

COMUNE DI SENIGALLIA

PROVINCIA DI ANCONA

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA MUNICIPALE N° 97

Seduta del 22/05/2018

OGGETTO: METODO DI STIMA PER LA DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA MUNICIPALE UNICA (IMU).

L'anno duemiladiciotto addì ventidue del mese di maggio alle ore 8,00 nel Palazzo Municipale di Senigallia, previa convocazione, si è oggi riunita la Giunta Municipale.

Sono presenti i Signori:

		Presenti	Assenti
Mangialardi Maurizio	Sindaco	*	-
Bomprezzi Chantal	Assessore	*	-
Bucari Simonetta	Assessore	*	-
Campanile Gennaro	Assessore	*	-
Girolametti Carlo	Assessore	*	-
Memè Maurizio	Assessore	*	-
Monachesi Enzo	Assessore	*	-
Ramazzotti Ilaria	Assessore	*	-

Essendosi in numero legale per la validità dell'adunanza, assume la presidenza il Sig. Mangialardi Maurizio nella qualità di Sindaco, che dichiara aperta la seduta, alla quale assiste il Segretario del Comune Dott. Morganti Stefano ed invita la Giunta a deliberare.

LA GIUNTA

Visto l'art. 33 dello Statuto, di cui alla Deliberazione Consiliare n° 19 del 19 febbraio 2003;

Udita la relazione di Memè Maurizio;

- L'art. 5, comma 5 del D.Lgs n. 504/1992 stabilisce che: *“per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche”*.

- In relazione a quanto sopra specificato, con precedenti deliberazioni di Giunta Municipale (n. 1236/1999, n. 499/2002, n. 318/2004, n. 269/2008, n. 92/2011, n. 107/2013 e n. 205/2014) venivano fissati i criteri per la determinazione dei valori minimi di riferimento delle aree fabbricabili, ai sensi dell'art. 59, comma 1, lettera g) del D.Lgs n. 446 del 15/12/1997 e dell'art. 3 del regolamento comunale per la disciplina dell'Imposta Comunale sugli Immobili.

- L'art. 2 del regolamento comunale per la disciplina dell'IMU prevede che *“periodicamente la Giunta Comunale delibera per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, al fine di orientare l'attività di accertamento del Comune secondo criteri improntati al perseguimento dello scopo di ridurre al massimo l'insorgenza del contenzioso”*.

- A tale riguardo, considerate le mutate realtà di mercato, le avvenute modifiche allo strumento urbanistico vigente, l'avvenuta approvazione da parte della Regione Marche dei nuovi elaborati relativi al PAI, si è reso necessario aggiornare l'elaborato tecnico che fornisce i criteri per determinare i valori minimi di riferimento delle aree fabbricabili per l'applicazione dell'imposta IMU.

- Va in ogni caso rilevato che ai sensi del già richiamato art. 2 del regolamento comunale risulta applicabile l'istituto dell'accertamento con adesione, che consente all'Ufficio Tributi e Canoni di rideterminare in contraddittorio con il contribuente il valore delle aree edificabili accertate laddove ne ricorrano i presupposti.

- Vista la relazione tecnica allegata al presente atto, parte integrante e sostanziale del medesimo, che determina i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili di questo Comune ai fini dell'applicazione dell'imposta municipale unica (IMU) a decorrere dal 1° gennaio 2018;

- Ritenuto pertanto opportuno approvare i nuovi valori orientativi per le aree fabbricabili secondo il metodo di stima del più probabile valore di mercato di cui all'allegata relazione tecnica;

- Preso atto dei seguenti pareri favorevoli resi ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. 18/8/2000 n° 267 sull'Ordinamento degli Enti Locali:

- dal Dirigente Responsabile dell'Area Tecnica Territorio Ambiente;

- del Dirigente responsabile dell'Area Risorse Umane e Finanziarie;

- Con votazione palese ed unanime;

D E L I B E R A

- 1°) - **DI APPROVARE** i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili di questo Comune ai fini dell'applicazione dell'imposta municipale unica (IMU) a decorrere dal 1° gennaio 2018, determinati nell'allegata relazione tecnica che pure si approva quale parte integrante e sostanziale del presente atto.

- 2°) - **DI MONITORARE** l'applicazione dell'allegata relazione tecnica per almeno 1 anno, consultando le variazioni di mercato pubblicate dall'OMI e valutando anche segnalazioni/osservazioni pervenute da parte dei cittadini che verranno puntualmente verificate anche per eventuali modifiche da apportare al citato documento tecnico.

- 3°) - **DI PRENDERE ATTO** che la presente proposta non comporta assunzioni di oneri a carico del Bilancio Comunale.

- 4°) – **DI DICHIARARE** il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134 del D. Lgs. 18/8/2000 n° 267 mediante separata ed unanime votazione palese.-

● ● ● ● ●

Letto, confermato e sottoscritto

Il Sindaco

Mangialardi Maurizio

Il Segretario Comunale

Morganti Stefano

Per copia conforme ad uso amministrativo.

Lì,

La presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio dal **29 maggio 2018** al **13 giugno 2018** ai sensi dell'art. 124, 1° comma, del D.Lgs. 18/8/2000, n° 267.

Lì, 14 giugno 2018

Il Segretario Comunale

La presente deliberazione, non soggetta a controllo, è divenuta esecutiva, ai sensi dell'art. 134 del D.Lgs. 18/8/2000, n° 267, in data **9 giugno 2018**, essendo stata pubblicata il 29 maggio 2018

Lì, 11 giugno 2018

Il Segretario Comunale

Spazio riservato all'eventuale controllo preventivo di legittimità, richiesto ai sensi dell'art. 127 del D.Lgs. 18/8/2000 n° 267:

Per copia conforme ad uso amministrativo.

Lì,

COMUNE DI SENIGALLIA

AREA TECNICA TERRITORIO AMBIENTE

--=oOo=--

INDIVIDUAZIONE DEI VALORI VENALI IN COMUNE COMMERCIO DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA MUNICIPALE UNICA SUGLI IMMOBILI (IMU)

**Valori di riferimento a decorrere dal
1° gennaio 2018**

Maggio 2018

Area Risorse Umane e Finanziarie
Ufficio Tributi
Geom. Massimiliano Frulla

Area Tecnica Territorio Ambiente
Sportello Unico per l'Edilizia
Ing. Mario Patonico

Allegato alla deliberazione della Giunta Municipale n. del

INDICE

- 1 - Premesse.
- 2 - Le mutate realtà del mercato immobiliare.
- 3 - Le intervenute modifiche allo strumento urbanistico vigente.
 - 3.1 – La limitazione tipologica dell’art. 32/ter delle NTA di PRG.
 - 3.2 – Le zone BR1 di completamento (art. 16/a delle NTA).
 - 3.3 – Le zone BR1 di completamento ad incremento “zero” (art. 16/aa delle NTA).
 - 3.4 – Le zone BR2 di completamento con cessione di area per attrezzature a verde e/o parcheggi (art. 16/b delle NTA).
 - 3.5 – Le zone BR6 di riqualificazione urbana (art. 16/ee delle NTA).
 - 3.6 – Le zone BR7 di ristrutturazione urbanistica (art. 16/f delle NTA).
 - 3.7 – Le modifiche apportate alle zone territoriali omogenee “C” (art. 17 delle NTA).
 - 3.8 – Le modifiche apportate alle zone territoriali omogenee “D” (art. 18 delle NTA).
 - 3.9 – La zona agricola di compensazione idraulica (art. 19/ter delle NTA).
 - 3.10 – Gli edifici di civile abitazione localizzati in zona agricola (art. 19/quater NTA).
 - 3.11 – Le zone territoriali omogenee “F” (art. 20 delle NTA).
 - 3.12 – Le aree scoperte di pertinenza delle zone B4 turistiche (art. 16/p NTA del PRG).
- 4 – Tabelle di sintesi (riferimento ai precedenti punti 2 e 3).
- 5 – Le zone territoriali omogenee di PRG edificabili attraverso l’approvazione di piani attuativi. Riconoscimento di un abbattimento del valore unitario di mercato delle aree non ancora dotate di p.a..
 - 5.1 – Le zone territoriali omogenee “B” sottoposte a piano attuativo.
 - 5.2 – Le zone territoriali omogenee “C” sottoposte a piano attuativo.
 - 5.3 – Le zone territoriali omogenee “D” sottoposte a piano attuativo.
 - 5.4 – Sintesi dei risultati determinati nei precedenti punti 5.1, 5.2 e 5.3.
- 6 – L’avvenuta approvazione dei nuovi elaborati relativi al “Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) dei bacini di rilievo regionale – Aggiornamento 2016” (D.G.R. n. 982 del 08/08/2016).
- 7 – Condizioni di vincolo presenti in parti del territorio e/o situazioni morfologiche che influiscono sui valori di mercato delle aree.
 - 7.1 – Coefficiente di posizione.
 - 7.2 – Coefficiente di morfologia.
- 8 – Determinazione della base imponibile per fabbricati in fase di costruzione o soggetti ad interventi di recupero.

ALLEGATI

- All. 1 – Cartografia del territorio comunale con evidenziate le n. 28 zone.
- All. 2 – Tabella di calcolo del coefficiente complessivo da attribuire ad ogni zona.
- All. 3 – Dati relativi all’Osservatorio Immobiliare.
- All. 4 – Elenco degli azzonamenti urbanistici del vigente PRG.
- All. 5 – Ambito di applicazione dell’art. 32/ter delle NTA del PRG: tavole P6_1 e P6_2.

1 – Premesse.

L'aggiornamento 2018 è risultato necessario per tener conto:

- delle mutate realtà del mercato immobiliare,
- delle intervenute modifiche allo strumento urbanistico vigente,
- dell'avvenuta approvazione da parte della Regione Marche dei nuovi elaborati relativi al "Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) dei bacini di rilievo regionale – Aggiornamento 2016 " (D.G.R. n. 982 del 08/08/2016).

Con la presente relazione viene confermata la cartografia già allegata ai precedenti provvedimenti che suddivide l'intero territorio comunale in n. 28 zone (allegato 1).

Ricordiamo che la citata suddivisione deriva dalla sovrapposizione di n. 4 planimetrie del territorio comunale ognuna delle quali prende in considerazione uno specifico tema che influisce sul valore di mercato delle aree edificabili, e sono:

- planimetria relativa alla centralità dei luoghi;
- planimetria relativa alla qualità ambientale;
- planimetria relativa alle aree commercialmente privilegiate;
- planimetria relativa alle aree fabbricabili a bassa propensione all'urbanizzazione e/o a basso indice di edificabilità.

Vengono in questa fase confermati anche i coefficienti già definiti con l'elaborato allegato alla deliberazione di G.M. n. 107/2013 (allegato 2) che traducono numericamente le particolari condizioni di "privilegio" (centralità dei luoghi, commerciabilità delle aree, qualità ambientale e paesaggistica), e le particolari condizioni di "limitazione" (bassa propensione all'urbanizzazione determinata dalla necessità di piani preventivi di iniziativa pubblica, presenza, nelle norme di PRG, di un basso indice di edificabilità).

I valori di mercato che saranno determinati con la presente relazione avranno validità dal 1° gennaio 2018 e quindi saranno applicati per l'anno 2018 e gli anni successivi, fino a quanto interverrà una nuova delibera di determinazione degli stessi.

2 – Le mutate realtà del mercato immobiliare.

Nelle precedenti relazioni si è potuto disporre di un significativo numero di atti notarili aventi per oggetto aree edificabili, i quali, suddivisi in gruppi corrispondenti alle destinazioni urbanistiche di PRG, hanno permesso di determinare, per diversi azzonamenti di PRG (aree B5, BR1, BR3, BT11, CR2, CR3, D1.1, D1.2), il più probabile valore unitario di mercato.

Per gli altri azzonamenti di PRG, non rappresentati da un significativo numero di atti notarili si sono determinati i valori unitari attraverso una comparazione dei parametri urbanistici ed edilizi dello strumento urbanistico vigente.

Con la presente relazione, proprio per la grave crisi economica che ha investito in questi ultimi anni anche il mercato immobiliare, si prende atto che non si è potuto reperire un sufficiente numero di atti recenti (aventi per oggetto compravendite di aree edificabili ricadenti nel territorio comunale) che potessero costituire un significativo campione per la determinazione dei valori di mercato delle aree edificabili per cui si è fatto riferimento alle pubblicazioni eseguite dall'Agenzia delle Entrate sull'Osservatorio del Mercato Immobiliare (ovviamente riferite al Comune di Senigallia), non tanto per i valori unitari degli immobili, quanto per le variazioni percentuali che gli stessi hanno subito dal 2° semestre 2014 e il 1° semestre 2017 (ultimo dato disponibile).

Per la determinazione delle suddette variazioni percentuali si è materialmente redatto un file Excel (allegato 3) in cui sono stati riportati, per i due anni di riferimento, i dati riferiti ai valori di mercato degli immobili distinti per fascia, microzona catastale, destinazioni d'uso e tipologia.

L'analisi dei dati raccolti ha permesso di evidenziare che per ogni fascia o microzona catastale (centro storico, semicentrale nord/sud, semicentrale ovest, periferia nord Cesano, periferia ovest S.S. Arcevese, periferia sud e Saline, lungomare, Marzocca – Montignano, zona agricola e frazioni minori), a prescindere dalle destinazioni d'uso (residenziale, commerciale, terziario, produttiva) si è avuta una riduzione percentuale dei valori di mercato degli immobili variabile dal 12,88% (per la fascia semicentrale nord/sud) al 25,16% (per la fascia del Lungomare).

Ai fini di registrare una riduzione dei valori di mercato degli immobili si è eseguita una media complessiva che ha portato ad una percentuale di riduzione del 18,72%. Pertanto i valori base già riportati nella relazione approvata con delibera di G.M. n. 205/ 2014 saranno moltiplicati per il coefficiente 0,8128.

3 – Le intervenute modifiche allo strumento urbanistico vigente.

Il precedente documento allegato all'atto deliberativo di Giunta n. 205 del 09/12/2014 faceva riferimento alle NTA e alla cartografia relativa ai seguenti PRG:

- “Variante al PRG per la trasparenza e la riduzione del consumo del suolo (caratterizzazione all'uso informatizzato e contestuali economie e razionalità operative dell'uso dei suoli)” adottato con delibera di C.C. n. 98 del 22/09/2010, adottato definitivamente con delibera di C.C. n. 56 del 06/06/2011 e approvato definitivamente con delibera di C.C. n. 20 del 28/02/2012;
- “Variante di coordinamento standard edilizi (superficie utile minima degli alloggi) con le caratteristiche ambientali delle zone urbanistiche” adottata con delibera di C.C. n. 75 del 27/07/2011, adottata definitivamente con delibera di C.C. n. 25 del 21/03/2012 e approvata definitivamente con delibera di C.C. n. 97 del 28/11/2012.

Nel frattempo sono state approvate due varianti al PRG e precisamente:

- “Revisione PRG vigente – Azioni per la riqualificazione dell'offerta turistica – alberghiera e per la sostenibilità ambientale attraverso la riduzione e rilassamento dei carichi urbanistici” adottata con delibera di C.C. n. 37 del 22/05/2013, adottata definitivamente con delibera di C.C. n. 3 del 14/02/2014 e approvata definitivamente con delibera di C.C. n. 36 del 20/05/2015
- “Revisione PRG 2015 – Misure per l'accoglienza, l'inclusione sociale e la sicurezza idrogeologica” adottata con delibera di C.C. n. 28 del 31/03/2015, adottata definitivamente con delibera di C.C. n. 5 del 19/01/2016 e approvata definitivamente con delibera di C.C. n. 97 del 26/10/2016.

Inoltre con Determina Dirigenziale n. 634 del 27/04/2018, pubblicata in data 16/05/2018, è stata approvata una variante di “Coordinamento e presa d'atto dell'adeguamento normativo e cartografico a seguito di varianti già approvate”.

Nell'allegato 4 si riportano tutti gli azionamenti urbanistici del vigente PRG con i relativi riferimenti agli articoli delle norme tecniche di attuazione (NTA). Nel suddetto elenco sono riportati in “grassetto” le zone omogenee che sono state “trattate” con questa

relazione in quanto contenenti le modifiche più significative rispetto a quelle che sono state di supporto al precedente documento allegato alla D.G.M. n. 205/2014.

3.1 – La limitazione tipologica dell’art. 32/ter delle NTA di PRG.

Negli azzonamenti urbanistici BR1, BR2, BR5, BR6, BR7, BF(1,2,3), B1, B2, B3, B4, B5, CR2, CR3, CT4, CPT e nelle zone territoriali omogenee “E”, limitatamente agli interventi di nuove abitazioni, di ampliamento e ricostruzione di abitazioni preesistenti da parte dell’imprenditore agricolo, viene introdotta la seguente limitazione tipologica:

“relativamente agli interventi di ristrutturazione, ricostruzione e nuova costruzione, ricompresi entro l’ambito ex art. 32/ter NTA, è vietata la formazione di superfici utili (a prescindere dalla destinazione d’uso) ad una quota inferiore a quella del suolo come definito dal medesimo progetto urbanistico e/o edilizio.”

L’ambito di applicazione dell’art. 32/ter delle NTA del PRG è rappresentato dalle tavole P6_1 e P6_2 allegate allo stesso strumento urbanistico (allegato 5) e sostanzialmente comprendono le aree edificate del centro storico di Senigallia, le aree di completamento e di espansione limitrofe, le aree edificate della fascia litoranea e le aree prossime ai corsi d’acqua (fiume Misa, fiume Cesano, fossi di più significativa portata).

L’introduzione della sopracitata limitazione tipologica non altera sostanzialmente il valore di mercato delle aree interessate in quanto, le stesse norme, prevedono che:

“Nei casi di applicazione della limitazione tipologica di cui all’art. 32/ter, le superfici utili lorde determinate dalle autorimesse connesse con l’edificio di riferimento e dai locali pertinenziali alle unità immobiliari, collocate a livello del suolo, sono escluse dal computo delle SUL complessive. La misura dell’altezza massima interna per tali locali (autorimesse e pertinenze) è pari a m. 2,40.

Inoltre, al fine di garantire al lotto edificabile la medesima capacità edificatoria, viene derogata l’altezza massima definita nei parametri edilizi di ciascun azzonamento di m. 2,70. In pratica la norma consente di traslare verso l’alto il fabbricato in modo che le superfici a garage e pertinenziali vengano a trovarsi a livello del suolo e non interrato.

3.2 - Le zone BR1 di completamento (art. 16/a delle NTA).

Le nuove norme di PRG, all’art. 16/a riportano i parametri edilizi ed urbanistici delle zone BR1 di completamento che però vengono articolati in 6 (sei) punti distinti:

- 1 – le zone BR1 generiche;
- 2 – le zone BR1 in ambito comparti/edifici esistenti alla data di adozione della variante “Ambito Arcevese ed adeguamenti normativi”;
- 3 – il comparto BR1/ERS di via Corvi con scheda di dettaglio riportata nella tav. P.3.3 del piano approvato definitivamente con delibera di C.C. n. 36 del 20/05/2015;
- 4 – i comparti zone BR1 soggette a progetto unitario secondo la cartografia di PRG;
- 5 – il comparto BR1 interessato dalla previsione di nuova viabilità in via Mascagni;
- 6 – il comparto BR1.10 di via Rosmini.

Nello schema che segue vengono evidenziati per un confronto i parametri edilizi ed urbanistici delle sei aree:

n.	zone	UF (mq/mq)	H (m.)	AUS (mq/mq)	note
1	BR1 generiche	0,50 1,00 (ERP/ERS)	9,70 12,70	9/30 non dovuta	---
2	Comp./edifici ambito Arcevese.	0,70	7,50	9/30	---
3	BR1/ERS via Corvi	resid. = esistente pertin. = 0,05	9,70	come da scheda	in corso di attuazione
4	BR1 soggette a P. Unitario	0,50	9,70	come da planim. di PRG	---
5	BR1 di via Mascagni	0,86	12,70	9/30	attuata
6	BR1 di via Rosmini	SUL max =1097	12,70	9/30	attuata

Dall'analisi della suddetta tabella si ritiene che, ai fini valutativi, non sussistano tra le varie aree sostanziali differenze in quanto:

- a) - nell'ambito delle zone urbanistiche BR1 generiche – punto 1 quelle che sono identificate nella cartografia di PRG con l'estensione ERP e/o ERS (destinate esclusivamente ad interventi riconducibili all'edilizia residenziale pubblica e all'edilizia residenziale sociale) e che generalmente hanno una limitazione di mercato rispetto a quelle libere da tale vincolo, hanno un indice di edificabilità raddoppiato ed un'altezza maggiore consentita rispetto alle zone BR1 senza vincolo per cui la limitazione sulla destinazione d'uso delle aree BR1/ERP e BR1/ERS è abbondantemente compensata dalla maggiore capacità edificatoria;
- b) - gli interventi di cui al punto 2 si riferiscono a lotti già edificati e la limitazione in altezza è compensata da una maggiore utilizzazione fondiaria (0,70 mq/mq anziché 0,50 mq/mq);
- c) - gli interventi di cui ai punti 3 – 5 e 6 sono in corso di attuazione o già attuati per cui viene meno l'interesse alla valutazione delle rispettive aree;
- d) - le zone soggette a piano unitario punto 4 non presentano particolari condizioni di limitazione rispetto a quelle attuabili senza piano unitario in quanto la limitazione riguarda sostanzialmente il parametro urbanistico AUS che, nei casi generici, è a discrezione della progettazione edilizia la sua collocazione nel lotto d'intervento o l'eventuale previsione di monetizzazione nei casi consentiti dalle norme, mentre nelle zone soggette a piano unitario è lo stesso PRG che individua e localizza l'AUS da cedere connessa all'intervento edilizio.

3.3 - Le zone BR1 di completamento ad incremento “zero” (art. 16/aa delle NTA).

Il PRG vigente introduce un nuovo azzonamento definito “BR1 di completamento ad incremento zero” che ha gli stessi parametri edilizi di una generica zona BR1 ma in termini di utilizzazione fondiaria (UF) la superficie utile lorda (SUL) ammissibile è quella esistente alla data della variante: “Revisione del PRG 2015: Misure per l'accoglienza, l'inclusione sociale e la sicurezza idrogeologica” (che è l'attuale PRG vigente approvato con D.C.C. n. 97 del 26/10/2016).

Sono state individuate nel PRG vigente n. 21 aree per questo tipo di azzonamento urbanistico; di queste n. 13 “contengono” un edificato preesistente mentre n. 8 sono frustoli di terreno per lo più utilizzati come aree di accesso a proprietà limitrofe.

Dette aree, se presentano un edificato (legittimato), questo può essere ristrutturato o demolito e ricostruito a parità di SUL rispettando i parametri edilizi di una generica zona BR1. Inoltre, in ragione dell'applicazione della limitazione tipologica dell'art. 32/ter delle NTA, risulta possibile proporre un intervento edilizio che trasformi eventuali SUL esistenti al P.T. in locali garage e pertinenziali ad unità abitative in modo da sottrarre le medesime dal conteggio delle SUL

esistenti, recuperando le stesse SUL con una sopraelevazione del fabbricato. In pratica il lotto, pur mantenendo urbanisticamente la stessa SUL, viene edificato con una sopraelevazione che incrementa sensibilmente il valore dell'immobile anche per questioni associate ad un miglioramento della sicurezza idrogeologica delle superfici abitative.

Per tutte le suddette ragioni alle suddette aree (già edificate) viene attribuito un valore di mercato pari al 50% del valore di una generica zona BR1 edificabile.

Qualora dette aree BR1 di completamento ad incremento "zero" non presentano un edificio, ad esse viene attribuito un valore di mercato pari al 10% del valore di una generica zona BR1 edificabile, in analogia alla valutazione che "suggerisce" l'Agenzia delle Entrate – Osservatorio Immobiliare relativamente alle aree pertinenti di un edificio.

3.4 – Le zone BR2 di completamento con cessione di area per attrezzature a verde e/o parcheggi (art. 16/b delle NTA).

Tali zone sono contraddistinte da una perimetrazione che comprende una porzione edificabile (su cui si calcola l'indice UF), ed una porzione destinata a servizi pubblici quali verde attrezzato e/o parcheggi. Il permesso di costruire dovrà essere preceduto da una convenzione nella quale il richiedente si impegna a cedere le aree per i suddetti servizi all'Amministrazione Comunale a prezzo agricolo secondo le tabelle provinciali vigenti al momento dell'intervento pubblico programmato.

Dal punto di vista normativo il suddetto azionamento urbanistico non ha avuto modifiche sostanziali se non per l'inserimento della limitazione tipologica di cui all'art. 32/ter delle NTA, già descritta al punto 3.1.

Dal punto di vista cartografico, nel PRG sono state eliminate le seguenti zone BR2:

- l'area in località Borgo Molino, via Vico, in adiacenza all'area G2 della parrocchia "Cristo Redentore"; il nuovo PRG prevede per la stessa area una destinazione urbanistica parte in zona BR1 e parte destinata a viabilità;
- l'area in località Ciarnin, strada dell'Alderana; il nuovo PRG prevede per la medesima una destinazione parte a CR2.f6 e parte a G2.

Per quanto riguarda l'area BR2 in località Borgo Molino, in adiacenza all'ingresso/uscita della complanare, questa è stata ridotta di estensione in quanto una parte di essa (di circa mq. 5.370) è stata trasformata urbanisticamente a zona BR4V*.

Ai fini valutativi si confermano i valori di mercato già contenuti nella relazione allegata alla precedente delibera di G.M. n. 205/2014, con l'applicazione della riduzione di cui al punto 2.

---=oOo=---

Seguendo l'ordine degli azionamenti urbanistici riportati nell'elenco **Allegato 4**, le seguenti zone territoriali omogenee "B" descritte nelle NTA del PRG vigente non hanno avuto modifiche sostanziali rispetto a quelle descritte nelle NTA degli strumenti urbanistici vigenti al momento dell'approvazione della D.G.M. n. 205/2014:

- **BR3** di completamento per la formazione di parchi urbani (art. 16/c NTA);
- **BR4** per la salvaguardia dei caratteri ambientali (art. 16/d NTA): distinte in BR4 e BR4V* dove sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia senza aumento volumetrico, e zone BR4V dove, oltre alla ristrutturazione edilizia sono ammessi aumenti di SUL nel limite del 10% di quella esistente;

- **BR5** per la salvaguardia delle cortine edilizie situate all'esterno della zona territoriale omogenea "A" (art. 16/e NTA).

3.5 - Le zone BR6 di riqualificazione urbana (art. 16/ee delle NTA).

Sono aree caratterizzate dalla presenza di complessi industriali – artigianali dismessi o in via di dismissione, situati in ambiti residenziali consolidati che presentano un forte stato di degrado e ormai incompatibili con il contesto urbano ed ambientale in cui si trovano, nonché immobili posti per lo più in ambito extraurbano che si trovano anch'essi in stato di degrado ovvero di degrado incipiente ed in condizioni di conflitto ambientale tali da richiedere un intervento di trasformazione d'uso finalizzato alla riqualificazione urbana e ambientale.

All'atto della redazione del precedente documento relativo alla individuazione dei valori venali di comune commercio delle aree edificabili (approvato con delibera di G.M. n. 205 del 09/12/2014) nell'allora vigente PRG vi era una sola area definita come zona BR6 di riqualificazione urbana ed era quella dello stabilimento ex fonderia VECO in via R. Sanzio.

L'attuale PRG vigente individua invece con tale azionamento, oltre alla sopra citata area di via R. Sanzio, anche altre 5 aree sparse nel territorio, caratterizzate ognuna da una propria specificità. Quindi le aree con azionamento urbanistico BR6 sono:

- 1 - comparto ex fonderia VECO località Cesanella;
- 2 - area ex PIP strada della Marina – Cesano;
- 3 - area ex attrezzature produttive di via Fabbri Ville;
- 4 - area ex attrezzature agricole strada Intercomunale S. Silvestro;
- 5 - area ex attrezzature artigianali di Borgo Catena;
- 6 - area ex attrezzature artigianali/residenziali a Cannella.

Nella successiva tabella vengono messe a confronto le suddette aree in relazione ai parametri edilizi ed urbanistici.

n.	UT (mq/mq)	destinazioni d'uso	H (m.)	AUS mq/mq di SUL	note
1	0,40 0,10	residenza, attività commerciali e direzionali	21,50 12,00	80 /100 = 0,80 (80% a parcheggio)	AUS da cedere
2	0,15	residenza, attività terziarie	7,50	18/24 = 0,75	AUS da monetizzare
3	0,25	residenza, attività commerciali e direzionali	7,50	16/30 = 0,53	AUS da monetizzare
4	0,15	residenza, attività commerciali e direzionali	7,50	16/30 = 0,53	AUS da monetizzare
5	SUL max 2400 mq*	residenza, attività commerciali e direzionali	9,70	16/30 = 0,53	AUS da monetizzare
6	SUL esistente**	residenza, attività commerciali e direzionali	da piano attuativo	16/30 = 0,53	AUS da monetizzare

(*) La superficie del lotto è di circa mq. 13.000 per cui $UT = 2400/13.000 = 0,18$ mq/mq.

(**) La SUL è di circa mq. 2.000, la superficie del lotto è di mq. 3.241,92 per cui $UT = 2.000/3.241,92 = 0,62$ mq/mq.

La suddetta tabella mette in evidenza principalmente una diversa e significativa utilizzazione territoriale (UT) tra le varie aree che non consente di definire per medesime un unico valore base.

Partendo da un valore di base "X" attribuito al comparto ex fonderia VECO in via R. Sanzio si determinano con proporzione diretta all'UT gli altri valori base, assegnando all'area ipotetica con UT = 0 un valore pari al 10% di "X". Con riferimento al suddetto parametro urbanistico si eseguono le seguenti proporzioni:

$$(X - 0,10 X) : 0,50 = (x - 0,10 X) : UT$$

da cui:

$$x = UT / 0,50 * (X - 0,10 X) + 0,10 X = UT / 0,50 * 0,9 X + 0,10 X = 9/5 UT * X + 0,10 X$$

Sostituendo nella formula l'UT di ogni area si ottengono i seguenti risultati:

n.	UT	Valore di "x"	descrizione area
1	0,50	X	comparto ex fonderia VECO località Cesanella
2	0,15	0,37 X	area ex PIP strada della Marina – Cesano
3	0,25	0,55 X	area ex attrezzature produttive via Fabbrici Ville
4	0,15	0,37 X	area ex attrezzature agricole strada Intercomunale S. Silvestro
5	0,18	0,42 X	area ex attrezzature artigianali di Borgo Catena
6	0,62	1,22 X	area ex attrezzature artigianali/residenziali a Cannella

Nell'anno 2014 si era attribuito alle zone BR6 un unico valore base "X" pari a 317 €/mq; applicando il suddetto valore alle n. 6 aree si ottengono i seguenti valori unitari di mercato:

n.	Valori di "x"	Valori di mercato a prescindere dall'ubicazione	Coefficiente complessivo di zona (allegato 2)	Valori di mercato Anno 2014 (€)
1	X	317,00	1,05	332,85
2	0,37 X	117,29	1,05	123,15
3	0,55 X	174,35	0,80	139,48
4	0,37 X	117,29	0,80	93,83
5	0,42 X	133,14	0,80	106,51
6	1,22 X	386,74	0,80	309,39

Con riferimento a quanto descritto al punto 2 della presente relazione: riduzione media dei valori di mercato degli immobili dal 2° semestre 2014 al 1° semestre 2017 pari al 18,72%, si hanno, per le n. 6 aree BR6, i seguenti valori unitari riferiti al 2018 (valori della precedente tabella moltiplicati x 0,8128):

n.	1	2	3	4	5	6
Valori unitari di mercato Anno 2018 (€)	270,54	100,10	113,37	76,27	86,57	251,47

3.6 – Le zone BR7 di ristrutturazione urbanistica (art. 16/f delle NTA).

Per quanto riguarda le zone territoriali omogenee BR7, nel PRG vigente si distinguono n. 6 zone che sono:

- 1 – zona BR7/ERP di via Montello (scheda specifica nella Tav. P.3.3);
- 2 – zona BR7 in località Marzocca compresa tra la S.S. Adriatica e via Garibaldi;
- 3 – zona BR7 in località Marzocca su via Garibaldi angolo via Campo Sportivo;
- 4 – zona BR7 all’inizio di via Podesti, lato monte;
- 5 – zona BR7/ERP di via delle Mimose (scheda specifica nella Tav. P.3.3);
- 6 – zona BR7 compresa tra via Kant, via Capanna e via B. Croce.

Rispetto a quanto contenuto nei precedenti strumenti urbanistici le “novità” riguardano l’inserimento in tale azzonamento, con estensione ERP (edilizia residenziale pubblica), dell’area di via Montello (ex BR1) e l’area ex scuola materna di via delle Mimose.

Per quanto riguarda la prima area, il PRG riporta una scheda specifica nella tav. P.3.3 che identifica un perimetro di comparto con seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

UF = 1,50 mq/mq, SUL = mq. 1.110,00 e Hmax = 10,00.

Per quanto riguarda la seconda area, il PRG riporta una scheda specifica nella tav. P.3.3 che identifica un perimetro di comparto con seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

UF = 1,50 mq/mq, SUL = mq. 3.070,00 e Hmax = 22,50.

Ai fini di una valutazione di mercato delle suddette aree, nella precedente relazione tecnica allegata alla D.G.M. n. 205/2014 era stato attribuito a queste zone un valore base unitario di **332,00 €/mq** per tener conto degli alti indici urbanistici e, contestualmente, delle difficoltà attuative per la presenza nei comparti di molteplici proprietà. Per le aree identificate con i numeri **2 – 3 – 4 e 6** si ritiene di confermare lo stesso valore unitario (332,00 €/mq), mentre per le aree identificate con i numeri **1 e 5**, in relazione alla proprietà esclusiva (la prima già di proprietà dell’ex IACP e la seconda di proprietà comunale) si ritiene di applicare un incremento del valore unitario di mercato pari al 30%. In entrambi i casi va poi applicato quanto definito al punto 2 della presente relazione per avere i valori base unitari aggiornati al 2018:

Zone (n.)	Valori base unitari Anno 2014 (€/mq)	Valore base unitari Anno 2018 (€/mq)
2 – 3 – 4 – 6	332,00	269,85
1 – 5	432,00	350,80

---=oOo=---

Seguendo anche in questo caso l’ordine degli azzonamenti urbanistici riportati nell’elenco di cui all’**Allegato 4**, le seguenti zone territoriali omogenee “B” descritte nelle NTA del PRG vigente non hanno avuto modifiche sostanziali rispetto a quelle descritte nelle NTA degli strumenti urbanistici vigenti al momento dell’approvazione della D.G.M. n. 205/2014:

- zone **BT9** di completamento con P.P. in corso di attuazione – art. 16/g delle NTA (ex area villa Pieralisi in lungomare D. Alighieri);

- zone **BT10** di completamento per insediamenti turistico – ricettivi – ricreativi extraurbani (art. 16/h delle NTA);
 - zone **BT11** per complessi turistici all’aria aperta (art. 16/i delle NTA);
 - zone **BF (BF1, BF2 e BF3)** di completamento delle frazioni (art. 16/j delle NTA).
- Nelle **zone B1** - polifunzionali della fascia costiera (art. 16/l NTA) e
- nelle **zone B4** - zone costiere prevalentemente turistiche (art. 16/o NTA), viene aggiunto un ulteriore indice di utilizzazione fondiaria (UF = 1,00 mq/mq) ed una maggiore altezza massima (H_{max} = 15,70) per nuove costruzioni di strutture ricettive alberghiere.

Rimangono pressoché inalterate (se non per l’inserimento della limitazione tipologica di cui all’art. 32/ter) i seguenti azzonamenti urbanistici:

- zone **B2** residenziali della fascia costiera (art. 16/m NTA);
 - zone **B3** residenziali/turistiche della fascia costiera (art. 16/n NTA);
 - zone “aree scoperte di pertinenza delle zone B4 turistiche” (art. 16/p NTA);
 - zone **B5** della fascia costiera con cessione di aree verdi e servizi (art. 16/q NTA);
- nonché i seguenti articoli:

- Art. 16/r – Edifici d’interesse storico architettonico in zona costiera;
- Art. 16/s – Zone B con tessuti urbani d’interesse tipologico e morfologico;
- Art. 16/bis – Strutture ricettive alberghiere;
- Art. 16/ter – Zone B6 ambiti di riqualificazione urbana.

---=oOo=---

3.7 – Le modifiche apportate alle zone territoriali omogenee “C” (art. 17 delle NTA).

Vengono qui di seguito riportate le modifiche che sono state apportate alle zone territoriali omogenee “C” del vigente PRG rispetto ai precedenti strumenti urbanistici vigenti alla data di approvazione del documento allegato alla deliberazione di G.M. n. 2015/2014.

Seguendo anche in questo caso l’ordine degli azzonamenti urbanistici riportati nell’elenco di cui all’**Allegato 4** vengono qui di seguito descritte le varie zone evidenziando in ciascuna di esse ciò che è stato modificato.

Le **zone CR1** definite “di espansione prevalentemente residenziali con P.P. approvati in corso di attuazione” (art. 17/a delle NTA) sono di fatto concluse sia in termini di edificazione che di opere di urbanizzazione. Nella normativa non ci sono modifiche significative.

Le **zone CR2** di espansione prevalentemente residenziale (art. 17/b delle NTA) hanno avuto le seguenti modifiche:

- nella zona CR2.b su via Cellini, compresa tra la zona urbanistica DS2.2[1] dell’azienda OMAS e l’area F2 del Seminario, sono state stralciate alcune aree comprendenti ville e fabbricati di valore storico, è stata rappresentata una strada di collegamento tra la complanare, la via Cellini ed il parcheggio “G4” in corso di costruzione, è stata rappresentata un’ampia area che pur producendo capacità edificatoria, deve essere prevista in cessione al Comune di Senigallia come area di urbanizzazione secondaria; ma le modifiche più significative riguardano l’indice di utilizzazione territoriale UT che si è ridotto da 0,4358 mq/mq a 0,3200 mq/mq, mentre l’altezza massima ammissibile (H_{max}) è aumentata da m. 9,70 a m. 15,70.

In termini di valutazione dell'area, per tener conto delle citate modifiche, si aumenterà la percentuale di abbattimento del valore di mercato per area in assenza di piano attuativo dal 27% al 32%, ripristinando quanto determinato dalle proporzioni inverse eseguite al punto 3.2 della precedente relazione allegata alla delibera di G.M. n. 205/2014.

- la ex zona CR2.i in località Marzocca, compresa tra via 24 Maggio, strada della Marina e zona agricola a monte, è stata trasformata in zona territoriale omogenea CR3 e suddivisa in 4 comparti attuativi secondo la scheda specifica contenuta nella tav. P.3.3 della variante "Revisione 2015 misure per l'accoglienza, l'inclusione sociale e la sicurezza idrogeologica";

La valutazione della suddetta area è compresa in quella eseguita per le zone territoriali urbanistiche CR3.

- la zona CR2.m in località Roncitelli è stata eliminata e alcune aree del suddetto azzonamento sono state inserite nel PRG come facenti parte del perimetro del PPF della frazione Roncitelli che ovviamente dovrà essere "rivisto".

Attualmente nel PRG vigente si individuano, quindi, le seguenti aree:

n.	Zona	descrizione
1	CR2.a	Zona compresa tra la lottizzazione Palazzetti, via Verdi, aree BR1 di completamento in via U. Giordano e la lottizzazione Mazzaferri (CR1.4).
2	CR2.b	Zona su via Cellini, compresa tra la zona DS2.2[1] dell'Azienda OMAS, l'area F2 del Seminario Vescovile e l'Autostrada A14.
3	CR2.c	Zona su via Camposanto Vecchio di fronte all'ingresso dell'Ospedale Civile.
4	CR2.e	Lottizzazione "Il Parco" compresa tra strada delle Saline, via Cartesio, Impianti sportivi di via dei Gerani e la scuola elementare delle Saline.
5	CR2.f	Zona compresa tra via Tolomeo, via Galilei, strada dell'Alderana e viale Copernico; questa zona è stata quasi completamente edificata attraverso lottizzazioni distinte, indicate con un indice che va da f1 a f6. E' rimasta non attuata esclusivamente l'area indicata con la sigla CR2.f6.
6	CR2.g	Zona in località Marzocca, su via Capri, compresa tra via Ischia e l'area BT10 (ex Hotel Giordano).
7	CR2.h	Zona in località Marzocca, compresa tra la zona CR2.g sopra descritta, la CR1.20 di via Sorrento, la zona BR1 su via Garibaldi e la zona agricola sul lato monte.
8	CR2.l	Zona in località Cesano, area ex Fornace Allegrezza, compresa tra la S.S. Adriatica Nord e la strada Settima - Cesano.
9	CR2.p	Zona in località Cesano, compresa tra la chiesa parrocchiale di Cesano, S.S. Adriatica Nord e la strada Settima su due lati.
10	CR2.q	Zona in località Cesano, a monte di quella indicata con la sigla CR2.p, la cui edificazione avviene interamente sulla strada Ottava.
11	CR2.r	Zona in località Cesano, adiacente alla zone CR2.l e alla zona G5, la cui edificazione avviene interamente sulla strada Nona.
12	CR2.o	Zona in località Brugnetto, la cui attuazione può avvenire solo dopo il l'inserimento di questa nella perimetrazione del P.P. della frazione allo scopo di integrare e coordinare le nuove previsioni con l'edificato esistente.

Le suddette aree CR2 hanno i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

zone CR2	UT (mq/mq)	ERP %	H (m)	AUS mq/mq	Stato di attuazione	Note
a	0,5175	-	9,70	24/30	completamente edificata	Via Verdi
b	0,32	15	15,70	50%	senza piano attuativo	Via Cellini
c	0,345	15	9,70	24/30	senza piano attuativo	Via Camposanto Vecchio
e	0,345	-	9,70	24/30	completamente edificata	Lottizzazione "Il Parco" in via Saline
f	0,345	-	9,70	24/30	edificata *	Lottizzazione Ciarnin
g	0,345	15	6,70	24/30	convenzionata	Località Marzocca
h	0,345	15	9,70 6,70	24/30	convenzionata	Località Marzocca
l	0,25	15	9,70	24/30	senza piano attuativo	Ex fornace Allegrezza
p	0,38	100	12,70	24/30	completamente edificata	Località Cesano
q	0,15	-	6,70 9,70	24/30	completamente edificata	Località Cesano
r	0,15	-	6,70 9,70	24/30	completamente edificata	Località Cesano
o	0,23	-	6,70	24/30	senza piano attuativo	Brugnetto

(*) La zona CR2.f è stata suddivisa in lottizzazioni distinte indicate con un ulteriore indice che va da f1 a f6. E' rimasta non ancora attuata la sola area indicata con la sigla CR2.f6.

In termini valutativi, le aree CR2 hanno per la maggior parte lo stesso indice ad esclusione di quelle indicate con le lettere **a), l), q), r), o)** delle quali la **a)**, la **q)** e la **r)** sono completamente edificate per cui viene meno l'interesse per una valutazione delle relative aree, mentre la **l)** e la **o)**, per tener conto di un minore indice territoriale rispetto a quello più comune a queste aree CR2, avranno una riduzione di valore di mercato nel calcolo della percentuale di abbattimento per l'assenza di un piano attuativo.

---=oOo=---

Le **zone CR3** di espansione residenziale con schede di dettaglio (art. 17/b1 delle NTA) si sono apportate le seguenti modifiche:

- il comparto B – Borgo Bicchia Nord della superficie territoriale di mq. 15.355 è stato eliminato; al suo posto sono stati previsti n. 2 comparti molto più limitati in estensione: il comparto B.1 di superficie di mq. 3.050 dove si prevede la totale monetizzazione dell'AUS, ed un comparto B.2 della superficie di mq. 2.920 dove si prevede la cessione di un parcheggio pubblico di mq. 300 e di un verde pubblico di mq. 738;
- il comparto C/ERP – Borgo Bicchia Sud non presenta modifiche;
- il comparto F – Vallone Nord della superficie territoriale di mq. 23.738 è stato eliminato; al suo posto sono stati previsti n. 2 comparti più limitati in estensione: il comparto F1 di superficie di mq. 13.248 ed il comparto F2 di superficie di mq. 4.095;
- il comparto G – Vallone (ex comparto convenzionato) non presenta modifiche sostanziali;
- il comparto L – Bettollelle Ovest non presenta modifiche;
- il comparto M – Bettollelle Sud non presenta modifiche;
- il comparto N/ERP – Bettollelle Nord viene eliminato.

Oltre alle modifiche apportate ai preesistenti comparti, sono stati introdotti ex-novo con azzonamento urbanistico CR3 i seguenti comparti:

- comparto 2 – S. Angelo con superficie territoriale di mq. 2.041;
- comparto 3 – S. Angelo con superficie territoriale di mq. 5.222;
- comparto 4 – S. Angelo con superficie territoriale di mq. 7.775;
- comparto S. Silvestro – superficie territoriale di mq. 3.154;
- comparto CR3 Grottino – superficie territoriale di mq. 3.247;
- comparto CR3 (ex CR2 – 17/i) – Marzocca, suddiviso a sua volta in n. 4 sottocomparti;
- area ex F1 – caserma dei carabinieri in via Cimarosa.

Nello schema che segue vengono riportati tutti i comparti con i relativi parametri urbanistici ed edilizi:

Comparto	Superficie territoriale mq	UT	SUL mq	Area a standard mq	Incidenza standard %	ERP %	descrizione
B.1	3.050	0,30	915	732 ^(a)	24,0	-	Borgo Bicchia Nord
B.2	2.920	0,12	350	1.038 ^(b)	35,5	-	Borgo Bicchia Nord
C	25.893	0,25	6.473	10.774	41,6	50	Borgo Bicchia Sud
F1	13.248	0,31	4.158	3.326,4 ^(c)	25,1	-	Vallone Nord
F2	4.095	0,25	1.024	1.220 ^(d)	29,8	-	Vallone Nord
G	17.313	0,25	4.328	9.662	55,8	-	Vallone
L	5.971	0,15	895	4.353	72,9	-	Bettolelle Ovest
M	18.984	0,20	3.797	6.904	36,4	-	Bettolelle Sud
2	2.041	0,19	390	312 ^(e)	15,3	-	S. Angelo 2
3	5.222	0,30	1.567*	1.253,6 ^(f)	24,0	-	S. Angelo 3
4	7.775	0,25	1.943	2.605	33,5	75	S. Angelo 4
-	3.154	0,50	1.577	1.261,6 ^(g)	40,0	-	S. Silvestro
-	3.247	0,30	570	456 ^(h)	14,0	-	Grottino
17/i.1	1.976	0,38	750	600 ⁽ⁱ⁾	30,4	-	Marzocca 1
17/i.2	10.670	0,345	3.956	3.321	31,1	-	Marzocca 2
17/i.3	7.932	0,20	1.427	3.194	40,3	-	Marzocca 3
17/i.4	16.605	0,345	5.728	4.560	27,5	-	Marzocca 4
-	4.589	0,50	2.294	1.555	33,9	40**	Ex F1 via Cimarosa

(a) da monetizzare = $24/30 \times 915 = \text{mq. } 732$; (b) la superficie da cedere per verde pubblico e parcheggio pubblico di mq. $1038 >$ di $24/30 \times 350 = \text{mq. } 280$; (c) $24/30 \times 4158 = 3.326,4$ (mq. 1.318 in cessione per parcheggio pubblico e mq. 2.008,4 da monetizzare); (d) la superficie da cedere per parcheggio pubblico di mq. $1.220 >$ di $24/30 \times 1.024 = \text{mq. } 819,2$; (e) da monetizzare = $24/30 \times 390 = \text{mq. } 312$, nel comparto c'è una superficie a parcheggio pubblico di mq. 440 (particella fg. 65 mappale n. 178) da realizzare ma non prevista in cessione; (*) la SUL comprende anche quella preesistente; (f) da monetizzare = $24/30 \times 1567 = \text{mq. } 1.253,6$ 8 (a questa superficie va detratta l'AUS relativa alla SUL preesistente); (g) da monetizzare = $24/30 \times 1.577 = \text{mq. } 1.261,6$; (h) da monetizzare = $24/30 \times 570 = \text{mq. } 456$; (i) da monetizzare = $24/30 \times 750 = \text{mq. } 600$; (**) percentuale stimata.

La suddetta tabella mette in evidenza principalmente una diversa e significativa utilizzazione territoriale (UT) tra le varie aree che non consente di definire per medesime un unico valore base.

In relazione al suddetto parametro urbanistico, si dividono i vari comparti in 5 gruppi:

n.	Comparti	UT (mq/mq)
1	B.2 – L	$\leq 0,15$
2	M – S. Angelo 2 – 17/i.3	$= 0,20$

3	C - F2 – G – S. Angelo 4	= 0,25
4	B.1 – F1 – S. Angelo 3 – Grottino – 17/i.1 – 17/i.2 – 17/i.4	0,30<= UT<= 0,38
5	S. Silvestro – Ex F1 via Cimarosa	= 0,50

Si prende come riferimento i comparti appartenenti al gruppo 4 in quanto, per 3 di questi (17/i.1, 17/i.2 e 17/i.4) destinati urbanisticamente in precedenza come zona omogenea territoriale CR2, si conosce il valore unitario di mercato a suo tempo assegnato e la loro trasformazione in CR3, mantenendo lo stesso indice territoriale, non ha inciso su detto valore.

Partendo quindi da un valore di base “X” attribuito al gruppo n. 4 si determinano con proporzione diretta all’UT gli altri valori base, assegnando all’area ipotetica con UT = 0 un valore pari al 10% di “X”. Con riferimento al suddetto parametro urbanistico si eseguono le seguenti proporzioni:

$$(X - 0,10 X) : 0,34 = (x - 0,10 X) : UT$$

da cui:

$$x = UT/0,34 * (X - 0,10 X) + 0,10 X = UT/0,34 * 0,9 X + 0,10 X = 2,647 * UT * X + 0,10 X$$

Sostituendo nella formula l’UT di ogni area si ottengono i seguenti risultati:

n.	UT	Valore di “x”
1	<= 0,15	0,50 X
2	= 0,20	0,63 X
3	= 0,25	0,76 X
4	= 0,34	X
5	= 0,50	1,42 X

Nell’anno 2014 si era attribuito alle ex aree CR2 (ora CR3) un o valore base “X” pari a 214 €/mq; applicando il suddetto valore ai n. 5 gruppi si ottengono i seguenti valori unitari di mercato:

n.	UT	Valori di “x”	Valori base di mercato Anno 2014
1	<= 0,15	0,50 X	107,00
2	= 0,20	0,63 X	134,82
3	= 0,25	0,76 X	162,64
4	= 0,34	X	214,00
5	= 0,50	1,42 X	303,88

Con riferimento a quanto descritto al punto 2 della presente relazione: riduzione media dei valori di mercato degli immobili dal 2° semestre 2014 al 1° semestre 2017 pari al 18,72%, si hanno, per i n. 5 gruppi di aree CR3, i seguenti valori base unitari riferiti al 2018 (valori della precedente tabella moltiplicati x 0,8128):

n.	1	2	3	4	5
Valori base unitari di mercato Anno 2018 (€)	86,97	109,58	132,19	173,94	247,00

---=oOo=---

La zona CT3 “di espansione turistica con P.P. approvato ed in corso di attuazione” (art. 17/c delle NTA di PRG) è rappresentata dalla lottizzazione “Le Piramidi” in località Cesano. Il suo perimetro è stato ridotto (rispetto a quello originario) comprendendo esclusivamente la parte di area già edificata e destinando la porzione esterna a tale perimetrazione a zona territoriale omogenea “F6” da sottoporre a piano unitario secondo la scheda specifica contenuta nella tav. P.3.1 del PRG.

Le norma per la zona CT3 prevede quindi come utilizzazione territoriale massima (UT_{max}) quella esistente senza possibilità di alcun incremento edificatorio. Per tale area, a titolo puramente teorico per l’avvenuta legittimazione di circa mc. 30.000 di edificato in essa, viene mantenuto un valore base unitario di mercato di **202,00 €/mq** al quale va applicato il coefficiente complessivo di zona (1,44) e quindi la riduzione di cui al punto 2 della presente relazione.

La zona CT4 “di espansione turistica” (art. 17/d delle NTA di PRG) è rappresentata dall’ampia area in località Ciarnin a monte della strada statale Adriatica, la cui attuazione richiede una preventiva redazione di un Piano d’Area di iniziativa pubblica o privata che dovrà fissare anche le dimensioni dei successivi piani attuativi in essa contenuti, da sottoporre a specifiche convenzioni. La norma non è stata modificata se non per l’introduzione in essa della limitazione tipologica di cui all’art. 32/ter delle NTA di PRG. Per tale ragione anche in questo caso viene mantenuto un valore unitario base di mercato pari a **141,00 €/mq** al quale va applicato il coefficiente complessivo di zona (0,50) e quindi la riduzione di cui al punto 2 della presente relazione.

Le zone CDR “di espansione direzionale e residenziale” (art. 17/e delle NTA di PRG) riguardano le aree di via Piave e dell’ex Consorzio Agrario che hanno avuto la loro attuazione. Le NTA del PRG vigente non sono state sostanzialmente modificate rispetto alle precedenti per cui valgono le stesse considerazioni già espresse nella relazione allegata alla D.G.M. n. 205/2014. Il valore base unitario di mercato rimane quindi di **252,00 €/mq** (riferito al 2014) al quale va applicato la riduzione di cui al punto 2 della presente relazione.

Le zone CPT “polo turistico” (art. 17/f delle NTA di PRG) riguardano le aree ex Sacelit – Italcementi e le aree ex Colonie Marine a sud dell’abitato. Anche le norme delle suddette aree non hanno avuto modifiche significative per cui, in termini di valore di mercato, valgono le considerazioni già espresse nella relazione di cui alla D.G.M. n. 205/2014. Viene quindi confermato il valore base unitario di mercato di **553,00 €/mq** (riferito al 2014) al quale va applicato la riduzione di cui al punto 2 della presente relazione.

---=oOo=---

3.8 – Le modifiche apportate alle zone territoriali omogenee “D” (art. 18 delle NTA).

Nelle nuove norme di PRG in tutte le zone “D” sono state apportate le seguenti modifiche di carattere generale:

- è stata eliminata la possibilità di realizzare abitazioni di pertinenza di ciascuna unità produttiva;
- è stato eliminato il vincolo di previsione di una percentuale di terreno permeabile non inferiore al 30% della superficie fondiaria;
- nelle zone produttive artigianali/industriali DP1.1(ex D1.1), DP1.2 (ex D1.2) è stata eliminata la possibilità di realizzare una superficie con destinazione commerciale del 10% della SUL riferita alla singola proprietà;
- è stata introdotta la possibilità di realizzare il commercio al dettaglio fino ad un massimo del 30% della SUL realizzabile purché questa sia complementare a quella della produzione e siano ovviamente soddisfatte le dotazioni a parcheggio.

Le zone “D”, deputate alla localizzazione delle attrezzature per la produzione, per i servizi connessi alle attività produttive e per i servizi commerciali, sono state riorganizzate in 2 gruppi:

- destinazioni prevalentemente produttive (DP)
- destinazioni prevalentemente di servizio (DS)

Nell’ambito del primo gruppo si distinguono:

- le zone DP1.1 prevalentemente industriali - artigianali di completamento (ex D1.1) art. 18/a NTA;
- le zone DP1.2 prevalentemente industriali - artigianali di espansione (ex D1.2) art. 18/b NTA;
- le zone DP2 prevalentemente tecnico – distributive (ex D2.1) art. 18/c NTA.

Nell’ambito del secondo gruppo si distinguono:

- le zone DS1 per attività portuali e attività connesse (ex D5) art. 18/d NTA;
- le zone DS2 per attività di servizio in genere che comprendono:
 - DS2.1 (art. 18/e NTA):
 - comparto ex D3 di via Abbagnano;
 - comparto ex F3 via della Passera;
 - comparto zona mista per la formazione del Polo direzionale e terziario e del parco fluviale (ex art. 22/A delle NTA);
 - DS2.2 (art. 18/f NTA):
 - [1] – Area tra via Cellini, zona CR2.b, autostrada e fosso della Giustizia (ex D1.1, poi D2.2 [1]);
 - [2] – Area tra via Cellini, via Belardinelli, autostrada e fosso della Giustizia (ex D1.1, poi D2.2 [2]);
 - [3] – Area tra via Fontenuovo, autostrada, fosso di Fontenuovo (ex D1.1 poi D2.2[3]);
 - [4] – Parco tematico della Miniera di San Gaudenzio (ex art. 22/B delle NTA).

Iniziamo con l’analisi delle zone DP1.1 di completamento.

Nelle nuove norme di PRG, le suddette zone si articolano secondo 6 punti distinti:

- 1 – le zone DP1.1 di completamento generiche;
- 2 – la zona DP1.1 del comparto Cesano (compreso tra il fiume Cesano, la S.S. Adriatica 16 e la S.P. della Cesano Bruciata);
- 3 – La zona DP1.1.6 di località Cesanella;
- 4 – La zona DP1.1.7 di via della Marina;
- 5 – La zona DP1.1.8 di via della Marina;
- 6 – La zona DP1.1.9 “ex Ragno” in via della Marina.

Nello schema che segue vengono evidenziati per un confronto i parametri edilizi ed urbanistici delle sei aree:

n.	zone	UF (mq/mq)	S. coperta (%)	H (m.)	AUS (%) del lotto
1	DP1.1 generiche	1,00	50	9,50	10
2	DP1.1 Comparto Cesano	1,00	50	9,50	15
3	DP1.1.6 Cesanella	1,00	70	9,50	10
4	DP1.1.7 via della Marina	0,50	50	9,50	10
5	DP1.1.8 via della Marina	0,25	50	9,50	10
6	DP1.1.9 “ex Ragno” via delle Marina	1,00	50	9,50	10

Dall'analisi della suddetta tabella si ritiene che, ai fini valutativi, non sussistano tra le varie aree DP1.1 sostanziali differenze ad esclusione di quelle definite DP1.1.7 e DP1.1.8 che hanno una utilizzazione fondiaria sensibilmente inferiore rispetto alle altre zone DP1.1; per questa ragione, seguendo lo stesso criterio utilizzato per le zone BR6, si attribuisce un valore base "X" alle zone DP1.1 generiche e con proporzione diretta all'UF si determinano gli altri valori base, assegnando all'area ipotetica con UF = 0 un valore pari al 30% di "X". Con riferimento al suddetto parametro urbanistico si eseguono le seguenti proporzioni:

$$(X - 0,30 X) : 1,00 = (x - 0,30 X) : UF$$

da cui:

$$x = UF / 1,00 * (X - 0,30 X) + 0,30 X = UF * 0,7 X + 0,30 X = 0,7 * UF * X + 0,30 X$$

Sostituendo nella formula l'UF di ogni area si ottengono i seguenti risultati:

UF = 1,00	valore base = X
UF = 0,50	valore base = 0,65 X
UF = 0,25	valore base = 0,475 X

Nell'anno 2014 si era attribuito alle zone D1.1 (ora definite DP1.1) un valore base "X" pari a 117 €/mq; applicando il suddetto valore si ottengono i seguenti valori unitari di mercato:

n.	Zone urbanistiche	Valori di "x"	Valori base di mercato	Coefficiente complessivo di zona (allegato 2)	Valori di mercato Anno 2014 (€)
1	DP1.1	X	117,00	variabile	variabile
2	DP1.1.7	0,65 X	76,05	1,05	79,85
3	DP1.1.8	0,475 X	55,58	1,05	58,36

Con riferimento a quanto descritto al punto 2 della presente relazione: riduzione media dei valori di mercato degli immobili dal 2° semestre 2014 al 1° semestre 2017 pari al 18,72%, si ottengono i seguenti valori unitari riferiti al 2018:

Zone	DP1.1 valore base (€)	DP1.1.7 valore unitario dell'area	DP1.1.8 valore unitario dell'area
Valori unitari di mercato anno 2018 (€)	95,10	64,90	47,43

Le zone territoriali omogenee DP1.2, DP2 e DS1.

Riguardo gli ai nuovi azzonamenti urbanistici DP1.2 e DP2 e DS1 questi hanno sostanzialmente sostituito quelli già definiti con le sigle D1.2, D2.1 e D5 senza apportare modifiche significative nei contenuti della norma. Pertanto i valori base da cui partire per l'aggiornamento sono quelli contenuti nella relazione allegata alla delibera di G.M. 205/2014 e precisamente:

Azzonamenti di PRG	DP1.2 (ex D1.2)	DP2 (ex D2.1)	DS1 (ex D5)
Valori base 2014	185	117	181

i quali, aggiornati secondo quanto descritto al punto 2 della presente relazione diventano:

Azzonamenti di PRG	DP1.2 (ex D1.2)	DP2 (ex D2.1)	DS1 (ex D5)
Valori base 2018	150,37	95,10	147,12

Analizziamo ora le aree DS2.1.

Con il suddetto azzonamento urbanistico vengono compresi tre distinti comparti:

- il comparto di via Giordano Bruno, via Abbagnano (ex D3);
- il comparto ex F3 in strada Provinciale Arcevese angolo strada della Passera;
- il comparto “zona mista per la formazione del polo direzionale e terziario e del parco fluviale” (ex art. 22/A delle NTA).

Il comparto di via Abbagnano ha semplicemente cambiato la sua sigla identificativa (da D3 a DS2.1) ma i parametri edilizi sono rimasti gli stessi per cui anche per esso è sufficiente far riferimento al valore base (**202,00 €/mq**) già definito nella relazione di cui alla delibera di G.M. 205/2014, applicare il coefficiente complessivo di zona (nel caso specifico l'ex D3 ricade in parte in zona 11 ed in parte in zona 7) e seguire poi l'aggiornamento secondo quanto descritto al precedente punto 2 della presente relazione.

Il comparto previsto sulla strada Provinciale Arcevese angolo strada della Passera ha invece sostanzialmente modificato la sua destinazione d'uso: è infatti passata da una destinazione urbanistica F3 destinata per attrezzature tecnologiche ENEL, SIP, SNAM, servizi comunali gas, acquedotto, pubblica illuminazione, nettezza urbana, impianti per il trattamento di rifiuti, impianti di depurazione, ecc. ad una destinazione DS2.1 che comprende edifici per mostre, fiere, attività congressuali, ricreative, didattiche, di ricerca, uffici pubblici e privati, insediamenti di attività terziarie e direzionali e di servizio indotte, nonché anche attività commerciali al dettaglio, attività ricettive per l'artigianato di servizio, ecc.. Considerato che i parametri edilizi ed urbanistici di questo comparto sono pressoché simili al comparto di via Abbagnano, si ritiene di attribuire ad entrambe le aree (ex D3 di via Abbagnano e ex F3 di Borgo Passera) lo stesso valore base per poi differenziare i valori di mercato delle stesse attraverso il coefficiente complessivo di zona di cui all'allegato 2.

Il comparto “zona mista per la formazione del polo direzionale e terziario e del parco fluviale” era stato definito nella precedente normativa di PRG in uno specifico articolo (ex art. 22/A) mentre nella vigente normativa (PRG approvato con D.C.C. n. 97/2016), è stato inserito nelle zone DS2.1 (art. 18/e delle NTA) con le seguenti modifiche che riguardano:

- la superficie dell'ambito di intervento che passa da mq. 305.500 a mq. 271.059,
- la superficie territoriale in perequazione che passa da mq. 266.717 a mq. 222.733,
- la SUL massima ammessa che passa da mq. 53.343,40 a mq. 44.546,60,

il tutto mantenendo comunque la stessa Utilizzazione Territoriale Media (UTM) di 0,20 mq/mq.

Per questa ragione, anche per questo comparto, si ritiene partire dallo stesso al valore di mercato già contenuto nella relazione di cui alla delibera di G.M. 205/2014 (**51,00 €/mq**) e seguire poi l'aggiornamento secondo quanto descritto al precedente punto 2 della presente relazione.

Riepilogando si hanno i seguenti valori base:

Azzonamenti di PRG	DS2.1 di via Abbagnano (ex D3)	DS2.1 di Borgo Passera (ex F3)	DS2.1 polo direz. e parco fluviale (ex art. 22/A)
Valori base 2014	202,00	202,00	51,00

i quali, aggiornati secondo quanto descritto al punto 2 della presente relazione diventano:

Azzonamenti di PRG	DS2.1 di via Abbagnano (ex D3)	DS2.1 di Borgo Passera (ex F3)	DS2.1 polo direz. e parco fluviale (ex art. 22/A)
Valori base 2018	164,19	164,19	41,45

Vengono infine descritte le zone DS2.2.

Nel vigente PRG le zone DS2.2 sono rappresentate dalle seguenti aree:

- le tre aree di via Cellini, via Berardinelli e strada di Fontenuovo
- l'ampia area denominata "Parco tematico della Miniera di San Gaudenzio".

Per quanto riguarda le prime tre aree, nel precedente strumento urbanistico erano classificate come zone D2.2 mentre nell'attuale PRG vengono appunto definite aree DS2.2 conservando però gli stessi parametri edilizi ed urbanistici. Per questa ragione si ritiene di assegnare a queste aree lo stesso valore base già definito con l'atto deliberativo di Giunta n. 205/2014, ossia **202,00 €/mq** riferito all'anno 2014, che aggiornato all'anno 2018, ai sensi del punto 2 della presente relazione, diventa **164,17 €/mq**.

Per quanto riguarda l'area denominata "Parco tematico della Miniera di San Gaudenzio", definita nella precedente normativa di PRG in uno specifico articolo (ex art. 22/B) e nella attuale normativa inserita come zona nelle zone DS2.2 (art. 18/f delle NTA), non si sono apportate modifiche ai contenuti della norma stessa per cui, in questa fase, si conferma il precedente valore unitario "spalmato" su tutta l'area del comparto pari a **10,00 €/mq** riferito però all'anno 2014. L'applicazione della riduzione definita la punto 2 della presente relazione porta ad avere per l'anno 2018 un valore unitario pari a **8,13 Euro/mq**.

---=oOo=---

3.9 – La zona agricola di compensazione idraulica (art. 19/ter delle NTA).

Il PRG vigente individua le zone destinate alla esondazione controllata del fiume Misa (aree di compensazione in conformità al Piano di Assetto Idrogeologico).

In tali zone sono ammesse le attività agricole con esclusione di ogni edificazione ed anche ogni attività edilizia di recupero del patrimonio edilizio esistente. Sugli edifici preesistenti risulta possibile un uso a deposito di merci e rimessaggi temporanei ad esclusione di qualsiasi attività residenziale, produttiva, commerciale e assimilabili. Per tale ragione si ritiene che tali zone siano esenti dal pagamento IMU.

3.10 – Gli edifici di civile abitazione localizzati in zona agricola (art. 19/quarter NTA).

Il nuovo PRG raccoglie una esigenza diffusa che riguarda gli edifici sorti prevalentemente negli anni antecedenti l'ex legge n. 765/1967 con qualifica di "civile abitazione" ma ricompresi in zona "E" agricola. L'esigenza è quella di riconoscere anche dal punto di vista urbanistico, lo statuto di "edificio di civile abitazione" contribuendo in tal modo ad una coerenza tra gli aspetti fiscali, urbanistici e di usi effettivi, senza che questo determini ricadute negative rispetto alla gestione delle aree agricole. Per i suddetti edifici e le relative aree di pertinenza vengono assegnati gli stessi parametri urbanistici ed edilizi (UF, DC, DF) di una zona BR1 di completamento ad incremento "zero", di una zona BR4 e BR4V* per la salvaguardia dei caratteri ambientali, di una zona BF3 di completamento delle frazioni. Per tali ragioni alle aree pertinenziali degli edifici di civile abitazione in zona agricola viene attribuito un valore di mercato determinato dalla media dei valori base dei citati azzonamenti, che per l'anno 2014 è pari a:

$$(209,00 + 202,00 + 101,00) : 3 = 170,67 \text{ €/mq}$$

Con riferimento a quanto descritto al punto 2 della presente relazione: riduzione media dei valori di mercato degli immobili dal 2° semestre 2014 al 1° semestre 2017 pari al 18,72%, si ha il seguente valore base unitario riferito al 2018:

$$170,67 \times 0,8127 = 138,70 \text{ €/mq}$$

---=oOo=---

3.11 – Le zone territoriali omogenee "F" (art. 20 delle NTA).

Vengono qui di seguito descritte le zone territoriali omogenee "F" evidenziando le eventuali modifiche che sono state apportate nel vigente PRG rispetto ai precedenti strumenti urbanistici vigenti alla data di approvazione della deliberazione di G.M. n. 2015/2014.

Seguendo anche in questo caso l'ordine degli azzonamenti urbanistici riportati nell'elenco di cui all'**Allegato 4** vengono qui di seguito descritte le varie zone evidenziando in ciascuna di esse ciò che è stato modificato.

Le **zone F1** definite "per servizi pubblici amministrativi di livello comunale e sovracomunale" (art. 20/a delle NTA), in termini normativi, non hanno avuto modifiche. In relazione ai valori base di mercato si applicano per queste le riduzioni di cui al punto 2 della presente relazione.

Le **zone F2** definite "per attrezzature di carattere religioso" (art. 20/b delle NTA), sono rappresentate dall'area del Seminario Vecovile in via Cellini, dall'area che ospita la sede dei Testimoni di Geova in via Po in adiacenza al fiume Misa, e dall'area della chiesa della Cesanella in via Guercino. In termini cartografici è stata modificata solo la perimetrazione dell'area del Seminario ma le norme di questo azzonamento urbanistico F2 non sono state modificate. In relazione ai valori base di mercato si applicano per queste le riduzioni di cui al punto 2 della presente relazione.

Le **zone F3** definite "per servizi tecnologici" (art. 20/c NTA) sono rappresentate da aree che "contengono" già un impianto (impianto Telecom in via G. Bruno ed in via Garibaldi a Marzocca, impianto di depurazione delle acque del Comune di Senigallia sulla strada Provinciale Corinaldese, le antenne per la telefonia cellulare nel Parco della Cesanella e in quello delle Saline, l'ex area

depuratore in via della Torre, l'Area Enel in strada della Passera e l'area della discarica in località S. Angelo). Si evidenziano solo modifiche alle perimetrazioni dell'area del Depuratore e dell'area Enel in strada della Passera che si sono sensibilmente ridotte in superficie. Anche per questo azionamento urbanistico si opera come per le precedenti zone F2 e F3.

Le **zone F4** “per servizi cimiteriali” riguardano le aree del Cimitero Maggiore delle Grazie, quello di Montignano e quello di Roncitelli. Nel vigente PRG non ci sono modifiche rispetto a quello vigente alla data di approvazione della deliberazione di G.M. n. 2015/2014.

Le **zone F5** “per parchi pubblici urbani” riguarda una vasta area in via G. Bruno, in adiacenza al fiume Misa e all'area del supermercato di via Abbagnano, l'area ex Messersi compresa tra la complanare, la strada del Giardino e il campo di calcio di via Capanna, l'area adiacente alla zona BT11 del campeggio Summerland. In termini normativi non ci sono modifiche per questo azionamento; cambia soltanto le superficie della zona F5 dell'area ex Messersi.

---=oOo=---

Le **zone F6** definite “per attrezzature e servizi sportivi e ricreativi pubblici e privati” hanno avuto modifiche nel PRG, sia nelle norme tecniche (diversi indici fondiari e diversa altezza massima per gli impianti) che nella loro individuazione cartografica.

- Per quanto riguarda le norme, viene mantenuta la prescrizione di carattere generale che almeno il 50% della superficie territoriale deve essere destinata ad aree densamente piantumate mentre nella restante parte, che costituisce la superficie fondiaria, vengono definiti due nuovi indici urbanistici:

UF1 = 0,30 mq/mq per attrezzature ed impianti a cielo aperto,

UF2 = 0,06 mq/mq per SUL determinate dalle attrezzature ed impianti.

Viene infine definita una altezza massima di m. 8,00.

- Per quanto riguarda l'individuazione cartografica, l'attuale strumento urbanistico classifica come zona urbanistica “F6” le seguenti aree:

1) L'area circostante il complesso turistico “Le Piramidi” in località Cesano che in precedenza (con il PRG approvato con D.C.C. n. 20/2012) era inserita anch'essa come zona CT3, la maggior parte della quale già destinata comunque ad attrezzature sportive/ricreative coperte e scoperte. Nell'elaborato P.3.1 del PRG vigente vi è una specifica scheda su questa area che prevede la sua attuazione tramite piano unitario con i seguenti parametri urbanistici:

SUL realizzabile = 1.100,00 mq; altezza massima H = m. 8,00.

2) L'area in località Cesano compresa tra la Statale Adriatica e la ferrovia, nei pressi della rotatoria in corrispondenza della strada della Bruciata. Un'area con azionamento urbanistico F9 è stata trasformata in zona F6, ampliando quella già preesistente. Sulla suddetta area si mantengono i precedenti parametri urbanistici ed edilizi:

UF2 = 0,01 mq/mq e altezza massima H = m. 3,50.

3) L'area dello stadio comunale.

4) L'area della palestra in via dello Stadio.

- 5) L'area della piscina, dei campi da tennis e della pista di atletica in località Saline.
- 6) Un'ampia area in strada del Rosciolo – Grazie che in precedenza era in parte destinata a zona G3 - per verde attrezzato, ma per la maggior parte ricadente in zona agricola. Sulla suddetta area sono ammessi esclusivamente gli interventi di riqualificazione e ampliamento delle attrezzature esistenti secondo specifica scheda dettagliata contenuta nel documento P.3.3 definita “Impianto per il gioco del Rugby in via Cupetta/via del Rosciolo”.
- 7) L'area localizzata a S. Angelo, sulla strada provinciale Senigallia/Ostra, nota come “Fossa del Diavolo” che in precedenza ricadeva in zona agricola;
- 8) L'area sulla strada Bettollelle – Brugnetto destinata a centro sportivo delle Bettollelle.
- 9) L'area sulla strada del Giardino già adibita a campi di bocce.
- 10) L'area localizzata in via della Passera ove sono ammessi solo impianti sportivi scoperti. Sono esclusi dal computo della SUL le attrezzature di servizio quali spogliatoi, servizi igienici, guardiole per custodi, centrali tecnologiche.
- 11) L'area sulla strada Intercomunale S. Silvestro, nei pressi della parrocchia della frazione nella quale sono ammessi esclusivamente interventi di riqualificazione urbanistica quali impianti sportivi, impianti per attività ricreative all'aria aperta, parchi, parcheggi, e simili, mantenendo però anche per quest'area i precedenti parametri urbanistici ed edilizi:

$$UF2 = 0,01 \text{ mq/mq e altezza massima } H = \text{m. } 3,50.$$

Le suddette zone omogenee “F6” hanno i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

zone n.	UF2 (mq/mq)	H (m)	AUS mq/mq	Stato di attuazione	Descrizione area
1	SUL=mq. 1.100,00	8,00	Secondo scheda	attuazione tramite piano unitario: scheda nella Tav. P.3.1 del PRG	Area circostante il complesso turistico “Le Piramidi” in località Cesano
2	0,01	3,50	50%; park 1/10 mq/mq	da attuare	Area in località Cesano compresa tra la Statale Adriatica e la ferrovia
3	0,06	8,00	50%; park 1/10 mq/mq	già attuata	Area dello stadio comunale
4	0,06	8,00	50%; park 1/10 mq/mq	completamente edificata	Area della palestra in via dello Stadio
5	0,06	8,00	50%; park 1/10 mq/mq	già attuata	Area della piscina, dei campi da tennis e della pista di atletica in località Saline
6	0,06	8,00	secondo scheda	attuazione: secondo scheda nella Tav. P.3.3	Area in strada del Rosciolo – Grazie (per parte ex G3)
7	0,06	8,00	50%; park 1/10 mq/mq	riqualificazione impianto sportivo	Area a S. Angelo, sulla strada provinciale Senigallia/Ostra, nota come “Fossa del Diavolo”

8	0,06	8,00	50%; park 1/10 mq/mq	già attuata	Area sulla strada Bettollele – Brugnetto destinata a centro sportivo delle Bettollele
9	0,06	8,00	50%; park 1/10 mq/mq	già attuata	Area sulla strada del Giardino già adibita a campi di bocce.
10	0,06	8,00	50%; park 1/10 mq/mq	ammessi solo impianti sportivi scoperti	Area localizzata in via della Passera
11	0,01	3,50	50%; park 1/10 mq/mq	da attuare	Area sulla strada Intercomunale S. Silvestro, nei pressi della parrocchia della frazione

La suddetta tabella mette in evidenza principalmente una diversa e significativa utilizzazione fondiaria (UF) tra le varie aree che non consente di definire per medesime un unico valore base.

In relazione al suddetto parametro urbanistico, si possono distinguere 3 gruppi:

gruppo	n. della zona (riferita alla precedente tabella)	H _{max} m.	UF2 (mq/mq)
a	1	8,00	SUL=mq. 1.100,00*
b	2-11	3,50	0,01
c	3-4-5-6-7-8-9-10	8,00	0,06

*comprensiva della SUL preesistente (di circa mq. 300). Il rapporto tra la SUL realizzabile e la superficie della zona F6 soggetta a piano unitario si ottiene un UF di circa 0,067.

Si prende come riferimento le zone omogenee “F6” che, nel PRG vigente alla data di approvazione del documento allegato alla deliberazione di G.M. n. 205/2014, avevano un indice di copertura pari al 10% dell’UF = 0,57 mq/mq definito per attrezzature ed impianti (corrispondente quindi ad un UF = 0,057). Seguendo lo stesso criterio di proporzionalità diretta all’UF (criterio già utilizzato nella presente relazione), ed attribuendo un valore base “X” al suddetto indice = 0,057 si determinano gli altri valori base assegnando all’area ipotetica con UF = 0 un valore pari al 30% di “X”. Si eseguono le seguenti proporzioni:

$$(X - 0,30 X) : 0,057 = (x - 0,30 X) : UF \quad \text{da cui:}$$

$$x = UF/0,057 * (X - 0,30 X) + 0,30 X = UF * 12,28 * X + 0,30 X$$

Sostituendo nella formula l’UF di ogni gruppo si ottengono i seguenti risultati:

$$UF = 0,067 \quad \text{valore base} = 1,12 X$$

$$UF = 0,01 \quad \text{valore base} = 0,42 X$$

$$UF = 0,06 \quad \text{valore base} = 1,04 X$$

Nell’anno 2014 si era attribuito alle zone territoriali omogenee F6 un valore base “X” pari a 41,00 €/mq; applicando il suddetto valore ai tre gruppi si ottengono i seguenti valori base unitari di mercato riferiti al 2014 e, con riferimento a quanto descritto al punto 2 della presente relazione (riduzione media dei valori di mercato pari al 18,72%), i corrispondenti valori riferiti all’anno 2018:

gruppo	n. della zona (riferita alla precedente tabella)	Valori di “x”	Valori base di mercato Anno 2014	Valori base di mercato Anno 2018
a	1	1,12 X	45,92	37,32
b	2-11	0,42 X	17,22	14,00
c	3-4-5-6-7-8-9-10	1,04 X	42,64	34,66

Le **zone F7** definite “per parchi pubblici e attività terziarie” non hanno avuto modifiche significative nel PRG, sia nelle norme tecniche e sia nella loro individuazione cartografica.

Le **zone F8** definite “per parchi litoranei e fluviali” (art. 20/h delle NTA) comprendono le zone f8/la – parco litoraneo attrezzato, le zone f8/ln – parco litoraneo naturalistico e, in aggiunta con la nuova normativa vigente, anche le zone f8/f – parco fluviale.

Con il nuovo strumento urbanistico si introduce la possibilità di intervenire sugli edifici e le attrezzature esistenti, oltre che con la ristrutturazione edilizia, anche con incrementi volumetrici derivanti dall’applicazione di norme speciali di settore (L.R. n. 22/2009 e L.R. n. 19/2010 – Piano Casa). Tale opportunità determina un incremento del valore base delle suddette aree con presenza di un edificato di almeno del 50%. Per le zone F8 prive di un edificato, si parte dal valore già attribuito con la delibera di G.M. n. 205/2014; in entrambi i casi si applica la riduzione secondo quanto definito al punto 2 della presente relazione.

---=oOo=---

Le **zone F9** definite “parcheggi interscambio” sono destinate alla realizzazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico di interscambio che rientrano nel calcolo degli standard.

La precedente cartografia di PRG individuava le suddette aree con la semplice sigla “F9”, in alcune delle quali veniva aggiunta la sigla [P.I.] per indicare la possibilità di realizzare parcheggi in struttura pluripiano, interrati, seminterrati e/o fuori terra fino ad una altezza massima di m. 9,00, nel rispetto dei distacchi minimi dagli edifici di m. 10,00, dai confini di m. 5,00, mentre rispetto alla strada pubblica veniva consentita la costruzione a confine.

L’attuale normativa di PRG, oltre a richiamare quelli già individuati con la simbologia [P.I.], introduce un’altra tipologia di parcheggi individuati con la simbologia [P.P.], definiti parcheggi polifunzionali nei quali risulta possibile prevedere, nei limiti massimi del 30 % delle SUL realizzabile, destinazioni commerciali, ricreative, attività connesse al turismo, che integrano la struttura preminente del parcheggio (che, di conseguenza, deve avere una superficie minima 70% della SUL realizzabile). Le attività terziarie, complementari al parcheggio pubblico o d’uso pubblico, determinano un incremento significativo dei valori unitari di mercato delle suddette aree che possono trovare un maggiore interesse da parte di società di investimento, imprenditori edili, ecc..

Nella cartografia di PRG si individuano i seguenti parcheggi polifunzionali:

- 1 – Scalo merci delle RFI in via R. Sanzio, destinata precedentemente a zona ferroviaria.
- 2 – Viale Bonopera, nei pressi della stazione ferroviaria (ex G3 – verde attrezzato).
- 3 – Zona Ponterosso, tra la linea ferroviaria e via Podesti (ex G3 – verde attrezzato).

4 – Area tra la linea ferroviaria e via Podesti all’altezza dell’Hotel Ritz.

5 – Area in via Podesti, lato monte, difronte al parcheggio individuato con il n. 4.

6 – Area tra la ferrovia e via Galilei all’altezza dell’ex colonia estiva U. di Savoia.

7 – Area tra la ferrovia e via Galilei, in prosieguo verso sud, al parcheggio individuato con il n. 6 (ex G4 – parcheggi).

I parametri urbanistici ed edilizi dei suddetti parcheggi sono:

localizzazione	Superficie fondiaria (mq)	Superficie coperta max (mq)	SUL complessiva (mq)	SUL max terziaria (mq)	Ds (m)	Dc (m)	n. livelli	UF rapporto SUL/SF
1	5.102	2.890	11.560	3.468	1,50	5,00	4	2,27
2	1.236	658	3.290	987	1,50	1,50	5	2,66
3	1.665	1.016	6.067	1.820	1,50	5,00	4	3,66
4	2.896	1.760	10.560	3.168	3,00	5,00	5	3,64
5	6.000	1.760	10.560	3.168	3,00	1,50	5	1,76
6	5.267	2.560	10.240	3.072	3,00	5,00	4	1,94
7	2.060	1.280	7.680	2.304	3,00	3,00	5	3,72

Anche considerando la semplice destinazione terziaria ammissibile all’interno della struttura a parcheggio si hanno significative utilizzazioni fondiarie:

Parcheggi pubblici	n. 1	n. 2	n. 3	n. 4	n. 5	n. 6	n. 7
UF = SUL _{terz.} / SF	0,68	0,80	1,09	1,09	0,53	0,58	1,12

Considerate le diverse utilizzazioni fondiarie potremmo suddividere le suddette aree in tre gruppi per ognuno dei quali si definisce un valore unitario base di mercato:

gruppo	Parcheggio (n.)	UF = SUL / SF	UF = SUL _{terz.} / SF
a	5 - 6	< 2,00	< 0,60 medio 0,56
b	1 - 2	2,00 <= UF <= 3,00	0,60 <= UF <= 1,00 medio 0,74
c	4 - 3 - 7	> 3,00	> 1,00 medio 1,10

Anche in questo caso, partendo da un valore base “X” attribuito al gruppo indicato con la lettera a), si determinano con proporzione diretta all’UF gli altri valori base per gli altri

gruppi, assegnando all'area con UF = 0 il valore (y) corrispondente alle zone "F9" destinate a parcheggi pubblici a raso. Eseguendo le suddette proporzioni si hanno:

$$(X - y) : 0,56 = (x - y) : UF \qquad x = UF/0,56 * (X - y) + y$$

A questo punto occorre attribuire un valore base unitario alle zone destinate a parcheggio a raso (le aree indicate semplicemente con la sigla "F9"). Si prende come riferimento la precedente relazione allegata alla deliberazione di G.M. n. 205/2014 che definiva un valore unitario di mercato pari a 26,00 euro/mq e ad esso si applica la riduzione di cui al punto 2 della presente relazione:

$$y = 26 \text{ euro/mq} \times 0,8128 = 21,13 \text{ euro/mq (valore unitario base al 2018)}$$

Per quanto riguarda i valori unitari riferiti ai parcheggi di struttura, dobbiamo distinguere quelli individuati con la simbologia [P.I.] e quelli individuati con la simbologia [P.P.] (ove risulta possibile realizzare SUL con destinazioni commerciali, ricreative, attività connesse al turismo) e, in questi ultimi distinguere, come già detto, tre valori base secondo i gruppi sopra individuati.

Considerata che la gestione di un parcheggio automatico a pagamento (da convenzionare con l'Amministrazione) è di per sé un'operazione normalmente redditizia e che il ritorno economico dell'investimento si ottiene mediamente nel giro due-tre anni, si ritiene di definire, per l'anno 2018, per le suddette zone "F9", i seguenti valori unitari base di mercato:

- per le aree individuate con la simbologia [P.I.]: pari 60,00 Euro/mq,
- per le aree individuate con la simbologia [P.P.]: pari a 120,00 Euro/mq - riferito al gruppo a) nello schema sopra riportato.

In definitiva per le zone "F9" si hanno i seguenti valori base unitari riferiti all'anno 2018:

Parcheggi a raso (y):	21,13 Euro/mq
Parcheggi in struttura con simbologia [P.I.]:	60,00 Euro/mq
Parcheggi in struttura con simbologia [P.P.]:	
gruppo a)	$x = X = 120,00 \text{ Euro/mq}$
gruppo b)	$x = 1,32 * (X - y) + y = 1,32 * (120,00 - 21,13) + 21,13 = 151,64 \text{ Euro/mq}$
gruppo c)	$x = 1,96 * (X - y) + y = 1,96 * (120,00 - 21,13) + 21,13 = 214,92 \text{ Euro/mq}$

---=oOo=---

Le zone territoriali omogenee "G" sono destinate ad attrezzature pubbliche di quartiere (art. 21 delle NTA) e comprendono:

- Le zone G1 per l'istruzione dell'obbligo, asili nido, scuole materne (art. 21/a NTA);
- Le zone G2 per attrezzature collettive, civili e religiose (art. 21/b NTA);
- Le zone G3 per verde attrezzato (art. 21/c NTA);
- Le zone G4 per parcheggi pubblici (art. 21/d NTA);
- Le zone G5 per verde sportivo di quartiere (art. 21/e NTA).

Su tali zone non sono state apportate modifiche significative nelle norme tecniche del PRG per cui si ritiene di confermare i valori base unitari già definiti con l'atto deliberativo di G.M. n. 205/2014 con l'applicazione della riduzione di cui al precedente punto 2.

---=oOo=---

3.12 – Le aree scoperte di pertinenza delle zone B4 turistiche (art. 16/p NTA del PRG).

Tali aree sono situate di fronte ad attrezzature ricettive classificate come zone B4, sono sottoposte a tutela integrale ai sensi della lett. c dell'art. 35 del NTA del PRG "litorali marini", pertanto inedificabili e possono essere utilizzate esclusivamente per attrezzature scoperte da destinare a servizi di pertinenza delle attività ricettive retrostanti, per attività ricreative, impianti sportivi nonché parcheggi alberati. In tali ambiti non viene considerata SUL la superficie dei servizi destinati alle attrezzature quali spogliatoi, servizi igienici, guardiole per custodi, centrali tecnologiche, ecc.. Inoltre, qualora sussistessero su dette aree edifici nei quali viene esercitata attività di somministrazione di cibi e bevande, quali bar, ristoranti, chioschi per la vendita di giornali, tabacchi e simili, sono ammessi su essi interventi di ristrutturazione edilizia senza ampliamento (in via ordinaria).

Tale azzonamento, inserito nella categoria delle zone "B" ossia nell'art. 16 delle NTA di PRG, ha tuttavia la possibilità di usufruire dell'applicazione di norme speciali di settore (L.R. n. 22/2009 e L.R. n. 19/2010 – Piano Casa) e quindi intervenire sugli edifici e le attrezzature esistenti, anche con incrementi volumetrici. Tale opportunità determina un incremento del valore base delle suddette aree con presenza di un edificato di almeno del 50%. Per le zone prive di un edificato, si parte dal valore già attribuito con la delibera di G.M. n. 205/2014, e cioè 26,00 €/mq (riferito all'anno 2014) in analogia a quello riferito alle zone F8/a destinate a parco litoraneo attrezzato. In entrambi i casi si applica la riduzione secondo quanto definito al punto 2 della presente relazione.

---=oOo=---

4 – Tabelle di sintesi (riferimento ai precedenti punti 2 e 3).

Tabelle relative alla determinazione del più probabile valore di mercato delle aree fabbricabili nelle 28 zone in cui è stato diviso il territorio comunale, distinti per i vari azzonamenti previsti dal PRG vigente di cui all'allegato 4, per anno di imposta 2018.

Come già illustrato al punto 2 della presente relazione, la grave crisi economica registrata nel settore immobiliare in questi ultimi anni è stata numericamente evidenziata anche dalle pubblicazioni eseguite dall'Agenzia delle Entrate sull'Osservatorio del Mercato Immobiliare. Le suddette pubblicazioni (allegato 3) hanno permesso di determinare, per il territorio del Comune di Senigallia, una riduzione media percentuale dei valori di mercato dal 2014 al 2017 pari al 18,72%.

Partendo quindi dalle tabelle di sintesi già contenute nel precedente elaborato tecnico approvato con delibera di G.M. n. 205 del 09/12/2014, si sono applicate ai valori base la suddetta riduzione percentuale, registrando ovviamente anche tutte le modifiche che nel frattempo si sono apportate alle norme e alla cartografia del Piano Regolatore Generale.

Applicando il coefficiente di riduzione (0,8128) ai citati valori base contenuti nell'elaborato di cui alla citata D.G.M. n. 205/2014 si ottengono nuovi valori base. I valori unitari contenuti nelle singole caselle di ogni schema sono ottenuti moltiplicando il valore base della colonna corrispondente azzonamento urbanistico della area per il coefficiente complessivo di zona.

N.B.: Qualora si voglia determinare i valori di mercato delle aree di espansione residenziali – direzionali/commerciali – turistiche, comprensive delle opere di urbanizzazione, si dividono i valori contenuti nella successiva tabella per le **Zone territoriali omogenee "C"** per 0,37.

---=oOo=---

ANNO DI IMPOSTA 2018
Zone territoriali omogenee "A" e "B"

Valori base anno 2018 €/mq		408,84	339,75	169,88 ⁽¹⁾ 33,98 ⁽²⁾	360,07	269,85	260,91	208,89	164,19	180,44
Area	coefficiente complessivo	A	BR1 B1 B2	BR1 incremento "zero"	B3 B4	BR2	BR3	B5 B6	BR4 BR4V*	BR4V BR5
1	1,44		489,24	244,62 48,92	518,50			300,80	236,43	259,83
2	0,89					240,17		185,91		
3	1,05		356,74	178,37 35,67	378,07			219,33	172,40	189,46
4	0,94					253,66		196,36		
5	0,99					267,15		206,80	162,55	178,64
6	1,65		560,59	280,30 56,06	594,12			344,67	270,91	297,73
7	1,10		373,73	186,87 37,37	396,08	296,84	287,00	229,78	180,61	198,48
8	0,99						258,30			
9	1,32		448,47	224,24 44,85	475,29			275,73	216,73	238,18
10	1,12								183,89	202,09
11	1,15		390,71	195,36 39,07	414,08		300,05	240,22	188,82	207,51
12	0,98					264,45				
13	1,53									
14	1,80		611,55	305,78 61,16	648,13			376,00	295,54	324,79
15	1,95		662,51	331,27 66,25	702,14			407,34	320,17	351,86
16	1,20		407,70	203,86 40,77	432,08				197,03	216,53
17	1,38		468,86	234,43 46,89	496,90				226,58	249,01
18	1,30	531,49	441,68	220,84 44,17					213,45	234,57
19	1,44		489,24	244,63 48,92	518,50				236,43	259,83
20	0,98				352,87	264,45				
21	1,51		513,02	256,52 51,30	543,71			315,42		
22	0,44									
23	0,50									
24	1,38		468,86	234,43 46,89	496,90			288,27		
25	0,95						247,86			
26	0,42									
27	1,15	470,17	390,71	195,36 39,07	414,08				188,82	207,51
28	0,80	327,07	271,80	135,90 27,18	288,06				131,35	144,35

⁽¹⁾ Valore base di mercato per aree già edificate; ⁽²⁾ Valore base di mercato per aree non edificate.

ANNO DI IMPOSTA 2018
Zone territoriali omogenee "A" e "B"

Valori base anno 2018 €/mq			269,85 ⁽¹⁾ 350,80 ⁽²⁾	408,84	286,11	93,47	229,21	196,70	82,09	
Area	Coefficiente complessivo	BR6	BR7	BT9	BT10	BT11	BF1	BF2	BF3	
1	1,44	Poiché l'attuale PRG individua con il suddetto azzonamento soltanto n. 6 aree, per ognuna di esse si è determinato il valore unitario di mercato 2018 con riferimento alla specifica utilizzazione territoriale (UT) alla sua ubicazione (coefficiente complessivo di zona). Si veda il punto 3.4 della presente relazione.								
2	0,89									
3	1,05			283,34 368,34		300,42				
4	0,94									
5	0,99									
6	1,65				674,59					
7	1,10			296,84 385,88						
8	0,99									
9	1,32									
10	1,12									
11	1,15			310,33 403,42						
12	0,98									
13	1,53									
14	1,80				735,91					
15	1,95				797,24					
16	1,20			323,82 420,96						
17	1,38			372,39 484,10						
18	1,30									
19	1,44			388,58 505,15						
20	0,98									
21	1,51				617,35					
22	0,44						41,13			
23	0,50									
24	1,38									
25	0,95									
26	0,42						39,26			
27	1,15							263,59	226,21	94,40
28	0,80					228,89		183,37	157,36	65,67

⁽¹⁾ Per le zone BR7 in località Marzocca, all'inizio di via Podesti e in via Kant;

⁽²⁾ Per le zone BR7 di via Montello e di via delle Mimose.

ANNO DI IMPOSTA 2018
Valori riferiti ad aree senza il carico delle opere di urbanizzazione

Zone territoriali omogenee "C"								
Valori base anno 2018 €/mq		173,94	86,97 ⁽¹⁾ 109,58 ⁽²⁾ 132,19 ⁽³⁾ 173,94 ⁽⁴⁾ 247,00 ⁽⁵⁾	164,19	114,60	204,83	449,48	
Area	coefficiente complessivo	CR1 CR2	CR3	CT3	CT4	CDR 20.1 CDR 20.2	CPT	
1	1,44	250,47	L'attuale PRG individua con il suddetto azzonamento CR3 n. 18 comparti, che sono stati suddivisi in n. 5 gruppi per ognuno dei quali è stato determinato il valore base unitario di mercato 2018 con riferimento alla specifica utilizzazione territoriale (UT). Per avere il valore unitario di ogni comparto occorre moltiplicare il valore base corrispondente per il coefficiente complessivo di zona. Si veda il punto 3.6 della presente relazione.	236,43				
2	0,89							
3	1,05	182,64						
4	0,94							
5	0,99							
6	1,65	287,00						
7	1,10	191,33						
8	0,99							
9	1,32	229,60						
10	1,12	194,81						
11	1,15	200,03					235,55	
12	0,98							
13	1,53							687,70
14	1,80	313,09						
15	1,95	339,18						
16	1,20	208,73					245,80	
17	1,38	240,04						
18	1,30							
19	1,44	250,47						
20	0,98							
21	1,51	262,65						678,71
22	0,44							
23	0,50					57,30		
24	1,38	240,04						
25	0,95							
26	0,42							
27	1,15	200,03						
28	0,80	139,15						

⁽¹⁾ valore base per i comparti B.2 ed L; ⁽²⁾ valore base per i comparti M, S. Angelo 2 e 17/i.3;

⁽³⁾ valore base per i comparti C, F2, G, S. Angelo 4; ⁽⁴⁾ valore base per i comparti B.1, F1, S. Angelo 3, Grottino, 17/i.1, 17/i.2 e 17/i.4; ⁽⁵⁾ valore base per i comparti S. Silvestro ed Ex F1 via Cimarosa.

Valori base anno 2018 €/mq		95,10 61,81 ⁽¹⁾ 45,17 ⁽²⁾	150,37	147,12	164,19	41,45	12,50
Area	coefficiente complessivo	DP1.1 DP2	DP1.2	DS1	DS2.1 DS2.2 generiche	DS2.1 Polo direz. e parco fluviale	DS2.2 Parco tematico di San Gaudenzio
1	1,44	136,94	216,53	211,85	236,43		
2	0,89						
3	1,05	99,86	157,89	154,48	172,40		
4	0,94						
5	0,99						
6	1,65	156,92	248,11	242,75	270,91		
7	1,10	104,61	165,41	161,83	180,61	45,60	
8	0,99						
9	1,32	125,53	198,49	194,20	216,73		
10	1,12						
11	1,15	109,37	172,93	169,19	188,82	47,67	
12	0,98						
13	1,53						
14	1,80	171,18	270,67	264,82	295,54		
15	1,95	185,45	293,22	286,88	320,17		
16	1,20	114,12	180,44	176,54	197,03		
17	1,38	131,24	207,51	203,03	226,58		
18	1,30						
19	1,44	136,64	216,53	211,85	236,43		
20	0,98						
21	1,51	143,60	227,06	222,15	247,93		
22	0,44						
23	0,50						
24	1,38	131,24	207,51	203,03	226,58		
25	0,95						
26	0,42						
27	1,15	109,37	172,93		188,82		
28	0,80	76,08	120,30		131,35	33,16	10,00

⁽¹⁾ Valore base unitario per il **comparto DP1.1.7** in via della Marina:
valore unitario dell'area = 61,81 x 1,05 (coefficiente complessivo di zona) = **64,90 Euro/mq**

⁽²⁾ Valore base unitario per il **comparto DP1.1.8** in via della Marina:
valore unitario dell'area = 45,17 x 1,05 (coefficiente complessivo di zona) = **47,43 Euro/mq**

Zone territoriali omogenee "F" e "G"									
Valori base anno 2018 €/mq		37,39	25,20	8,94	39,83	33,32	164,19	21,13 ⁽¹⁾	31,70 ⁽²⁾
Area	coefficiente complessivo	F1 G1 G2	F2 F3	F4 G4	F5 G5	G3	F7	F8/la F8/ln F8/f art.16/p	F8/la F8/ln F8/f art. 16/p
1	1,44	53,84	36,29	12,87	57,36	47,98	236,43	30,43	45,65
2	0,89	33,28	22,43	7,96	35,45	29,65	146,13	18,81	28,21
3	1,05	39,26	26,46	9,39	41,82	34,99	172,40	22,19	33,29
4	0,94	35,15	23,69	8,40	37,44	31,32	154,34	19,86	29,80
5	0,99	37,02	24,95	8,85	39,43	32,99	162,55	20,92	31,38
6	1,65	61,69	41,58	14,75	65,72	54,98	270,91	34,86	52,31
7	1,10	41,13	27,72	9,83	43,81	36,65	180,61	23,24	34,87
8	0,99	37,02	24,95	8,85	39,43	32,99	162,55	20,92	31,38
9	1,32	49,35	33,26	11,80	52,58	43,98	216,73	27,89	41,84
10	1,12	41,88	28,22	10,01	44,61	37,32	183,89	23,67	35,50
11	1,15	43,00	28,98	10,28	45,80	38,32	188,82	24,30	36,46
12	0,98	36,64	24,70	8,76	39,03	32,65	160,91	20,71	31,07
13	1,53	57,21	38,56	13,68	60,94	50,98	251,21	32,33	48,50
14	1,80	67,30	45,36	16,09	71,69	59,98	295,54	38,03	57,06
15	1,95	72,91	49,14	17,43	77,67	64,97	320,17	41,20	61,82
16	1,20	44,87	30,24	10,73	47,80	39,98	197,03	25,36	38,04
17	1,38	51,60	34,78	12,34	54,97	45,98	226,58	29,16	43,75
18	1,30	48,61	32,76	11,62	51,78	43,32	213,45	27,47	53,89
19	1,44	53,84	36,29	12,87	57,36	47,98	236,43	30,43	45,65
20	0,98	36,64	24,70	8,76	39,03	32,65	160,91	20,71	31,07
21	1,51	56,46	38,05	13,50	60,14	50,31	247,93	31,91	47,87
22	0,44	16,45	11,09	3,93	17,52	14,66	72,24	9,30	13,95
23	0,50	18,70	12,60	4,47	19,92	16,66	82,10	10,57	15,85
24	1,38	51,60	34,78	12,34	54,97	45,98	226,58	29,16	43,75
25	0,95	35,52	23,94	8,49	37,84	31,65	155,98	20,07	30,12
26	0,42	15,70	10,58	3,75	16,73	13,99	68,96	8,87	13,31
27	1,15	43,00	28,98	10,28	45,80	38,32	188,82	24,30	36,46
28	0,80	29,91	20,16	7,15	31,86	26,66	131,35	16,90	25,36

⁽¹⁾ Zone F8 prive di edificato; ⁽²⁾ zone F8 con presenza di edificato.

Zone territoriali omogenee "F6" ed "F9"

Valori base anno 2018 €/mq		37,32	14,00	34,66	21,13	60,00	120,00	151,64	214,92
Area	coefficiente complessivo	F6 gruppo a (1)	F6 gruppo b (2)	F6 gruppo c (3)	F9 Park a raso	F9 [P.I.]	F9 [P.P.] gruppo a (4)	F9 [P.P.] gruppo b (5)	F9 [P.P.] gruppo c (6)
1	1,44	53,74	20,16	49,91	30,43	86,40	172,80	218,36	309,48
2	0,89	33,21	12,46	30,85	18,81	53,40	106,80	134,96	191,28
3	1,05	39,19	14,70	36,39	22,19	63,00	126,00	159,22	225,67
4	0,94	35,08	13,16	32,58	19,86	56,40	112,80	142,54	202,02
5	0,99	36,95	13,86	34,31	20,92	59,40	118,80	150,12	212,77
6	1,65	61,58	23,10	57,19	34,86	99,00	198,00	250,21	354,62
7	1,10	41,05	15,40	38,13	23,24	66,00	132,00	166,80	236,41
8	0,99	36,95	13,86	34,31	20,92	59,40	118,80	150,12	212,77
9	1,32	49,26	18,48	45,75	27,89	79,20	158,40	200,16	283,69
10	1,12	41,80	15,68	38,82	23,67	67,20	134,40	169,84	240,71
11	1,15	42,92	16,10	39,86	24,30	69,00	138,00	174,39	247,16
12	0,98	36,57	13,72	33,97	20,71	58,80	117,60	148,61	210,62
13	1,53	57,10	21,42	53,03	32,33	91,80	183,60	232,01	328,83
14	1,80	67,18	25,20	62,39	38,03	108,00	216,00	272,95	386,86
15	1,95	72,77	27,30	67,59	41,20	117,00	234,00	295,70	419,09
16	1,20	44,78	16,80	41,59	25,36	72,00	144,00	181,97	257,90
17	1,38	51,50	19,32	47,83	29,16	82,80	165,60	209,26	296,59
18	1,30	48,52	18,20	45,06	27,47	78,00	156,00	197,13	279,40
19	1,44	53,74	20,16	49,91	30,43	86,40	172,80	218,36	309,48
20	0,98	36,57	13,72	33,97	20,71	58,80	117,60	148,61	210,62
21	1,51	56,35	21,14	52,34	31,91	90,60	181,20	228,98	324,53
22	0,44	16,42	6,16	15,25	9,30	26,40	52,80	66,72	94,56
23	0,50	18,66	7,00	17,33	10,57	30,00	60,00	75,82	107,46
24	1,38	51,50	19,32	47,83	29,16	82,80	165,60	209,26	296,59
25	0,95	35,45	13,30	32,93	20,07	57,00	114,00	144,06	204,17
26	0,42	15,67	5,88	14,56	8,87	25,20	50,40	63,69	90,27
27	1,15	42,92	16,10	39,86	24,30	69,00	138,00	174,39	247,16
28	0,80	29,86	11,20	27,73	16,90	48,00	96,00	121,31	171,94

(1) Area circostante il complesso turistico "Le Piramidi"; (2) Area in località Cesano compresa tra la S.S. e la ferrovia e area in località S. Silvestro nei pressi della parrocchia; (3) tutte le altre aree "F6" del PRG; (4) aree "F9[P.P.]" individuate con i n. 5 e 6 nell'elenco di pag. 25; (5) aree "F9[P.P.]" individuate con i n. 1 e 2 nell'elenco di pag. 25; (6) aree "F9[P.P.]" individuate con i n. 4, 3 e 7 nell'elenco di pag. 25.

---oOo---

5 – Le zone territoriali omogenee di PRG edificabili attraverso l’approvazione di piani attuativi. Riconoscimento di un abbattimento del valore unitario di mercato delle aree non ancora dotate di p.a..

5.1 - Le zone territoriali omogenee “B” sottoposte a piano attuativo.

Abbiamo già illustrato nella precedente relazione allegata alla delibera di G.M. n. 205/2014 che la consultazione degli atti notarili ha consentito di verificare per le zone “B5” un abbattimento del valore di mercato delle aree del 40% quando queste sono prive di piano attuativo, rispetto a quelle convenzionate di stesso azionamento urbanistico.

Con il citato documento si è inoltre dimostrato che per le zone “BR3 - di completamento per la formazione di parchi urbani”, anch’esse edificabili solo attraverso piani attuativi, la percentuale di abbattimento si eleva fino al 75%.

Considerata la significativa differenza tra le suddette percentuali per i due azionamenti urbanistici B5 e BR3, determinata principalmente dalla loro differenza di capacità edificatoria (UT), si è ritenuto differenziare la percentuale di abbattimento di cui si discute, per tutte le altre zone B di completamento sottoposte a piano attuativo (zone BR2, BR6, BR7 e BT9), attraverso una interpolazione lineare con riferimento all’utilizzazione territoriale (UT) relativa ad ogni singolo azionamento.

Partendo quindi dai dati riportati nel seguente schema:

Zona	Valori unitari con piano attuativo Euro/mq	Valori unitari senza piano attuativo Euro/mq	% di abbattimento	UT
B5	252,92 ⁽¹⁾	153,70 ⁽¹⁾	40	0,33
BR3	319,00 ⁽¹⁾	77,68 ⁽¹⁾	75	0,069

⁽¹⁾ valori riferiti all’anno 2013.

si è impostata la seguente proporzione:

$$(0,33 - UT) : (x - 40) = (0,33 - 0,069) : (75 - 40)$$

da cui si ottiene:

$$x = \frac{(0,33 - UT) * (75 - 40)}{(0,33 - 0,069)} + 40 = 134,10 * (0,33 - UT) + 40$$

Introducendo nella suddetta formula gli indici territoriali (UT) relativi ad ogni singolo azionamento urbanistico si ottengono le percentuali di abbattimento del valore unitario di mercato.

Iniziamo ad analizzare le zone BR2 del PRG vigente.

Esse sono in totale 4 e sono:

- Area sul prolungamento di via Tevere verso Ponte Zavatti;
- Area a Borgo Molino adiacente all’ingresso/uscita della complanare;
- Area a Borgo Molino, via Vico, di fronte a via Verri;
- Area in via Capanna, tra via Rosmini e via Di Vittorio.

Vengono distinte tra loro in quanto, pur avendo tutte lo stesso indice fondiario, UF = 0,86 mq/mq (ad esclusione dell’area di via Capanna che ha una SUL predefinita pari a mq. 3.390), sono contraddistinte da una perimetrazione che comprende una porzione edificabile (su cui si calcola la

SUL) ed una porzione destinata a servizi pubblici quali verde attrezzato e/o parcheggi che dovrà essere ceduta all'Amministrazione comunale a prezzo agricolo secondo le tabelle provinciali vigenti al momento dell'intervento pubblico programmato. Considerata la SUL massima realizzabile in ogni comparto risulta possibile determinare un indice territoriale (UT) attraverso il rapporto tra la suddetta SUL e la superficie complessiva del comparto stesso.

Per le 4 zone BR2 si hanno i seguenti risultati:

Zona	Superficie territoriale (ST) mq	Superficie fondiaria (SF) mq	Superficie utile lorda (SUL) realizzabile	Utilizzazione territoriale (UT) mq/mq	% di abbattimento ⁽²⁾
a)	10.195	2.750	2.365	0,23	53
b)	15.446 ⁽¹⁾	2.510	2.510	0,16	63
c)	già attuata				
d)	12.266	6.318	3.390	0,28	47

⁽¹⁾ Rispetto a quanto riportato nella precedente relazione allegata alla D.G.M. n. 205/2014, la superficie del comparto si è ridotta in quanto una parte (circa mq. 5.370) è stata trasformata in zona BR4V*.

⁽²⁾ Le percentuali di abbattimento sono arrotondate all'unità più prossima.

Consideriamo ora le aree BR6 del PRG vigente.

Come già riportato nel precedente punto 3.4 della presente relazione le aree BR6 sono:

- 1 - comparto ex fonderia VECO località Cesanella;
- 2 - area ex PIP strada della Marina – Cesano;
- 3 - area ex attrezzature produttive di via Fabbri Ville;
- 4 - area ex attrezzature agricole strada Intercomunale S. Silvestro;
- 5 - area ex attrezzature artigianali di Borgo Catena;
- 6 - area ex attrezzature artigianali/residenziali a Cannella.

Per queste aree le NTA del PRG definiscono direttamente uno specifico UT per cui risulta possibile immediatamente il calcolo della percentuale di abbattimento:

Aree	Valori unitari con p.a. anno 2018	Utilizzazione territoriale (UT) mq/mq	% di abbattimento ⁽²⁾	Valori unitari senza p.a. anno 2018
1	270,54	0,40 + 0,10	17	224,55
2	100,10	0,15	64	36,04
3 ⁽¹⁾	113,37	0,25	/	113,37
4 ⁽¹⁾	76,27	0,15	/	76,27
5	86,57	0,18	60	34,63
6	251,47	0,62	1	248,96

⁽¹⁾ Queste aree si attuano mediante intervento edilizio diretto subordinato all'impegno alla riqualificazione ambientale e paesaggistica dell'ambito considerato.

⁽²⁾ Le percentuali di abbattimento sono arrotondate all'unità più prossima.

Consideriamo ora le zone BR7 del PRG vigente.

Come già riportato nel precedente punto 3.5 della presente relazione le aree BR7 sono:

- 1 – zona BR7/ERP di via Montello (scheda specifica nella Tav. P.3.3);
- 2 – zona BR7 in località Marzocca compresa tra la S.S. Adriatica e via Garibaldi;
- 3 – zona BR7 in località Marzocca su via Garibaldi angolo via Campo Sportivo;
- 4 – zona BR7 all’inizio di via Podesti, lato monte;
- 5 – zona BR7/ERP di via delle Mimose (scheda specifica nella Tav. P.3.3);
- 6 – zona BR7 compresa tra via Kant, via Capanna e via B. Croce.

Per queste aree, anch’esse attuabili attraverso strumenti urbanistici estesi a tutta l’area individuata nelle planimetrie di PRG, le NTA definiscono una specifica utilizzazione fondiaria (UF) e non un indice territoriale (UT) per cui non risulta possibile determinare una percentuale di abbattimento del valore di mercato delle aree con la formula sopra richiamata, quando queste sono prive di piano attuativo. Si rileva che le due aree site, una in località Marzocca su via Garibaldi angolo via Campo Sportivo e l’altra compresa tra via Kant, via Capanna a via B. Croce sono state già edificate per cui risulta inutile un ipotetico calcolo relativo alla % di abbattimento di cui si discute. Per le due aree di via Montello e di via delle Mimose, di proprietà rispettivamente dello IACP e del Comune di Senigallia, proprio perché di proprietà esclusiva, non presentano particolari difficoltà attuative. Pertanto si ritiene che per esse non ci sia alcun abbattimento del valore unitario di mercato. Restano quindi le sole aree rispettivamente una in località Marzocca, sulla Statale Adriatica e l’altra all’inizio di via Podesti. Per queste, proprio per il considerevole numero di proprietari coinvolti nei comparti, si ritiene di confermare la percentuale di riduzione del 50% come previsto nella precedente relazione allegata alla D.G.M. n. 205/2014.

Le zone BT9 del PRG vigente.

Con questo azzonamento urbanistico si individua nel PRG la sola area del Piano di Lottizzazione ex Villa Pieralisi in lungomare Dante Alighieri. Poiché il suddetto piano ha avuto attuazione, non risulta necessario alcun calcolo di abbattimento del valore di mercato.

5.2 - Le zone territoriali omogenee “C” sottoposte a piano attuativo.

Tutte le zone “C” di espansione si attuano attraverso strumenti urbanistici attuativi che, nel caso generale, è rappresentato da un piano di lottizzazione di iniziativa privata. Anche in questo caso si è voluto differenziare le percentuali di abbattimento dei valori di mercato (tra aree provviste di p.a. rispetto a quelle non convenzionate) facendo riferimento sempre al parametro urbanistico UT.

Le zone territoriali omogenee “C” presenti nel PRG vigente sono indicate con le seguenti sigle: CR1, CR2, CR3, CT3, CT4, CDR e CPT.

Le zone CR1 hanno avuto la loro attuazione per cui non sussiste la necessità di determinare la percentuale di abbattimento del valore di queste come se fossero prive di piano di lottizzazione.

Lo stesso discorso vale anche per le zone CDR rappresentate rispettivamente dal Piano PEEP di via Piave e dal Polo direzionale – commerciale nell’area ex Consorzio Agrario che hanno avuto anch’esse attuazione.

Per quanto riguarda la zona CT3, rappresentata dalla lottizzazione “Le Piramidi” in località Cesano, come abbiamo già scritto al punto 3.6 della presente relazione, il suo perimetro è stato ridotto comprendendo, attualmente, esclusivamente l’area già edificata (destinando la porzione esterna a tale perimetrazione a zona territoriale omogenea “F6”). La norma quindi fornisce come utilizzazione territoriale massima (UT_{max}) quella esistente senza possibilità di alcun incremento

edificatorio. Considerando quindi anche la suddetta area già attuata viene a perdere di significato il calcolo di una percentuale di abbattimento come se le stessa non fosse ancora edificata.

Restano quindi da esaminare le zone: CR2, CR3, CT4, e CPT.

Per quanto riguarda le zone CR2, nel precedente punto 3.6 della presente relazione sono state descritte le modifiche più significative che sono state introdotte con il nuovo strumento urbanistico. Si deve subito sottolineare che molte di queste zone sono state già edificate per cui anche per queste vale quanto già detto per le zone CR1, CDR e CT3. Rimangono invece ancora prive di piano attuativo le seguenti zone:

- 1 – CR2.b di via Cellini;
- 2 – CR2.c di via Camposanto Vecchio;
- 3 – CR2.f6 in via delle Saline;
- 4 – CR2.l sulla S.S. Adriatica Nord ex fornace Allegrezza;
- 5 – CR2.o in località Brugnetto.

Nella precedente relazione allegata alla delibera di G.M. n. 205/2014 si è evidenziato che la consultazione degli atti notarili ha consentito di verificare per le zone “CR2” (con indice territoriale (UT) pari a 0,345 mq/mq e mediamente di analoga estensione) un abbattimento del valore di mercato delle aree del 39,8% (arrotondato al 40%) quando queste sono prive di piano attuativo, rispetto a quelle convenzionate di stesso azionamento urbanistico.

Partendo quindi dai dati riportati nel seguente schema:

Zona	Valori unitari con piano attuativo Euro/mq	Valori unitari senza piano attuativo Euro/mq	% di abbattimento ⁽²⁾	UT
CR2	222,45 ⁽¹⁾	133,89 ⁽¹⁾	40	0,345

⁽¹⁾valori riferiti all'anno 2013.

⁽²⁾Le percentuali di abbattimento sono arrotondate all'unità più prossima.

si imposta la seguente proporzione inversa in relazione all'UT:

$$1/0,345 : 40 = 1/UT : x$$

da cui si ottiene:

$$x = \frac{40}{UT} * \frac{0,345}{1} = \frac{13,80}{UT}$$

Introducendo nella suddetta formula gli indici territoriali (UT) relativi ad ogni singolo azionamento urbanistico si ottengono le percentuali di abbattimento del valore unitario di mercato. I risultati sono riportati nel seguente schema:

Zone	Utilizzazione territoriale (UT) mq/mq	% di abbattimento⁽¹⁾
1 – CR2.b di via Cellini	0,32	43
2 – CR2.c di via Camposanto Vecchio	0,345	40
3 – CR2.f6 in via delle Saline	0,345	40
4 – CR2.l in S.S.Adriatica Nord ex fornace Allegrezza	0,25	55
5 – CR2.o in località Brugnetto	0,23	60 + 10 ⁽²⁾

⁽¹⁾ Le percentuali di abbattimento sono arrotondate all'unità più prossima.

⁽²⁾ Per la zona CR2.o in località Brugnetto si prevede un ulteriore abbattimento del valore unitario di mercato del 10% in quanto la sua attuazione è subordinata all'inserimento di detta area all'interno del P.P. della frazione e questo inserimento può avvenire con una variante specifica di iniziativa esclusivamente pubblica.

Analizziamo ora le zone CR3. Come già scritto nel precedente punto 3.6 della presente relazione, il PRG vigente ha apportato modifiche ad alcuni comparti e introdotto dei nuovi.

Nella precedente relazione allegata alla delibera di G.M. n. 205/2014, attraverso un confronto tra azzonamenti urbanistici e valori unitari di mercato ricavati da atti notarili, era stata attribuita ad una generica zona CR3 con UT = 0,25 mq/mq, una percentuale di abbattimento del 40% quando questa era priva di piano attuativo:

Zona	Valori unitari con piano attuativo Euro/mq	Valori unitari senza piano attuativo Euro/mq	% di abbattimento	UT
CR3	-	110,28 ⁽¹⁾	40	0,25

⁽¹⁾ valore riferito all'anno 2013.

Partendo quindi dal suddetto dato, in analogia a quanto già applicato per le zone CR2, si può impostare la seguente proporzione inversa all'UT:

$$1/0,25 : 40 = 1/UT : x$$

da cui si ottiene:

$$x = \frac{40}{UT} * \frac{0,25}{1} = \frac{10}{UT}$$

Introducendo nella suddetta formula gli indici territoriali (UT) relativi ad ogni singolo comparto CR3 si ottengono le percentuali di abbattimento del valore unitario di mercato. I risultati sono riportati nel seguente schema:

Comparto	Superficie territoriale mq	UT	SUL mq	% di abbattimento	descrizione
B.1	3.050	0,30	915	33	Borgo Bicchia Nord
B.2	2.920	0,12	350	83	Borgo Bicchia Nord
C	25.893	0,25	6.473	40	Borgo Bicchia Sud
F1	13.248	0,31	4.158	32	Vallone Nord
F2	4.095	0,25	1.024	40	Vallone Nord
G	17.313	0,25	4.328	40	Vallone
L	5.971	0,15	895	67	Bettolelle Ovest
M	18.984	0,20	3.797	50	Bettolelle Sud
2	2.041	0,19	390	53	S. Angelo 2
3	5.222	0,30	1.567	33	S. Angelo 3
4	7.775	0,25	1.943	40	S. Angelo 4
-	3.154	0,50	1.577	20	S. Silvestro
-	3.247	0,30	570	33	Grottino
17/i.1	1.976	0,38	750	26	Marzocca 1
17/i.2	10.670	0,345	3.956	29	Marzocca 2
17/i.3	7.932	0,20	1.427	50	Marzocca 3
17/i.4	16.605	0,345	5.728	29	Marzocca 4
-	4.589	0,50	2.294	20	Ex F1 via Cimarosa

Per quanto riguarda le zone CT4, il PRG vigente prevede una sola zona CT4 di espansione turistica che si attua attraverso strumenti urbanistici attuativi, previa redazione di un Piano d'Area di iniziativa pubblica o privata che deve fissare, oltre ai contenuti specifici, la dimensione dei successivi piani attuativi soggetti a convenzione. In ragione dei suddetti presupposti è già stato considerato nei coefficienti relativi alle aree a bassa propensione all'urbanizzazione una riduzione del valore di mercato del 50%. Riguardo invece all'abbattimento del valore di mercato dell'area per mancanza di piano attuativo si conferma quanto contenuto nella relazione allegata alla D.G.M. n. 205/2014: 40%.

Infine, anche per le zone CPT, per le stesse ragioni contenute nella relazione di cui alla D.G.M. n. 205/2014, si confermano le stesse percentuali di abbattimento del valore di mercato delle aree:

CPT ex Sacelit – Italcementi 20%
CPT ex Colonie Marine 30%

5.3 - Le zone territoriali omogenee "D" sottoposte a piano attuativo.

Le zone territoriali omogenee "D" che sono sottoposte a strumento urbanistico attuativo esteso all'intero comparto sono:

- 1 – comparto DP1.1 in località Cesano (già attuato);
- 2 – le zone DP1.2 di espansione;
- 3 – la zona DS1 (ex D5) dell'area portuale (già dotata di P.P.);
- 4 – la zona DS2.1 – comparto ex D3 di via Abbagnano (già attuata);
- 5 – la "zona mista per la formazione del polo direzionale e terziario e del parco fluviale" ex art. 22/A;

6 – le zone DS2.2 che rappresentano le tre aree di via Cellini, via Berardinelli e via Fontenuovo;
 7 – la zona DS2.2 denominata “Parco tematico della Miniera di San Gaudenzio”.

Considerato che alcune zone sono state già attuate, che alcune zone, pur di proprietà privata, richiedono preventivi progetti complessi di fattibilità che necessariamente devono ottemperare i contrapposti interessi pubblici e privati, gli unici casi ove possa essere necessario una valutazione delle aree con o senza piano attuativo riguardano gli azionamenti urbanistici DP1.2 e DS2.2.

L’analisi eseguite in precedenza sugli atti notarili ha permesso di valutare genericamente un abbattimento del valore unitario di mercato di un’area priva di strumento attuativo pari al 40%.

5.4 – Sintesi dei risultati determinati nei precedenti punti 5.1, 5.2 e 5.3

Zona	% abbattimento del valore delle aree senza p.a.	Coefficiente moltiplicatore del “valore base” per aree senza p.a.	note
B5	40,00	0,60	/
BR3	75,00	0,25	/
BR2 (a)	53	0,47	Area su prolungamento di via Tevere
BR2 (b)	63	0,37	Borgo Molino, area adiacente alla complanare
BR2 (c)	Già edificata		Borgo Molino, via Vico di fronte a via Verri.
BR2 (d)	47	0,53	Area in via Capanna
BR6(1)	17	0,83	Ex fonderia VECO località Cesanella
BR6(2)	64	0,36	Ex PIP strada della Marina Cesano
BR6(3)	Attuabile con interv. edilizio diretto		Ex attr. produttive via Fabbrici Ville
BR6(4)	Attuabile con interv. edilizio diretto		Ex attr. agricole via Intercom.le S. Silvestro
BR6(5)	60	0,40	Ex attr. artigianali Borgo Catena
BR6(6)	1	0,99	Ex attr. artigianale/residenziali a Cannella
BR7	50	0,50	/
BT9	Già edificata		Aera ex Villa Perialisi

Zona	% abbattimento del valore delle aree senza piano attuativo	Coefficiente moltiplicatore del “valore base” per aree senza piano attuativo	note
CR1	Già edificate		/
CR2.a	Già edificata		
CR2.b	43	0,57	Via Cellini
CR2.c	40	0,60	Via Camposanto Vecchio
CR2.e	Già edificata		
CR2.f1,f2,f3,f4,f5	Già edificate		
CR2.f6	40	0,60	Ciarnin – area Morpurgo

CR2.g	Già edificata		
CR2.h	Già edificata		
CR2.p	Già edificata		
CR2.q	Già edificata		
CR2.r	Già edificata		
CR2.1	55	0,45	Cesano ex fornace Allegrezza
CR2.o	70	0,30	Brugnetto
CR3 – B.1	40	0,60	Borgo Bicchia Nord
CR3 – B.2			Borgo Bicchia Nord
CR3 – C	40	0,60	Borgo Bicchia Sud
CR3 – F1	35	0,65	Vallone Nord
CR3 – F2			Vallone Nord
CR3 – G	40	0,60	Vallone
CR3 – L	67	0,33	Bettolelle Ovest
CR3 – M	50	0,50	Bettolelle Sud
CR3 – 2	53	0,47	S. Angelo 2
CR3 – 3	33	0,67	S. Angelo 3
CR3 – 4	40	0,60	S. Angelo 4
CR3	20	0,80	S. Silvestro
CR3	33	0,67	Grottino
CR3 – 17/i.1	26	0,74	Marzocca 1
CR3 – 17/i.2	29	0,71	Marzocca 2
CR3 – 17/i.3	50	0,50	Marzocca 3
CR3 – 17/i.4	29	0,71	Marzocca 4
CR3	20	0,80	Ex F1 di via Cimarosa
CT3	Area già edificata		Cesano – lott. “Le Piramidi”
CT4	40	0,60	Ciarnin
CDR	Aree già edificate		PEEP via Piave ed ex Consorzio
CPT	20	0,80	Area ex Sacelit - Italcementi
CPT	30	0,70	Area ex Colonie Marine

Zona	% abbattimento del valore delle aree senza piano attuativo	Coefficiente moltiplicatore del “valore base” per aree senza piano attuativo	note
DP1.1 loc. Cesano	Già edificato		Cesano
DP1.2	40	0,60	/
DS1 (ex D5)	Già dotata di P.P. approvato		Area portuale
DS2.1 (ex D3)	Già edificata		Via Giordano Bruno
DS2.1	/	/	Polo direz. - parco fluviale
DS2.2	40	0,60	Via Cellini – via Berardinelli
DS2.2	/	/	Parco ex miniera San Gaudenzio

---=oOo=---

6 – L'avvenuta approvazione dei nuovi elaborati relativi al “Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) dei bacini di rilievo regionale – Aggiornamento 2016” (D.G.R. n. 982 del 08/08/2016).

Con Delibera di Giunta Regionale n. 982 del 08/08/2016 venivano approvate, quali misure di salvaguardia per l'applicazione delle NTA del PAI, le nuove e diverse aree a rischio contenute negli elaborati dell'aggiornamento definiti “*carta del rischio idrogeologico*” e “*quadro delle pericolosità dei fenomeni gravitativi*”; in particolare, riguardo all'assetto idraulico, si sono integrate le aree già perimetrate con altre rilevate in sito in occasione degli eventi alluvionali che hanno interessato il territorio regionale negli ultimi anni.

Nell'ambito del territorio del Comune di Senigallia le nuove delimitazioni delle aree esondabili (a rischio molto elevato R4) derivano, per l'asta fluviale del fiume Misa, dalle perimetrazioni delle aree che sono state colpite dall'evento alluvionale del 03 maggio 2014 e cioè dalle aree poste sulla sponda destra del fiume Misa in relazione alla rottura di un tratto dell'argine destro in corrispondenza della frazione Borgo Bicchia. L'inserimento delle sopraccitate aree in zona a rischio molto elevato R4, determina, anche se in regime di salvaguardia:

- un annullamento dell'edificabilità dei lotti liberi ricadenti nelle zone di completamento o di espansione, edificabili secondo il PRG vigente;
- una “limitazione”, in termini di interventi edilizi, per quelli già edificati.

Riguardo alla sopraccitata “limitazione” infatti:

- in via ordinaria (secondo le norme di PRG), anche se il lotto già edificato avesse ancora una capacità edificatoria residua, questa non sarebbe realizzabile e l'intervento dovrebbe essere compreso entro la ristrutturazione edilizia (mantenimento della SUL e del Volume esistente), senza aumento del carico urbanistico e aggravamento delle condizioni di rischio;

- ai sensi della L.R. n. 22/2009 e s.m.i. (Piano Casa) risulta possibile l'applicazione del solo art. 1 della stessa L.R. (interventi di ampliamento) con la condizione che il piano base della nuova opera sia collocato al di sopra del livello atteso stimato per la piena (con tempi di ritorno fino a 200 anni) di cm 50 e l'opera stessa non preveda comunque attacchi a terra.

Ai fini del riconoscimento della riduzione dei valori di mercato delle aree sottoposte al vincolo idrogeologico occorre distinguere i due casi sopra accennati, ossia il caso in cui si valuta un lotto edificabile con il PRG ma divenuto inedificabile per la sopraggiunta salvaguardia delle nuove tavole approvate con D.G.R. n. 982/2016, ed il caso in cui il riferimento è un lotto già edificato ove risultano possibili, con limitazioni, alcuni interventi già descritti al punto precedente.

Si ritiene, nel primo caso ridurre il valore dell'area al 10% rispetto al suo valore originario presunto facendo riferimento a quanto suggerito dall'Agenzia delle Entrate per la valutazione delle aree pertinenziali ad edifici; nel secondo caso confermare quanto contenuto nel documento già approvato con la delibera di G.M. n. 205/2014, ossia l'applicazione di un coefficiente di riduzione del valore unitario di mercato pari a 0,50.

I suddetti principi sono stati già riconosciuti dalla Giunta Municipale con atto n. 274 del 28/11/2017 avente per oggetto: “*Modificazioni e integrazioni all'elaborato tecnico allegato alla D.G.M. n. 205 del 09/12/2014 (Individuazione dei valori venali in comune commercio delle aree edificabili ai fini dell'applicazione IMU sugli immobili) a seguito dell'avvenuta approvazione degli elaborati relativi al “Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) dei bacini di rilievo regionale – Aggiornamento 2016”.*”

---=oOo=---

7 – Condizioni di vincolo presenti in parti del territorio e/o situazioni morfologiche che influiscono sui valori di mercato delle aree.

Nel PRG vigente vi sono aree con particolari condizioni di vincolo e/o situazioni morfologiche che influiscono sui valori di mercato. Vengono qui di seguito descritti due coefficienti che esplicitano le suddette particolarità:

7.1 – Coefficiente di posizione.

Rappresenta un coefficiente che viene assunto per ridurre il valore di mercato delle aree che presentano particolari “limitazioni” non adeguatamente rappresentate dalle tabelle dei valori base, di cui al punto 3.12 della presente relazione determinate, queste ultime, in relazione alla destinazioni urbanistiche e alla localizzazione delle stesse aree nel territorio.

a) Si attribuisce innanzitutto un coefficiente uguale ad “1” per aree che non presentano alcuna difficoltà di urbanizzazione, che non sono sottoposte a particolari vincoli di tutela di natura paesaggistica, idrogeologica, di rispetto a reti tecnologiche, ecc., sia a livello comunale che a livello sovra comunale.

b) Sul PRG, con apposita simbologia grafica, sono individuate porzioni di tessuto urbano, ricadenti in zone urbanistiche B1, B2, B3 e B4, con specifici caratteri di interesse storico o tipologico (art. 16/s delle NTA del PRG). All’interno di dette aree gli interventi di demolizione e ricostruzione, di ristrutturazione e di ampliamento sugli edifici esistenti devono essere attuati nel rispetto delle caratteristiche tipologiche, morfologiche ed edilizie di ciascun tessuto urbano. In dette condizioni si ritiene di applicare una ulteriore riduzione del valore di mercato del 5% (coefficiente di riduzione = **0,95**).

c) Le aree invece che ricadono all’interno delle **zone a vincolo speciale** (Capo IV delle NTA del PRG) “subiscono” un abbattimento del loro valore unitario per effetto del vincolo stesso. Si possono distinguere aree ricadenti entro le zone di rispetto cimiteriali (art. 26), aree entro le zone di rispetto del metanodotto (art. 27), aree entro zone di rispetto delle risorse idriche (art. 28), aree entro zone sottoposte a servitù militari (art. 29), ecc. In questi casi si ritiene che il valore unitario di mercato debba essere ridotto del 40% (coefficiente di posizione = **0,60**).

d) Le aree ricadenti entro la **fascia di rispetto della linea ferroviaria** di cui all’ultimo comma dell’art. 14 delle NTA del PRG (aree entro la distanza minima di m. 15,00 dal 1° binario) sono inedificabili ma la loro potenzialità edificatoria può essere sviluppata fuori da tale fascia di rispetto. Analogamente vale anche per le **fascie di rispetto autostradali e delle reti principali di comunicazione**. In tutti questi casi si applica un coefficiente di posizione = **0,70**.

e) In relazioni ad aree ricadenti **all’interno del P.A.I.** (Piano per l’Assetto Idrogeologico dei bacini di rilievo regionale approvato deliberazione di Consiglio Regionale n. 116 del 21/01/2004) si rileva che se il fattore di rischio è di tipo R1 o R2 (moderato o medio) non ci sono particolari impedimenti all’edificazione che giustificano un abbattimento del valore di mercato delle aree, mentre se il fattore di rischio è di tipo R3 o R4 (elevato o molto elevato) non ci sono in via ordinaria le condizioni per la realizzazione di nuove edificazioni che possano aumentare i livelli di rischio.

Tuttavia viene comunque consentito il recupero dei fabbricati esistenti e, ai sensi della legge regionale n. 22/2009 e n. 19/2010, possono essere consentiti interventi di ampliamento con la condizione che il piano base della nuova opera sia collocato al di sopra del livello atteso stimato per la piena (con tempi di ritorno fino a 200 anni) di cm 50 e l’opera stessa non prevede comunque attacchi a terra. In termini valutativi vale quanto specificato nel punto 6 della presente relazione.

f) Per aree sottoposte a particolari vincoli non espressamente descritti ai punti di cui sopra, contenuti in norme di PRG o in norme specifiche sovracomunali, si ritiene di applicare l un coefficiente variabile da **0,60** a **0,95**.

Si riepiloga i risultati nella seguente tabella:

coefficiente di posizione		
tipo	descrizione	coefficiente
a	Aree che non presentano alcuna difficoltà di urbanizzazione e che non sono sottoposte a particolari vincoli di tutela	1
b	Porzioni di tessuto urbano con specifici caratteri di interesse storico o tipologico (art. 16/s delle NTA del PRG)	0,95
c	Aree ricadenti in zone a vincolo speciale (CAPO IV delle NTA del PRG)	0,60
d	Aree ricadenti entro la fascia di rispetto della linea ferroviaria, autostradale e reti principali di comunicazione	0,70
e	Aree ricadenti all'interno del PAI con fattore di rischio R3 ed R4	0,50 ⁽¹⁾ 0,10 ⁽²⁾
f	Aree sottoposte a particolari vincoli di tutela non espressamente descritti ai punti di cui sopra, contenuti in norme di PRG o in norme specifiche sovracomunali	0,60↔0,95

- ⁽¹⁾Coefficiente moltiplicatore del valore unitario qualora l'area presenti un edificato.
- ⁽²⁾Coefficiente moltiplicatore se l'area non presenta un edificato.

7.2 - Coefficiente di Morfologia

Si ha un **coefficiente pari ad "1"** quando si è in presenza di un lotto edificabile la cui geometria permette una autonoma edificazione.

Si ha un **coefficiente pari a "0,80"** quando il lotto, pur sviluppando urbanisticamente una potenzialità edificatoria, non può essere edificato autonomamente, ma soltanto se associato ad un'altra area o ad un'altra proprietà che permette di superare il parametro relativo alla distanza dal confine e/o da altri fabbricati.

Si ha un **coefficiente pari a "0,60"** quando il lotto, pur sviluppando una sua volumetria urbanistica, la sua geometria ne impedisce completamente la sua edificazione per cui tale potenzialità edificatoria non può che essere "traslata" su altra area o altra proprietà.

---=oOo=---

Ai fini del calcolo dell'imponibile si applica la seguente formula:

Superficie area x Valore a mq (da tabelle di cui al punto 4) x Coefficiente di Posizione x Coefficiente di Morfologia = IMPONIBILE

---=oOo=---

8 – Determinazione della base imponibile per fabbricati in fase di costruzione o soggetti ad interventi di recupero.

L'art. 5 comma 6 del Decreto Legislativo 30/12/1992 impone che la base imponibile per la determinazione dell'imposta per fabbricati in fase di costruzione o soggetti ad interventi di recupero a norma dell'art. 31, comma 1, lettere c), d) ed e) della legge 5 agosto 1978 n. 457 (oggi definiti all'art. 3 comma 1, lettere c), d) ed e) del Testo Unico in materia edilizia: DPR n. 380/2001 e s.m.i.) è costituita dal valore dell'area fabbricabile senza calcolare il valore del fabbricato in corso d'opera o in fase di recupero, dalla data di inizio dell'intervento 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.

La norma sopra richiamata esclude gli interventi minori sui fabbricati di cui dell'art. 31, comma 1, lettere a) e b) della legge 5 agosto 1978 n. 457 (oggi definiti all'art. 3 comma 1 lettere a) e) del T.U. in materia edilizia), ossia gli **“interventi di manutenzione ordinaria”** e gli **“interventi di manutenzione straordinaria”** mentre include nel suddetto trattamento fiscale i sopra richiamati interventi di **“interventi di restauro e di risanamento conservativo”**, gli **“interventi di ristrutturazione edilizia”** e gli **“interventi di ristrutturazione urbanistica”**.

Per gli interventi di recupero di cui sopra, occorre quindi i determinare l'area fabbricabile corrispondente all'intervento edilizio, la quale va poi moltiplicata per il valore unitario dell'area fabbricabile ricavabile dalle tabelle di cui al punto 4 della presente relazione, per ottenere l'imponibile. La superficie dell'area si ottiene:

Superficie area edificabile = SUL oggetto d'intervento : UF definito da PRG

Si fa inoltre presente che:

- In alcune zone di PRG non risulta definito un UF in quanto zone sottoposte a ristrutturazione senza incrementi volumetrici: in tal caso si fa riferimento, come superficie di area edificabile, alla SUL oggetto d'intervento (ipotetico UF = 1 mq/mq).

- In altre zone di PRG vengono definiti più indici UF per lo stesso azionamento in relazione alla destinazione d'uso del fabbricato costruibile o della tipologia dell'intervento: in questi casi, si assume l'UF corrispondente alla destinazione d'uso o alla tipologia dell'intervento dell'immobile oggetto di recupero.

- Infine, in alcune zone di PRG di completamento soggette a piano attuativo non risulta definito un UF ma un indice di utilizzazione territoriale (UT). In questo caso, poiché si fa riferimento ad interventi di recupero di edifici, ciò presuppone che il piano attuativo abbia avuto applicazione per cui risulta possibile individuare, dallo stesso piano, l'UF relativo al lotto che comprende l'immobile oggetto d'intervento.

Per gli interventi di recupero in zona agricola si stabilisce che:

Superficie area edificabile = SUL oggetto di intervento

I valori unitari da utilizzare per le zone agricole sono:

Valori da attribuire alle aree per interventi in zona E (agricola)		
tipo	descrizione	valori anno 2018 €/mq
a	Ambito* del Capoluogo	154
b	Ambito* delle frazioni	138
c	Restante territorio	106

* Per ambito si intende l'area ricompresa entro una distanza di m. 500 dal limite del perimetro del PRG o del P.P. della frazione.

---=oOo=---