COMUNE DI JESI

AREA URBANISTICA EDILIZIA AMBIENTE E SVILUPPO ECONOMICO

RELAZIONE DI STIMA DELLE AREE EDIFICABILI
AI FINI DELL'IMPOSTA MUNICIPALE UNICA - ANNO 2027

(novembre 2026)

RELAZIONE DI STIMA DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI DELL'IMPOSTA MUNICIPALE UNICA - ANNO 2027

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 (aggiornamento 1° semestre 2026).

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 2027*".

Effettuato il confronto tra i valori di compravendita desunti dall'OMI relativi al 1° semestre 2026 rispetto al 1° semestre dell'anno 2025, si è riscontrata una sostanziale conferma dei valori di compravendita, fatte salve alcune variazioni riscontrate in specifiche zone.

Alla luce di quanto sopra si stimano per l'anno 2027 i seguenti valori unitari d'area, suddivisi in base alle relative zone di appartenenza.

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), viene attribuito lo stesso valore, mentre alle aree libere di superficie inferiore 400 mq viene attribuito un valore unitario pari a circa il 25% di quello del corrispondente lotto libero.

Per quanto riguarda le zone C2 e D3, dove si è registrato un significativo incremento dei valori di compravendita degli immobili a destinazione residenziale rispetto allo stesso periodo dell'anno 2025 (pari al 25% in media), i seguenti corrispondenti valori sono stati adeguati tenendo conto di tale aumento.

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 308,00**
Area libera di superficie inferiore a 400 mq con capacità edificatoria residua con destinazione residenziale - **€/mq 77,00**
Area libera con destinazione residenziale con presenza di vincoli - **€/mq 30,00**

Lotto libero (o area libera di superficie pari o superiore a 400 mq con capacità edificatoria residua) con destinazione non residenziale - **€/mq 261,00**
Area libera di superficie inferiore a 400 mq con capacità edificatoria residua con destinazione non residenziale - **€/mq 66,00**

Area libera con destinazione non residenziale con presenza di vincoli - **€/mq 29,00**

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 224,00**
Area libera di superficie inferiore a 400 mq con capacità edificatoria residua con destinazione residenziale - **€/mq 56,00**
Area libera con destinazione residenziale con presenza di vincoli - **€/mq 22,00**

Lotto libero (o area libera di superficie pari o superiore a 400 mq con capacità edificatoria residua) con destinazione non residenziale - **€/mq 219,00**
Area libera di superficie inferiore a 400 mq con capacità edificatoria residua con destinazione non residenziale - **€/mq 54,00**
Area libera con destinazione non residenziale con presenza di vincoli - **€/mq 22,00**

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 270,00**
Area libera di superficie inferiore a 400 mq con capacità edificatoria residua con destinazione residenziale - **€/mq 67,50**
Area libera con destinazione residenziale con presenza di vincoli - **€/mq 29,00**

Lotto libero (o area libera di superficie pari o superiore a 400 mq con capacità edificatoria residua) con destinazione non residenziale - **€/mq 160,00**
Area libera di superficie inferiore a 400 mq con capacità edificatoria residua con destinazione non residenziale - **€/mq 40,00**
Area libera con destinazione non residenziale con presenza di vincoli - **€/mq 14,00**

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 277,00**
Area libera di superficie inferiore a 400 mq con capacità edificatoria residua con destinazione residenziale - **€/mq 69,00**
Area libera con destinazione residenziale con presenza di vincoli - **€/mq 30,00**

Lotto libero (o area libera di superficie pari o superiore a 400 mq con capacità edificatoria residua) con destinazione non residenziale - **€/mq 181,00**
Area libera di superficie inferiore a 400 mq con capacità edificatoria residua con destinazione non residenziale - **€/mq 44,00**
Area libera con destinazione non residenziale con presenza di vincoli - **€/mq 18,00**

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 250,00**
Area libera di superficie inferiore a 400 mq con capacità edificatoria residua con destinazione residenziale - **€/mq 63,00**
Area libera con destinazione residenziale con presenza di vincoli - **€/mq 25,00**

Lotto libero (o area libera di superficie pari o superiore a 400 mq con capacità edificatoria residua) con destinazione non residenziale - **€/mq 200,00**
Area libera di superficie inferiore a 400 mq con capacità edificatoria residua con destinazione non residenziale - **€/mq 49,00**
Area libera con destinazione non residenziale con presenza di vincoli - **€/mq 19,00**

ZONA D3 periferica / 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 346,00**
Area libera di superficie inferiore a 400 mq con capacità edificatoria residua con destinazione residenziale - **€/mq 86,00**
Area libera con destinazione residenziale con presenza di vincoli - **€/mq 37,00**

Lotto libero (o area libera di superficie pari o superiore a 400 mq con capacità edificatoria residua) con destinazione non residenziale - **€/mq 181,00**
Area libera di superficie inferiore a 400 mq con capacità edificatoria residua con destinazione non residenziale - **€/mq 44,00**
Area libera con destinazione non residenziale con presenza di vincoli - **€/mq 18,00**

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 273,00**
Area libera di superficie inferiore a 400 mq con capacità edificatoria residua con destinazione residenziale - **€/mq 69,00**
Area libera con destinazione residenziale con presenza di vincoli - **€/mq 27,00**

Lotto libero (o area libera di superficie pari o superiore a 400 mq con capacità edificatoria residua) con destinazione non residenziale - **€/mq 94,00**
Area libera di superficie inferiore a 400 mq con capacità edificatoria residua con destinazione non residenziale - **€/mq 22,00**
Area libera con destinazione non residenziale con presenza di vincoli - **€/mq 10,00**

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 223,00**
Area libera di superficie inferiore a 400 mq con capacità edificatoria residua con destinazione residenziale - **€/mq 54,00**
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 160,00**
Area libera di superficie inferiore a 400 mq con capacità edificatoria residua con destinazione non residenziale - **€/mq 40,00**
Area libera con destinazione non residenziale con presenza di vincoli - **€/mq 14,00**

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 183,00**
Area libera di superficie inferiore a 400 mq con capacità edificatoria residua con destinazione residenziale - **€/mq 46,00**
Area libera con destinazione residenziale con presenza di vincoli - **€/mq 18,00**

Lotto libero (o area libera di superficie pari o superiore a 400 mq con capacità edificatoria residua) con destinazione non residenziale - **€/mq 64,00**
Area libera di superficie inferiore a 400 mq con capacità edificatoria residua con destinazione non residenziale - **€/mq 17,00**
Area libera con destinazione non residenziale con presenza di vincoli - **€/mq 8,00**

Per le aree libere ricadenti in TE2.2 (1,2,...), 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 e D7 sopra descritti 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:

Per le aree ricadenti nel mercato C2

- Lotto libero (o area libera di superficie pari o superiore a 400 mq con capacità edificatoria residua) con destinazione non residenziale - **€/mq 144,00**
- Area libera di superficie inferiore a 400 mq con capacità edificatoria residua con destinazione non residenziale - **€/mq 36,00**

Per le aree ricadenti nel mercato D7

- Lotto libero (o area libera di superficie pari o superiore a 400 mq con capacità edificatoria residua) con destinazione non residenziale - **€/mq 85,00**
- Area libera di superficie inferiore a 400 mq con capacità edificatoria residua con destinazione non residenziale - **€/mq 20,00**

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 205,00**

Aree edificabili libere delle isole della produzione TR5 ----------

Per le aree TR5 "isole della produzione", data la natura produttiva delle stesse, in presenza di aree libere il valore unitario d'area delle stesse è dato da:

$$V_{uarea} = V_{\underline{Uimm}} \; x \; If$$

dove:
$\mathbf{V_{\underline{Uimm}}}$ = valore immobiliare OMI per la destinazione produttiva relativo alla zona R1 in cui ricadono le aree TR5
If = indice fondiario massimo dell'area.

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 totale (ST come definita dal regolamento edilizio comunale) 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 2026) nelle diverse zone in cui è suddiviso il territorio (**V_{Uimm}**):

ZONA B1 - centrale / centro storico di addizione rinascimentale

1.100,00 €/mq_{sul}	(destinazione residenziale)
1.200,00 €/mq_{sul}	(destinazione commerciale)
1.200,00 €/mq_{sul}	(destinazione terziaria/uffici)
585,00 €/mq_{sul}	(destinazione produttiva)

ZONA B2 - centrale / centro storico di impianto medievale

1.125,00 €/mq_{sul}	(destinazione residenziale)
930,00 €/mq_{sul}	(destinazione commerciale)
1.130,00 €/mq_{sul}	(destinazione terziaria/uffici)

ZONA C2 - semicentrale / zona S. Giuseppe

1.500,00 €/mq_{sul}	(destinazione residenziale)
780,00 €/mq_{sul}	(destinazione commerciale)
890,00 €/mq_{sul}	(destinazione terziaria/uffici)
475,00 €/mq_{sul}	(destinazione produttiva)

ZONA C9 semicentrale / zona consolidata nord-ovest

1.300,00 €/mq_{sul}	(destinazione residenziale)
765,00 €/mq_{sul}	(destinazione commerciale)
885,00 €/mq_{sul}	(destinazione terziaria/uffici)
585,00 €/mq_{sul}	(destinazione produttiva)

ZONA C10 semicentrale / zona consolidata sud-est

1.350,00 €/mq_{sul}	(destinazione residenziale)
775,00 €/mq_{sul}	(destinazione commerciale)
1.015,00 €/mq_{sul}	(destinazione terziaria/uffici)
535,00 €/mq_{sul}	(destinazione produttiva)

ZONA D3 perifica / zona residenziale Colle Paradiso

1.375,00 €/mq_{sul}	(destinazione residenziale)
715,00 €/mq_{sul}	(destinazione commerciale)
885,00 €/mq_{sul}	(destinazione terziaria/uffici)
455,00 €/mq_{sul}	(destinazione produttiva)

ZONA D7 suburbana / zona industriale - artigianale ZIPA

1.175,00 €/mq_{sul}	(destinazione residenziale)
785,00 €/mq_{sul}	(destinazione commerciale)
910,00 €/mq_{sul}	(destinazione terziaria/uffici)
322,50 €/mq_{sul}	(destinazione produttiva)

ZONA E3 suburbana / Minonna

965,00 €/mq_{sul}	(destinazione residenziale)
645,00 €/mq_{sul}	(destinazione commerciale)
825,00 €/mq_{sul}	(destinazione terziaria/uffici)
407,50 €/mq_{sul}	(destinazione produttiva)

ZONA R1 rurale / agricola e frazioni minori

810,00 €/mq_{sul}	(destinazione residenziale)
335,00 €/mq_{sul}	(destinazione commerciale)
207,50 €/mq_{sul}	(destinazione produttiva)

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

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

dove:
$V_{\underline{Uimm}}$ = 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 2026) per la zona R1 (rurale / agricola e frazioni minori) sopra citata ($V_{\underline{Uimm}}$):

810,00 €/mq_{sul}	(destinazione residenziale)
335,00 €/mq_{sul}	(destinazione commerciale)
207,50 €/mq_{sul}	(destinazione produttiva)

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

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

dove:
$V_{\underline{Uimm}}$ = 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 compravendita sia per gli edifici residenziali che non residenziali tra il 1° semestre 2025 e il 1° semestre 2026, come sopra descritta, si confermano 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	83,00 €/mq
TT1.1 – (Appennini Alta 2 bis) - dest. prevalente residenziale	55,00 €/mq
TT1.1 – (Piccitù) - dest. prevalente residenziale	37,00 €/mq
TT1.2 – Ospedale - dest. prevalente residenziale	32,00 €/mq
TT1.3 – Verziere - dest. prevalente residenziale	68,00 €/mq
TT1.4 - Fontedamo 1 - dest. prevalente non residenziale	79,00 €/mq
TT1.5 - Fontedamo 2 - dest. prevalente residenziale	48,00 €/mq
TT1.6 – Minonna - dest. prevalente residenziale	78,00 €/mq
TT1.7 – Pantiere - dest. prevalente residenziale	62,00 €/mq
TT1.8 - Cartiere Vecchie - dest. prevalente non residenziale	42,00 €/mq
TT1.9 - Zipa verde - dest. prevalente non residenziale	21,00 €/mq
TT1.10 - Verziere 2 - dest. prevalente residenziale	68,00 €/mq
TT1.11 – Grotte di Frasassi 2 - dest. prevalente residenziale	47,00 €/mq

Ambiti da ristrutturare TT2

AMBITO	**Valore unitario d'area**
TT2.1 – (Consorzio Agrario) dest. prevalente residenziale	197,00 €/mq
TT2.2 – (Cascamificio) dest. prevalente residenziale	178,00 €/mq
TT2.4 – (Via Guerri) dest. prevalente non residenziale	143,00 €/mq
TT2.6 – (Via Mura Orientali - Parco del Vallato) dest. prevalente residenziale *****	13,00 €/mq
TT2.7 – (Via Mastella) dest. prevalente residenziale *****	80,00 €/mq

****** Ambito introdotto con deliberazione di Consiglio Comunale n. 92 del 31/07/2025 di adozione, ai sensi degli artt. 15 c. 4 e 33 c. 15 della L.R. 19/2023, del "Progetto preliminare per la Variante parziale al P.R.G. per la revisione delle previsioni urbanistiche relative alle aree limitrofe al nucleo storico della città". Successivamente, con deliberazione di Consiglio Comunale n. 64 del 30/04/2026, è stato approvato, ai sensi degli artt. 15 c. 11 e 33 c. 15 della L.R. 19/2023, il "Progetto definitivo della Variante parziale al P.R.G." di cui sopra.*

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.

Nel corso di lavori relativi ad interventi edilizi di nuova edificazione diretti ad attuare le previsioni stabilite dai Piani attuativi corrispondenti alle suddette aree, il valore di riferimento sarà quello del lotto libero della relativa zona OMI in cui l'intervento stesso ricade rapportato all'indice di fabbricabilità del lotto medesimo qualora quest'ultimo si discosti da quello corrispondente alle aree della città consolidata con la medesima destinazione. Tale valore sarà applicato alla superficie d'*area edificabile equivalente*, ottenuta dividendo la superficie totale (ST) dell'intervento per il corrispondente indice fondiario di zona.

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 M3.1----------

Con atto di Giunta Comunale n. 128 del 04/05/2022 è stato adottato il PIANO ATTUATIVO DENOMINATO "VARIANTE AL PROGETTO PRELIMINARE PER IL SISTEMA INTERPORTUALE DI JESI" relativo all'area classifica dal vigente Piano Regolatore Generale "M3.1 Interporto". Tale piano è stato successivamente approvato con atto di Giunta Comunale n. 240 del 28/09/2022. Esso individua n. 8 comparti edificatori con le seguenti capacità edificatorie per la logistica (rif. elaborato GE-NTA_003) – scenario 1:

COMPARTO	Superficie coperta logistica (Sc) in mq
1	53.967
2	36.596
3	2.901
4	5.379
5	5.321
6	618
7	982
8	291

Considerato che il Piano attuativo consente un trasferimento di capacità edificatoria logistica tra alcuni comparti tale da prevedere la seguente attribuzione di Sc (rif. elaborato INQ-ZON_010) – scenario 2:

COMPARTO	Superficie coperta logistica (Sc) in mq
1	28.490
2	66.250
3	2.843
4	5.379
5	1.202

6	618
7	982
8	291

nel rispetto dei parametri di cui all'art. 5 comma 5 del Dlgs 504/1992 per la definizione dei valori di stima deliberati ai fini IMU in base ai quali si deve tenere conto della zona territoriale di ubicazione, dell'indice di edificabilità, dei costi necessari per le urbanizzazioni e dei prezzi rilevati sul mercato per la vendita di aree analoghe, assumendo un valore di € 25,00 per ogni mq di superficie territoriale desunto da atti/preliminari di compravendita registrati e trascritti nell'anno 2022 su aree ricadenti all'interno del perimetro Interporto e abbattendo detto valore dei costi medi stimati per la realizzazione/completamento delle urbanizzazioni primarie necessarie, si ottiene un importo di € 12,00 per ogni mq di superficie territoriale.

Tenuto conto che ogni mq di superficie territoriale sviluppa 0,1049 mq di sup coperta per attività logistica si ottengono i seguenti valori unitari d'area (intesa come superficie territoriale di ciascun comparto) nel primo e secondo scenario. In questo secondo caso il valore dei 12,00 € è stato riparametrato in base all'incremento o decremento della capacità edificatoria assegnata a ciascun comparto:

COMPARTO	Valore unitario d'area (€/mq di sup. territoriale) **Scenario 1** (senza trasferimento diritti edificatori tra comparti)	Valore unitario d'area (€/mq di sup. territoriale) **Scenario 2** (con trasferimento diritti edificatori tra comparti)
1	12,00	6,00
2		22,00
3		12,00
4		12,00
5		3,00
6		12,00
7		12,00
8		12,00

Nel corso di lavori relativi ad interventi edilizi di nuova edificazione le previsioni stabilite dal Piano attuativo, il valore di riferimento sarà quello riportato nella precedente tabella da applicarsi sull'*area edificabile equivalente*, ottenuta dividendo la superficie coperta dell'intervento per il rapporto di copertura relativo a ciascun comparto.

I suddetti valori unitari d'area potranno essere suscettibili di aggiornamento/revisione nel caso in cui il Comune venga a conoscenza di atti di compravendita e/o stime riferiti alle aree interessate finalizzati all'attuazione delle previsioni del Piano.

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, lì 28/10/2026

IL TECNICO ISTRUTTORE
Ing. Sonia Bastari
(doc. firmato digitalmente)

VISTO
IL DIRIGENTE DELL'AREA
Ing. Simone Messersì
(doc. firmato digitalmente)