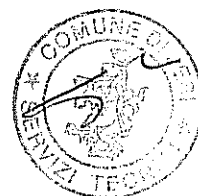




COMUNE DI JESI
AREA SERVIZI TECNICI
SERVIZIO ASSETTO E TUTELA DEL TERRITORIO

RELAZIONE DI STIMA DELLE AREE EDIFICABILI
AI FINI DELL'IMPOSTA MUNICIPALE UNICA - ANNO 2016

(novembre 2015)



RELAZIONE DI STIMA DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI DELL'IMPOSTA MUNICIPALE UNICA - ANNO 2016

I dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (ultimo aggiornamento 2° semestre 2014) fanno riferimento ad una nuova suddivisione in zone omogenee dell'intero territorio comunale rispetto al 2015. Ciò ha comportato una revisione dei perimetri delle zone stesse e del loro numero, il tutto come riportato 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 2016*".

A tale revisione si è necessariamente accompagnata una revisione dei valori unitari d'area corrispondenti.

Mentre infatti le zone B1, B2, D3 ed E3 sono state sostanzialmente riconfermate, per le nuove zone C2, C9, C10, D7 ed R1, al fine di confrontare i rispettivi valori immobiliari, è stato necessario effettuare una sovrapposizione con i perimetri del 2015. In particolare è risultato che:

- alla zona C2 corrisponde all'incirca la ex zona D5
- alla zona C9 corrispondono all'incirca le ex zone D2 e C8
- alla zona C10 corrispondono all'incirca le zone C2 e C5
- alla zona D7 corrisponde all'incirca la ex zona E2
- alla zona R1 corrispondono all'incirca le zone R1, R2 e R3

Effettuando un confronto tra i valori di compravendita registrati dall'OMI nel 2° semestre 2014 per ciascuna zona omogenea ed i valori medi delle corrispondenti zone omogenee secondo la precedente ripartizione, è emersa una sostanziale conferma dei valori.

E' stata inoltre anche la zona B2 corrispondente sostanzialmente al nucleo storico di origine romana, precedentemente non considerata in quanto i valori ad essa associabili costituiscono il riferimento nel caso in interventi di ristrutturazione, qualora ammessi dalla relativa disciplina urbanistica.

Pertanto, fermo restando i necessari aggiustamenti dovuti alla nuova ripartizione territoriale, si possono stimare i seguenti valori unitari d'area.

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 si stabilisce:

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 corrispondente (equivalente), in base all'indice fondiario di zona, alla superficie utile lorda interessata dall'intervento medesimo.

Nel corso dei lavori relativi ad interventi edilizi di nuova edificazione sui lotti liberi della città consolidata individuati dallo strumento urbanistico vigente, e comunque fino a nuovo accatastamento, si applica il valore d'area relativo ai lotti liberi della zona OMI corrispondente.

Nel corso dei lavori relativi ad interventi edilizi di nuova edificazione sui lotti liberi della città consolidata individuati dallo strumento urbanistico vigente, e comunque fino a nuovo accatastamento, si applica il valore d'area relativo ai lotti liberi della zona OMI corrispondente.

zone agricole

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 TR1, TR2.1, TR2.2, TR2.3, TR3, TR4 e TR6 riguardanti in tutto o in parte edifici esistenti, il valore dell'area edificabile, per tutto il periodo dei lavori, è quantificabile come percentuale di incidenza, pari a circa il 20%, dei seguenti valori immobiliari medi registrati dall'OMI nel periodo di ultimo rilevamento (2° semestre 2014) per la zona R1 (rurale / agricola e frazioni minori) sopra citata (V_{Uimm}):

- 1000 €/mq_{sul} (edifici a destinazione residenziale)
- 623 €/mq_{sul} (edifici a destinazione commerciale)
- 358 €/mq_{sul} (edifici a destinazione produttiva)

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

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

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 2013 e il 2° semestre 2014 e del finora mancato avvio dei progetti di lottizzazione degli ambiti di trasformazione TT1 e TT2 si riconfermano i seguenti valori di riferimento deliberati per il 2015 (D.G.C. n. 326 del 06/11/2014).

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 verdè	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. 326 del 06/11/2014 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 04/11/2015

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
ASSETTO E TUTELA DEL TERRITORIO

Ing. Simone Messersi

