



COMUNE DI CESIOMAGGIORE

Provincia di Belluno

Piazza Mercato 2 - 32030 Cesiomaggiore (BL)

P.IVA IT 00203620257

Verbale di Deliberazione della Giunta Comunale

n. 111 del 25-11-2025

OGGETTO: AGGIORNAMENTO DEI VALORI DELLE AREE EDIFICABILI AGLI EFFETTI DELL'APPLICAZIONE DELL'I.M.U. DAL 1° GENNAIO 2026.

L'anno duemilaventicinque, addì venticinque del mese di Novembre, alle ore 19:05, nella sede Municipale, si è riunita la Giunta Comunale di Cesiomaggiore, nelle persone di seguito indicate:

Presenti alla trattazione dell'argomento sopra specificato i signori:

Componenti	Referenza	Presente	Assente
ZANELLA CARLO	SINDACO	X	
STACH MARTINA	VICESINDACO	X	
FELTRIN ELEONORA	ASSESSORE	X	
VIGNA CARLO	ASSESSORE	X	
BROCCON MORENO	ASSESSORE ESTERNO	X	
Totale:		5	0

Presiede CARLO ZANELLA, nella sua qualità di Sindaco.

Partecipa alla seduta SANDRA CURTI, Segretario Comunale.

Il Presidente, constatato che il Collegio è costituito in numero legale, dà inizio alla trattazione dell'argomento sopraindicato.

OGGETTO: AGGIORNAMENTO DEI VALORI DELLE AREE EDIFICABILI AGLI EFFETTI DELL'APPLICAZIONE DELL'I.M.U.

LA GIUNTA COMUNALE

RICHIAMATA la deliberazione di Consiglio Comunale n. 22 del 01.07.2022, avente ad oggetto “Approvazione linee programmatiche 2022/2027 – art. 18 statuto comunale”;

DATO ATTO che il Documento Unico di Programmazione semplificato 2026/2028 è stato approvato con deliberazione della Giunta Comunale n. 67 in data 29/07/2025, inviato ai Consiglieri Comunali con nota Prot.6546 del 30/07/2025 per l'adozione della conseguente delibera consiliare da adottarsi nella prima seduta utile come previsto dall'art.9 c.3 del regolamento di contabilità vigente, avvenuta con atto n. 24 del 30/09/2025;

PREMESSO che:

- l’Imposta Municipale Propria (IMU) è disciplinata dall’art. 1, commi 739–783, della Legge 27 dicembre 2019, n. 160 (Legge di bilancio 2020), che ha riformato integralmente il precedente assetto normativo;
- ai sensi dell’art. 1, comma 741, lett. d), della L. 160/2019, è considerata area fabbricabile quella utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi, anche solo adottati;
- l’art. 1, comma 746, della L. 160/2019 stabilisce che la base imponibile dell’IMU per le aree fabbricabili è costituita dal valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell’anno d’imposizione;
- l’art. 1, comma 777, della L. 160/2019 attribuisce ai Comuni la facoltà di determinare, ai fini dell’imposta, valori venali di riferimento per zone omogenee, al fine di ridurre il contenzioso e orientare l’attività di accertamento;
- il Comune può quindi definire periodicamente tali valori, tenendo conto delle caratteristiche urbanistiche, della destinazione d’uso, degli indici edificatori, delle condizioni infrastrutturali, della collocazione territoriale e dell’andamento del mercato immobiliare locale;
- gli strumenti urbanistici comunali vigenti (PRG/PGT/PSC, eventuali varianti approvate), individuano le aree con potenzialità edificatoria;
- ai sensi dell’art. 52 del D.Lgs. 15 dicembre 1997, n. 446, il Comune esercita la propria potestà regolamentare in materia di tributi locali;
- le deliberazioni relative alle aliquote, detrazioni e altri aspetti dell’IMU devono essere trasmesse al Ministero dell’Economia e delle Finanze – Dipartimento delle Finanze, tramite il Portale del federalismo fiscale, ai sensi dell’art. 1, comma 767, L. 160/2019 e del D.M. 24 aprile 2020, per la loro pubblicazione e successiva efficacia;

VISTA la delibera consiliare n. 18 del 21/05/2020, con la quale è stato approvato il Regolamento per l’applicazione della “nuova IMU” - Imposta Municipale Propria;

RICHIAMATA la Delibera di Giunta Comunale n. 36 del 29/05/2014 di Determinazione dei valori delle aree edificabili agli effetti dell'applicazione dell' I.M.U. come di seguito indicato: per le seguenti zone territoriali omogenee con i valori di seguito indicato:

ZONA A e As

Si rileva che la costruzione di nuovi fabbricati è ammessa solo ove espressamente previsto con grado di protezione 8 ai sensi dell'art. 14b delle Norme di attuazione del vigente P.R.G.. Limitatamente a tali aree il valore di riferimento è rapportato al volume massimo ammesso nello specifico lotto nella misura di € 20,66 al mc di costruzione.

Per le rimanenti aree l'I.C.I. è applicata solo sugli immobili esistenti.

ZONE B - C1 - C2

Valore da applicare a mc edificabile.

Parametro di riferimento € 20,66 al mc.

Sono escluse le aree di pertinenza.

a semplice concessione edilizia:

zone B	mc/mq 2	€ 41,32 mq
zone B	mc/mq 1,8	€ 37,18 mq
zone C1	mc/mq 2	€ 41,32 mq
zone C1	mc/mq 1,5	€ 30,99 mq
zone C1	mc/mq 1,3	€ 26,86 mq
zone C1	mc/mq 1,2	€ 24,79 mq
zone C1	mc/mq 1	€ 20,66 mq
zone C1	mc/mq 0,8	€ 16,53 mq
zone C2	mc/mq 1,2	€ 24,79 mq
zone C2	mc/mq 1	€ 20,66 mq
zone C2	mc/mq 0,8	€ 16,56 mq
zone C2	mc/mq 0,7	€ 14,46 mq

per le aree soggette a lottizzazione il valore di riferimento deve essere ridotto del 30%.

ZONE D

Si valuta in base alle caratteristiche specifiche di zona a mq. Edificabile

zone D1 e D4 sup. coperta max 50% del lotto € 25,82 mq.

zone D2 e D3 sup. coperta max 35% del lotto € 36,15 mq.

zone D2 e D3 sup. coperta max 30% del lotto € 30,99 mq.

zone D5 € 5,16 mq.

per le aree soggette a lottizzazione il valore di riferimento deve essere ridotto del 30%.

ZONE F PREORDINATE ALL' ESPROPRI

Il parametro di riferimento è quello fissato dalle tabelle della Commissione Provinciale Espropri.

ATTESO che, allo scopo di determinare i valori delle aree fabbricabili è stata tenuta in considerazione la destinazione urbanistica, gli indici di edificabilità, i prezzi medi rilevati sul

mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche tra le varie zone individuate;

RITENUTO necessario aggiornare e allineare, per l'anno 2025 e per gli anni successivi, i valori determinati ed individuati con Delibera di Giunta Comunale n. 36 del 29/05/2014, ed in particolare i valori relativi al regolamento comunale, e più precisamente per le seguenti zone territoriali omogenee con i valori di seguito indicato:

ZONA A e As

Si rileva che la costruzione di nuovi fabbricati è ammessa solo ove espressamente previsto con grado di protezione 8 ai sensi dell'art. 14b delle Norme di attuazione del vigente P.R.G.. Limitatamente a tali aree il valore di riferimento è rapportato al volume massimo ammesso nello specifico lotto nella misura di € 50,00 al mc di costruzione.

Per le rimanenti aree l'I.M.U. è applicata solo sugli immobili esistenti.

ZONE B - C1 - C2

Valore da applicare a mc edificabile.

Parametro di riferimento € 50,00 al mc.

Sono escluse le aree di pertinenza.

a semplice concessione edilizia:

zone B	mc/mq 2	€ 100,00 mq
zone B	mc/mq 1,8	€ 90,00 mq
zone C1	mc/mq 2	€ 100,00 mq
zone C1	mc/mq 1,5	€ 75,00 mq
zone C1	mc/mq 1,3	€ 65,00 mq
zone C1	mc/mq 1,2	€ 60,00 mq
zone C1	mc/mq 1	€ 50,00 mq
zone C1	mc/mq 0,8	€ 40,00 mq
zone C2	mc/mq 1,2	€ 60,00 mq
zone C2	mc/mq 1	€ 50,00 mq
zone C2	mc/mq 0,8	€ 40,00 mq
zone C2	mc/mq 0,7	€ 35,00 mq

per le aree soggette a lottizzazione il valore di riferimento deve essere ridotto del 30%.

ZONE D

Si valuta in base alle caratteristiche specifiche di zona a mq. Edificabile

zone D1 e D4 sup. coperta max 50% del lotto € 63,00 mq.

zone D2 e D3 sup. coperta max 35% del lotto € 88,11 mq.

zone D2 e D3 sup. coperta max 30% del lotto € 75,38 mq.

zone D5 € 12,19 mq.

per le aree soggette a lottizzazione il valore di riferimento deve essere ridotto del 30%.

ZONE F PREORDINATE ALL' ESPROPRI

Il parametro di riferimento è quello fissato dalle tabelle della Commissione Provinciale Espropri.

VISTO il parere reso ai sensi dell'art. 49 D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267;

CON VOTI palesi favorevoli unanimi;

D E L I B E R A

1. di CONSIDERARE le premesse parte integrante del presente provvedimento;

2. di DETERMINARE dal 1 gennaio 2026 e per gli anni seguenti, i seguenti valori:

ZONA A e As

Si rileva che la costruzione di nuovi fabbricati è ammessa solo ove espressamente previsto con grado di protezione 8 ai sensi dell'art. 14b delle Norme di attuazione del vigente P.R.G.. Limitatamente a tali aree il valore di riferimento è rapportato al volume massimo ammesso nello specifico lotto nella misura di € 50,00 al mc di costruzione.

Per le rimanenti aree l'I.M.U. è applicata solo sugli immobili esistenti.

ZONE B - C1 - C2

Valore da applicare a mc edificabile.

Parametro di riferimento € 50,00 al mc.

Sono escluse le aree di pertinenza.

a semplice concessione edilizia:

zone B	mc/mq 2	€ 100,00 mq
zone B	mc/mq 1,8	€ 90,00 mq
zone C1	mc/mq 2	€ 100,00 mq
zone C1	mc/mq 1,5	€ 75,00 mq
zone C1	mc/mq 1,3	€ 65,00 mq
zone C1	mc/mq 1,2	€ 60,00 mq
zone C1	mc/mq 1	€ 50,00 mq
zone C1	mc/mq 0,8	€ 40,00 mq
zone C2	mc/mq 1,2	€ 60,00 mq
zone C2	mc/mq 1	€ 50,00 mq
zone C2	mc/mq 0,8	€ 40,00 mq
zone C2	mc/mq 0,7	€ 35,00 mq

per le aree soggette a lottizzazione il valore di riferimento deve essere ridotto del 30%.

ZONE D

Si valuta in base alle caratteristiche specifiche di zona a mq. Edificabile

zone D1 e D4 sup. coperta max 50% del lotto € 63,00 mq.

zone D2 e D3 sup. coperta max 35% del lotto € 88,11 mq.

zone D2 e D3 sup. coperta max 30% del lotto € 75,38 mq.

zone D5 € 12,19 mq.

per le aree soggette a lottizzazione il valore di riferimento deve essere ridotto del 30%.

ZONE F PREORDINATE ALL' ESPROPRI

Il parametro di riferimento è quello fissato dalle tabelle della Commissione Provinciale Espropri.

3. di PRECISARE che i valori approvati con il presente provvedimento hanno rilevanza esclusivamente ai fini interni di questo Comune relativamente ai controlli I.M.U.;

SUCCESSIVAMENTE, con separata votazione palese favorevole unanime, la presente deliberazione viene dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 comma 4 D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, data l'urgenza determinata dalla necessità di permettere l'assunzione degli atti consequenti.

Del che si è redatto il presente verbale che, previa lettura e conferma, viene approvato e sottoscritto

Il SINDACO
CARLO ZANELLA

Il SEGRETARIO
SANDRA CURTI

Il presente documento è stato redatto, sottoscritto e validato in forma digitale secondo le modalità previste dal D.Lgs.vo 7 marzo 2005 n. 82 e s.m.

[X] Deliberazione dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell' art. 134, comma 4, del D.Lgs. 267/2000 e ss.mm.ii.

Il SEGRETARIO
SANDRA CURTI

Il presente documento è stato redatto, sottoscritto e validato in forma digitale secondo le modalità previste dal D.Lgs.vo 7 marzo 2005 n. 82 e s.m.