



# COMUNE DI ZOGNO

## PROVINCIA DI BERGAMO

**COPIA  
DELIBERAZIONE N. 40  
DEL 12/04/2025**

### **VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE**

Oggetto:

**DETERMINAZIONE VALORI MINIMI AREE FABBRICABILI AI FINI IMU ANNO 2025.**

Il giorno dodici del mese di aprile dell'anno duemilaventicinque alle ore 9.00 nella Sala Giunta del Palazzo Municipale si è legalmente riunita la Giunta Comunale convocata nei modi di legge.

All'appello risultano:

<b>1)</b>	<b>GHISALBERTI GIULIANO GIANPIETRO</b>	<b>Presente</b>
<b>2)</b>	<b>PESENTI GIAMPAOLO</b>	<b>Assente</b>
<b>3)</b>	<b>FEDI SELINA ODETTE</b>	<b>Assente</b>
<b>4)</b>	<b>CARMINATI BARBARA</b>	<b>Presente</b>
<b>5)</b>	<b>GALBIATI ANNA MARIA</b>	<b>Presente</b>

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

Partecipa alla seduta il Segretario Comunale, Dott.ssa ARMANNI MARIAROSA 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.

<b>Oggetto:</b>	<b>DETERMINAZIONE VALORI MINIMI AREE FABBRICABILI AI FINI IMU ANNO 2025.</b>
-----------------	--

## **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:

- lo Statuto Comunale;
- il regolamento di contabilità;
- 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

### **DELIBERA**

1. Di approvare la relazione del Responsabile del Settore Gestione del Territorio sull'attribuzione dei prezzi minimi unitari alle aree fabbricabili per l'anno 2025, 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.

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

IL PRESIDENTE  
Ghisalberti Giuliano Gianpietro

IL SEGRETARIO GENERALE  
Dott.ssa Armanni Mariarosa

=====

**CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE**

Il sottoscritto Responsabile del Settore Affari Generali, certifica che, ai sensi dell'art. 124 - comma 1 - del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, la presente deliberazione, è stata pubblicata all'Albo pretorio on line di questo Comune per 15 giorni consecutivi dal giorno 18-04-2025.

Zogno, 18-04-2025

Il Responsabile del Settore Affari Generali  
Dr.ssa Del Vecchio Paola

=====

**ESECUTIVITA'**

La presente deliberazione G.C. n. 40 del 12/04/2025 è stata resa immediatamente eseguibile dalla Giunta Comunale ai sensi dell'art. 134 – comma 4 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.

Zogno, 12/04/2025

Il Segretario Comunale  
Dott.ssa Mariarosa Armanni



# COMUNE DI ZOGNO

PROVINCIA DI BERGAMO

Zogno, 05.03.2024

Al Signor SINDACO

Alla Segretaria Generale

Alla Responsabile Settore Finanziario

- SEDE -

**Oggetto: Criteri valutativi delle aree fabbricabili – Anno 2025**

## 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 la sostanziale stagnazione demografica della popolazione di Zogno e dell'intera Val Brembana, tuttavia si rilevano alcuni segnali di sviluppo di alcune aziende industriali e qualche notizia di transazioni immobiliari o acquisizioni nell'ambito di procedimenti pubblici attinenti a terreni a vocazione produttiva.

Sulla scorta di tali deduzioni pare opportuno incrementare 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) l'indice ISTAT in calo rispetto al 2023 e pari a 1,4% a fine 2024, si ritiene opportuno non adeguare le valutazioni generalizzate relative al 2024 delle aree a vocazione residenziale che risulteranno quindi invariate.

## 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]

= 190,00 €/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)

= 138,70 €/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 )

= 84,20 €/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 )

= 76,10 €/mq

**5- FRAZIONI** ( Zone BD2 )

= 68,70 €/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)

= 130,00 €/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)

= 120,00 €/mq

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

**= 65,00 €/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

**= 267,00 €/mq ( di slp)**

**FRAZIONI**

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

**= 191,60 €/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 pertinenziali 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**

**= 57,00 €/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

= 38,40 €/mq

\* Ambito di Trasformazione : AT09

= 35,00 €/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 )

= 267,00 €/mq ( di slp)

FRAZIONI

= 191,60 €/mq ( di slp)

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



RESPONSABILE GESTIONE DEL TERRITORIO  
( Ing. Carlo Cappello )



# COMUNE DI ZOGNO

## PROVINCIA DI BERGAMO

ALLEGATO ALLA PROPOSTA N. 8207 DEL 10/04/2025

---PARERE TECNICO---

Oggetto:

DETERMINAZIONE VALORI MINIMI AREE FABBRICABILI AI FINI IMU ANNO 2025.

PROPONENTE	Settore Finanziario
------------	---------------------

<b>Il Responsabile del Servizio Proponente</b>	Si esprime PARERE FAVOREVOLE in ordine alla regolarità tecnica della presente Deliberazione.
	Data 11-04-2025                      Il Responsabile CHIESA MONICA Firmato Digitalmente



# COMUNE DI ZOGNO

## PROVINCIA DI BERGAMO

ALLEGATO ALLA PROPOSTA N. 8207 DEL 10/04/2025

----PARERE CONTABILE----

Oggetto:

DETERMINAZIONE VALORI MINIMI AREE FABBRICABILI AI FINI IMU ANNO 2025.

PROPONENTE	Settore Finanziario
------------	---------------------

<b>IL Responsabile del Servizio CONTABILE</b>	Si esprime PARERE FAVOREVOLE in ordine alla regolarità CONTABILE della presente Deliberazione.
	Data 11-04-2025                      Il Responsabile CHIESA MONICA Firmato Digitalmente