

ORIGINALE

COMUNE DI PRAY PROVINCIA DI BIELLA

DELIBERAZIONE N. 39 del 19/12/2025

Verbale di deliberazione del Consiglio Comunale

OGGETTO: DETERMINAZIONE VALORE MINIMO AREE FABBRICABILI AI FINI DELL'IMU PER L'ANNO 2026.

L'anno **DUEMILAVENTICINQUE** addì **DICIANNOVE** del mese di **DICEMBRE** alle ore 17,45 nella Sala delle adunanze. Previa osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente legge vennero oggi convocati a seduta i Consiglieri Comunali in videoconferenza e in presenza.
All'appello risultano:

N. d'or d.	COGNOME E NOME	Pres . .	Ass.	N. d'ord.	COGNOME E NOME	Pres . .	Ass.
1	AIMONE Lucio	X		7	VASSALLO Martina		X
2	CILIESA Gianni	X		8	PASSUELLO Gian Matteo	X	
3	FILEPPO Franco	X		9	PASSUELLO Gaia	X	
4	BOGGIA Paolo	X		10	DE FABIANI Patrizia	X	
5	CILIESA Carolina	X					
6	PAGLIAZZO Rosetta	X					
					totale	9	1

Assume la presidenza il sig. Aimone Arch. Lucio nella sua qualità di Sindaco, con l'assistenza del Segretario Comunale Franceschina Dr. Daniele, i consiglieri sono tutti presenti in aula ad eccezione del Consigliere Vassallo Martina assente giustificata, il quale ha potuto identificare la presenza dei consiglieri in presenza e tramite l'applicazione informatica utilizzata.

Previe le formalità di legge e constatata la legalità della seduta, il Consiglio Comunale passa alla trattazione dell'oggetto sopra evidenziato.

IL CONSIGLIO COMUNALE

- Vista la proposta di deliberazione relativa all'oggetto sopra indicato;
- Visti i pareri espressi su tale proposta, ai sensi dell'articolo 49, comma 1, D.Lgs. 18/08/00, n. 267
- Con voti favorevoli unanimi, palesemente espressi;

DELIBERA

- 1) Di fare propria la proposta di deliberazione di cui trattasi, che, viene allegata al presente atto e ne fa parte integrante e sostanziale, approvandone integralmente la premessa e il dispositivo;
- 2) Di disporre l'attuazione del presente deliberato così come previsto dalla normativa di cui al T.U.E.L. del D.Lgs. 18/08/2000 n. 267.

SUCCESSIVAMENTE

IL CONSIGLIO COMUNALE

Con voti unanimi favorevoli espressi in forma palese

DELIBERA

DI DICHIARARE IL PRESENTE ATTO IMMEDIATAMENTE ESEGUIBILE, AI SENSI
DELL'ART. 134, C. 4 DEL D.Lgs. 267/2000.

IL SINDACO

Aimone Arch.Lucio

Il documento è firmato digitalmente ai sensi del DLgs 82/2005 s.m.i e norme
collegate e sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa

OGGETTO: DETERMINAZIONE VALORE MINIMO AREE FABBRICABILI AI FINI DELL'IMU PER L'ANNO 2026.

- IL SINDACO

- AL CONSIGLIO COMUNALE

Visto il testo di cui al comma 4 dell'art. 6 del Regolamento per l'applicazione dell'Imposta Municipale Propria (IMU), approvato con deliberazione C.C. n. 12 del 22/08/2014, che si riporta di seguito integralmente:

“Per le aree fabbricabili il valore 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 della vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.

Ai sensi dell'art. 52 del D.Lgs. n. 446/1997 la Giunta Comunale ha facoltà di determinare annualmente e per zone omogenee i valori di riferimento ai fini del versamento IMU.

Il potere degli uffici comunali di accertare un maggiore imponibile IMU sulla base del valore in comune commercio delle aree fabbricabili è inibito qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quelli predeterminati dalla Giunta Comunale.

I valori della delibera di Giunta hanno l'esclusivo effetto di ridurre l'insorgenza di contenzioso con i contribuenti, fermo restando che il valore imponibile delle aree fabbricabili è quello di cui all'art. 5, comma 5, del D.Lgs. 504/1992. Pertanto non è dovuto alcun rimborso al contribuente in caso di versamento superiore a quello derivante dall'applicazione dei valori stabili dalla delibera della Giunta.

Vista la delibera di giunta Comunale n. 58 del 04/09/2014 con la quale venivano, per i soli effetti di cui alla normativa IMU, definiti i valori medi venali in comune commercio delle aree fabbricabili;

Premesso che la potenzialità edificatoria di un'area fabbricabile, «anche se prevista da strumenti urbanistici solo in itinere o ancora inattuati» è idonea a influenzare il valore di un terreno e rappresenta «un indice di capacità contributivo adeguato»;

Che per determinare l'imposta dovuta dal contribuente su un'area occorre tener conto solo delle sue potenzialità edificatorie.

Visto che l'articolo 5 del decreto legislativo 504/1992, che si applica all'Imu, detta dei criteri specifici per la determinazione della base imponibile e richiede che il quantum del valore dell'area sia fondato sulle sue potenzialità edificatorie.

Ritenuto di stabilire il valore venale delle aree al 1° gennaio dell'anno di imposizione utilizzando come parametro anche le valutazioni di mercato. Nello specifico, gli elementi rilevanti per calcolare il valore dell'area sono: zona territoriale di ubicazione, indice di edificabilità, destinazione d'uso consentita, oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione e, infine, i prezzi medi rilevati sul mercato di aree aventi le stesse caratteristiche.

Ritenuto di fornire per l'anno 2026, quale atto di indirizzo all'Ufficio Tributi, il valore delle aree edificabili al di sotto del quale si provvederà all'automatico accertamento delle dichiarazioni IMU, fermo restando che tale valore non escluderà comunque il potere di accertamento per particolari casi di evidente non congruità con i valori medi di mercato;

Vista la perizia di stima del valore delle aree edificabili, redatta dal Tecnico comunale geom. Conti Roberto in data 15/12/2025, qui allegata per esserne parte integrante;

Vista la L. 214/2011;

Visto il D.Lgs. 18/08/2000, n. 267;

PROPONE

1) di stabilire, per i soli effetti di cui alla normativa IMU richiamata in premessa, per l'anno 2026, i valori medi venali in comune commercio delle aree fabbricabili, così come riportati nell'allegata perizia redatta dal Tecnico comunale geom. Conti Roberto, e di seguito descritti:

aree fabbricabili a scopo residenziale	€. 30,00 al metro quadrato
aree fabbricabili a scopo artigianale/industriale presenti sul territorio comunale, con esclusione delle aree ubicate all'interno dell'A.I.A. sita in località Cascine;	€. 35,00 al metro quadrato
aree fabbricabili a scopo artigianale/industriale ubicate all'interno dell'A.I.A. sita in località Cascine	€. 18,00 al metro quadrato
Arearie fabbricabili a scopo commerciale	€. 35,00 al metro quadrato

IL PROPONENTE

Aimone Arch. Lucio

Il documento è firmato digitalmente ai sensi del DLgs
82/2005 s.m.i e norme collegate e sostituisce il documento
cartaceo e la firma autografa

Il presente verbale viene letto e sottoscritto come segue

IL PRESIDENTE

(Aimone Arch. Lucio)

Il documento è firmato digitalmente ai sensi del DLgs 82/2005 s.m.i e norme
collegate e sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa

IL SEGRETARIO COMUNALE

(Franceschina Dr. Daniele)

Il documento è firmato digitalmente ai sensi del DLgs 82/2005 s.m.i e norme
collegate e sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa

REFERITO DI PUBBLICAZIONE

(Art. 124, D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267)

N.1635..... REG. PUBBLICAZIONE

Certifico io segretario comunale su conforme dichiarazione del Messo, che copia del presente
verbale venne pubblicata il giorno ...23/12/2025..... all'albo pretorio ove rimarrà
esposta per 15 giorni consecutivi.

Pray, li ..23/12/2025.....

IL SEGRETARIO COMUNALE

(Franceschina Dr. Daniele)

Il documento è firmato digitalmente ai sensi del DLgs 82/2005 s.m.i e norme
collegate e sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa

CERTIFICATO DI ESECUTIVITÀ

(art.134, comma 3, D.Lgs 18/08/2000 n. 267)

Si certifica che la sua estesa deliberazione non soggetta al controllo preventivo di legittimità, è stata
pubblicata nelle forme di legge all'Albo Pretorio del Comune senza riportare nei primi dieci giorni
di pubblicazione denunce di vizi di legittimità o competenza, per cui la stessa è divenuta esecutiva
il..... ai sensi dell'art.134, comma 3, del D.Lgs. 18/08/2000 n. 267.

Pray, li

IL SEGRETARIO COMUNALE

(Franceschina Dr. Daniele)

Il documento è firmato digitalmente ai sensi del DLgs 82/2005 s.m.i e norme
collegate e sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa

Conforme all'originale, in carta libera ad uso amministrativo.

Pray, li

IL SEGRETARIO COMUNALE

(Franceschina Dr. Daniele)

Il documento è firmato digitalmente ai sensi del DLgs 82/2005 s.m.i e norme
collegate e sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa