



# COMUNE DI VAL BREMBILLA

Provincia di Bergamo  
www.comune.valbrembilla.bg.it

Spett.le  
**GIUNTA COMUNALE**  
VAL BREMBILLA (BG)

## PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

### **OGGETTO: DETERMINAZIONE DEI VALORI VENALI DEI TERRENI EDIFICABILI AI FINI DELLA DETERMINAZIONE DELL'IMPOSTA MUNICAPALE UNICA**

#### Premesse – Il Nuovo Piano di Governo del Territorio

A seguito della deliberazione di Consiglio Comunale n. 57 del 11/11/2017 avente oggetto: “PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO E COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA DEL COMUNE DI VAL BREMBILLA - ESAME ED APPROVAZIONE DELLE CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI PRESENTATE E APPROVAZIONE DEFINITIVA, AI SENSI DELLA L.R. 11 MARZO 2005 N. 12.”, l’Amministrazione Comunale ha chiesto al sottoscritto Responsabile dell’Ufficio Tecnico la determinazione dei valori venali dei terreni edificabili ai fini della determinazione dell’IMU (Imposta Municipale Unica)

Il Nuovo Piano di Governo del Territorio del Comune di Val Brembilla, approvato con la deliberazione sopracitata, diventerà efficace all’atto della sua pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia (art.12 comma 11 della L.r. 12/2005) e pertanto, sino a tale pubblicazione vige il regime di salvaguardia di cui all’art. 12 comma 12 della L.r. 12/2005 – (vige l’applicazione più restrittiva della norma urbanistica adottata).

Il Nuovo Piano, così come descritto all’art. 6.7 delle Nta del Pdr, introduce il concetto di “Perequazione urbanistica”, ovvero:

1. *Ogni lotto interno al perimetro urbanizzato, con esclusione delle strade pubbliche e private e dei relativi marciapiedi, qualora integrati nella sezione stradale, è considerato avente un carico urbanistico ammissibile. È pertanto ammesso in essi, entro i parametri massimi per ogni ambito individuati e nel rispetto dei vincoli eventualmente vigenti, l’edificazione per gli usi compatibili con le destinazioni previste dal Piano delle Regole per lo specifico ambito di appartenenza.*
2. *Al fine della valutazione dei diritti e del carico urbanistico ammissibile il Piano delle Regole si riferisce alla situazione catastale esistente all’atto dell’adozione del Piano.*
3. *L’edificazione privata e pubblica è assentibile entro il limite del carico urbanistico ammissibile e può avvenire solo mediante impiego di specifico diritto edificatorio come definito per ogni ambito di regolazione, con le specificazioni ulteriormente definite dalla tabella D di cui all’allegato 3. Le edificazioni pubbliche o di interesse pubblico riferite alle dotazioni civiche di cui all’art. 26, alle attrezzature ambientali ed ai parcheggi pubblici di cui all’art. 26, anche se realizzate da privati in coerenza alle previsioni del Piano dei Servizi, non richiedono l’impiego di diritti edificatori. I fabbricati di nuova costruzione destinati a locazione abitativa, secondo le modalità definite dall’art. 26 e dal Piano dei Servizi, richiedono l’impiego di diritti edificatori computati al 50% in caso di canone moderato, non richiedono diritti edificatori in caso di canone sociale. Nel caso di cambiamento del loro utilizzo dovranno essere riacquisiti i diritti edificatori mancati.*
4. *La perequazione è specificata dall’Allegato 2 alle presenti norme, Disposizione Perequativa, che disciplina in dettaglio i casi di cessione o di acquisizione dei diritti edificatori.*
5. *L’amministrazione comunale, in relazione a quanto previsto dal comma 4 dell’art. 11 della LR 12/05 istituisce il Registro dei Diritti Edificatori ove sono ulteriormente specificate le loro modalità di negozio. L’adozione del Registro non è vincolante per l’attivazione delle procedure perequative di piano.*

# COMUNE DI VAL BREMBILLA

Provincia di Bergamo

www.comune.valbrembilla.bg.it

## Identificazione delle dotazioni territoriali

Alla luce di quanto sopra premesso ed in ottemperanza alla suddivisione territoriale dettata dall'art.4.4 delle Nta del Pdr e dalla relativa Tavola n. R1 ed alla definizione e quantificazione dei diritti edificatori si sono determinate le seguenti tabelle riassuntive, estratte dalle Nta del Pdr del Nuovo PGT del Comune di Val Brembilla.

## SUDDIVISIONE TERRITORIALE

FONDOVALLE	
VERSANTE	
PIANALTO	GEROSA
	LAXOLO
TERRE ALTE	

## DEFINIZIONE CAPACITA' EDIFICATORIE

### Ambiti del Tessuto Urbano da consolidare

AMBITI	CARICO URBANISTICO AMMISSIBILE	DIRITTI EDIFICATORI	SUP. COPERTA	ALTEZZA
AMBITI A BASSA DENSITÀ	0,3 mq x mq	SLP esistente + (carico urbanistico ammissibile – SLP esistente) *0,80	Rc = 40%	2 piani
AMBITI A DENSITÀ MEDIO BASSA	0,4 mq x mq		Rc = 40%	2 piani
AMBITI A MEDIA DENSITÀ	0,5 mq x mq	SLP esistente + (carico urbanistico ammissibile – SLP esistente) *0,60	Rc = 45%	3 piani
AMBITI A DENSITÀ MEDIO ALTA	0,6 mq x mq		Rc = 50%	3 piani
AMBITI AD ALTA DENSITÀ	0,8 mq x mq	SLP esistente + (carico urbanistico ammissibile – SLP esistente) *0,50	Rc = 55%	4piani

### Ambiti del Tessuto della Produzione

AMBITI	CARICO URBANISTICO AMMISSIBILE	DIRITTI EDIFICATORI	SUP. COPERTA	ALTEZZA
TESSUTO DELLA PRODUZIONE ARTIGIANALE E MANIFATTURIERA	2 x Sc ammissibile	1,30 mq x mq	Rc = 65%	2 piani
TESSUTO PER AMBITI APEA				

### Ambiti destinati a Piani Attuativi

CODICE	UBICAZIONE	DESTINAZIONE D'USO	CARICO URBANISTICO AMMISSIBILE (SLP) ESCLUSE LE AREE IN CLASSE GEOLOGICA 4	EDIFICABILITÀ MINIMA	H MAX	DIRITTI EDIFICATORI (SLP)	PRESCRIZIONI AGGIUNTIVE.

Sede legale: Via Don Pietro Rizzi 42, 24012 Val Brembilla (Bg) - C.F. 03966930160 - tel. 0345 330011 - fax 0345 330023 -

email: [protocollo@comune.valbrembilla.bg.it](mailto:protocollo@comune.valbrembilla.bg.it) - pec: [comune.valbrembilla@pec.regione.lombardia.it](mailto:comune.valbrembilla@pec.regione.lombardia.it)

Delegazione Comunale di Gerosa: tel. 0345 90000 - email: [info@comune.gerosa.bg.it](mailto:info@comune.gerosa.bg.it)

# COMUNE DI VAL BREMBILLA

Provincia di Bergamo

www.comune.valbrembilla.bg.it

PA 1	via Ponti	Produttivo	1,3 mq/mq	0,5 mq/mq	2 piani	1,0 mq/mq	LE DOTAZIONI TERRITORIALI DEBBONO COMUNQUE IN OGNI CASO RAGGIUNGERE IL VALORE MINIMO PREVISTO DALL'ALLEGATO 1
PA 3	via Pagliaro	Residenziale	0,5 mq/mq	0,3 mq/mq	2 piani	0,4 mq/mq	
PA 4	via Pagliaro	Residenziale	0,5 mq/mq	0,3 mq/mq	2 piani	0,4 mq/mq	
PA 2	Via Malentrata	Residenziale	0,5 mq/mq	0,3 mq/mq	2 piani	0,45 mq/mq	

## Ambiti destinati a Permessi di costruire Convenzionati

CODICE	UBICAZIONE	DESTINAZIONE D'USO	CARICO URBANISTICO AMMISSIBILE (SLP) = DIRITTI EDIFICATORI	H MAX	PRESCRIZIONI AGGIUNTIVE PREVISTE. TALI PRESCRIZIONI POSSONO ESSERE MODIFICATE DALLA GIUNTA COMUNALE IN RELAZIONE AL PROGETTO PROPOSTO. DEBBONO COMUNQUE IN OGNI CASO RAGGIUNGERE IL VALORE MINIMO PREVISTO DALL'ALLEGATO 1	
PCC 1	via Case di Sopra	Residenziale	250 mq	2 piani	Intervento subordinato a monetizzazione / realizzazione di parcheggio di 120 mq	
PCC 2	via Case di Sopra	Residenziale	250 mq	2 piani	Intervento subordinato a monetizzazione / realizzazione di parcheggio di 120 mq	
PCC 3	via IV novembre	Residenziale	100 mq	2 piani	Intervento subordinato a monetizzazione / realizzazione di parcheggio di 48 mq	
PCC 4	via Papa Giovanni XXIII	Residenziale	400 mq	2 piani	Intervento subordinato a realizzazione di parcheggio in fregio alla strada di 96 mq	
PCC 5	via Papa Giovanni XXIII	Residenziale	300 mq	2 piani	<ul style="list-style-type: none"> <li>- dismissione dell'attività, attualmente destinata a stoccaggio di gpl per rete</li> <li>- Intervento subordinato a monetizzazione / realizzazione di parcheggio di 144 mq</li> </ul>	
PCC 6	via Papa Giovanni XXIII	Residenziale	250 mq	2 piani	Intervento subordinato a realizzazione di parcheggio uso pubblico di 120 mq	
PCC 7	via Papa Giovanni XXIII	Residenziale	300 mq	2 piani	Intervento subordinato a cessione dell'area per adeguamento strada esistente a larghezza di 4 m	
PCC 8	via Papa Giovanni XXIII	Residenziale	250 mq	2 piani	Intervento subordinato a realizzazione di parcheggio uso pubblico di 60 mq	
PCC 9	via De Gasperi	Residenziale	300 mq	2 piani	Intervento subordinato a realizzazione di parcheggio pubblico di 144 mq o recupero di mulattiera esistente	
PCC 10	via De Gasperi	Residenziale	300 mq	2 piani	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Intervento subordinato a realizzazione dell'area a uso pubblico di 200 mq da destinare a sede stradale per inversione di marcia</li> <li>- Possibilità spostamento sentiero per creare lotto unico</li> </ul>	
PCC 11	via De Gasperi	Residenziale	250 mq	2 piani	Intervento subordinato a realizzazione di parcheggio pubblico di 144 mq, in fregio a strada, che dovrà essere allargata a 6 m	
PCC 12	località Zincogna	Residenziale	350 mq	2 piani	Intervento subordinato a realizzazione di stradina di 3 m di larghezza, per accesso alle aree agricolo retrostanti ad uso esclusivo dei frontisti, ed a realizzazione di parcheggio uso pubblico di 168 mq	
PCC 13	località Mancassola	Residenziale	300 mq	2 piani	Intervento subordinato a realizzazione di parcheggio pubblico di 200 mq	
PCC 14	località Spadola	Residenziale	100 mq in ampliamento	2 piani	Intervento subordinato a monetizzazione / realizzazione di parcheggio pubblico di 48 mq	
PCC 15	località Blello	Residenziale	250 mq	2 piani	Intervento subordinato a realizzazione di due parcheggi pubblici di circa 60 mq	
PCC 16	località Blello	Residenziale	300 mq	2 piani	Intervento subordinato a monetizzazione / realizzazione di parcheggio di 72 mq	
PCC 17	località Grumello	Residenziale	250 mq	2 piani	Intervento subordinato a realizzazione di parcheggio pubblico di 120 mq	
PCC 18	località Blello	Residenziale	300 mq	2 piani	<ul style="list-style-type: none"> <li>- realizzazione di parcheggio uso pubblico di 144 mq da collocarsi sul fronte ovest</li> <li>- apertura ad uso pubblico della rimanente porzione del ponticello sul torrente Brembilla per accesso alla frazione di Chignolo</li> <li>- localizzazione del nuovo edificio nel versante est della proprietà con possibilità di formazione della strada di accesso anche nella restante zona agricola di proprietà ma all'interno del perimetro del Centro Abitato</li> </ul>	

# COMUNE DI VAL BREMBILLA

Provincia di Bergamo

www.comune.valbrembilla.bg.it

## Lotti “liberi” e lotti ricadenti in aree geologiche/idrogeologiche di classe 4

Per i “lotti liberi”, ovvero quei lotti, individuati dalla tavola R2 del Pdr, che pur essendo vocati all’edificazione, sono inedificati, non oggetto di successivi frazionamenti dopo l’adozione del P.G.T. e non convenzionati per usi pubblici, il diritto edificatorio, è **pari al 20% del carico urbanistico ammissibile espresso nelle tabelle soprastanti.**

Qualora un lotto di terreno o parte di esso sia identificato nella tavola R2 del Pdr come “ambito del tessuto urbano da consolidare, della Produzione, Piano Attuativo o Permesso di costruire convenzionato” ma ricadente in **classe 4** della fattibilità geologica e non risulti utilizzabile per l’impiego di diritti edificatori nel medesimo lotto o in lotti contigui acquisisce un **diritto edificatorio pari all’1%** della sua estensione.

## Quadro normativo e definizione dei valori indicativi

Ai sensi dell’art. 5, comma 5, del Dlgs. n. 504/92 per le aree fabbricabili, il valore, ai fini dell’applicazione dell’Imposta Comunale sugli Immobili, è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell’anno di imposizione, 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 di aree aventi analoghe caratteristiche.

Tale norma non è stata abrogata dalla norma istitutiva dell’IMU.

Si precisa inoltre che per “area di pertinenza”, non soggetta al pagamento dell’IMU, si intendono tutte quelle aree, contigue e senza soluzione di continuità, che hanno contribuito nel progetto assentito dall’Ufficio Tecnico Comunale al calcolo del Volume o della Slp.

In mancanza di tale dato si considera di pertinenza l’area circostante al fabbricato che sia della medesima proprietà, purché la stessa sia a stretto uso dell’abitazione (sentenza della corte di cassazione 17.12.2003, n. 19735).

Il Comune ha la possibilità di determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, al fine della limitazione del potere di accertamento del Comune qualora l’imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato, secondo criteri improntati al perseguimento dello scopo di ridurre al massimo l’insorgenza di contenzioso.

**Si precisa che valori determinati non assumono per il Comune autolimitazione del potere di accertamento, ma carattere di indirizzo per l’attività di verifica dell’Ufficio Tributi**, così da poter essere disconosciuti in presenza di atti e di documenti di natura pubblica o privata dai quali si possano evincere valori diversi, quali atti notarili, perizie tecniche, rivalutazioni fiscali, rettifiche fiscali, ecc..

L’Imposta Municipale Propria è dovuta per le aree fabbricabili 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. (art. 36 D.L n. 223/2006, coordinato con la Legge di conversione n. 248/2006).

Il Commissario Prefettizio con i poteri della Giunta Comunale con la deliberazione n. 16 del 18/03/2014, a seguito della fusione dei Comuni di Brembilla e Gerosa ha determinato il valore venale delle aree fabbricabili tassabili ai fini dell’IMU ragguagliando i valori secondo le capacità edificatorie dettate dai PGT

# COMUNE DI VAL BREMBILLA

Provincia di Bergamo  
www.comune.valbrembilla.bg.it

vigenti di Brembilla e Gerosa.

Tali valori, determinati con capacità edificatorie dei terreni pari al 100% sono da considerarsi quindi la base di partenza per la valutazione economica dei terreni edificabili alla luce delle norme del nuovo Piano.

Per una migliore comprensione si redige comunque il sottostante schema dove vengono evidenziati i valori per ogni mq, suddivisi per tipologia insediativa e per tipologia di area, considerando una capacità edificatoria pari al 100% del carico urbanistico ammissibile.

Le valutazioni dei terreni da allegare alle dichiarazioni IMU dovranno essere quindi redatte puntualmente da ogni contribuente e considerate le complessità e diversificazioni di ogni terreno è consigliabile la previa consultazione di un Tecnico professionista abilitato.

TIPOLOGIA INSEDIATIVA	FONDOVALLE	VERSANTE	PIANALTO		TERRE ALTE
			LAXOLO	GEROSA	
<b>TESSUTO URBANO</b>					
Ambiti a bassa densità	€ 90,00	€ 90,00	€ 80,00	€ 50,00	€ 40,00
Ambiti a densità medio bassa	€ 95,00	€ 95,00	€ 88,00	€ 55,00	€ 42,00
Ambiti a media densità	€ 100,00	€ 100,00	€ 90,00	€ 62,00	€ 45,00
Ambiti a densità medio alta	€ 140,00	€ 120,00	€ 95,00	€ 65,00	€ 48,00
Ambiti ad alta densità	€ 160,00	€ 140,00	€ 100,00	€ 70,00	€ 50,00
<b>TESSUTO DELLA PRODUZIONE</b>					
artigianale e manifatturiera	€ 200,00	€ 150,00	€ 100,00	€ 80,00	€ 50,00
tessuto per ambiti apea	€ 130,00	€ 97,50	€ 65,00	€ 52,00	€ 32,50
<b>PIANI ATTUATIVI</b>	€ 110,00	€ 82,50	€ 55,00	€ 44,00	€ 27,50
<b>PERMESSI DI COSTRUIRE CONVENZIONATI</b>	€ 100,00	€ 100,00	€ 90,00	€ 62,00	€ 45,00

Val Brembilla 15/11/2017

**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO**  
Geom. Rinaldi Giancarlo