAZIONE DELL'IMU - ANNO 2018**

L'anno **duemiladiciassette** il giorno **sette** del mese di **dicembre** alle ore **17.45** nella sede comunale, si riunisce l'organo esecutivo.

Sono presenti:

<b>Cognome Nome</b>	<b>Presenza</b>
AVANZINI PATRIZIA	Presente
GIRARDI LUISELLA	Presente
SALODINI GALDINO	Presente
SQUASSINA GIOVANNI	Presente
VIVENZI FULVIO	Assente

**PRESENTI 4      ASSENTI 1**

Partecipa con funzioni consultive, referenti e di assistenza il Segretario Generale, **Dott. Giuseppe Iapicca**, il quale provvede alla stesura del processo verbale (articolo 97, comma 4 lettera a) del TUEL).

Visto il numero dei presenti il Sindaco, dichiara aperta la seduta per l'esame dell'oggetto di cui sopra.

## LA GIUNTA COMUNALE

### **PREMESSO** che:

- a decorrere da 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 é 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 edificabilita;
  - 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 Padenghe s/G:

- ha adottato il Piano di Governo del Territorio P.G.T. con deliberazione di Consiglio n. 42 del 13 luglio 2017;
- ha approvato il Piano di Governo del Territorio P.G.T. con deliberazione di Consiglio n. 59 del 29 novembre 2017 e che il Piano é in attesa di essere pubblicato sul B.U.R.L.;

**VISTO** l'art. 36, comma 2, del D.Lgs 223/2006 secondo cui, ai fini dell'applicazione del D.Lgs. 504/1992, un'area é 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 al 1 gennaio 2018 delle aree fabbricabili da porre a base di calcolo dell'I.M.U. assume rilievo la potenzialità edificatoria rintracciabile nello strumento urbanistico adottato in data 13 luglio 2017;

**ATTESO** che con determina del responsabile dell'area tecnica n. 163 del 23/11/2015 è stato incaricato l'ing Cesare Bertocchi per la revisione delle fasce geografiche relative alla suddivisione territoriale vigente per il calcolo IMU;

**VISTA** la metodologia applicata per le determinazioni di stima dell'I.M.U. 2017, di cui alla deliberazione di Consiglio Comunale n. 59 del 29/11/2017, si è ritenuto di meglio procedere alla verifica delle fasce geografiche relative alla suddivisione territoriale vigente revisionando le zone in funzione della reale morfologia del territorio considerando i seguenti parametri:

- orografia del territorio;
- distanza dai servizi;
- distanza dal lago;
- vista lago;

- esclusività;
- tipologia edilizia;
- accessibilità.

**RITENUTO:**

- a) di revisionare le fasce geografiche vigenti relative alla suddivisione del territorio comunale per il calcolo dell'IMU;
- b) di stabilire che le n. 5 fasce geografiche vigenti sono ridefinite in n. **7 fasce geografiche** come indicate negli elaborati grafici (Tavole n. 1, n. 2, n. 3, n.4) a firma dell'ing. Cesare Bertocchi;
- c) di utilizzare quali valori di riferimento per la determinazione del valore delle aree fabbricabili ai fini I.M.U. le **stime collegate alle n. 7 fasce geografiche** come sotto riportate e determinate nella Relazione di stima (allegato B) e negli elaborati grafici (Tavole n. 1, n. 2, n. 3, n.4) a firma dell'ing. Cesare Bertocchi :

Parametro di riferimento		VOLUME	SUPERFICIE
ZONA	1 (fascia lago)	450 €/mc	450 €/mc
ZONA	2	425 €/mc	425 €/mc
ZONA	3	350 €/mc	350 €/mc
ZONA	4	250 €/mc	250 €/mc
ZONA	5	200 €/mc	200 €/
ZONA	6	180 €/mc	180 €/mc
ZONA	7	50 €/mc	50 €/mc

**ATTESO** che:

- a) la relazione di stima, per i motivi meglio ivi esposti e riconducibili in sostanza alla crescente articolazione e complessità normative dello strumento urbanistico, non può determinare direttamente il valore di ciascuna area fabbricabile, ma espone i valori e le metodologie che consentono di determinarla;
- b) allo scopo di instaurare con il contribuente un rapporto tributario più efficace volto altresì a limitare una successive 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;
- b) 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 2018;

**VISTO** che sulla proposta della presente deliberazione sono stati acquisiti i preventivi pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica ed in ordine alla regolarità contabile,

espressi dai responsabili competenti ai sensi dell'articolo 49 del decreto legislativo 18 agosto 2000, numero 267.

## **DELIBERA**

1. di approvare la suddivisione del territorio in n. **7 fasce geografiche** come indicate negli elaborati grafici (Tavole n. 1, n. 2, n. 3) a firma dell'ing. Cesare Bertocchi di cui Tav. 1 si allega alla presente (All.A) e Tav. 2, 3 e 4 sono depositate agli atti dell'Ufficio Tecnico;
2. di approvare i valori orientativi di mercato per la determinazione della base imponibile I.M.U. annualità 2018 come risulta nella tabella sottostante e determinate nella Relazione di stima (allegato B) e negli elaborati grafici (Tavole n. 1, n. 2, n. 3, n. 4) a firma dell'ing. Cesare Bertocchi:

Parametro di riferimento		VOLUME	SUPERFICIE
ZONA	1 (fascia lago)	450 €/mc	450 €/mc
ZONA	2	425 €/mc	425 €/mc
ZONA	3	350 €/mc	350 €/mc
ZONA	4	250 €/mc	250 €/mc
ZONA	5	200 €/mc	200 €/
ZONA	6	180 €/mc	180 €/mc
ZONA	7	50 €/mc	50 €/mc

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;

Inoltre, l'esecutivo, valutata l'urgenza imposta dalla volontà di concludere tempestivamente il procedimento, con ulteriore votazione in forma palese, all'unanimità

## **DELIBERA**

di dichiarare immediatamente eseguibile la presente (articolo 134, comma 4, del TUEL).

**Oggetto: DETERMINAZIONE DEI VALORI ORIENTATIVI MEDI DELLE AREE EDIFICABILI  
AI FINI DELLA APPLICAZIONE DELL'IMU - ANNO 2018**

**REGOLARITA' TECNICA**

Il sottoscritto, responsabile del servizio competente, ai sensi dell'articolo 49, comma 1, del decreto legislativo 18 agosto 2000, numero 267 (TUEL), esprime **PARERE FAVOREVOLE** in ordine alla regolarità tecnica della presente proposta di deliberazione.

Data \_7/12/2017\_

Il Responsabile del Servizio  
F.to Fornari Arch. Luca

---

**REGOLARITA' CONTABILE**

Il sottoscritto, responsabile del servizio finanziario, ai sensi dell'articolo 49, comma 1, del decreto legislativo 18 agosto 2000, numero 267 (TUEL), esprime **PARERE FAVOREVOLE** in ordine alla regolarità contabile della presente proposta di deliberazione.

Data \_7/12/2017\_

Il Responsabile del Servizio  
F.to Dott.ssa Stefania Lancellotti

---

**VISTO DI REGOLARITA' CONTABILE ATTESTANTE LA COPERTURA FINANZIARIA**

Il Responsabile del Servizio Finanziario, ai sensi degli articoli 151, comma 4, e 183, comma 9, del decreto legislativo 18 agosto 2000, numero 267 (TUEL), appone sul provvedimento in oggetto il proprio

**VISTO DI REGOLARITA' CONTABILE ATTESTANTE LA COPERTURA FINANZIARIA**

e, inoltre, costituisce

**VINCOLO SULLE PREVISIONI DI BILANCIO,**

ai sensi dell'articolo 183, comma 1, del TUEL, registrando i seguenti *impegni* di spesa:

NUMERO	Capitolo	Missione	Progr.	Titolo	Macro aggr.	IMPORTO

Lì \_\_\_\_\_

Il Responsabile del Servizio Finanziario

**Letto, approvato e sottoscritto:**

**IL SINDACO**  
F.to Avanzini Dott.ssa Patrizia

**IL SEGRETARIO GENERALE**  
F.to Dott. Giuseppe Iapicca

---

**PUBBLICAZIONE E COMUNICAZIONE DELLA DELIBERAZIONE DI GIUNTA**

Visti gli articoli 124 comma 1, 125 del decreto legislativo 18 agosto 2000 numero 267 e 32, comma 1, della legge 18 giugno 2009 numero 69, io Segretario Generale certifico che la presente deliberazione, in data odierna:

- ✓ è stata pubblicata sul sito informatico del comune dove vi rimarrà per almeno quindici giorni consecutivi;
- ✓ è stata comunicata in elenco ai capigruppo consiliari.

Municipio di Padenghe sul Garda, **14.12.2017**

**IL SEGRETARIO GENERALE**  
F.to Dott. Giuseppe Iapicca

---

**ESECUTIVITA'**

Visto l'articolo 134, commi 3 e 4, del decreto legislativo 18 agosto 2000 numero 267, io Segretario Generale certifico che la presente deliberazione:

- è divenuta esecutiva decorso il decimo giorno successivo dalla compiuta pubblicazione sul sito informatico del comune (articolo 134, comma 3);
- è stata dichiarata immediatamente eseguibile con il voto espresso della maggioranza dei componenti il collegio (articolo 134, comma 4).

Municipio di Padenghe sul Garda, **08.01.2018**

**IL SEGRETARIO GENERALE**  
F.to Dott. Giuseppe Iapicca

---

Ai sensi dell'art.18 DPR 28/12/00 n.445, io Segretario generale attesto che la copia presente è conforme all'originale depositato presso la segreteria

Municipio di Padenghe sul Garda, 28.03.2018

**Il Segretario Generale**  
**(Dott. Giuseppe Iapicca)**

---