



COMUNE DI FANO

Provincia di Pesaro e Urbino

ORIGINALE
DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE
Nr. 232 Del 27/05/2026

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 **Duemilaventisei**, il giorno **Ventisette** del mese di **Maggio** dalle ore **12:15** 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)	Luca Serfilippi	Sindaco	Presente
2)	Loretta Manocchi	Vice Sindaco	Presente
3)	Alberto Santorelli	Assessore anziano	Presente
4)	Alessio Curzi	Assessore	Presente
5)	Gianluca Ilari	Assessore	Presente
6)	Loredana Maria Laura Maghernino	Assessore	Presente
7)	Mauro Talamelli	Assessore	Presente
8)	Lucia Tarsi	Assessore	Presente

Presenti: **8** Assenti: /

Assume la presidenza **Luca Serfilippi**.

E' altresì presente il Segretario Generale **Davide Giacomo Pratico'** 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.

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";

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;

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;
- con Deliberazione di Giunta Comunale n. 231 del 06.06.2024 si è provveduto alla costituzione di un gruppo di lavoro che supporti l'attività della Giunta Comunale in ordine alla rideterminazione dei 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.;

- con Deliberazione di Giunta Comunale n. 469 del 10.12.2024 si è provveduto ad 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;
- con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 195 del 18.12.2025 è stato approvato il Piano Regolatore Generale (P.R.G. 2023) della città di Fano, in adeguamento al parere di conformità espresso con Decreto del Presidente della Provincia n. 70/2025, integrato dal parere definitivo espresso con Decreto Provinciale n. 218/2025 - ai sensi dell'art. 26 L.R. 34/1992 - norme transitorie L.R. 19/2023;

RILEVATO che l'intervenuta approvazione del P.R.G. ha inciso sia sulla sussistenza della potenzialità edificatoria di alcune aree, dunque, non più qualificabili come edificabili; sia sulla valutazione del valore venale di altre di esse a seguito delle modifiche dei parametri e/o indici urbanistici alle stesse riconducibili;

RITENUTO opportuno agevolare ed orientare il contribuente negli adempimenti posti a suo carico tramite 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 la predetta Deliberazione di Giunta Comunale n. 469/2024, il valore venale in comune commercio delle aree edificabili site nel territorio comunale di Fano alla luce dell'approvazione del nuovo strumento urbanistico, al fine di fornire sia un adeguato supporto orientativo nell'attività accertativa dell'Ente, che di offrire aggiornati parametri di riferimento per orientare 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;

ACQUISITA la proposta del predetto Gruppo di lavoro, di cui al P.G. n. 47747/2026, 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;

PRESO ATTO che il Gruppo di lavoro ha:

- confermato i valori delle singole zonizzazioni di cui all'Allegato n. 3 alla precedente Deliberazione di Giunta n. 469/2024, recante "TABELLA B - Valori medi delle aree fabbricabili ai fini I.M.U.", ritenendo confermato il "quadro" generale di valutazione rispetto alla realtà edificatoria del territorio comunale;
- convenuto di depennare i valori di cui all'Allegato n. 4 alla predetta Deliberazione, recante "TABELLA C - Valori medio delle aree edificabili ricomprese nei comparti urbanistici di progetto", con riferimento ai comparti oggetto di stralcio integrale di cui ai rilievi della Provincia;
- proposto, con riferimento ai valori dei singoli comparti di cui alla predetta "TABELLA C", l'adeguamento dei valori deliberati, in vigenza di Piano definitivamente adottato, esclusivamente con riguardo ai comparti il cui valore subisce oscillazioni superiori a 1,50 €/mq (sia in aumento che in diminuzione), al fine di garantire la rilevanza e la continuità dei valori di riferimento adottati per l'attività accertativa del Comune;
- precisato che i valori rideterminati dei comparti sono imputabili, in parte, alle modifiche conseguenti al parere di conformità della Provincia e, in parte, alla correzione dei refusi intervenuti nella formulazione delle schede comparto approvate, i quali saranno oggetto di una prossima delibera consiliare correttiva;

RITENUTO, pertanto, sulla base dell'attività istruttoria condotta dal Gruppo di lavoro a tale scopo costituito, di rideterminare i valori medi delle aree edificabili ricomprese nei comparti urbanistici mediante sostituzione

dell'Allegato 4 alla Deliberazione di Giunta Comunale n. 469 del 10.12.2024, come da "TABELLA C - Valori medi delle aree edificabili ricomprese nei comparti urbanistici di progetto", allegata al presente atto quale parte integrante e sostanziale dello stesso, da adottare quali valori venali di riferimento ai sensi dell'art. 1, comma 777, lett. d), della L. n. 160/2019, 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, confermando il restante contenuto dell'ulteriore documentazione allegata alla stessa Deliberazione n. 469/2024, quale:

- "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;

PRECISATO che l'abbattimento percentuale dei predetti valori, previsto 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, come previsto con la predetta Deliberazione di Giunta Comunale n. 469/2024, non trova più applicazione a seguito della definitiva approvazione del Piano, venendo meno l'alea della non immediata utilizzabilità delle stesse ai fini edificatori;

RICHIAMATI i seguenti atti:

- la deliberazione di Consiglio Comunale n. 197 del 18.12.2025 con oggetto: "Approvazione Nota di Aggiornamento del Documento Unico di Programmazione 2026-2028 ai sensi dell'art.170 del TUEL e Verifica Stato di attuazione dei programmi ai sensi dell'art. 147-ter del TUEL - (schema già approvato con delibera di Giunta Comunale n. 419 del 19.11.2024) – I.E.";
- la deliberazione di Consiglio Comunale n. 199 del 18.12.2025 con oggetto: "Approvazione Bilancio di Previsione 2026-2028 e della Nota Integrativa per lo stesso triennio – I.E.";
- la deliberazione di Giunta Comunale n. 1 del 16.01.2026 con oggetto: "Approvazione del Piano Esecutivo di Gestione 2026-2028";
- la deliberazione di Giunta Comunale n. 78 del 06.03.2026 con oggetto: "Approvazione del Piano Integrato di Attività e Organizzazione (P.I.A.O.) 2026-2028 ai sensi dell'art. 6 del D.L. n. 80/2021 convertito con modifiche in Legge n. 113/2021";

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. 432 del 09.10.2025;
- 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 dall'Assessore ai 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 dalla Dirigente del Settore Servizi Finanziari Dott.ssa Daniela Mantoni in data 20.05.2026, favorevole;
- b) Parere di regolarità contabile del presente atto, espresso dalla Dirigente del Settore Servizi Finanziari Dott.ssa Daniela Mantoni in data 20.05.2026, 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 medi rideterminati delle aree edificabili ricomprese nei comparti urbanistici mediante sostituzione dell'Allegato 4 alla Deliberazione di Giunta Comunale n. 469 del 10.12.2024, come da "TABELLA C - Valori medi delle aree edificabili ricomprese nei comparti urbanistici di progetto", allegata al presente atto quale parte integrante e sostanziale dello stesso, da adottare quali valori venali di riferimento ai sensi dell'art. 1, comma 777, lett. d), della L. n. 160/2019, 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, confermando il restante contenuto dell'ulteriore documentazione allegata alla stessa Deliberazione n. 469/2024, quale:
 - "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;
- 3. Di precisare** che l'abbattimento percentuale dei predetti valori, previsto 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, come previsto con la predetta Deliberazione di Giunta Comunale n. 469/2024, non trova più applicazione a seguito della definitiva approvazione del Piano, venendo meno l'alea 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. 432 del 09.10.2025;
 - 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 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 ai sensi del D.P.R. n.1199 del 24.11.1971.

Inoltre, con separata votazione unanime espressa palesemente, 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
Luca Serfilippi
F.to digitalmente

Il Segretario Generale
Davide Giacomo Pratico'
F.to digitalmente

La presente deliberazione della Giunta Comunale N. **232** del **27/05/2026** 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 27/05/2026

L'incaricato dell'ufficio segreteria
Raffaella Portinari Glori



COMUNE DI FANO

Provincia di Pesaro e Urbino

SETTORE SERVIZI FINANZIARI

U.O.C. Tributi

RELATA DI PUBBLICAZIONE

La presente deliberazione di G.C. n. 232 del 27/05/2026 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 05/06/2026 al 20/06/2026.

Fano, 05/06/2026

Il responsabile albo pretorio
Archivista Informatico
Mara Cirioni