



COMUNE DI ZOGNO

PROVINCIA DI BERGAMO

ORIGINALE
DELIBERAZIONE N. 28
DEL 14/03/2023

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Oggetto:

DETERMINAZIONE VALORI MINIMI AREE FABBRICABILI AI FINI IMU ANNO 2023.

Il giorno quattordici del mese di marzo dell'anno duemilaventitre alle ore 18,20 nella Sala Giunta del Palazzo Municipale si è legalmente riunita la Giunta Comunale convocata nei modi di legge.

All'appello risultano:

1)	FEDI SELINA ODETTE	Presente
2)	GHISALBERTI GIULIANO GIANPIETRO	Presente
3)	CARMINATI BARBARA	Assente
4)	PESENTI GIAMPAOLO	Presente
5)	SONZOGNI CLAUDIO	Assente

Presenti: **3** Assenti: **2**

Partecipa alla seduta il Segretario Comunale, Dott.ZAPPA PAOLO

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

Oggetto:	DETERMINAZIONE VALORI MINIMI AREE FABBRICABILI AI FINI IMU ANNO 2023.
-----------------	--

LA GIUNTA COMUNALE

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 con caratteristiche urbanistiche di affidabilità;

Visti:

- lo Statuto Comunale;
- il regolamento di contabilità;
- il regolamento sull'ordinamento degli uffici e dei servizi;

Visti i pareri di regolarità tecnica espresso dal Responsabile del Settore Finanziario, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267/2000 e successive modificazioni e di legittimità e di conformità alle leggi, allo statuto ed ai regolamenti espresso dal Segretario Generale ai sensi degli artt. 9 e 17 del Regolamento sull'Ordinamento degli Uffici e dei Servizi ed allegati al presente atto;

Con voti favorevoli unanimi, espressi per alzata di mano

D E L I B E R A

1. Di approvare la relazione del Responsabile del Settore Gestione del Territorio sull'attribuzione dei prezzi minimi unitari alle aree fabbricabili per l'anno 2023, che si allega al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale.
2. Di dare atto che:
 - i suddetti criteri valutativi serviranno quale indirizzo generale per i calcoli relativi all'IMU;
 - in caso di atto pubblico, 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.

Letto, approvato e sottoscritto:

IL PRESIDENTE	IL SEGRETARIO GENERALE
Fedi Selina Odette	Dott. Zappa Paolo
firmato digitalmente	firmato digitalmente



COMUNE DI ZOGNO

PROVINCIA DI BERGAMO

Zogno, 03.03.2023

Al Signor SINDACO

Al Segretario Generale

Al Responsabile Settore Finanziario

- SEDE -

Oggetto: Criteri valutativi delle aree fabbricabili – Anno 2023

PREMESSE

Ai soli fini degli adempimenti di legge, si espone la consueta relazione di valutazione generalizzata dei terreni ai fini IMU confermando i criteri valutativi e le particolarità urbanistiche 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.

Ribadendo quindi le suddette premesse e considerato anche il proseguo del calo demografico della popolazione di Zogno e dell'intera Val Brembana, tuttavia si rilevano alcuni positivi segnali di sviluppo di alcune aziende industriali e qualche notizia di transazioni immobiliari, nonché alcuni pronunciamenti e stime dell'Agenzia del Demanio. Pertanto, in attesa dell'adozione della variante al PGT per adempimento legislativo, anche in considerazione del proseguo del sostanziale periodo di stagnazione del mercato immobiliare zognese, si ritiene opportuno e corretto adeguare le valutazioni generalizzate al tasso di inflazione programmata dal Governo (alla data attuale) pari a 9,2%.

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]

= 180,70 €/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)

= 131,20 €/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)

= 79,70 €/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)

= 72,00 €/mq

5- FRAZIONI (Zone BD2)

= 65,00 €/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) (Zone Produttive IA (di completamento) del nuovo PGT e PC vecchio PRG)

= 99,60 €/mq

8- AREE PRODUTTIVE E SIMILARI (AMBRIA E SPINO AL BREMBO) (Zone Produttive IA (di completamento) nuovo PGT - PC vecchio PRG)

= 74,20 €/mq

9- AREE PRODUTTIVE E SIMILARI (ALTRE FRAZIONI) (Zone Produttive IA (di completamento) nuovo PGT - PC vecchio PRG)

= 50,70 €/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

= 252,60 €/mq (di slp)

FRAZIONI

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

= 181,30 €/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

= 54,00 €/mq

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

- Per l'accesso carrabile: riduzione del 25% sulla valutazione unitaria
- Per l'accesso carrabile 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)

* 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.) – 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
= **36,30 €/mq**

* Ambito di Trasformazione : AT07
= **24,10 €/mq (Dopo Variante ex SS 470)**

* Ambito di Trasformazione : AT09
= **24,10 €/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)
= **252,60 €/mq (di slp)**

FRAZIONI
= **181,30 €/mq (di slp)**

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



RESPONSABILE GESTIONE DEL TERRITORIO
(Ing. Carlo Cappello)