



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

RELAZIONE DI STIMA DELLE AREE EDIFICABILI
AI FINI DELL'IMPOSTA MUNICIPALE UNICA - ANNO 2021

(ottobre 2020)

**RELAZIONE DI STIMA DELLE AREE EDIFICABILI
AI FINI DELL'IMPOSTA MUNICIPALE UNICA - ANNO 2021**

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 2020).

La suddivisione del territorio comunale in zone omogenee, sulla base dell'Osservatorio medesimo, è rimasta sostanzialmente inalterata rispetto al 2016. 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 2021*".

Effettuato il confronto tra i valori di compravendita desunti dall'OMI relativi al 1° semestre 2020 rispetto allo stesso periodo del 2019, si è riscontrata una sostanziale conferma degli stessi sia per quanto riguarda gli edifici residenziali che per quelli non residenziali (in termini di valori medi).

Alla luce di quanto sopra si stimano per l'anno 2021 i seguenti valori unitari d'area, suddivisi in base alle relative zone di appartenenza, riconfermando sostanzialmente quelli approvati con la precedente Delibera di Giunta Comunale n. 292/2019.

Nella stima di tali valori si è comunque tenuto conto:

1. della zona territoriale di ubicazione, assegnando a ciascuna zona omogenea un determinato valore;
2. dell'indice di edificabilità, definendo i valori unitari in base all'indice territoriale o fondiario di ciascuna zona;
3. della destinazione d'uso consentita, attribuendo valori differenti per le aree a destinazione residenziale rispetto a quelle a destinazione produttiva/terziaria/commerciale;
4. degli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno, definendo valori diversi tra zone di completamento già urbanizzate e zone di espansione della città da urbanizzare.

Aree edificabili libere della città consolidata TE-----

A seguito della variante parziale al PRG approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 111 del 21/06/2018 è stata, tra l'altro, modificata la disciplina degli articoli 30 e 31 delle NTA. Tale modifica ha determinato il superamento della distinzione tra lotto libero ed area libera, consentendo pertanto in entrambi i casi e, a determinate condizioni, di effettuare interventi di nuova edificazione.

Pertanto ai lotti liberi residenziali e non, ed alle aree libere con capacità edificatoria residua di estensione pari o superiore a mq 400 (dimensione minima del lotto/area libero/a), è stato attribuito lo stesso valore, mentre alle aree libere di superficie inferiore 400 mq è stato attribuito un valore unitario pari a circa il 25% di quello del corrispondente lotto libero.

ZONA B1 - centrale / centro storico di addizione rinascimentale-----

Lotto libero (o area libera di superficie pari o superiore a 400 mq con capacità edificatoria residua) con destinazione residenziale - **€/mq 324,00**

Area libera di superficie inferiore a 400 mq con capacità edificatoria residua con destinazione residenziale - **€/mq 81,00**

Area libera con destinazione residenziale con presenza di vincoli - **€/mq 32,00**

Lotto libero (o area libera di superficie pari o superiore a 400 mq con capacità edificatoria residua) con destinazione non residenziale - **€/mq 275,00**

Area libera di superficie inferiore a 400 mq con capacità edificatoria residua 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 (o area libera di superficie pari o superiore a 400 mq con capacità edificatoria residua) con destinazione residenziale - **€/mq 236,00**

Area libera di superficie inferiore a 400 mq con capacità edificatoria residua con destinazione residenziale - **€/mq 59,00**

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

Lotto libero (o area libera di superficie pari o superiore a 400 mq con capacità edificatoria residua) con destinazione non residenziale - **€/mq 230,00**

Area libera di superficie inferiore a 400 mq con capacità edificatoria residua 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 (o area libera di superficie pari o superiore a 400 mq con capacità edificatoria residua) con destinazione residenziale - **€/mq 227,00**

Area libera di superficie inferiore a 400 mq con capacità edificatoria residua con destinazione residenziale - **€/mq 57,00**

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

Lotto libero (o area libera di superficie pari o superiore a 400 mq con capacità edificatoria residua) con destinazione non residenziale - **€/mq 168,00**

Area libera di superficie inferiore a 400 mq con capacità edificatoria residua 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 (o area libera di superficie pari o superiore a 400 mq con capacità edificatoria residua) con destinazione residenziale - **€/mq 292,00**

Area libera di superficie inferiore a 400 mq con capacità edificatoria residua con destinazione residenziale - **€/mq 73,00**

Area libera con destinazione residenziale con presenza di vincoli - **€/mq 32,00**

Lotto libero (o area libera di superficie pari o superiore a 400 mq con capacità edificatoria residua) con destinazione non residenziale - **€/mq 191,00**

Area libera di superficie inferiore a 400 mq con capacità edificatoria residua 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 (o area libera di superficie pari o superiore a 400 mq con capacità edificatoria residua) con destinazione residenziale - **€/mq 263,00**

Area libera di superficie inferiore a 400 mq con capacità edificatoria residua con destinazione residenziale - **€/mq 66,00**

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

Lotto libero (o area libera di superficie pari o superiore a 400 mq con capacità edificatoria residua) con destinazione non residenziale - **€/mq 210,00**

Area libera di superficie inferiore a 400 mq con capacità edificatoria residua 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 (o area libera di superficie pari o superiore a 400 mq con capacità edificatoria residua) con destinazione residenziale - **€/mq 292,00**

Area libera di superficie inferiore a 400 mq con capacità edificatoria residua con destinazione residenziale - **€/mq 73,00**

Area libera con destinazione residenziale con presenza di vincoli - **€/mq 32,00**

Lotto libero (o area libera di superficie pari o superiore a 400 mq con capacità edificatoria residua) con destinazione non residenziale - **€/mq 191,00**

Area libera di superficie inferiore a 400 mq con capacità edificatoria residua 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 (o area libera di superficie pari o superiore a 400 mq con capacità edificatoria residua) con destinazione residenziale - **€/mq 287,00**

Area libera di superficie inferiore a 400 mq con capacità edificatoria residua con destinazione residenziale - **€/mq 73,00**

Area libera con destinazione residenziale con presenza di vincoli - **€/mq 28,00**

Lotto libero (o area libera di superficie pari o superiore a 400 mq con capacità edificatoria residua) con destinazione non residenziale - **€/mq 99,00**

Area libera di superficie inferiore a 400 mq con capacità edificatoria residua 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 (o area libera di superficie pari o superiore a 400 mq con capacità edificatoria residua) con destinazione residenziale - **€/mq 235,00**

Area libera di superficie inferiore a 400 mq con capacità edificatoria residua con destinazione residenziale - **€/mq 57,00**

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

Lotto libero (o area libera di superficie pari o superiore a 400 mq con capacità edificatoria residua) con destinazione non residenziale - **€/mq 168,00**

Area libera di superficie inferiore a 400 mq con capacità edificatoria residua 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 (o area libera di superficie pari o superiore a 400 mq con capacità edificatoria residua) con destinazione residenziale - **€/mq 193,00**

Area libera di superficie inferiore a 400 mq con capacità edificatoria residua con destinazione residenziale - **€/mq 48,00**

Area libera con destinazione residenziale con presenza di vincoli - **€/mq 19,00**

Lotto libero (o area libera di superficie pari o superiore a 400 mq con capacità edificatoria residua) con destinazione non residenziale - **€/mq 67,00**

Area libera di superficie inferiore a 400 mq con capacità edificatoria residua con destinazione non residenziale - **€/mq 18,00**

Area libera con destinazione non residenziale con presenza di vincoli - **€/mq 8,00**

Per le aree libere ricadenti in TE2.2 (1), tenuto conto che in caso di trasformazione delle stesse verso usi commerciali è prevista la realizzazione ed eventuale cessione al Comune di aree per servizi collettivi, considerato che le aree così individuate dallo strumento urbanistico vigente ricadono nel mercato omogeneo C2 sopra descritto e che l'esecuzione delle opere di

urbanizzazione e la relativa cessione delle stesse può incidere per circa il 10% sul valore finale del realizzato, si ritiene di assumere i seguenti valori unitari d'area:

- Lotto libero (o area libera di superficie pari o superiore a 400 mq con capacità edificatoria residua) con destinazione non residenziale - **€/mq 151,00**
- Area libera di superficie inferiore a 400 mq con capacità edificatoria residua con destinazione non residenziale - **€/mq 38,00**

Per le aree libere ricadenti in TE2.1 (1), tenuto conto che in caso di nuova edificazione è prevista la cessione al Comune di aree per servizi collettivi, considerato che le aree così individuate dallo strumento urbanistico vigente ricadono nel mercato omogeneo C2 sopra descritto e che il valore delle aree cedute può incidere per circa il 5% del valore finale del realizzato, si ritiene di assumere il seguente valore unitario d'area:

- Lotto libero (o area libera di superficie pari o superiore a 400 mq con capacità edificatoria residua) con destinazione residenziale - **€/mq 216,00**

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 in materia di tributi richieda l'applicazione dell'imposta su "**area edificabile equivalente**" il valore di stima di riferimento può essere così determinato:

zone edificabili della città consolidata TE

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 interessata dall'intervento per il corrispondente indice fondiario di zona.

Nel corso dei lavori relativi ad interventi edilizi di nuova edificazione su lotti liberi (o aree equivalenti) della città consolidata, il valore di riferimento sarà quello relativo al lotto libero della zona OMI corrispondente con analoga destinazione.

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 totale (ST) dell'edificio interessata dall'intervento edilizio ed i seguenti valori immobiliari medi registrati dall'OMI nel periodo di ultimo rilevamento (1° semestre 2020) nelle diverse zone in cui è suddiviso il territorio (V_{Uimm}):

ZONA B1 - centrale / centro storico di addizione rinascimentale

1.185,00 €/mq _{sul}	(destinazione residenziale)
1.750,00 €/mq _{sul}	(destinazione commerciale)
1.275,00 €/mq _{sul}	(destinazione terziaria/uffici)
720,00 €/mq _{sul}	(destinazione produttiva)

ZONA B2 - centrale / centro storico di impianto medievale

1.175,00 €/mq _{sul}	(destinazione residenziale)
1.300,00 €/mq _{sul}	(destinazione commerciale)
1.180,00 €/mq _{sul}	(destinazione terziaria/uffici)

ZONA C2 - semicentrale / zona S. Giuseppe

1.150,00 €/mq _{sul}	(destinazione residenziale)
1.100,00 €/mq _{sul}	(destinazione commerciale)
935,00 €/mq _{sul}	(destinazione terziaria/uffici)
582,00 €/mq _{sul}	(destinazione produttiva)

ZONA C9 semicentrale / zona consolidata nord-ovest

1.125,00 €/mq _{sul}	(destinazione residenziale)
1.010,00 €/mq _{sul}	(destinazione commerciale)
930,00 €/mq _{sul}	(destinazione terziaria/uffici)
720,00 €/mq _{sul}	(destinazione produttiva)

ZONA C10 semicentrale / zona consolidata sud-est

1.225,00 €/mq _{sul}	(destinazione residenziale)
1.175,00 €/mq _{sul}	(destinazione commerciale)
1.060,00 €/mq _{sul}	(destinazione terziaria/uffici)
655,00 €/mq _{sul}	(destinazione produttiva)

ZONA D3 perifica / zona residenziale Colle Paradiso

1.300,00 €/mq _{sul}	(destinazione residenziale)
990,00 €/mq _{sul}	(destinazione commerciale)
930,00 €/mq _{sul}	(destinazione terziaria/uffici)
563,00 €/mq _{sul}	(destinazione produttiva)

ZONA D7 suburbana / zona industriale - artigianale ZIPA

1.225,00 €/mq _{sul}	(destinazione residenziale)
1.105,00 €/mq _{sul}	(destinazione commerciale)
955,00 €/mq _{sul}	(destinazione terziaria/uffici)
400,00 €/mq _{sul}	(destinazione produttiva)

ZONA E3 suburbana / Minonna

1.010,00 €/mq _{sul}	(destinazione residenziale)
885,00 €/mq _{sul}	(destinazione commerciale)
865,00 €/mq _{sul}	(destinazione terziaria/uffici)
505,00 €/mq _{sul}	(destinazione produttiva)

ZONA R1 rurale / agricola e frazioni minori

1050,00 €/mq _{sul}	(destinazione residenziale)
458,00 €/mq _{sul}	(destinazione commerciale)
255,00 €/mq _{sul}	(destinazione produttiva)

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

$$V_{area_ed} = V_{Uimm} \times ST \times 0,15$$

dove:

V_{Uimm} = valore immobiliare medio per mq di Superficie Utile Lorda desunto dall'OMI

ST = mq di Superficie Totale (ST) come definita dal regolamento edilizio 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 totale (ST) dell'edificio interessata dall'intervento edilizio ed i seguenti valori immobiliari medi registrati dall'OMI nel periodo di ultimo rilevamento (1° semestre 2020) per la zona R1 (rurale / agricola e frazioni minori) sopra citata (V_{Uimm}):

1050,00 €/mq _{sul}	(destinazione residenziale)
458,00 €/mq _{sul}	(destinazione commerciale)
255,00 €/mq _{sul}	(destinazione produttiva)

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

$$V_{area_ed} = V_{Uimm} \times ST \times 0,20$$

dove:

V_{Uimm} = valore immobiliare medio per mq di Superficie Utile Lorda desunto dall'OMI

ST = mq di Superficie Totale (ST) come definita dal regolamento edilizio interessata dall'intervento

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

Ambiti di nuova urbanizzazione e ristrutturazione TT1 e TT2-----

Vista la sostanziale conferma dei valori di mercato sia per gli edifici residenziali che non residenziali tra il 1° semestre 2019 e il 1° semestre 2020, come sopra descritto, si confermano per l'anno 2021 i seguenti valori unitari d'area relativi ambiti di trasformazione TT1 e TT2:

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
TT1.1 – (Piccittù) - dest. prevalente residenziale	39,00 €/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

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 (escluse pertanto le aree pubbliche o a destinazione pubblica), 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.

Aree da ristrutturare TT2.5

Il valore di riferimento è dato dal valore unitario stabilito per le aree libere di estensione inferiore a 400 mq di analoga destinazione 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 analoghe della città consolidata TE. Tale valore si intende valido fino al momento della sottoscrizione della relativa convenzione urbanistica che dà attuazione al piano di recupero.

Una volta divenuta operativa quest'ultima, i medesimi valori unitari di cui al periodo precedente saranno applicati ai soli lotti destinati all'edificazione (escluse pertanto le aree pubbliche o a destinazione pubblica).

Ambiti in trasformazione TT3

Per tali ambiti vale quanto previsto nel caso delle *Aree edificabili equivalenti con interventi di ristrutturazione e nuova edificazione* sopra descritto.

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 dotate di capacità edificatoria in cui, data la presenza di vincoli di qualunque natura sia documentata e dimostrata, da parte dei titolari della proprietà, l'impossibilità da parte

degli stessi, o loro aventi causa, ad utilizzarne la potenzialità edificatoria, non sono da ritenersi edificabili ai fini della tassazione.

2. Le aree dotate di capacità edificatoria singole fino a mq 200 di estensione nel caso in cui non siano utilizzabili unitamente 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 02/11/2020

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
ASSETTO E TUTELA DEL TERRITORIO
Ing. Simone Messersi
(doc. firmato digitalmente)