



COMUNE DI JESI
AREA SERVIZI TECNICI
SERVIZIO ASSETTO E TUTELA DEL TERRITORIO

RELAZIONE DI STIMA DELLE AREE EDIFICABILI
AI FINI DELL'IMPOSTA MUNICIPALE UNICA - ANNO 2017

(novembre 2016)



Elaborato approvato
con Deliberazione
di Giunta Comunale
n. 251 del 15/11/2016

IL VICESEGRETERARIO GENERALE
Macro Torelli

RELAZIONE DI STIMA DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI DELL'IMPOSTA MUNICIPALE UNICA - ANNO 2017

Ai fini della definizione dei valori di stima delle aree edificabili in argomento si è fatto riferimento ai dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio (ultimo aggiornamento 1° semestre 2016).

Si è verificato che la suddivisione del territorio comunale in zone omogenee, sulla base dell'Osservatorio medesimo, è rimasta inalterata rispetto al 2016; pertanto l'elaborato "*Suddivisione del territorio comunale in zone omogenee del mercato immobiliare ai fini della determinazione dei valori unitari delle aree edificabili per l'anno 2017*" conferma la medesima ripartizione territoriale di quella approvata con Delibera di Giunta Comunale n. 234/2015.

Effettuato un confronto tra i valori di compravendita registrati dall'OMI nel 1° semestre 2016 rispetto al 2° semestre 2014 si è riscontrata una sostanziale conferma degli stessi indipendentemente dalla destinazione d'uso degli immobili (le variazioni medie riscontrate sono inferiori al 10% e pertanto poco significative).

Alla luce di quanto sopra si riconfermano per l'anno 2017 i seguenti valori unitari d'area approvati per l'anno 2016:

Aree edificabili libere della città consolidata TE

ZONA B1 - centrale / centro storico di addizione rinascimentale

Lotto libero con destinazione residenziale - **€/mq 360,00**

Area libera con destinazione residenziale - **€/mq 90,00**

Area libera con destinazione residenziale con presenza di vincoli - **€/mq 36,00**

Lotto libero con destinazione non residenziale - **€/mq 324,00**

Area libera con destinazione non residenziale - **€/mq 81,00**

Area libera con destinazione non residenziale con presenza di vincoli - **€/mq 36,00**

ZONA B2 - centrale / centro storico di impianto medievale

Lotto libero con destinazione residenziale - **€/mq 262,00**

Area libera con destinazione residenziale - **€/mq 65,00**

Area libera con destinazione residenziale con presenza di vincoli - **€/mq 26,00**

Lotto libero con destinazione non residenziale - **€/mq 270,00**

Area libera con destinazione non residenziale - **€/mq 67,00**

Area libera con destinazione non residenziale con presenza di vincoli - **€/mq 27,00**

ZONA C2 - semicentrale / zona S. Giuseppe

Lotto libero con destinazione residenziale - **€/mq 252,00**

Area libera con destinazione residenziale - **€/mq 63,00**

Area libera con destinazione residenziale con presenza di vincoli - **€/mq 27,00**

Lotto libero con destinazione non residenziale - **€/mq 198,00**

Area libera con destinazione non residenziale - **€/mq 49,00**

Area libera con destinazione non residenziale con presenza di vincoli - **€/mq 18,00**

ZONA C9 semicentrale / zona consolidata nord-ovest

Lotto libero con destinazione residenziale - **€/mq 324,00**

Area libera con destinazione residenziale - **€/mq 81,00**

Area libera con destinazione residenziale con presenza di vincoli - €/mq 36,00
Lotto libero con destinazione non residenziale - €/mq 225,00
Area libera con destinazione non residenziale - €/mq 54,00
Area libera con destinazione non residenziale con presenza di vincoli - €/mq 22,00

ZONA C10 semicentrale / zona consolidata sud-est

Lotto libero con destinazione residenziale - €/mq 292,00
Area libera con destinazione residenziale - €/mq 73,00
Area libera con destinazione residenziale con presenza di vincoli - €/mq 29,00
Lotto libero con destinazione non residenziale - €/mq 247,00
Area libera con destinazione non residenziale - €/mq 61,00
Area libera con destinazione non residenziale con presenza di vincoli - €/mq 24,00

ZONA D3 perifica / zona residenziale Colle Paradiso

Lotto libero con destinazione residenziale - €/mq 324,00
Area libera con destinazione residenziale - €/mq 81,00
Area libera con destinazione residenziale con presenza di vincoli - €/mq 36,00
Lotto libero con destinazione non residenziale - €/mq 225,00
Area libera con destinazione non residenziale - €/mq 54,00
Area libera con destinazione non residenziale con presenza di vincoli - €/mq 22,00

ZONA D7 suburbana / zona industriale - artigianale ZIPA

Lotto libero con destinazione residenziale - €/mq 319,00
Area libera con destinazione residenziale - €/mq 81,00
Area libera con destinazione residenziale con presenza di vincoli - €/mq 31,00
Lotto libero con destinazione non residenziale - €/mq 117,00
Area libera con destinazione non residenziale - €/mq 27,00
Area libera con destinazione non residenziale con presenza di vincoli - €/mq 13,00

ZONA E3 suburbana / Minonna

Lotto libero con destinazione residenziale - €/mq 261,00
Area libera con destinazione residenziale - €/mq 63,00
Area libera con destinazione residenziale con presenza di vincoli - €/mq 27,00
Lotto libero con destinazione non residenziale - €/mq 198,00
Area libera con destinazione non residenziale - €/mq 49,00
Area libera con destinazione non residenziale con presenza di vincoli - €/mq 18,00

ZONA R1 rurale / agricola e frazioni minori

Lotto libero con destinazione residenziale - €/mq 214,00
Area libera con destinazione residenziale - €/mq 53,00
Area libera con destinazione residenziale con presenza di vincoli - €/mq 21,00
Lotto libero con destinazione non residenziale - €/mq 79,00
Area libera con destinazione non residenziale - €/mq 21,00
Area libera con destinazione non residenziale con presenza di vincoli - €/mq 9,00

Aree edificabili equivalenti con interventi di ristrutturazione e nuova edificazione -----

L'art. 5, comma 6, del D.Lgs. n. 504/1992 stabilisce che "In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'articolo 31, comma

1, lettere c), d) ed e), della legge 5 agosto 1978, n. 457, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile anche in deroga a quanto stabilito nell'articolo 2, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato.”

Pertanto nel caso in cui la normativa tributaria richiede l'applicazione dell'imposta su "**area edificabile equivalente**" il valore di stima di riferimento può essere così determinato:

zone edificabili

Nel caso di interventi edilizi diretti in zone edificabili riguardanti in tutto o in parte edifici esistenti a norma dell'articolo 31, comma 1, lettere c), d) ed e), della legge 5 agosto 1978, n. 457, il valore di riferimento sarà quello dell'area libera della relativa zona OMI in cui l'intervento ricade. Tale valore sarà applicato alla superficie d'*area edificabile equivalente*, ottenuta dividendo la superficie utile lorda interessata dall'intervento per il corrispondente indice fondiario di zona.

Nel corso dei lavori relativi ad interventi edilizi di nuova edificazione sui lotti liberi della città consolidata individuati dallo strumento urbanistico vigente, si applica il valore di riferimento sarà quello relativo ai lotti liberi della zona OMI corrispondente.

zone omogenee "A"

Nel caso di interventi edilizi diretti, a norma dell'articolo 31, comma 1, lettere c), d) ed e) della legge 5 agosto 1978, n. 457, riguardanti in tutto o in parte edifici esistenti ricadenti nelle aree classificate dallo strumento urbanistico generale zone omogenee di tipo "A" di cui all'art. 2 del D.M. 1444/68 non dotate di indice edificatorio, il valore dell'*area edificabile equivalente*, è stimabile come percentuale di incidenza, pari a circa il 15%, del prodotto tra la superficie utile lorda dell'edificio interessata dall'intervento edilizio ed i seguenti valori immobiliari medi registrati dall'OMI nel periodo di ultimo rilevamento (1° semestre 2016) nelle diverse zone in cui è suddiviso il territorio (V_{Uimm}):

ZONA B1 - centrale / centro storico di addizione rinascimentale

1375 €/mq _{sul}	(destinazione residenziale)
1795 €/mq _{sul}	(destinazione commerciale)
1475 €/mq _{sul}	(destinazione terziaria/uffici)
925 €/mq _{sul}	(destinazione produttiva)

ZONA B2 - centrale / centro storico di impianto medievale

1350 €/mq _{sul}	(destinazione residenziale)
1350 €/mq _{sul}	(destinazione commerciale)
1425 €/mq _{sul}	(destinazione terziaria/uffici)

ZONA C2 - semicentrale / zona S. Giuseppe

1325 €/mq _{sul}	(destinazione residenziale)
1085 €/mq _{sul}	(destinazione commerciale)
1090 €/mq _{sul}	(destinazione terziaria/uffici)
740 €/mq _{sul}	(destinazione produttiva)

ZONA C9 semicentrale / zona consolidata nord-ovest

1450 €/mq _{sul}	(destinazione residenziale)
1010 €/mq _{sul}	(destinazione commerciale)
1125 €/mq _{sul}	(destinazione terziaria/uffici)
925 €/mq _{sul}	(destinazione produttiva)

ZONA C10 semicentrale / zona consolidata sud-est

1425 €/mq _{sul}	(destinazione residenziale)
1300 €/mq _{sul}	(destinazione commerciale)
1275 €/mq _{sul}	(destinazione terziaria/uffici)
855 €/mq _{sul}	(destinazione produttiva)

ZONA D3 perifica / zona residenziale Colle Paradiso

1600 €/mq _{sul}	(destinazione residenziale)
1010 €/mq _{sul}	(destinazione commerciale)
1125 €/mq _{sul}	(destinazione terziaria/uffici)
740 €/mq _{sul}	(destinazione produttiva)

ZONA D7 suburbana / zona industriale - artigianale ZIPA

1375 €/mq _{sul}	(destinazione residenziale)
1065 €/mq _{sul}	(destinazione commerciale)
1150 €/mq _{sul}	(destinazione terziaria/uffici)
518 €/mq _{sul}	(destinazione produttiva)

ZONA E3 suburbana / Minonna

1160 €/mq _{sul}	(destinazione residenziale)
935 €/mq _{sul}	(destinazione commerciale)
1000 €/mq _{sul}	(destinazione terziaria/uffici)
670 €/mq _{sul}	(destinazione produttiva)

ZONA R1 rurale / agricola e frazioni minori

945 €/mq _{sul}	(destinazione residenziale)
590 €/mq _{sul}	(destinazione commerciale)
358 €/mq _{sul} (valore 2° semestre 2015)	(destinazione produttiva)

Pertanto il valore dell'area edificabile equivalente ai fini IMU risulta:

$$V_{area\ ed} = V_{Uimm} \times SUL \times 0,15$$

dove:

V_{Uimm} = valori immobiliari medi per mq di Superficie Utile Lorda dell'OMI

SUL = mq di Superficie Utile Lorda interessata dall'intervento

$0,15$ = incidenza dell'area rispetto al valore complessivo dell'immobile.

zone omogenee "E" ed aree di frangia TR6

Nel caso di interventi edilizi diretti, a norma dell'articolo 31, comma 1, lettere c), d) ed e) della legge 5 agosto 1978, n. 457, ricadenti nelle aree classificate dallo strumento urbanistico generale zone omogenee di tipo "E" di cui all'art. 2 del D.M. 1444/68 e "zone di frangia TR6", riguardanti in tutto o in parte edifici esistenti, il valore dell'*area edificabile equivalente*, è stimabile come percentuale di incidenza, pari a circa il 20%, del prodotto tra la superficie utile lorda dell'edificio interessata dall'intervento edilizio ed i seguenti valori immobiliari medi registrati dall'OMI nel periodo di ultimo rilevamento (2° semestre 2016) per la zona R1 (rurale / agricola e frazioni minori) sopra citata (V_{Uimm}):

945 €/mq _{sul}	(destinazione residenziale)
590 €/mq _{sul}	(destinazione commerciale)
358 €/mq _{sul} (valore 2° semestre 2015)	(destinazione produttiva)

Pertanto il valore dell'area edificabile equivalente ai fini IMU risulta:

$$V_{area\ ed} = V_{Uimm} \times SUL \times 0,20$$

dove:

V_{Uimm} = valori immobiliari medi per mq di Superficie Utile Lorda dell'OMI

SUL = mq di Superficie Utile Lorda interessata dall'intervento

$0,20$ = incidenza dell'area rispetto al valore complessivo dell'immobile.

Ambiti di nuova urbanizzazione e ristrutturazione TT1 e TT2

Considerata la sostanziale stabilità dei valori immobiliari tra il periodo 2° semestre 2014 e il 1° semestre 2016 come sopra già riportato e del mancato avvio dei lavori di urbanizzazione degli ambiti di trasformazione TT1 e TT2 si riconfermano per l'anno 2017 i seguenti valori di riferimento già deliberati per il 2016 (D.G.C. n. 234 del 13/11/2015).

Ambiti di nuova urbanizzazione TT1

AMBITO	Valore unitario d'area
TT1.1 – (Appennini Alta 2)	96,00 €/mq
TT1.1 – (Appennini Alta 2 bis)	64,00 €/mq
TT1.1 – (Piccità)	32,00 €/mq
TT1.2 - Ospedale	38,00 €/mq
TT1.3 - Verziere	80,00 €/mq
TT1.4 - Fontedamo 1	98,00 €/mq
TT1.5 - Fontedamo 2	36,00 €/mq
TT1.6 - Minonna	91,00 €/mq
TT1.7 - Pantiere	72,00 €/mq
TT1.8 - Cartiere Vecchie	52,00 €/mq
TT1.9 - Zipa verde	26,00 €/mq

TT1.10 - Verziere 2	80,00 €/mq
TT1.11 – Grotte di Frasassi 2	54,00 €/mq

Ambiti da ristrutturare TT2

AMBITO	Valore unitario d'area
TT2.1 – (Consorzio Agrario)	230,00 €/mq
TT2.2 – (Cascamificio)	208,00 €/mq
TT2.3 – (Via Campania-Via Don Minzoni)	202,00 €/mq
TT2.4 – (Via Guerri)	176,00 €/mq

Nel caso di piani soggetti a convenzione i valori sopra riportati si intendono validi sino al momento della sottoscrizione della convenzione medesima. Una volta divenuta operativa quest'ultima, i valori da applicare, soltanto ai lotti destinati all'edificazione, saranno quelli relativi ai lotti liberi della corrispondente zona OMI rapportati all'indice di fabbricabilità dei lotti medesimi qualora quest'ultimo si discosti da quello corrispondente alle aree della città consolidata.

Negli altri casi i valori di cui sopra si intendono validi sino al momento dell'approvazione del piano attuativo medesimo.

Aree da ristrutturare TT2.5

Il valore di riferimento è dato dal valore unitario stabilito per le aree libere a destinazione residenziale della corrispondente zona OMI in cui ricadono.

Nel caso di piani soggetti a convenzione i valori sopra riportati si intendono validi sino al momento della sottoscrizione della convenzione medesima. Una volta divenuta operativa quest'ultima, i valori da applicare, soltanto ai lotti destinati all'edificazione, saranno quelli della corrispondente zona OMI (lotti liberi) rapportati all'indice di fabbricabilità dei lotti medesimi qualora quest'ultimo si discosti da quelli corrispondenti alle aree della città consolidata TE.

Negli altri casi i valori di cui sopra si intendono validi sino al momento dell'approvazione del piano attuativo medesimo.

Area Interporto

Per quanto riguarda le aree edificabili ricadenti all'interno del perimetro dell'area interportuale così come individuata dal PRG si confermano, per le stesse motivazioni di cui sopra i valori di cui alla D.G.C. n. 234 del 13/11/2015 e precisamente:

- per le superfici destinate all'edificazione previste dal progetto preliminare ma non ancora acquisite a patrimonio della Società Interporto Marche, il valore d'area è quello corrispondente al valore d'esproprio stabilito dal piano particellare allegato al progetto preliminare approvato nel 2008;
- per le aree libere destinate all'edificazione previste dal progetto preliminare di proprietà della Società Interporto Marche, il valore di riferimento è 9,50 €/mq.

Aree esenti o con valore ridotto

Si considerano esenti ai fini dell'imposta sugli immobili le seguenti aree:

1. Le aree edificabili libere della città consolidata in cui, data la presenza di vincoli di qualunque natura sia documentata e dimostrata, da parte dei titolari della proprietà, l'impossibilità ad utilizzarne la potenzialità edificatoria, non sono da ritenersi edificabili ai fini della tassazione.
2. Le aree edificabili singole fino a mq 200 di estensione nel caso in cui non siano utilizzabili insieme ad altre aree edificabili limitrofe e pertanto non utilizzabili a scopo edificatorio.
Per le aree edificabili singole con estensione da 201 mq a 400 mq nelle medesime condizioni di quelle di cui al precedente punto 2 il valore di riferimento è pari ad € 24,00.

Tenuto conto che i valori di stima delle aree fabbricabili di cui al presente atto potrebbero non coincidere puntualmente con i valori di mercato, ciò nonostante si ritiene che gli stessi costituiscano valori soglia di riferimento, al di sotto dei quali gli uffici comunali competenti possono attivare gli accertamenti previsti in materia tributaria.

Jesi, li 03/11/2016

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
ASSETTO E TUTELA DEL TERRITORIO

Ing. Simone Messersi

