



COMUNE DI FANO

Provincia di Pesaro e Urbino

ORIGINALE
DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE
Nr. 469 Del 10/12/2024

OGGETTO:

VALORI DI RIFERIMENTO DELLE AREE FABBRICABILI DEL COMUNE DI FANO AI FINI DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (I.M.U.) AI SENSI DELL'ART. 1, CO. 777, LETT. D) DELLA L. N. 160/2019 E DEL REGOLAMENTO COMUNALE PER L'APPLICAZIONE DELL'I.M.U.

L'anno **Duemilaventiquattro**, il giorno **Dieci** del mese di **Dicembre** alle ore **10:00** nella Residenza Municipale della città di Fano, convocata su invito del Sindaco, disposta nei modi di legge, si è riunita la Giunta Comunale nelle persone dei signori:

1)	Serfilippi Luca	Sindaco	Si,da remoto
2)	Manocchi Loretta	Vice Sindaco	Si,da remoto
3)	Santorelli Alberto	Assessore anziano	No
4)	Curzi Alessio	Assessore	No
5)	Ilari Gianluca	Assessore	No
6)	Maghernino Loredana Maria Laura	Assessore	Si,da remoto
7)	Talamelli Mauro	Assessore	Si,da remoto
8)	Tarsi Lucia	Assessore	Si,da remoto

Presenti: **5** Assenti: **3**

Assume la presidenza **Serfilippi Luca**.

E' altresì presente il Vice Segretario **Daniela Mantoni** che partecipa con funzioni di consulenza e di verbalizzazione.

OGGETTO:

VALORI DI RIFERIMENTO DELLE AREE FABBRICABILI DEL COMUNE DI FANO AI FINI DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (I.M.U.) AI SENSI DELL'ART. 1, CO. 777, LETT. D) DELLA L. N. 160/2019 E DEL REGOLAMENTO COMUNALE PER L'APPLICAZIONE DELL'I.M.U.

Ai sensi di quanto disposto dall'art. 13 comma 1 del "*Regolamento per lo svolgimento delle sedute degli organi del Comune di Fano in modalità telematica*" approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 60 del 29.03.2022, tutti i presenti partecipano alla seduta in modalità telematica.

LA GIUNTA COMUNALE

RICHIAMATA la L. n. 160/2019, art. 1, commi dal 739 al 783, la quale disciplina a decorrere dall'anno 2020 l'Imposta Municipale Propria (I.M.U.) ed in particolare:

- il comma 741, lett. d) secondo il quale "... d) per area fabbricabile si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi, ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità";
- il comma 745 il quale recita che "La base imponibile dell'imposta è costituita dal valore degli immobili ...";
- il comma 746 che prevede "... Per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, o a far data dall'adozione degli strumenti urbanistici, 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 dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche. ...";
- il comma 777, lett. d) secondo cui i comuni, possono "... d) determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, al fine della limitazione del potere di accertamento del comune qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato, secondo criteri improntati all'obiettivo di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso";

RICHIAMATO, altresì, il vigente Regolamento comunale per l'applicazione dell'Imposta Municipale Propria (IMU), approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 141 del 21.07.2020, con particolare riferimento all'art. 2, recante "Determinazione dei valori venali per le aree fabbricabili", il quale prevede la determinazione della base imponibile considerando il valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno d'imposizione, o a far data dall'adozione degli strumenti urbanistici generali o attuativi, così come risultante da atto pubblico e comunque in misura non inferiore ai valori venali di riferimento deliberati dalla Giunta Comunale in applicazione della facoltà di cui al sopra richiamato art. 1, co. 777 della L. n. 160/2019;

DATO ATTO che:

- con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 189 del 18.11.2023 è stato adottato il Piano Regolatore Generale (P.R.G. 2023) della città di Fano ai sensi dell'art. 26 della L.R. n. 34/1992 corredato dal rapporto ambientale ai sensi del D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i.;
- con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 91 del 19.04.2024 è stato adottato definitivamente il predetto Piano;

PRECISATO che l'art. 36, co. 2 del D.L. n. 223/2006, ai fini fiscali, ha dettato la nozione di edificabilità stabilendo che un'area è da considerare fabbricabile se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento

urbanistico generale adottato dal comune, indipendentemente dall'approvazione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo;

RILEVATO, dunque, che la qualifica di area edificabile sussiste già con l'adozione dello strumento urbanistico generale del Comune, anche se questo non è ancora stato approvato dall'ente preposto, in quanto l'area acquisisce già una potenzialità edificatoria e la successiva approvazione del P.R.G. può solo incidere sulla valutazione del valore venale della stessa;

RITENUTO opportuno agevolare ed orientare il contribuente negli adempimenti posti a suo carico fissando indicazioni in ordine ai valori in comune commercio delle aree fabbricabili per facilitare gli adempimenti tributari connessi all'I.M.U.;

RILEVATA, pertanto, la necessità di rideterminare, rispetto ai valori da ultimo approvati con Deliberazione di Giunta Comunale n. 192 del 22.05.2015, il valore venale in comune commercio delle aree edificabili site nel territorio comunale di Fano anche alla luce del nuovo strumento urbanistico adottato, al fine di fornire sia un adeguato supporto orientativo nell'attività accertativa dell'Ente, che di offrire aggiornati parametri di riferimento per orientare e semplificare gli adempimenti a carico dei contribuenti che sono, in ogni caso, tenuti al versamento dell'imposta in relazione all'effettivo valore venale del proprio immobile;

CONSIDERATO che la determinazione dei valori delle aree fabbricabili da parte dell'Amministrazione Comunale con proprio atto consente nel contempo di conseguire obiettivi di equità, efficienza, efficacia, trasparenza e semplificazione dei rapporti con i cittadini;

ATTESO che, con Deliberazione di Giunta Comunale n. 231 del 06.06.2024, è stato costituito apposito Gruppo di lavoro, costituito dai rappresentanti di diversi Settori dell'Ente, al fine di supportare l'attività della Giunta Comunale in ordine all'aggiornamento della valorizzazione delle aree edificabili del territorio comunale;

ACQUISITA la proposta del predetto Gruppo di lavoro, di cui al P.G. n. 117291/2024, per l'attribuzione dei valori orientativi delle aree fabbricabili a destinazione residenziale, commerciale, industriale, artigianale, ai fini dell'applicazione dell'I.M.U., ritenuta idonea ad individuare i più probabili valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili;

RITENUTO, pertanto, sulla base dell'attività istruttoria condotta dal Gruppo di lavoro a tale scopo costituito, di adottare i valori venali di riferimento delle aree fabbricabili per zone omogenee, ai sensi dell'art. 1, comma 777, lett. d), della L. n. 160/2019, al fine di semplificare gli adempimenti a carico dei contribuenti e di limitare il potere di accertamento del Comune secondo criteri improntati all'obiettivo di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso, come risultanti dalla seguente documentazione allegata al presente atto quale parte integrante e sostanziale dello stesso:

- "Individuazione delle Microzone Comunali", di cui Allegato 1;
- "Descrizione delle microzone – Ubicazione – Fogli di Mappa", di cui Allegato 2;
- "Valori medi delle aree fabbricabili ai fini I.M.U.", di cui all'Allegato 3;
- "Valori medi delle aree edificabili ricomprese nei comparti urbanistici", di cui all'Allegato 4;

VALUTATA l'opportunità di un abbattimento percentuale dei predetti valori, esclusivamente per le "nuove" aree edificabili introdotte dall'adottato P.R.G. 2023, nell'ordine del 30% (trenta per cento) rispetto a quello di aree immediatamente edificabili, ciò in pendenza dell'alea della definitiva approvazione del Piano e, dunque, in considerazione della non immediata utilizzabilità delle stesse ai fini edificatori;

RICHIAMATI i seguenti atti:

- Deliberazione di Consiglio Comunale n. 213 del 20.12.2023 con oggetto: “Approvazione nota di aggiornamento del documento unico di programmazione 2024-2026 ai sensi dell’art. 170 del TUEL - (schema già approvato con delibera di Giunta Comunale n. 471 del 15.11.2023) – I.E.;
- Deliberazione di Consiglio Comunale n. 214 del 20.12.2023 con oggetto: “Approvazione bilancio di previsione 2024-2026 e della nota integrativa per lo stesso triennio – I.E.;
- Deliberazione di Giunta Comunale n. 5 del 18.01.2024 con oggetto: “Approvazione del Piano Esecutivo di Gestione 2024-2026”;
- Deliberazione di Giunta Comunale n. 64 del 06.03.2024 con oggetto: ”Approvazione del Piano Integrato di Attività e Organizzazione (P.I.A.O.) 2024-2026”;

ATTESTATO:

- il rispetto di tutte le disposizioni e l’assolvimento di tutti gli adempimenti e prescrizioni previsti dal vigente Piano per la Prevenzione della Corruzione e Trasparenza, nonché delle direttive attuative dello stesso;
- il rispetto di quanto previsto dal Codice di comportamento dei dipendenti pubblici – a norma dell’art. 54 del D.Lgs. 30 marzo 2001, n. 165 –di cui al D.P.R. n. 62/2013 integrato con deliberazione della Giunta Comunale n. 503 del 30.12.2013;
- che in conformità a quanto disposto dalle Linee Guida ANAC n.15/2019 e/o la normativa in materia di conflitto di interessi, ed in conformità alla direttiva n.3/2019 del Segretario Generale del Comune di Fano - Autorità Locale Anticorruzione, con la sottoscrizione digitale del parere di regolarità tecnica sul presente atto si attesta, ai sensi degli artt.46-47 del D.P.R. n.445/2000, l’assenza di situazione di conflitti di interesse;
- ai sensi dell’art. 147 bis del D.Lgs. n. 267/2000, la regolarità e la correttezza dell’azione amministrative del presente atto e che lo stesso comporta riflessi diretti e indiretti sulla situazione economica-finanziaria dell’Ente;

VISTI:

- il D.Lgs. n. 267/2000 e s.m.i.;
- la L. n. 241/1990 e s.m.i.;
- il vigente Statuto Comunale;
- il vigente Regolamento comunale per l’applicazione dell’Imposta Municipale Propria (IMU);
- l’Ordinanza della Cassazione n. 4969 del 02.03.2018;

VISTA la proposta di deliberazione presentata in data 09.12.2024 dall’Assessore al Bilancio e Tributi Alberto Santorelli;

VISTI i seguenti pareri richiesti ed espressi sulla presente proposta di deliberazione ai sensi dell’art. 49, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000:

- a) Parere di regolarità tecnica del presente atto, espresso in maniera favorevole dal Funzionario E.Q. dell’Ufficio Tributi – Dott.ssa Ilaria Ciannavei in data 09.12.2024, favorevole e successivo nulla osta reso in pari data dalla Dirigente del 3° Settore – Servizi Finanziari – Dott.ssa Daniela Mantoni;
- b) Parere di regolarità contabile del presente atto, espresso dalla Dirigente del 3° Settore – Servizi Finanziari – Dott.ssa Daniela Mantoni in data 09.12.2024, favorevole.

Per quanto sopra, con voti unanimi palesemente espressi

DELIBERA

1. **Di stabilire** che la premessa narrativa è parte integrante e sostanziale del presente atto e si intende qui richiamata e approvata;
2. **Di adottare**, sulla base dell'attività istruttoria condotta dal Gruppo di lavoro a tale scopo costituito, i valori venali di riferimento delle aree fabbricabili per zone omogenee, ai sensi dell'art. 1, comma 777, lett. d), della L. n. 160/2019 e del Regolamento comunale per l'applicazione dell'I.M.U., al fine di semplificare gli adempimenti a carico dei contribuenti e di limitare il potere di accertamento del Comune secondo criteri improntati all'obiettivo di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso, come risultanti dalla seguente documentazione allegata al presente atto quale parte integrante e sostanziale dello stesso:
 - "Individuazione delle Microzone Comunali", di cui Allegato 1;
 - "Descrizione delle microzone – Ubicazione – Fogli di Mappa", di cui Allegato 2;
 - "Valori medi delle aree fabbricabili ai fini I.M.U.", di cui all'Allegato 3;
 - "Valori medi delle aree edificabili ricomprese nei comparti urbanistici", di cui all'Allegato 4;
3. **Di disporre** un abbattimento percentuale dei predetti valori, esclusivamente per le "nuove" aree edificabili introdotte dall'adottato P.R.G. 2023, nell'ordine del 30% (trenta per cento) rispetto a quello di aree immediatamente edificabili, ciò in pendenza dell'alea della definitiva approvazione del Piano e, dunque, in considerazione della non immediata utilizzabilità delle stesse ai fini edificatori;
4. **Di attestare**:
 - il rispetto di tutte le disposizioni e l'assolvimento di tutti gli adempimenti e prescrizioni previsti dal vigente Piano per la Prevenzione della Corruzione e Trasparenza, nonché delle direttive attuative dello stesso;
 - il rispetto di quanto previsto dal Codice di comportamento dei dipendenti pubblici – a norma dell'art. 54 del D. Lgs. 30 marzo 2001, n. 165 – di cui al D.P.R. n. 62/2013 integrato con deliberazione della Giunta Comunale n. 503 del 30/12/2013;
 - che in conformità a quanto disposto dalle Linee Guida ANAC n.15/2019 e/o la normativa in materia di conflitto di interessi, ed in conformità alla direttiva n.3/2019 del Segretario Generale del Comune di Fano - Autorità Locale Anticorruzione, con la sottoscrizione digitale del parere di regolarità tecnica sul presente atto si attesta, ai sensi degli artt.46-47 del D.P.R. n.445/2000, l'assenza di situazione di conflitti di interesse;
 - ai sensi dell'art. 147 bis del D.Lgs. n. 267/2000, la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa del presente atto e che lo stesso comporta riflessi diretti e indiretti sulla situazione economica-finanziaria dell'Ente;
5. **Di dare atto** che il responsabile del procedimento è la dott.ssa Ilaria Ciannavei Funzionario E.Q. dell'Ufficio Tributi – Settore 3° Servizi Finanziari;
6. **Di dare atto** che la presente deliberazione sarà pubblicata nell'Albo pretorio on line sul sito istituzionale del Comune ai sensi del D.Lgs. n. 267/2000;
7. **Di dare atto** che avverso la presente deliberazione chiunque abbia interesse può proporre entro 60 giorni ricorso al Tribunale Amministrativo delle Marche con le modalità di cui al D.Lgs. n.104 del 02.07.2010, oppure entro 120 giorni ricorso straordinario al Presidente della Repubblica ai sensi del D.P.R. n.1199 del 24.11.1971.

Inoltre, con separata votazione unanime espressa palesamente, stante l'urgenza di provvedere, tenuto conto

che i valori individuati nel presente atto orientano il regolare assolvimento delle obbligazioni tributarie ai fini I.M.U. assolte in autoliquidazione entro i termini di versamento dell'imposta, di cui all'art. 1, co. 762 della L. n. 160/2019;

DELIBERA

Di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. n. 267/2000 e successive modifiche ed integrazioni.

DEL CHE È REDATTO IL PRESENTE VERBALE, COME APPRESSO SOTTOSCRITTO.

Il Sindaco
Serfilippi Luca
F.to digitalmente

Il Vice Segretario
Daniela Mantoni
F.to digitalmente

La presente deliberazione della Giunta Comunale N. **469** del **10/12/2024** sarà pubblicata all'Albo Pretorio.

È stata dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 comma 4° del D. Lgs. n. 267/2000.

Fano, li 10/12/2024

L'incaricato dell'ufficio segreteria
Raffaella Portinari Glori



COMUNE DI FANO

Provincia di Pesaro e Urbino

SETT. 3° - SERVIZI FINANZIARI

Servizio Tributi

RELATA DI PUBBLICAZIONE

La presente deliberazione di G.C. n. 469 del 10/12/2024 è stata pubblicata all'albo pretorio informatico del Comune di Fano ai sensi dell'art.124, comma 1, del D.Lgs. n.267/2000 dal 11/12/2024 al 26/12/2024.

Fano, 11/12/2024

Il responsabile albo pretorio
Archivista Informatico
Mara Cirioni