



COMUNE DI ANCONA

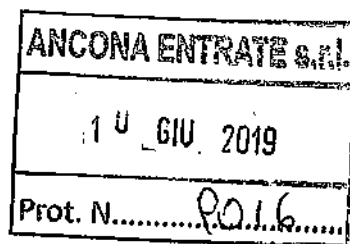
ATTO DELLA GIUNTA

DEL 09/05/2019 N. 241

Oggetto : IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA - INDIVIDUAZIONE DEI VALORI DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI DEL VERSAMENTO ORDINARIO DELL'IMPOSTA DA PARTE DEI CONTRIBUENTI E DELLA SUCCESSIVA ATTIVITA' DI ACCERTAMENTO DELL'IMPOSTA.

L'anno duemiladiciannove, il giorno nove del mese di Maggio, alle ore 10:30, nella sede del Comune, in seguito a convocazione, si è riunita la Giunta nelle persone dei Signori:

Sindaco	MANCINELLI VALERIA	Presente
Assessore	SEDIARI PIERPAOLO	Presente
Assessore	BORINI TIZIANA	Presente
Assessore	CAPOGROSSI EMMA	Presente
Assessore	FORESI STEFANO	Presente
Assessore	GUIDOTTI ANDREA	Assente
Assessore	MANARINI PAOLO	Assente
Assessore	MARASCA PAOLO	Presente
Assessore	SIMONELLA IDA	Assente



Partecipa il Segretario Generale CRUSO GIUSEPPINA

Costatato il numero legale degli intervenuti, assume la presidenza il Sindaco MANCINELLI VALERIA ed invita la Giunta Comunale all'esame dell'oggetto su riferito.

Deliberazione n. **241** del **09/05/2019**



DELIBERAZIONE N. 241 DEL 9 MAGGIO 2019

DIREZIONE SUI

OGGETTO: IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA – INDIVIDUAZIONE DEI VALORI DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI DEL VERSAMENTO ORDINARIO DELL'IMPOSTA DA PARTE DEI CONTRIBUENTI E DELLA SUCCESSIVA ATTIVITÀ DI ACCERTAMENTO DELL'IMPOSTA.

LA GIUNTA

Visto il documento istruttorio redatto in data 9.5.2019 dalla Direzione S.U.I. (Sportello Unico Integrato) – Gestione Edilizia Residenziale Privata, Produttiva e Commercio, Patrimonio, che di seguito si riporta:

Premesse:

VISTO l'art. 13, comma 2 D.L. 6 dicembre 2011 n. 201, convertito in L. 22 dicembre 2011 n. 214 (cd. Salva Italia), il quale stabilisce che l'Imposta Municipale Propria ha per presupposto il possesso di immobili, ivi comprese l'abitazione principale e le pertinenze della stessa, per la cui identificazione «restano ferme le definizioni di cui all'art. 2 del D. Lgs. 30 dicembre 1992 n. 504 istitutivo dell'I.C.I.»;

VISTO il successivo comma 3 dello stesso articolo, il quale dispone che «la base imponibile dell'Imposta Municipale Propria è costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi dell'articolo 5, commi 1, 3, 5 e 6 del D. Lgs. 30 dicembre 1992 n. 504»;

VISTO, l'art. 5, comma 5 D. Lgs. 504/1992, istitutivo dell'I.C.I., il quale dispone che «per le aree edificabili, 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 della vendita di aree aventi analoghe caratteristiche»;

VISTO altresì l'art. 59, comma 1, lettera g) D. Lgs. 15 dicembre 1997 n. 446, il quale dispone che «con regolamento adottato a norma dell'articolo 52, i comuni possono determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree edificabili, al fine della limitazione del potere di accertamento del comune qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato, secondo criteri improntati al perseguimento dello scopo di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso»;



CONSIDERATO che tale disposizione non appare più applicabile all'Imposta Municipale Propria – a fronte dell'eliminazione del richiamo alle disposizioni contenute nell'art. 59 D. Lgs. 446/1997, disposto da parte dell'art. 4, comma 1 D.L. 16/2012, convertito in L. 44/2012 – e che, in ogni caso, la sua applicazione rischierebbero di creare dei problemi nei confronti della quota di imposta dovuta allo Stato, ove i valori determinati dal Comune non fossero effettivamente assimilabili a quelli di mercato;

VISTO altresì l'art. 11-quaterdecies, comma 16 L. 2 dicembre 2005, n. 248, la quale dispone che «ai fini dell'applicazione del decreto legislativo 30 dicembre 1992 n. 504, la disposizione prevista dall'articolo 2, comma 1, lettera b) dello stesso decreto si interpreta nel senso che un'area è da considerare comunque fabbricabile se è utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale, indipendentemente dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo»;

VISTO altresì il successivo art. 36, comma 2 D.L. 4 luglio 2006 n. 223, convertito in L. 4 agosto 2006 n. 248 (cd. decreto Bersani), il quale – sempre in materia di interpretazione della definizione di area edificabile ai fini tributari – ha stabilito che «ai fini dell'applicazione del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633, del Testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, del decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, del Testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917 e del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, un'area è da considerare fabbricabile se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal comune, indipendentemente dall'approvazione della regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo»;

CONSIDERATO che la legittimità di tale duplice intervento normativo è stata confermata:

- *dalla Corte Costituzionale, la quale, in prima battuta con l'Ordinanza del 27 febbraio 2008 n. 41, ha ribadito la legittimità dell'interpretazione dettata dal Legislatore, evidenziando che l'edificabilità di un terreno e la conseguente imponibilità ai fini I.C.I. deve essere verificata in base alle sole previsioni del Piano Regolatore, anche se privo di strumenti attuativi, essendo sufficiente, ai fini fiscali, l'astratta edificabilità del suolo a giustificare la valutazione del terreno secondo il suo valore venale ed a differenziare radicalmente tale tipo di suoli da quelli agricoli non edificabili;*
- *dalla Corte di Cassazione a Sezioni Unite, la quale, nella sentenza 30 novembre 2006 n. 25506, ha chiarito che «il testo della legge non consente più di distinguere a seconda delle fasi di lavorazione degli strumenti urbanistici, perché se è stato adottato l'avvio della procedura per la formazione del P.R.G., la situazione in movimento non consente più di beneficiare del criterio statico della valutazione automatica (id est, della valutazione connessa, D. Lgs. 504/1992, art. 5, ex comma 7, al "reddito dominicale risultante in Catasto"); quello che interessa al Legislatore fiscale è la necessità di adottare un diverso criterio di*



valutazione dei suoli, quando questi siano avviati sulla strada (non necessariamente senza ritorno) della edificabilità, atteso che normalmente ... già l'avvio della procedura per la formazione del P.R.G. determina una impennata di valore, pur con tutti i necessari distinguo (riferiti alle zone e alla necessità di ulteriori passaggi procedurali)».

Nella propria sentenza, la Corte di Cassazione ha inoltre evidenziato «le diversità delle finalità della legislazione urbanistica rispetto a quelle della legislazione fiscale: la prima tende a garantire il corretto uso del territorio urbano, e, quindi, lo *jus aedificandi*, che non può essere esercitato se non quando gli strumenti urbanistici siano perfezionati (garantendo la compatibilità degli interessi individuali con quelli collettivi); la seconda, invece, mira ad adeguare il prelievo fiscale alle variazioni dei valori economici dei suoli, che si registrano e progrediscono, in parallelo, dal sorgere della mera aspettativa dello *jus aedificandi*, fino al perfezionamento dello stesso», specificando che lo *jus aedificandi* e lo *jus valutandi* «poggiano su differenti presupposti (il primo sul perfezionamento delle relative procedure, il secondo sull'avvio di tali procedure: non si può costruire se prima non sono definite tutte le norme di riferimento; si può valutare un suolo considerato a vocazione edificatoria, anche prima del completamento delle relative procedure; ... i tempi ancora necessari per il perfezionamento delle procedure, con tutte le incertezze riferite anche a quelli che potranno essere i futuri contenuti prescrittivi, entrano in gioco come elementi di valutazione al ribasso)».

Le Sezioni Unite hanno quindi precisato che «la equiparazione legislativa di tutte le aree che non possono considerarsi non edificabili, non significa che queste abbiano tutte lo stesso valore», perché con la perdita della inedificabilità di un suolo si apre soltanto la porta alla valutabilità in concreto dello stesso;

CONSIDERATO quindi che tale duplice intervento normativo, se da un lato ha confermato che l'imponibilità delle aree edificabili ai fini I.C.I. (così come in generale ai fini delle altre imposte gravanti sul patrimonio) deve intendersi legata alle semplici risultanze del Piano regolatore, a prescindere dalla effettiva edificabilità di fatto, non ha comunque risolto il problema della valorizzazione attribuibile a quelle aree che, pur se teoricamente edificabili in base alle previsioni dello strumento urbanistico, risultano di fatto soggette a vincoli ovvero alla preventiva adozione di strumenti urbanistici di dettaglio, sicuramente in grado di differenziarle dalle aree immediatamente utilizzabili a fini edificatori o comunque non vincolate, incidendo di conseguenza sul loro valore;

CONSIDERATO che, in questi ultimi anni, l'attenzione della giurisprudenza si è quindi concentrata sull'aspetto della valorizzazione delle aree edificabili, nel tentativo di fornire un quadro completo in ordine ai criteri di imposizione delle aree, per contemperare la definizione del momento impositivo con una individuazione del valore imponibile che non sia più fissa per tutti i terreni aventi le medesime caratteristiche sotto il profilo urbanistico, ma che tenga conto delle singole peculiarità di ogni area edificabile, intese come elementi di valorizzazione o di



svalutazione della singola area rispetto a quella definita sulla carta dallo strumento urbanistico;

CONSIDERATO che al fine di individuare dei criteri estimativi delle aree edificabili che, senza giungere a richiedere la predisposizione di una perizia per valutare ogni singolo terreno, siano rispondenti alle effettive caratteristiche delle diverse aree edificabili, in modo da poter riconoscere ad ognuna un corretto valore imponibile, in applicazione del principio di capacità contributiva dettato dall'art. 53 della Costituzione;

RITENUTO opportuno stabilire, al fine di introdurre un corretto criterio di valorizzazione delle aree edificabili, con riferimento in particolare alla decorrenza dell'imposizione a fronte della disposizione interpretativa dettata dall'art. 36, comma 2 L. 248/2006, che l'applicazione dei valori individuati nella presente delibera debba decorrere dalla data di operatività dello strumento urbanistico sulla base delle disposizioni dettate dalla normativa regionale, da intendersi come adozione della deliberazione di adozione definitiva da parte del Comune del P.R.G. o della relativa variante e non, invece, dalla data di adozione preliminare di tale strumento urbanistico da parte del Comune;

CONSIDERATO che, a decorrere da tale data, il Comune dovrà intendersi tenuto, ai sensi dell'art. 31, comma 20 L. 289/2002, a dare comunicazione formale al proprietario dell'attribuzione all'area posseduta della caratteristica della fabbricabilità, al fine del corretto adempimento dell'obbligo impositivo;

RICHIAMATO il vigente Regolamento comunale in materia di Imposta Unica Comunale (IUC), approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 44 del 19.5.2014;

CONSIDERATO che all'art. 10 del regolamento Imposta Unica Comunale recita:

- 1. Per le aree fabbricabili, il valore imponibile 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.*
- 2. In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'art. 3, comma 1, lettere c), d) ed f) del Decreto del Presidente della Repubblica 06/06/2001, n. 380, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile anche in deroga a quanto stabilito nell'art. 2 del Decreto Legislativo 504/92, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque*



utilizzato e comunque fino alla data di accatastamento del fabbricato come ultimato.

- 3. Ai fini della riduzione dell'insorgenza del contenzioso tributario in materia di aree edificabili, con deliberazione della Giunta possono essere stabiliti periodicamente e per zone omogenee i valori venali di riferimento dei terreni edificabili;*

RITENUTO peraltro di non doversi avvalere della procedura prevista dal sopra citato art. 59 D. Lgs. 446/1997, in quanto, come si è visto sopra, non più applicabile nell'Imposta Municipale Propria ed, in ogni caso, perché l'attività di individuazione dei valori delle aree edificabili non deve comunque intendersi mirata ad autolimitare il potere di accertamento del Comune, bensì a stabilire i valori medi in comune commercio delle aree edificabili;

RITENUTO che la finalità della presente delibera debba invece essere quella di individuare gli effettivi valori venali in comune commercio delle aree edificabili site nel territorio comunale, sulla base di apposito studio tecnico finalizzato ad individuare tali valori in relazione agli elementi previsti dall'art. 5, comma 5 D. Lgs. 504/1992, con particolare riferimento ai prezzi medi rilevati sul mercato;

RITENUTO di dover procedere all'aggiornamento dei valori delle aree edificabili sia per il decorso del tempo, che ha comportato che gran parte delle APL (Aree Progetto prevalentemente Libere) sono state edificate, per cui le aree edificabili residue delle varie APL saranno oggetto di separata valutazione da effettuarsi da parte del Settore Gestione Edilizia sulla base delle effettive capacità edificatorie dei lotti residui, valutati nell'effettivo valore di mercato (senza la detrazione dei costi accessori per la realizzazione delle opere di urbanizzazione che caratterizzano le aree comprese nei Piani Particolareggiati), mentre le APL non ancora oggetto di progettazione esecutiva saranno oggetto di revisione degli importi in relazione alle intervenute valutazioni dell'O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare) dell'Agenzia del Territorio di Ancona, il tutto al fine di procedere ad una più congrua definizione dei valori immobiliari odierni;

RITENUTO opportuno, a tal fine, attribuire alle aree fabbricabili, individuate dalla strumentazione urbanistica, un valore venale specifico che tenga conto del processo di avanzamento nella trasformazione urbanistica;

CONSIDERATO che la determinazione dei valori delle aree fabbricabili consente nel contempo di conseguire obiettivi di equità, efficienza, efficacia, trasparenza e semplificazione dei rapporti con i cittadini;

RITENUTO in tal senso necessario individuare i valori venali in comune commercio delle aree edificabili site nel territorio comunale con riferimento all'anno d'imposta 2019, per fare in modo che tali valori possano costituire un termine di riferimento per la determinazione dell'imposta dovuta in sede di autoversamento da parte dei contribuenti;



RITENUTO di stabilire il valore di mercato ai fini IMU con le metodologie riportate nell'allegato "A" che costituisce parte integrante del presente atto, predisposto dall'Area Lavori Pubblici – Settore Patrimonio e Urbanistica, nel quale sono riportate le modalità di applicazione dei valori venali unitari per ogni ambito territoriale individuato dal PRG nonché la metodologia generica per l'attribuzione del valore venale ai fini IMU di una qualsiasi area edificabile;

CONSIDERATO che tale attività risulta essere stata impostata sulla base dei seguenti parametri:

- *assoggettabilità all'Imposta Municipale Propria delle aree a partire dal momento in cui le stesse sono state qualificate come tali nel Piano Regolatore Generale definitivamente adottato in relazione alla vigente normativa regionale (sulla base del costante orientamento giurisprudenziale della Corte di Cassazione, confermato dalle norme interpretative sopra richiamate e contenute nelle L. 248/2005 e 248/2006, secondo cui lo strumento urbanistico costituisce il parametro fondamentale per la discriminazione del carattere agricolo o edilizio del suolo espropriato, restando priva di rilevanza la sussistenza della c.d. edificabilità di fatto), introducendo tuttavia specifici indici di riduzione del valore di mercato per le aree che siano soggette a vincoli urbanistici, da ridursi progressivamente in relazione all'effettiva concretizzazione dell'edificabilità;*
- *analisi dei dati relativi alla valorizzazione delle aree edificabili riportati dall'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio;*
- *valutazione delle aree a seguito dell'attribuzione di un valore base a metro quadrato (c.d. valore pieno), suscettibile di riduzione per le aree soggette a vincoli, sulla base di specifici indici di deprezzamento appositamente individuati;*

PRECISATO che tali valori devono peraltro intendersi come valori medi, pur se determinati in base alle effettive risultanze del mercato, e che, pertanto, a seguito dell'approvazione degli stessi, non si darà comunque luogo a rimborsi d'imposta nei confronti dei soggetti che abbiano provveduto a versare l'I.M.U. sulla base di valori di mercato più elevati;

PRECISATO altresì che ai contribuenti che non riterranno congrui i valori individuati dal Comune sarà rimessa la possibilità di provare l'effettivo minor valore delle aree edificabili dagli stessi possedute, a seguito della presentazione al Comune di una apposita documentazione, che dovrà formare oggetto di specifica valutazione da parte del Comune all'atto dell'accertamento del maggior valore, nel caso in cui non si ritenessero congrui i minori valori ivi indicati;

Tenuto conto che il Responsabile del Procedimento, ai sensi dell'art. 5 della L. 241/90 e s.m.i. in materia di procedimenti amministrativi, è il Dirigente della Direzione S.U.I. (Sportello Unico Integrato) – Gestione Edilizia Residenziale Privata – Produttiva – Commercio, Patrimonio, il quale ha sottoscritto la dichiarazione di assenza di conflitto di interessi e di cause di incompatibilità, allegata alla presente;



si propone quanto segue

- 1) di approvare le premesse quali parte integrante del presente atto;*
- 2) di individuare i valori di riferimento delle aree con potenzialità edificatoria ai fini dell'Imposta Municipale Propria a decorrere dall'anno 2019 sulla base della tabelle riepilogative (allegato 1 tabelle valori di riferimento), che si riporta in calce al presente atto per farne parte integrante e sostanziale;*
- 3) di dare atto che l'allegato 2 (perimetrazione zone OMI) individua la suddivisione territoriale del Comune di Ancona specificata nelle tabelle indicate al punto 1;*
- 4) di stabilire che:*
 - eventuali versamenti effettuati sulla base di valori di mercato più elevati, superiori a quelli sopra determinati, saranno ritenuti congrui e non potranno essere oggetto di rimborsi d'imposta;*
 - i proprietari di aree edificabili eventualmente non individuate in elenco dovranno comunque ritenersi tenuti al versamento dell'Imposta Municipale Propria, secondo la normativa vigente, eventualmente desumendo i valori su cui determinare l'imposizione per analogia rispetto a quelli di aree similari individuate nella tabelle allegate;*
 - ai contribuenti che non riterranno congrui i valori individuati dal Comune sarà rimessa la possibilità di provare l'effettivo minor valore delle aree edificabili dagli stessi possedute, a seguito della presentazione al Comune di una apposita documentazione, che dovrà formare oggetto di specifica valutazione da parte del Comune all'atto dell'accertamento del maggior valore, nel caso in cui non si ritenessero congrui i minori valori ivi indicati;*
 - di dare ampia diffusione alla presente, mediante avvisi pubblici, comunicati stampa e pubblicazione sul sito web istituzionale del Comune e di Ancona e di Ancona Entrate;*
- 5) di dare atto che Responsabile del Procedimento è l'Arch. Giacomo Circelli;*
- 6) di dare atto che il presente provvedimento è rilevante ai fini della pubblicazione sul sito Internet comunale ai sensi del D. Lgs. n. 33 del 14.3.2013.*

Ritenuto di condividere il documento per le motivazioni riportate e pertanto di poter far propria la proposta presentata;

Visti i pareri di regolarità tecnica e contabile espressi su tale proposta dai Dirigenti Responsabili interessati, resi ai sensi art. 49 comma 1 D. Lgs. 267/2000, nonché la dichiarazione, riportati nei fogli che si allegano;



Acquisite le dichiarazioni in ordine alla pubblicazione su "Amministrazione trasparente" e Albo pretorio on-line, qui allegate;

Con voti unanimi;

DELIBERA

- 1) di approvare le premesse quali parte integrante del presente atto;
- 2) di individuare i valori di riferimento delle aree con potenzialità edificatoria ai fini dell'Imposta Municipale Propria a decorrere dall'anno 2019 sulla base della tabelle riepilogative (allegato 1 tabelle valori di riferimento), che si riporta in calce al presente atto per farne parte integrante e sostanziale;
- 3) di dare atto che l'allegato 2 (perimetrazione zone OMI) individua la suddivisione territoriale del Comune di Ancona specificata nelle tabelle indicate al punto 1;
- 4) di stabilire che:
 - eventuali versamenti effettuati sulla base di valori di mercato più elevati, superiori a quelli sopra determinati, saranno ritenuti congrui e non potranno essere oggetto di rimborsi d'imposta;
 - i proprietari di aree edificabili eventualmente non individuate in elenco dovranno comunque ritenersi tenuti al versamento dell'Imposta Municipale Propria, secondo la normativa vigente, eventualmente desumendo i valori su cui determinare l'imposizione per analogia rispetto a quelli di aree similari individuate nella tabelle allegate;
 - ai contribuenti che non riterranno congrui i valori individuati dal Comune sarà rimessa la possibilità di provare l'effettivo minor valore delle aree edificabili dagli stessi possedute, a seguito della presentazione al Comune di una apposita documentazione, che dovrà formare oggetto di specifica valutazione da parte del Comune all'atto dell'accertamento del maggior valore, nel caso in cui non si ritenessero congrui i minori valori ivi indicati;
 - di dare ampia diffusione alla presente, mediante avvisi pubblici, comunicati stampa e pubblicazione sul sito web istituzionale del Comune e di Ancona e di Ancona Entrate;
- 5) di dare atto che Responsabile del Procedimento è l'Arch. Giacomo Circelli;
- 6) di dare atto che il presente provvedimento è rilevante ai fini della pubblicazione sul sito Internet comunale ai sensi del D. Lgs. n. 33 del 14.3.2013.



Il presente atto è dichiarato immediatamente eseguibile ad unanimità di voti, ai sensi dell'art. 134, comma 4, D. Lgs. n. 267 del 18.8.2000 e successive modifiche ed integrazioni, vista l'imminente scadenza del pagamento dell'acconto IMU 2019.

* * * * *

ALLEGATI

- All. 1 (Tabelle valori di riferimento);
- All. 2 (Perimetrazione zone OMI);
(tutti firmati digitalmente);
- Pareri art. 49 – D. Lgs. n. 267/2000;
- Dichiarazione in merito all'assenza di conflitto di interessi e cause di incompatibilità;
- Dichiarazioni Pubblicazione on line su “Amministrazione Trasparente” e “Albo Pretorio”.



COMUNE DI ANCONA

PROPOSTA N. 3304121/461 DEL 29 APR 2019

OGGETTO DELLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE	
IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA - INDIVIDUAZIONE DEI VALORI DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI DEL VERSAMENTO ORDINARIO DELL'IMPOSTA DA PARTE DEI CONTRIBUENTI E DELLA SUCCESSIVA ATTIVITÀ DI ACCERTAMENTO DELL'IMPOSTA	
DIREZIONE PROPONENTE	UFFICIO PROPONENTE
DIR.:	UFF.:
IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO	Ai sensi e per gli effetti della Legge n. 241/1990. Data - 9 MAG 2019 Il Responsabile del Procedimento <i>[Signature]</i>
Visto l'art. 49, comma 1 del T.U. delle Leggi sull'ordinamento degli Enti Locali approvato con D. Lgs. 18.8.2000 n. 267 e successive modifiche ed integrazioni.	
IL DIRIGENTE RESPONSABILE PARERE REGOLARITA' TECNICA	Sulla presente proposta di deliberazione: - Esprime PARERE FAVOREVOLE di regolarità tecnica, attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa. - Dichiaro che la presente proposta COMPORTA / NON COMPORTA riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico patrimoniale o sul patrimonio dell'Ente. Annotazioni: Data - 9 MAG 2019 Il Dirigente della Direzione <i>[Signature]</i>



COMUNE DI ANCONA

PROPOSTA N. 3304121_461 DEL 29/04/2019

OGGETTO DELLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE	
IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA - INDIVIDUAZIONE DEI VALORI DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI DEL VERSAMENTO ORDINARIO DELL'IMPOSTA DA PARTE DEI CONTRIBUENTI E DELLA SUCCESSIVA ATTIVITA' DI ACCERTAMENTO DELL'IMPOSTA.	
SETTORE PROPONENTE	SERVIZIO INTERESSATO
SETT: DIREZIONE SUI (SPORTELLI UNICO INTEGRATO GIA' SUAP E SUEPI - GESTIONE EDILIZIA RESIDENZIALE PRIVATA, PRODUTTIVA E COMMERCIO	U.O.:
Visto l'art. 49, comma 1 del T.U. delle Leggi sull'ordinamento degli Enti Locali approvato con D. Lgs. 18.8.2000 n. 267 e successive modifiche ed integrazioni.	
IL DIRIGENTE RESPONSABILE PARERE REGOLARITA' CONTABILE	Sulla presente proposta di deliberazione esprime PARERE FAVOREVOLE in ordine alla regolarità contabile. Data, 9/05/2019 Il Dirigente del Settore Ragioneria Dott.ssa Daniela Ghiandoni

Deliberazione n

241

del 09 MAG 2019



COMUNE DI ANCONA

PROPOSTA N. 3204124/464 DEL

OGGETTO DELLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA - INDIVIDUAZIONE DEI VALORI DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI DEL VERSAMENTO ORDINARIO DELL'IMPOSTA DA PARTE DEI CONTRIBUENTI E DELLA SUCCESSIVA ATTIVITÀ DI ACCERTAMENTO DELL'IMPOSTA

**DICHIARAZIONE DEL
DIRIGENTE E/O DEL
RESPONSABILE DEL
PROCEDIMENTO IN
MERITO ALL'ASSENZA
DI CONFLITTO DI
INTERESSI E
DI CAUSE DI
INCOMPATIBILITÀ**

Il sottoscritto Dirigente e/o Responsabile del Procedimento

DICHIARA/DICHIARANO

che nei propri confronti:

non ricorre conflitto, anche potenziale, di interessi a norma dell'art. 6 bis della Legge 241/1990 s.m.i., dell'art. 6 del D.P.R. 62/2013 e dell'art. 6 del Codice di Comportamento del Comune di Ancona;
non ricorrono le cause di astensione previste dagli artt. 7 del D.P. R. 62/2013 e 7 del Codice di Comportamento del Comune di Ancona;
non ricorrono le condizioni ostative previste dall'art. 35 bis del D. Lgs. 165/2001 s.m.i..

Data

Il Responsabile del
Procedimento

Il Dirigente della Direzione

PROPOSTA N. 3304121/LG1 del 29 APR 2019

PUBBLICAZIONE NELLA SEZIONE "AMMINISTRAZIONE TRASPARENTE" DEL SITO WEB DELL'ENTE (AI SENSI DEL D.LGS. N. 33 DEL 14.3.2013 (T.U. TRASPARENZA) O DI ALTRE FONTI SPECIALI).

☐ IL PRESENTE ATTO VA PUBBLICATO:

☒ per mera pubblicità sul sito web dell'Ente.

☐ anche ai fini dell'efficacia dell'Atto:

"La pubblicazione degli estremi degli atti di conferimento di incarichi * dirigenziali a soggetti estranei alla pubblica amministrazione, * di collaborazione o * di consulenza a soggetti esterni a qualsiasi titolo per i quali è previsto un compenso, completi di indicazione dei soggetti percettori, della ragione dell'incarico e dell' ammontare erogato (...) sono condizioni per l'acquisizione dell'efficacia dell'atto e per la liquidazione dei relativi compensi." (ai sensi dell'art. 15, comma 2 del D.Lgs. 33/2013);

"Comma 2. Le pubbliche amministrazioni pubblicano gli atti di concessione delle sovvenzioni, contributi, sussidi ed ausili finanziari alle imprese, e comunque di vantaggi economici di qualunque genere a persone ed enti pubblici e privati ai sensi del citato articolo 12 della legge n. 241 del 1990, di importo superiore a mille euro. Comma 3. La pubblicazione ai sensi del presente articolo costituisce condizione legale di efficacia dei provvedimenti che dispongano concessioni e attribuzioni di importo complessivo superiore a mille euro nel corso dell'anno solare al medesimo beneficiario: (...) "(ai sensi dell'art. 26, commi 2 e 3 del D.Lgs. 33/2013);

In riferimento agli atti relativi ad uno degli "incarichi" disciplinati dal D.Lgs. n. 39/2013 è prevista la pubblicazione della c.d. DICHIARAZIONE DI INSUSSISTENZA DELLE CAUSE DI INCONFERIBILITA' resa (preventivamente) dall'incaricato: "Comma 1. All'atto del conferimento dell'incarico l'interessato presenta una dichiarazione sulla insussistenza di una delle cause di inconferibilità di cui al presente decreto. (...). Comma 4. La dichiarazione di cui al comma 1 e' condizione per l'acquisizione dell'efficacia dell'incarico." (ai sensi dell'art. 20, commi 1 e 4 del D.Lgs. 39/2013)

La pubblicità degli atti di governo del territorio, quali, tra gli altri, piani territoriali, piani di coordinamento, piani paesistici, strumenti urbanistici, generali e di attuazione, nonché le loro varianti, e' condizione per l'acquisizione dell'efficacia degli atti stessi (ai sensi dell'art.39, comma 3 del D.Lgs. 33/2013)

Il Dirigente della Direzione

[Firma]



COMUNE DI ANCONA

PROPOSTA N. 3304121/464 del 24.1.2017

PUBBLICAZIONE ALBO PRETORIO ON LINE ai sensi dei casi previsti nel D.Lgs. 267/2000 e altre speciali disposizioni legislative nonché ai sensi dell'art. 32 della L. n. 69/2009 (*"atti e provvedimenti amministrativi"*)

Nell'attestare che il contenuto del presente atto è conforme alle disposizioni del D.Lgs n. 33/2013 e a quelle del GDPR – General Data Protection Regulation – Regolamento UE 2016/679, nonché alle *"Linee guida in materia di trattamento di dati personali, contenuti anche in atti e documenti amministrativi, effettuato per finalità di pubblicità e trasparenza sul web da soggetti pubblici e da altri enti obbligati"* (v. § 3.a. Deliberazione del Garante della privacy N. 243 del 15.05.2014 in G.Uff. n. 134 del 12.6.2014),

☒ **IL PRESENTE ATTO VA PUBBLICATO**

Il Dirigente della Direzione

Deliberazione n. 244 del 14.1.2017

Il presente atto viene letto, approvato e sottoscritto.

Il Presidente

MANCINELLI VALERIA

Valerie Mancinelli

Il Segretario Generale

CRUGO GIUSEPPINA

Giuseppina Crugo

Certificato di pubblicazione

Si attesta che copia del presente atto viene pubblicato, in data odierna, all'Albo Pretorio on-line del Comune per quindici giorni consecutivi.

Ancona, 06 GIU 2019

Il Responsabile Ufficio Affari Istituzionali
Segreteria Giunta e Consiglio
(Avv. Viviana Valletta)

IL FUNZIONARIO INCARICATO

(Gloria Bontempo)

Gloria Bontempo

- ☒ Il presente atto è immediatamente esecutivo secondo la normativa attualmente vigente
- ☐ Il presente atto diverrà esecutivo decorsi 10 giorni dalla data di pubblicazione all'albo pretorio, data che risulta dal certificato sovraimpresso

e viene trasmesso ai sottoindicati uffici per l'esecuzione:

☐ DIREZIONE SUI (SPORTELLI) ☐

UNICO INTEGRATO) -

GESTIONE EDILIZIA

RESIDENZIALE PRIVATA,

PRODUTTIVA E

COMMERCIO, PATRIMONIO

(Circelli)

☐

☐

☐

☐

☐

☐

Deliberazione n. **241** del **09/05/2019**

Comune di Ancona

IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA – INDIVIDUAZIONE DEI VALORI DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI DEL VERSAMENTO ORDINARIO DELL'IMPOSTA DA PARTE DEI CONTRIBUENTI E DELLA SUCCESSIVA ATTIVITÀ DI ACCERTAMENTO DELL'IMPOSTA

STIMA DEL VALORE DI RIFERIMENTO ATTRAVERSO IL METODO INDIRETTO

Il metodo prevede di calcolare il valore stimando il più probabile valore che verrebbe ad assumere quale fattore di produzione impiegato nel processo trasformativo edilizio.

Il valore dell'edificato è la sintesi del contributo recato da due fattori produttivi:

- Suolo
- Costruzione

L'incidenza dell'area sul valore dell'edificato rappresenta la quota % del valore del prodotto edilizio finito che può essere attribuita al fattore "suolo".

Il ricorso alla "incidenza Area" consente quindi di esprimere il giudizio di stima sul valore dei terreni edificabili al netto di tutti i fattori produttivi impiegati nel processo di trasformazione urbanistica, fra cui il contributo di costruzione, gli interessi passivi, il profitto del promotore....;formula risolutiva:

$$V_a = \frac{V_f - \sum K C c - I_p C c - P l}{[(1 + r)^n + (1 + r')^n] - 1}$$

dove:

Vf = Valore medio di mercato del Fabbricato finito "fonte **O.M.I.**"

Va = Valore medio Area Edificabile

K1 = costo tecnico di costruzione, comprensivo di spese generali, utile dell'impresa e sistemazione esterna

K2 = oneri professionali (progettazione, direzione lavori, sicurezza, collaudo) pari al 10% del costo di costruzione (K1)

K3 = contributi da versare al ritiro della concessione: costo costruzione, urbanizzazione primaria e secondaria

Ipcc = Interessi Passivi per anticipazioni di capitali 5% di (K1+ K2 + K3)

Pl = Profitto lordo di un imprenditore ordinario (10% su Vf)

N= durata media prevista per il processo edilizio (2 anni)

L'utilizzo di tale metodo ha consentito di ricavare, distinto per singola zona OMI, l'indice di incidenza dell'area edificabile per le zone Residenziali.

INCIDENZA AREA

Ai fini dell'individuazione di fattori di incidenza dell'area congrui da attribuire a ciascun segmento di mercato individuato si è fatto riferimento a quanto indicato dalla letteratura specifica e dalla prassi estimativa.

E' ormai comunemente accettato che il rapporto di incidenza delle aree edificabili è generalmente correlato ai valori. Questi infatti sono più bassi per gli ambiti territoriali più marginali e più alti per quelle con maggiori qualità territoriali, urbanistiche e di accessibilità.

L'andamento è inoltre crescente in relazione ai contesti caratterizzati da maggiore saturazione edilizia, tale da rendere più appetibili i limitati interventi edilizi che risultano ancora eseguibili. Da tale ulteriore analisi si evincono i seguenti indici d'incidenza:

QUOTAZIONI RESIDENZIALI		
Zone OMI		Incidenza Area
B1	RIONI ADRIATICO, PASSETTO	21.90%
B2	CENTRO STORICO: RIONI SAN PIETRO, CARDETO, CAPODIMONTE	21.58%
B3	RIONI SANTO STEFANO, BORGO RODI	21.74%

Comune di Ancona

IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA – INDIVIDUAZIONE DEI VALORI DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI DEL VERSAMENTO ORDINARIO DELL'IMPOSTA DA PARTE DEI CONTRIBUENTI E DELLA SUCCESSIVA ATTIVITÀ DI ACCERTAMENTO DELL'IMPOSTA

B7	RIONI MONTIROZZO, MONTEMARINO	20.56%
C1	RIONE ARCHI	19.47%
C2	RIONI PIANO SAN LAZZARO, VALLEMIANO, PALOMBELLA, SCRIMA	20.06%
C3	RIONI PALOMBARE, PINOCCHIO, POSATORA	21.40%
C4	RIONI GRAZIE, TAVERNELLE	20.32%
D1	BRECCE BIANCHE, PASSO VARANO, MONTEGAGO, PONTEROSSO	21.74%
D2	TORRETTE, PALOMBINA, COLLEMARINO	20.32%
D4	RIONE PIETRALACROCE	21.90%
D5	LOCALITÀ BARACCOLA	19.77%
E5	FRAZIONE CANDIA	21.01%
R1	ZONA AGRICOLA OVEST E FRAZIONI MINORI	19.77%
R2	ZONA AGRICOLA EST E FRAZIONI MINORI - PARCO DEL CONERO	20.06%

Mentre per le altre destinazioni d'uso diverse dal Residenziale sono stati tenuti in debita considerazione i parametri indicati nell'Atto di consiglio del Comune di Ancona n. 86 del 29/09/2015 che di seguito si riepilogano:

- **30%** per le zone Produttive
- **20%** per le altre zone NON Residenziali (Commerciali - Servizi)

STIME VALORI DI RIFERIMENTO DELLE AREE EDIFICABILI

Alla luce di quanto appena detto, con le successive tabelle si riepilogano i calcoli del Valore di riferimento delle aree edificabili.

Le tabelle sono distinte per:

- zona OMI
- tipologia di destinazione

mentre la colonna **VR** riporta il valore di riferimento delle aree, in base alla **SUL** realizzabile (indice territoriale pari a **1**).

$$VR = VOMI \times IUT \times IA$$

ZONA OMI	DESTINAZIONE	Indice di Utilizzazione Territoriale (IUT)	VALORE OMI (VOMI)	Fattore Incidenza A.F. (IA)	Valore di Riferimento (VR) per Superficie Utile Lorda Edificabile
Zona OMI B1	RESIDENZIALE	1.00	€ 2'340.00	21.90%	€ 512.49
Zona OMI B2	RESIDENZIALE	1.00	€ 2'210.00	21.58%	€ 476.82
Zona OMI B3	RESIDENZIALE	1.00	€ 2'275.00	21.74%	€ 494.65
Zona OMI B7	RESIDENZIALE	1.00	€ 1'885.00	20.56%	€ 387.65
Zona OMI C1	RESIDENZIALE	1.00	€ 1'625.00	19.47%	€ 316.31
Zona OMI C2	RESIDENZIALE	1.00	€ 1'755.00	20.06%	€ 351.98
Zona OMI C3	RESIDENZIALE	1.00	€ 2'145.00	21.40%	€ 458.99
Zona OMI C4	RESIDENZIALE	1.00	€ 1'820.00	20.32%	€ 369.81
Zona OMI D1	RESIDENZIALE	1.00	€ 2'275.00	21.74%	€ 494.65
Zona OMI D2	RESIDENZIALE	1.00	€ 1'820.00	20.32%	€ 369.81
Zona OMI D4	RESIDENZIALE	1.00	€ 2'340.00	21.90%	€ 512.49
Zona OMI D5	RESIDENZIALE	1.00	€ 1'690.00	19.77%	€ 334.15
Zona OMI E5	RESIDENZIALE	1.00	€ 2'015.00	21.01%	€ 423.32
Zona OMI R1	RESIDENZIALE	1.00	€ 1'690.00	19.77%	€ 334.15

Comune di Ancona

IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA – INDIVIDUAZIONE DEI VALORI DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI DEL VERSAMENTO ORDINARIO DELL'IMPOSTA DA PARTE DEI CONTRIBUENTI E DELLA SUCCESSIVA ATTIVITÀ DI ACCERTAMENTO DELL'IMPOSTA

Zona OMI R2	RESIDENZIALE	1.00	€ 1'755.00	20.06%	€ 351.98
-------------	--------------	------	------------	--------	----------

ZONA OMI	DESTINAZIONE	Indice di Utilizzazione Territoriale (IUT)	VALORE OMI (VOMI)	Fattore Incidenza A.F. (IA)	Valore di Riferimento (VR) per Superficie Utile Lorda Edificabile
C4 - ville villini	RES - VILLE	1.00	€ 2'470.00	20.32%	€ 501.89
D1 - ville villini	RES - VILLE	1.00	€ 2'860.00	21.74%	€ 621.85
D2 - ville villini	RES - VILLE	1.00	€ 2'275.00	20.32%	€ 462.27
D4 - ville villini	RES - VILLE	1.00	€ 3'250.00	21.90%	€ 711.79
E5 - ville villini	RES - VILLE	1.00	€ 2'730.00	21.01%	€ 573.53
R1 - ville villini	RES - VILLE	1.00	€ 2'015.00	19.77%	€ 398.40
R2 - ville villini	RES - VILLE	1.00	€ 2'210.00	20.06%	€ 443.23

ZONA OMI	DESTINAZIONE	Indice di Utilizzazione Territoriale (IUT)	VALORE OMI (VOMI)	Fattore Incidenza A.F. (IA)	Valore di Riferimento (VR) per Superficie Utile Lorda Edificabile
Zona OMI B1	SERVIZI	1.00	€ 1'850.00	20%	€ 370.00
Zona OMI B2	SERVIZI	1.00	€ 1'750.00	20%	€ 350.00
Zona OMI B3	SERVIZI	1.00	€ 1'700.00	20%	€ 340.00
Zona OMI B7	SERVIZI	1.00	€ 1'500.00	20%	€ 300.00
Zona OMI C1	SERVIZI	1.00	€ 1'100.00	20%	€ 220.00
Zona OMI C2	SERVIZI	1.00	€ 1'300.00	20%	€ 260.00
Zona OMI C3	SERVIZI	1.00	€ 1'400.00	20%	€ 280.00
Zona OMI C4	SERVIZI	1.00	€ 1'400.00	20%	€ 280.00
Zona OMI C5	SERVIZI	1.00	€ 1'400.00	20%	€ 280.00
Zona OMI D1	SERVIZI	1.00	€ 1'200.00	20%	€ 240.00
Zona OMI D2	SERVIZI	1.00	€ 1'400.00	20%	€ 280.00
Zona OMI D4	SERVIZI	1.00	€ 1'650.00	20%	€ 330.00
Zona OMI D5	SERVIZI	1.00	€ 1'300.00	20%	€ 260.00
Zona OMI E5	SERVIZI	1.00	€ 1'300.00	20%	€ 260.00
Zona OMI R1	SERVIZI	1.00	€ 1'300.00	20%	€ 260.00
Zona OMI R2	SERVIZI	1.00	€ 1'300.00	20%	€ 260.00

ZONA OMI	DESTINAZIONE	Indice di Utilizzazione Territoriale (IUT)	VALORE OMI (VOMI)	Fattore Incidenza A.F. (IA)	Valore di Riferimento (VR) per Superficie Utile Lorda Edificabile
Zona OMI B1	COMMERCIALE	1.00	€ 1'500.00	20%	€ 300.00
Zona OMI B2	COMMERCIALE	1.00	€ 3'650.00	20%	€ 730.00
Zona OMI B3	COMMERCIALE	1.00	€ 1'350.00	20%	€ 270.00
Zona OMI B7	COMMERCIALE	1.00	€ 1'100.00	20%	€ 220.00
Zona OMI C1	COMMERCIALE	1.00	€ 1'000.00	20%	€ 200.00
Zona OMI C2	COMMERCIALE	1.00	€ 1'250.00	20%	€ 250.00
Zona OMI C3	COMMERCIALE	1.00	€ 1'050.00	20%	€ 210.00
Zona OMI C4	COMMERCIALE	1.00	€ 1'100.00	20%	€ 220.00
Zona OMI C5	COMMERCIALE	1.00	€ 900.00	20%	€ 180.00
Zona OMI D1	COMMERCIALE	1.00	€ 900.00	20%	€ 180.00
Zona OMI D2	COMMERCIALE	1.00	€ 1'000.00	20%	€ 200.00

Comune di Ancona

IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA – INDIVIDUAZIONE DEI VALORI DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI DEL VERSAMENTO ORDINARIO DELL'IMPOSTA DA PARTE DEI CONTRIBUENTI E DELLA SUCCESSIVA ATTIVITÀ DI ACCERTAMENTO DELL'IMPOSTA

Zona OMI D4	COMMERCIALE	1.00	€ 1'100.00	20%	€ 220.00
Zona OMI D5	COMMERCIALE	1.00	€ 1'000.00	20%	€ 200.00
Zona OMI E5	COMMERCIALE	1.00	€ 810.00	20%	€ 162.00
Zona OMI R1	COMMERCIALE	1.00	€ 420.00	20%	€ 84.00
Zona OMI R2	COMMERCIALE	1.00	€ 445.00	20%	€ 89.00

ZONA OMI	DESTINAZIONE	Indice di Utilizzazione Territoriale (IUT)	VALORE OMI (VOMI)	Fattore Incidenza A.F. (IA)	Valore di Riferimento (VR) per Superficie Utile Lorda Edificabile
Zona OMI B1	PRODUTTIVO	1.00	€ 1'025.00	30%	€ 307.50
Zona OMI B2	PRODUTTIVO	1.00	€ 1'050.00	30%	€ 315.00
Zona OMI B3	PRODUTTIVO	1.00	€ 1'025.00	30%	€ 307.50
Zona OMI B7	PRODUTTIVO	1.00	€ 845.00	30%	€ 253.50
Zona OMI C1	PRODUTTIVO	1.00	€ 835.00	30%	€ 250.50
Zona OMI C2	PRODUTTIVO	1.00	€ 935.00	30%	€ 280.50
Zona OMI C3	PRODUTTIVO	1.00	€ 735.00	30%	€ 220.50
Zona OMI C4	PRODUTTIVO	1.00	€ 835.00	30%	€ 250.50
Zona OMI C5	PRODUTTIVO	1.00	€ 535.00	30%	€ 160.50
Zona OMI D1	PRODUTTIVO	1.00	€ 552.50	30%	€ 165.75
Zona OMI D2	PRODUTTIVO	1.00	€ 685.00	30%	€ 205.50
Zona OMI D4	PRODUTTIVO	1.00	€ 925.00	30%	€ 277.50
Zona OMI D5	PRODUTTIVO	1.00	€ 570.00	30%	€ 171.00
Zona OMI E5	PRODUTTIVO	1.00	€ 527.50	30%	€ 158.25
Zona OMI R1	PRODUTTIVO	1.00	€ 295.00	30%	€ 88.50
Zona OMI R2	PRODUTTIVO	1.00	€ 295.00	30%	€ 88.50

Comune di Ancona

IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA – INDIVIDUAZIONE DEI VALORI DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI DEL VERSAMENTO ORDINARIO DELL'IMPOSTA DA PARTE DEI CONTRIBUENTI E DELLA SUCCESSIVA ATTIVITÀ DI ACCERTAMENTO DELL'IMPOSTA

OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE

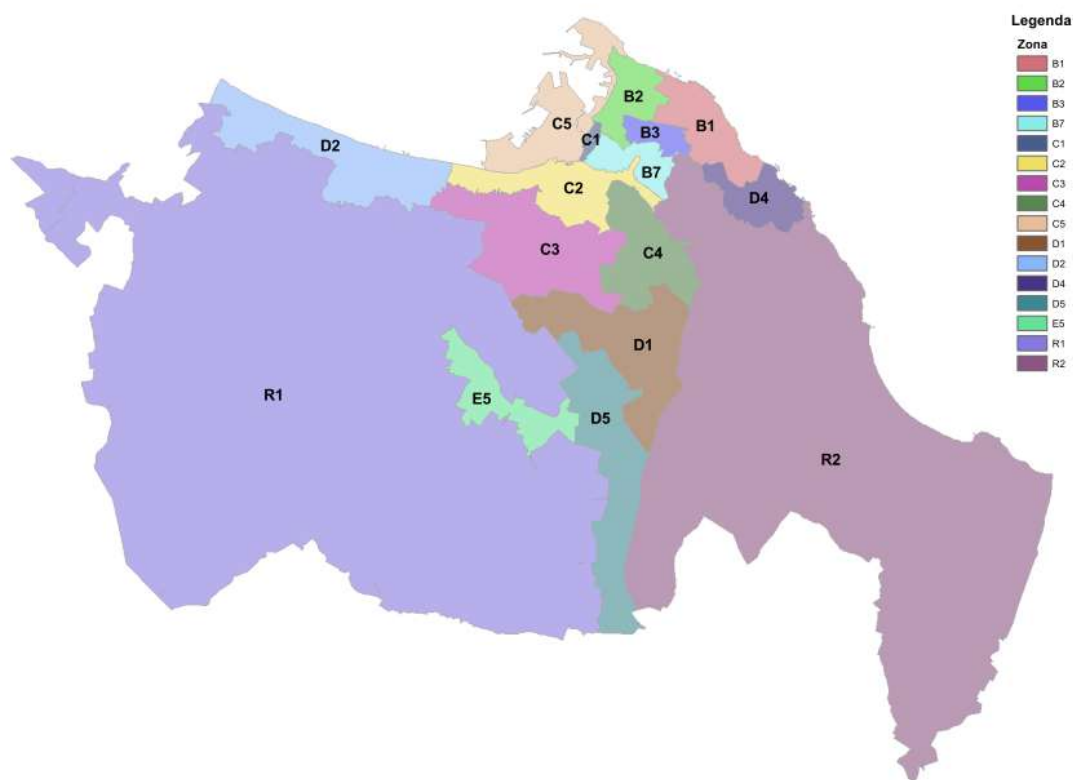
L' "Osservatorio del Mercato Immobiliare" (O.M.I.), concorre ad assolvere il compito di rendere trasparente il mercato immobiliare attraverso la conoscenza e la diffusione delle informazioni relative al range di oscillazione dei prezzi di mercato, alle dinamiche dei prezzi e dei volumi, alle caratteristiche della domanda e dell'offerta, alle principali variabili del mercato immobiliare locale.

Da un punto di vista territoriale i dati sono strutturati sulla base della delimitazione del territorio comunale in zone omogenee (D.P.R. 138-98) nelle quali si registra uniformità di apprezzamento del mercato, per condizioni economiche e socio-ambientali. Tale uniformità viene tradotta in omogeneità dei valori di mercato delle unità immobiliari, nell'ambito della destinazione residenziale, che hanno uno scostamento, tra valore minimo e valore massimo, non superiore al 50%.

Al fine di avere un quadro uniforme del mercato immobiliare sull'intero territorio comunale vengono definite delle fasce (centrale, semicentrale, periferica, suburbana) con una precisa delimitazione geografica, al cui interno rientrano un certo numero di zone omogenee codificate e descritte attraverso l'indicazione del quartiere e delle vie principali di appartenenza.

La Banca Dati dell'Osservatorio contiene valori espressi per unità di superficie commerciale ovvero di superficie utile, che si riferiscono rispettivamente al mercato delle compravendite, delle locazioni e riguardano le principali destinazioni edilizie esistenti (destinazione residenziale, unità immobiliari autonome o accessorie, destinazione terziaria, destinazione produttiva, destinazione commerciale) .

Le fonti principali dell'analisi di mercato sono costituite da prezzi effettivi di compravendite e locazioni così come risultano dalle valutazioni eseguite dagli Uffici nell'interesse e per conto delle Amministrazioni Pubbliche, da indagini dirette e da informazioni derivanti dagli operatori privati del settore, un paniere di dati eterogeneo che viene successivamente elaborato e sintetizzato, con cadenza semestrale, a cura di un'apposita Commissione istituita presso ciascun Ufficio periferico e di cui fanno parte tecnici interni particolarmente esperti del settore estimale. I valori elaborati sono localmente inseriti nel sistema informativo dell'Agenzia del Territorio ed oscillano in un "range" i cui estremi rappresentano "medie" dei valori minimi e massimi riferiti ad una determinata tipologia edilizia per una specifica zona omogenea comunale.



Comune di Ancona

IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA – INDIVIDUAZIONE DEI VALORI DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI DEL VERSAMENTO ORDINARIO DELL'IMPOSTA DA PARTE DEI CONTRIBUENTI E DELLA SUCCESSIVA ATTIVITÀ DI ACCERTAMENTO DELL'IMPOSTA

In particolare le quotazioni e le perimetrazioni OMI sono state utilizzate sia come riferimento dei valori che per la definizione delle aree omogenee di seguito descritte:

Zona OMI	Descrizione
B1	'RIONI ADRIATICO,PASSETTO'
B2	'CENTRO STORICO: RIONI SAN PIETRO,CARDETO,CAPODIMONTE'
B3	'RIONI SANTO STEFANO,BORGIO RODI'
B7	'RIONI MONTIROZZO, MONTEMARINO'
C1	'RIONE ARCHI'
C2	'RIONI PIANO SAN LAZZARO,VALLEMIANO,PALOMBELLA, SCRIMA'
C3	'RIONI PALOMBARE,PINOCCHIO, POSATORA'
C4	'RIONI GRAZIE,TAVERNELLE'
C5	'ZONA PORTUALE'
D1	'BRECCE BIANCHE,PASSO VARANO,MONTEDAGO,PONTEROSSO'
D2	'TORRETTE,PALOMBINA,COLLEMARINO'
D4	'RIONE PIETRALACROCE'
D5	'LOCALITA` BARACCOLA'
E5	'FRAZIONE CANDIA'
R1	'ZONA AGRICOLA OVEST E FRAZIONI MINORI'
R2	'ZONA AGRICOLA EST E FRAZIONI MINORI - PARCO DEL CONERO'