



# COMUNE DI ZOGNO

## PROVINCIA DI BERGAMO

### VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N° 129 del 27/11/2025

**OGGETTO: DETERMINAZIONE VALORI MINIMI AREE FABBRICABILI AI FINI  
IMU ANNO 2026.**

Il giorno ventisette del mese di novembre dell'anno duemilaventicinque alle ore 18:00, in modalità videoconferenza, si è legalmente riunita la Giunta Comunale convocata nei modi di legge.

All'appello, i componenti della Giunta Comunale regolarmente convocati, risultano:

| N° | Nome                               | Qualifica    | Presente | Assente |
|----|------------------------------------|--------------|----------|---------|
| 1  | GHISALBERTI GIULIANO<br>GIANPIETRO | Sindaco      | X        |         |
| 2  | PESENTI GIAMPAOLO                  | Vice Sindaco | X        |         |
| 3  | FEDI SELINA ODETTE                 | Assessore    | X        |         |
| 4  | CARMINATI BARBARA                  | Assessore    | X        |         |
| 5  | GALBIATI ANNA MARIA                | Assessore    | X        |         |

PRESENTI: 5 ASSENTI: 0

Partecipa alla seduta il Segretario Comunale, Dott.ssa Mariarosa Armani che provvede alla redazione del presente verbale e alla successiva relativa sottoscrizione.

Essendo legale il numero degli intervenuti assume la presidenza Ghisalberti Giuliano Gianpietro nella sua qualità di Sindaco e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopraindicato.

## **LA GIUNTA COMUNALE**

Considerati l'art.5, comma 5, del D.Lgs. 504/92 e l'art.1 comma 746 della Legge 160/2019;

Richiamato il regolamento TUNIFET approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 39 del 19/12/2024;

Premesso che si rende necessario determinare il valore delle aree edificabili all'interno del Comune di Zogno in modo da fornire un indirizzo generale ai cittadini per il calcolo relativo al versamento dell'IMU;

Vista la relazione dell'Ing. Carlo Cappello, Responsabile del Settore Gestione del Territorio – allegata al presente atto quale parte integrante e sostanziale –, sulla valutazione generalizzata dei terreni a seconda della loro destinazione di P.G.T. e della loro localizzazione;

Visti:

1. lo Statuto Comunale;
2. il regolamento di contabilità;
3. il regolamento sull'ordinamento degli uffici e dei servizi;

Dato atto che la proposta di delibera è stata presentata corredata dai prescritti pareri favorevoli di cui all'art.49, comma 1, del T.U.E.L. 18/8/2000, n.267;

Con voti favorevoli unanimi, espressi per alzata di mano

### **D E L I B E R A**

1. Di prendere atto della relazione del Responsabile del Settore Gestione del Territorio sull'attribuzione dei prezzi minimi unitari alle aree fabbricabili per l'anno 2026, che si allega al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale;
2. Di determinare pertanto il valore di riferimento delle aree edificabili, ai fini dell'applicazione dell'IMU, come da allegato;
3. Di precisare che:
  - i suddetti criteri valutativi serviranno quale indirizzo generale per i calcoli relativi all'IMU e non assumono per il Comune un'autolimitazione del potere di accertamento;
  - in caso di atto pubblico o documenti di natura pubblica o privata, se il valore indicato è maggiore si tiene conto di quest'ultimo.

Stante l'urgenza di provvedere, con separata unanime votazione favorevole espressa nelle forme di legge, il presente atto viene dichiarato immediatamente eseguibile a tutti gli effetti, ai sensi dell'art. 134 – comma 4 – del TUEL, approvato con D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000.

Il presente verbale viene letto, confermato e sottoscritto nella data risultante dal certificato di firma digitale.

Il Sindaco  
Giuliano Ghisalberti Gianpietro

Il Segretario Comunale  
Mariarosa Armanni



# COMUNE DI ZOGNO

## PROVINCIA DI BERGAMO

SETTORE FINANZIARIO E PROGRAMMAZIONE ECONOMICA

PROPOSTA DI GIUNTA N. 72 DEL 20/11/2025

**OGGETTO: DETERMINAZIONE VALORI MINIMI AREE FABBRICABILI AI FINI IMU ANNO 2026.**

### PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Il/la sottoscritto/a Responsabile del Settore, esprime, ai sensi dell'art. 49 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 nr. 267, così come modificato dall'art. 3, co. 1, lett. b del Decreto Legge 174/2012, parere favorevole in ordine alla **regolarità tecnica** sulla presente deliberazione.

Lì, 27/11/2025

Responsabile del Settore  
Monica Chiesa

*Documento firmato digitalmente  
(artt.20-21-24 D.Lgs 7/03/2005 n.82 e s.m.i.)*



# COMUNE DI ZOGNO

## PROVINCIA DI BERGAMO

SETTORE FINANZIARIO E PROGRAMMAZIONE ECONOMICA

PROPOSTA DI GIUNTA N. 72 DEL 20/11/2025

**OGGETTO: DETERMINAZIONE VALORI MINIMI AREE FABBRICABILI AI FINI IMU ANNO 2026.**

### PARERE DI REGOLARITÀ CONTABILE

Il/la sottoscritto/a Monica Chiesa, in qualità di Responsabile del Settore Finanziario, esprime, ai sensi dell'art. 49 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 nr. 267, così come modificato dall'art. 3, co. 1, lett. b del Decreto Legge 174/2012, **PARERE FAVOREVOLE** in ordine alla **regolarità contabile** sulla presente deliberazione.

Li, 27/11/2025

Responsabile del Settore  
Monica Chiesa  
*Documento firmato digitalmente*  
(artt.20-21-24 D.Lgs 7/03/2005 n.82 e s.m.i.)

***Allegato alla Deliberazione della Giunta Comunale N° 129 del 27/11/2025***

**CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE**

La Deliberazione viene pubblicata in data 04/12/2025 all'Albo Pretorio del Comune e vi rimarrà fino al 19/12/2025

Zogno, 04/12/2025

Istruttore Amministrativo

**NADIA FAGGIOLI**

*Documento firmato digitalmente  
(artt.20-21-24 D.Lgs 7/03/2005 n.82 e s.m.i.)*

***Allegato alla Deliberazione della Giunta Comunale N° 129 del 27/11/2025***

**CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'**

La presente deliberazione è stata in pubblicazione dal 04/12/2025 al 19/12/2025

E' divenuta esecutiva il 14/12/2025 decorsi 10 (dieci) giorni dalla sua pubblicazione, ai sensi dell'art. 134 c. 3 del D.Lgs. 267/2000.

Zogno, 22/12/2025

Segretario Comunale  
Mariarosa Armanni

*Documento firmato digitalmente  
(artt.20-21-24 D.Lgs 07/03/2005 n.82 e s.m.i.)*



# COMUNE DI ZOGNO

PROVINCIA DI BERGAMO

Zogno, 04.11.2025

Al Signor SINDACO

Alla Segretaria Generale

Alla Responsabile Settore Finanziario

- SEDE -

**Oggetto: Criteri valutativi delle aree fabbricabili – Previsione anno 2026**

## PREMESSE

Si espone la consueta relazione di valutazione generalizzata dei terreni ai fini IMU confermando i generici criteri valutativi e urbanistici al fine di consentire la maggiore omogeneità possibile, consci comunque che la corretta valutazione attiene al singolo lotto edificabile in particolare per alcuni comparti edificatori soggetti a permesso condizionato, convenzionato e con superficie definita, che potranno avvalersi della stima ad hoc. A tal fine è necessario far notare che (finalmente) nel 2026 si dovrà adottare e approvare la prevista variante al PGT che può determinare modifiche sostanziali (probabilmente in diminuzione) delle superfici delle aree effettivamente edificabili; Ritengo quindi probabile una necessità di adeguamento delle aree urbanisticamente omogenee ma sottoposte a vincoli di forte limitazione dell'edificabilità.

Ribadendo quindi le suddette premesse e considerato anche la sostanziale stagnazione demografica della popolazione di Zogno e dell'intera Val Brembana, si conferma "l'appetibilità" di terreni a vocazione industriale e artigianale. Sulla scorta di tali deduzioni pare opportuno confermare la valutazione media unitaria delle aree produttive e conseguentemente uniformare gli ambiti di trasformazione.

Viceversa, ancora in attesa dell'adozione della variante al PGT e considerando (in generale) la previsione dell'inflazione (con dato ISTAT) in aumento rispetto al 2025 e pari a 2,0%, si ritiene opportuno adeguare le valutazioni generalizzate relative al 2025 anche delle aree a vocazione residenziale.

COPIA CARTACEA DI ORIGINALE DIGITALE.

Riproduzione cartacea ai sensi del D.Lgs.82/2005 e successive modificazioni, di originale digitale.



## ATTRIBUZIONE DEI PREZZI UNITARI

### 1- ZOGNO CENTRO ( Zone AD e MD del nuovo PGT e di Completamento CP1 vecchio PRG )

[Comparto: Via XXIV Maggio, Via Degli Alpini, Fiume Brembo, Ponte Nuovo, Via Mazzini, Via Cavour, Via Roma]

**= 193,80 €/mq**

### 2- ZOGNO SEMICENTRO ( Zone AD, MD e BD1 del nuovo PGT e di Completamento CP1, CP2 e CP3 vecchio PRG )

- MONTE DI ZOGNO ( Prima Bivio "Cornelle" ed esclusi tutti i lotti a est della strada del Monte, prospicienti e con accesso da via Cornella alta )

- ENDENNA CENTRO (Zone AD e MD del nuovo PGT e di Completamento CP1 vecchio PRG)

**= 141,50 €/mq**

### 3- ZOGNO PERIFERIA ( Zone AD, MD, BD1 e BD2 del nuovo PGT e di Completamento CP4 e CP5 vecchio PRG )

- MONTE DI ZOGNO (Dopo Bivio "Cornelle" ed inclusi tutti i lotti a est della strada del Monte, prospicienti e con accesso da via Cornella alta)

- ENDENNA PERIFERIA (Zone MD, BD1 e BD2 del nuovo PGT e di Completamento CP2 e CP3 vecchio PRG )

- SPINO AL BREMBO ( Zone AD, MD del nuovo PGT e di Completamento CP1 e CP2 vecchio PRG )

**= 85,90 €/mq**

### 4- ENDENNA PERIFERIA ( Zone MD, BD1 e BD2 nuovo PGT e di Completamento CP4 e CP5 vecchio PRG )

- SPINO AL BREMBO ( Zone BD1 e BD2 nuovo PGT e di Completamento CP3,CP4 e CP5 del vecchio PRG )

- ALTRE FRAZIONI ( Zone MD e BD1 nuovo PGT e di Completamento CP1, CP2 e CP3 del vecchio PRG )

**= 77,60 €/mq**

### 5- FRAZIONI ( Zone BD2 )

**= 70,10 €/mq**

### 6- ZOGNO PERIFERIA E FRAZIONI ( Come area 3,4,5 ) per quota altimetrica superiore a 500 m. slm

**= Riduzione del 15% sulla valutazione unitaria ( €. /mq )**

### 7- AREE PRODUTTIVE E SIMILARI ( ZOGNO – Da confermare caso per caso ) ( Zone Produttive IA (di completamento) del nuovo PGT e PC vecchio PRG – senza vincoli di limitazione di edificabilità)

**= 132,60 €/mq**

### 8- AREE PRODUTTIVE E SIMILARI (AMBRIA E SPINO AL BREMBO– Da confermare caso per caso ) ( Zone Produttive IA ( di completamento ) nuovo PGT - PC vecchio PRG– senza vincoli di limitazione di edificabilità)

**= 122,40 €/mq**

COPIA CARTACEA DI ORIGINALE DIGITALE.

Riproduzione cartacea ai sensi del D.Lgs.82/2005 e successive modificazioni, di originale digitale.

**9- AREE PRODUTTIVE E SIMILARI (ALTRE FRAZIONI – Da confermare caso per caso) (Zone Produttive IA (di completamento) nuovo PGT - PC vecchio PRG)**

**= 66,30 €/mq**

**10 – NUOVE EDIFICAZIONI E TURISTICO RICETTIVO – ZONE NE -TU**

**ZOGNO – ZOGNO MONTE ( Fino a Cornelle )**

Da calcolare la slp ( superficie lorda di pavimento ) in base all'indice di edificabilità del lotto interessato

**= 272,30 €/mq ( di slp)**

**FRAZIONI**

Da calcolare la slp ( superficie lorda di pavimento ) in base all'indice di edificabilità del lotto interessato

**= 195,40 €/mq ( di slp)**

**Si ritengono comunque valide e applicabili le eventuali riduzioni previste dalla presente relazione**

**11 – PERMESSI DI COSTRUIRE CONDIZIONATI (PC) – Non convenzionati con Piano Attuativo**

**= Riduzione del 30% sulla valutazione unitaria corrispondente della NE o Area di completamento (€. /mq )**

**12 - MIRAGOLO S.M., MIRAGOLO S.S., ZONE TA-PP**

Previste aree in zona urbanizzata pertinenti ai fabbricati, dove in alcuni casi è prevista l'integrazione della volumetria

**Da valutare le specifiche situazione per l'applicazione nelle aree libere soggette a incremento di volumetria e di superficie**

**= 58,10 €/mq**

**13 – FONDI INTERCLUSI ( Indicativamente, ma da valutare le specifiche situazioni):**

- **Per l'accesso carrale: riduzione del 25% sulla valutazione unitaria**
- **Per l'accesso carrale e pedonale: riduzione del 50% sulla valutazione unitaria**

**14 – AREE SOGGETTE A SERVITU' ( Indicativamente, ma da valutare le specifiche situazioni):**

- **Riduzione in proporzione alla superficie dell'area soggetta a servitù con vincolo di inedificabilità.**

**15 – AREE CON CESSIONE DI CUBATURA O S.L.P. MA AZZONATA COME EDIFICABILE :**

- **Riduzione in proporzione del volume ceduto fino ad un massimo dell'80% del valore dell'azzonamento corrispondente. Possibilità di valutazione specifica dei casi presentati.**

**16 – AMBITI DI TRASFORMAZIONE DEL DOCUMENTO DI PIANO**

(Indicazioni generali da valutare caso per caso )

- **Riduzione generale del 30% del valore della relativa zona omogenea sulla superficie totale dei mappali non ancora lottizzati. Possibilità di valutazione specifica dei casi presentati.**

\* Per gli Ambiti di Trasformazione: AT02 - AT03 – AT04

- **Si conferma (fino ad approvazione dei Piani Attuativi ) lo stato di fatto con provvedimenti già approvati o destinazione urbanistiche del vecchio PRG;**

\* Per gli Ambiti di Trasformazione : AT06 – AT10 – AT11 (ex P.L. ) – AT07- AT08

- **Si conferma l' indicazione sulle aree d'espansione del vecchio PRG e cioè la riduzione del 30% (come CP3 o PC della relativa zona omogenea) sulla superficie totale dei mappali non ancora lottizzati;**

\* Ambito di Trasformazione : AT05

**= 39,20 €/mq**

\* Ambito di Trasformazione : AT09

**= 35,70 €/mq**

**17- UNITA' "COLLABENTI"**

Valore dell'area corrispondente per unità immobiliare non classata (p.e. ristrutturazione in centri storici)

**\* = 50% del valore unitario delle aree identificate ai punti 1-2-3-4-5.**

**18- CAMBIO D'USO O RISTRUTTURAZIONI COMPLESSE DI IMMOBILI**

( da applicarsi per singole unità immobiliari sulla slp come al punto 10 )

**ZOGNO – ZOGNO MONTE ( Fino a Cornelle )**

**= 272,30 €/mq ( di slp)**

**FRAZIONI**

**= 195,40 €/mq ( di slp)**

**Si ritengono comunque valide e applicabili le eventuali riduzioni previste dalla presente relazione**

IL RESPONSABILE GESTIONE DEL TERRITORIO

( Ing. Carlo Cappello )



COPIA CARTACEA DI ORIGINALE DIGITALE.

Riproduzione cartacea ai sensi del D.Lgs.82/2005 e successive modificazioni, di originale digitale.