



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 2018

(ottobre 2017)

**RELAZIONE DI STIMA DELLE AREE EDIFICABILI
AI FINI DELL'IMPOSTA MUNICIPALE UNICA - ANNO 2018**

Ai fini della definizione dei valori di stima delle aree edificabili in argomento si è fatto riferimento agli ultimi dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio (ultimo aggiornamento 1° semestre 2017).

Si è verificato che la suddivisione del territorio comunale in zone omogenee, sulla base dell'Osservatorio medesimo, è rimasta sostanzialmente inalterata rispetto al 2016 salvo lievi aggiustamenti: tale suddivisione è riportata nell'elaborato *“Suddivisione del territorio comunale in zone omogenee del mercato immobiliare ai fini della determinazione dei valori unitari delle aree edificabili per l'anno 2018”*

Effettuato inoltre un confronto tra i valori di compravendita desunti dall'OMI relativi al 1° semestre 2017 rispetto al 1° semestre 2016, si è riscontrata una lieve riduzione dei valori che si attesta mediamente intorno al 10% per la destinazione residenziale e al 15% per la destinazione non residenziale.

Alla luce di quanto sopra si stimano i seguenti valori unitari d'area suddivisi in base alle zone di appartenenza (riduzione del 10% per il residenziale e del 15% per il non residenziale rispetto ai valori stabiliti con la Deliberazione di Giunta Comunale n. 251 del 15/11/2016 con arrotondamenti):

Aree edificabili libere della città consolidata TE

ZONA B1 - centrale / centro storico di addizione rinascimentale

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 32,00**

Lotto libero con destinazione non residenziale - **€/mq 275,00**

Area libera con destinazione non residenziale - **€/mq 69,00**

Area libera con destinazione non residenziale con presenza di vincoli - **€/mq 31,00**

ZONA B2 - centrale / centro storico di impianto medievale

Lotto libero con destinazione residenziale - **€/mq 236,00**

Area libera con destinazione residenziale - **€/mq 59,00**

Area libera con destinazione residenziale con presenza di vincoli - **€/mq 23,00**

Lotto libero con destinazione non residenziale - **€/mq 230,00**

Area libera con destinazione non residenziale - **€/mq 57,00**

Area libera con destinazione non residenziale con presenza di vincoli - **€/mq 23,00**

ZONA C2 - semicentrale / zona S. Giuseppe

Lotto libero con destinazione residenziale - **€/mq 227,00**

Area libera con destinazione residenziale - **€/mq 57,00**

Area libera con destinazione residenziale con presenza di vincoli - **€/mq 24,00**

Lotto libero con destinazione non residenziale - **€/mq 168,00**

Area libera con destinazione non residenziale - **€/mq 42,00**

Area libera con destinazione non residenziale con presenza di vincoli - **€/mq 15,00**

ZONA C9 semicentrale / zona consolidata nord-ovest

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 32,00**

Lotto libero con destinazione non residenziale - €/mq **191,00**
Area libera con destinazione non residenziale - €/mq **46,00**
Area libera con destinazione non residenziale con presenza di vincoli - €/mq **19,00**

ZONA C10 semicentrale / zona consolidata sud-est

Lotto libero con destinazione residenziale - €/mq **263,00**
Area libera con destinazione residenziale - €/mq **66,00**
Area libera con destinazione residenziale con presenza di vincoli - €/mq **26,00**
Lotto libero con destinazione non residenziale - €/mq **210,00**
Area libera con destinazione non residenziale - €/mq **52,00**
Area libera con destinazione non residenziale con presenza di vincoli - €/mq **20,00**

ZONA D3 perifica / zona residenziale Colle Paradiso

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 **32,00**
Lotto libero con destinazione non residenziale - €/mq **191,00**
Area libera con destinazione non residenziale - €/mq **46,00**
Area libera con destinazione non residenziale con presenza di vincoli - €/mq **19,00**

ZONA D7 suburbana / zona industriale - artigianale ZIPA

Lotto libero con destinazione residenziale - €/mq **287,00**
Area libera con destinazione residenziale - €/mq **73,00**
Area libera con destinazione residenziale con presenza di vincoli - €/mq **28,00**
Lotto libero con destinazione non residenziale - €/mq **99,00**
Area libera con destinazione non residenziale - €/mq **23,00**
Area libera con destinazione non residenziale con presenza di vincoli - €/mq **11,00**

ZONA E3 suburbana / Minonna

Lotto libero con destinazione residenziale - €/mq **235,00**
Area libera con destinazione residenziale - €/mq **57,00**
Area libera con destinazione residenziale con presenza di vincoli - €/mq **24,00**
Lotto libero con destinazione non residenziale - €/mq **168,00**
Area libera con destinazione non residenziale - €/mq **42,00**
Area libera con destinazione non residenziale con presenza di vincoli - €/mq **15,00**

ZONA R1 rurale / agricola e frazioni minori

Lotto libero con destinazione residenziale - €/mq **193,00**
Area libera con destinazione residenziale - €/mq **48,00**
Area libera con destinazione residenziale con presenza di vincoli - €/mq **19,00**
Lotto libero con destinazione non residenziale - €/mq **67,00**
Area libera con destinazione non residenziale - €/mq **18,00**
Area libera con destinazione non residenziale con presenza di vincoli - €/mq **8,00**

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 richieda 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 3, comma 1, lettere c), d) ed f) del DPR 380/2001 e ss.mm.ii., 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, 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 3, comma 1, lettere c), d) ed f) del DPR 380/2001 e ss.mm.ii., riguardanti in tutto o in parte edifici esistenti ricadenti nelle aree classificate dallo strumento urbanistico generale come 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 2017) nelle diverse zone in cui è suddiviso il territorio (V_{Uimm}):

ZONA B1 - centrale / centro storico di addizione rinascimentale

1.220,00 €/mq _{sul}	(destinazione residenziale)
2.175,00 €/mq _{sul}	(destinazione commerciale)
1.325,00 €/mq _{sul}	(destinazione terziaria/uffici)
785,00 €/mq _{sul}	(destinazione produttiva)

ZONA B2 - centrale / centro storico di impianto medievale

1.195,00 €/mq _{sul}	(destinazione residenziale)
1.375,00 €/mq _{sul}	(destinazione commerciale)
1.250,00 €/mq _{sul}	(destinazione terziaria/uffici)

ZONA C2 - semicentrale / zona S. Giuseppe

1.275,00 €/mq _{sul}	(destinazione residenziale)
1.225,00 €/mq _{sul}	(destinazione commerciale)
975,00 €/mq _{sul}	(destinazione terziaria/uffici)
635,00 €/mq _{sul}	(destinazione produttiva)

ZONA C9 semicentrale / zona consolidata nord-ovest

1.300,00 €/mq _{sul}	(destinazione residenziale)
1.075,00 €/mq _{sul}	(destinazione commerciale)
970,00 €/mq _{sul}	(destinazione terziaria/uffici)
785,00 €/mq _{sul}	(destinazione produttiva)

ZONA C10 semicentrale / zona consolidata sud-est

1.300,00 €/mq _{sul}	(destinazione residenziale)
1.375,00 €/mq _{sul}	(destinazione commerciale)
1.100,00 €/mq _{sul}	(destinazione terziaria/uffici)
715,00 €/mq _{sul}	(destinazione produttiva)

ZONA D3 perifica / zona residenziale Colle Paradiso

1.450,00 €/mq _{sul}	(destinazione residenziale)
1.075,00 €/mq _{sul}	(destinazione commerciale)
970,00 €/mq _{sul}	(destinazione terziaria/uffici)
615,00 €/mq _{sul}	(destinazione produttiva)

ZONA D7 suburbana / zona industriale - artigianale ZIPA

1.220,00 €/mq _{sul}	(destinazione residenziale)
1.200,00 €/mq _{sul}	(destinazione commerciale)
995,00 €/mq _{sul}	(destinazione terziaria/uffici)
435,00 €/mq _{sul}	(destinazione produttiva)

ZONA E3 suburbana / Minonna

1.005,00 €/mq _{sul}	(destinazione residenziale)
975,00 €/mq _{sul}	(destinazione commerciale)
850,00 €/mq _{sul}	(destinazione terziaria/uffici)
555,00 €/mq _{sul}	(destinazione produttiva)

ZONA R1 rurale / agricola e frazioni minori

840,00 €/mq _{sul}	(destinazione residenziale)
495,00 €/mq _{sul}	(destinazione commerciale)
282,50 €/mq _{sul}	(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} = valore immobiliare medio per mq di Superficie Utile Lorda desunto dall'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 3, comma 1, lettere c), d) ed f) del DPR 380/2001 e ss.mm.ii., ricadenti nelle aree classificate dallo strumento urbanistico generale come 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 (1° semestre 2017) per la zona R1 (rurale / agricola e frazioni minori) sopra citata (V_{Uimm}):

840,00 €/mq _{sul}	(destinazione residenziale)
495,00 €/mq _{sul}	(destinazione commerciale)
282,50 €/mq _{sul}	(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} = valore immobiliare medio per mq di Superficie Utile Lorda desunto dall'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-----

Tenuto conto della leggera flessione dei valori del mercato immobiliare sopra descritti, come sopra descritto, tra il 1° semestre 2016 e il 1° semestre 2017, si stimano i valori unitari d'area relativi ambiti di trasformazione TT1 e TT2 sotto riportati (-10% per il residenziale e - 15% per il non residenziale).

Per gli ambiti di trasformazione TT1.1 "Appennini Alta 2, Appennini Alta 2bis, Piccità" e TT1.5 "Fontedamo 2" occorrono alcune precisazioni che tengono conto dei seguenti atti deliberativi:

- Delibera di Consiglio Comunale n. 10 del 31/01/2017 con cui è stata approvata la variante urbanistica che ha interessato tra l'altro l'ambito TT1.5 Fontedamo 2 mediante riduzione del perimetro dello stesso ed attribuzione all'ambito residuo di mq 980 di Superficie utile lorda;
- Delibera di Consiglio Comunale n. 56 del 21/04/2017 con cui è stata adottata definitivamente la variante urbanistica relativa, tra l'altro, alla revisione dell'ambito TT1.1 Appennini Alta 2 – Alta 2bis - Piccità con cui sono stati definiti per ciascun sub-ambito i rispetti diritti edificatori con un incremento di mq 1850 di superficie utile lorda per il solo sub-ambito TT1.1 Piccità;

Per quanto riguarda l'ambito TT1.5 residenziale si è pertanto aggiornato il valore tenendo conto del nuovo indice territoriale con un'ulteriore riduzione del 10% come per tutti gli altri ambiti di trasformazione residenziale.

Per quanto riguarda invece il solo sub ambito Piccità residenziale, essendo la variante urbanistica ancora in corso di definizione è stato necessario individuare un doppio valore: il valore da tenere in considerazione fino al momento dell'approvazione definitiva della variante urbanistica ed il valore di riferimento a variante approvata. In particolare nel primo caso il valore è dato da quello stabilito per il 2017 ridotto del 10% come per tutti gli altri ambiti di trasformazione residenziale.

Nel secondo caso, poiché la variante urbanistica, ha previsto un incremento di superficie utile lorda (SUL) pari a circa 1850 mq, il valore sarà dato quello del primo caso incrementato in maniera proporzionale all'incremento della SUL assegnata al sub ambito stesso.

Pertanto si ottiene:

Ambiti di nuova urbanizzazione TT1

AMBITO	Valore unitario d'area
TT1.1 – (Appennini Alta 2) - dest. prevalente residenziale	87,00 €/mq
TT1.1 – (Appennini Alta 2 bis) - dest. prevalente residenziale	58,00 €/mq
TT1.2 – Ospedale - dest. prevalente residenziale	34,00 €/mq
TT1.3 – Verziere -dest. prevalente residenziale	72,00 €/mq
TT1.4 - Fontedamo 1 - dest. prevalente non residenziale	83,00 €/mq
TT1.5 - Fontedamo 2 - dest. prevalente residenziale	50,00 €/mq
TT1.6 – Minonna - dest. prevalente residenziale	82,00 €/mq
TT1.7 – Pantiere - dest. prevalente residenziale	65,00 €/mq
TT1.8 - Cartiere Vecchie - dest. prevalente non residenziale	44,00 €/mq
TT1.9 - Zipa verde - dest. prevalente non residenziale	22,00 €/mq
TT1.10 - Verziere 2 - dest. prevalente residenziale	72,00 €/mq
TT1.11 – Grotte di Frasassi 2 - dest. prevalente residenziale	49,00 €/mq

AMBITO	Valore unitario d'area fino ad approvazione della variante adottata con D.C.C. n. 111 del 30/11/2016	Valore unitario dopo approvazione della variante adottata con D.C.C. n. 111 del 30/11/2016
TT1.1 – (Piccità) - dest. prevalente residenziale	29,00 €/mq	39,00 €/mq

Ambiti da ristrutturare TT2

AMBITO	Valore unitario d'area
TT2.1 – (Consorzio Agrario) dest. prevalente residenziale	207,00 €/mq
TT2.2 – (Cascamificio) dest. prevalente residenziale	187,00 €/mq
TT2.3 – (Via Campania-Via Don Minzoni) dest. prevalente residenziale	182,00 €/mq
TT2.4 – (Via Guerri) dest. prevalente non residenziale	150,00 €/mq

I valori sopra riportati si intendono validi sino al momento della sottoscrizione della relativa convenzione urbanistica che dà attuazione all'ambito. 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 con la medesima destinazione prevalente.

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 rapportati all'indice di fabbricabilità dei lotti medesimi qualora quest'ultimo si discosti da quello corrispondente alle aree residenziali della città consolidata TE. Tale valore si intende valido fino al momento dell'approvazione del piano che dia attuazione alla trasformazione urbanistica prevista dal PRG.

Una volta approvato il piano attuativo, 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 quello corrispondente alle aree residenziali della città consolidata TE.

Area Interporto

Per quanto riguarda le aree edificabili ricadenti all'interno del perimetro dell'area interportuale così come individuata dal PRG si confermano 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 30/10/2017

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
ASSETTO E TUTELA DEL TERRITORIO
F.to Ing. Simone Messersì