



Città di Fabriano

GIUNTA COMUNALE

VERBALE DI DELIBERAZIONE

Seduta del
07/05/2019

Delibera n.
108

L'anno **duemiladiciannove** addì **sette** del mese di **maggio** alle ore **16:00** in Fabriano si è riunita la Giunta Comunale nel prescritto numero legale. All'appello risultano presenti:

Nominativo	Presente
SANTARELLI GABRIELE	SI
ARCIONI IOSELITO	SI
PAGNONCELLI BARBARA	SI
VENANZONI ILARIA	SI
PASCUCCI CRISTIANO	SI
BOLZONETTI FRANCESCO	NO
SCALONI FRANCESCO	SI
LUPINI SIMONA	SI

assistita dal Segretario Generale AVV. VANIA CECCARANI

ha deliberato sulla seguente proposta

N. 108

OGGETTO:

Determinazione dei valori venali medi delle aree edificabili ai fini dell'applicazione dell'IMU, ai sensi dell'art. 5 del D.Lgs. n. 504/1992.



Città di Fabriano

Seduta del 07/05/2019	Delibera n. 108
---------------------------------	---------------------------

GIUNTA COMUNALE

VERBALE DI DELIBERAZIONE

IL DIRIGENTE

Premesso che:

- l'articolo 13, del D.L. n. 201/2011, convertito con Legge n. 214/2011, ha previsto l'introduzione dell'Imposta Municipale Propria (IMU) a partire dall'anno 2012;
- il nuovo tributo ha sostituito l'imposta comunale sugli immobili (ICI) disciplinata dal D.Lgs. n. 504/1992;
- l'art. 13, comma 3, del D.L. n. 201/2011 stabilisce che la base imponibile dell'imposta municipale propria è costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi dell'art. 5, commi 1, 3, 5 e 6 del D. Lgs. n. 504/92 e dei commi 4 e 5 dell'art. 13 del D.L. n. 201/2011;
- 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;
- l'art. 36, comma 2, del D.L. n. 223/2006, convertito con modificazioni nella Legge n. 248/2006, ha fornito l'interpretazione autentica dell'art. 2, comma 1, lettera b) del D. Lgs. n. 504/1992 relativo alla definizione di area edificabile ai fini fiscali, stabilendo che 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;

Preso atto che:

- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 95 del 22/05/2014 è stato adottato il Regolamento per la disciplina dell'Imposta Unica Comunale (IUC), successivamente modificato ed integrato con deliberazioni di Consiglio Comunale n. 125 del 02/08/2014, n. 89 del 30/07/2015 e n. 50 del 30/04/2016;
- l'art. 11 del capitolo "B" del su citato Regolamento IUC, relativo alla disciplina dell'IMU, prevede testualmente che:



Città di Fabriano

Seduta del
07/05/2019

Delibera n.
108

GIUNTA COMUNALE

VERBALE DI DELIBERAZIONE

“4. Il Comune, al fine di orientare l’attività di controllo dell’ufficio, con apposita deliberazione di Giunta comunale, può determinare, periodicamente e per zone omogenee, i valori venali medi in comune commercio delle aree fabbricabili site nel territorio del Comune. La delibera su citata può essere modificata annualmente. In mancanza si intendono confermati i valori stabiliti per l’anno precedente.

5. Il valore determinato rappresenta un valore medio di stima da confrontare con il valore dichiarato dal contribuente. Non si procede ad accertamento nel caso in cui l’imposta sia stata correttamente versata sulla base di un valore non inferiore a quello deliberato dalla Giunta comunale, a condizione che per la medesima area non sia stato registrato, in atto pubblico o perizia giurata, un valore superiore a quello deliberato. In tal caso il Comune può procedere al recupero dell’eventuale maggiore imposta calcolata tenendo conto dei nuovi elementi desumibili dai suddetti atti.”;

Visto che con deliberazione di Giunta Comunale n. 67 del 19/03/2012 sono stati determinati i valori venali delle aree edificabili del Comune di Fabriano per l’anno 2012, confermati fino all’anno 2018;

Preso atto del mutamento delle condizioni che hanno portato alla determinazione dei precedenti valori venali delle aree edificabili e considerato il particolare periodo di crisi economica che interessa il territorio del Comune di Fabriano, l’Amministrazione Comunale, al fine di mantenere la parità di trattamento fra i vari contribuenti, ha ritenuto necessario procedere alla revisione dei valori venali delle aree edificabili per limitare altresì il potere di accertamento del comune;

Atteso che, ai fini di cui sopra, con deliberazione n. 54 del 20/3/2018 la Giunta Comunale ha nominato apposito Gruppo di Lavoro, formato da dipendenti del Comune e professionisti esterni, in possesso dei requisiti e della competenza necessaria per la determinazione dei valori venali delle aree edificabili, ai sensi dell’art. 5, comma 5 del D.lgs. n. 504/1992 e dell’art. 13, comma 3 del D.L. n. 201/2011, convertito in Legge n. 214/2011, a garanzia della trasparenza, equità ed imparzialità dell’azione amministrativa;

Preso atto che il Gruppo di Lavoro è formato dai componenti di seguito riportati:

1. Ing. Maurizio Cecchi, Ingegnere esterno al Comune, soggetto indicato dall’Ordine degli Ingegneri;
2. Geom. Simone Meriggiola, Geometra esterno, soggetto indicato dal Collegio dei Geometri;
3. Dott. Piero Ninno, Rappresentante della Federazione degli Agenti Immobiliari FIMAA;
4. Rag. Enrico Monti, Rappresentante della Federazione degli Agenti Immobiliari FIAIP;
5. Dott.ssa Simonetta Sargenti, Responsabile del Servizio tributi del Comune di Fabriano;
6. Geom. Gabriele Gobbetti, Tecnico del Servizio tributi del Comune di Fabriano;



Città di Fabriano

Seduta del
07/05/2019

Delibera n.
108

GIUNTA COMUNALE

VERBALE DI DELIBERAZIONE

Atteso che:

- il Gruppo di Lavoro ha svolto un'attività molto complessa ed articolata, riesaminando nell'insieme il lavoro fatto in precedenza e rivedendo tutti i singoli valori attribuiti nell'anno 2012 alle aree; più precisamente, dopo aver in parte rivisto anche la zonizzazione del territorio comunale, sono state redatte nuove cartografie e sono stati determinati nuovi valori venali per ogni zona omogenea, adottando un criterio oggettivo quale quello dei valori redatti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, ai quali, tenuto conto delle varie tipologie delle aree edificabili, è stato applicato un coefficiente di rivalutazione della potenzialità edificatoria delle stesse e della percentuale di incidenza del terreno sul valore del fabbricato;

- sulla base dell'attività sopra richiamata il Gruppo di Lavoro, tenuto conto della situazione socio economica della città e della crisi del mercato immobiliare, ha ridotto tutti i valori venali dei terreni edificabili relativi alle aree residenziali, industriali e direzionali - commerciali ed alle aree di tipo F (cioè destinate al verde e ad impianti di interesse generale); per le aree edificabili da lottizzare è stata prevista una riduzione di valore del 60% rispetto alle aree già lottizzate (in precedenza la differenza era del 50%);

Preso atto che le attività sopra sinteticamente descritte sono state riportate dettagliatamente nella relazione finale del Gruppo di Lavoro che viene allegata al presente atto a formarne parte integrante e sostanziale, insieme alle tabelle di valorizzazione delle aree edificabili ed alle cartografie del territorio comunale (**Allegato A**);

Considerato che:

- i valori di cui all'**Allegato A** vengono assunti al fine di semplificare gli adempimenti a carico dei contribuenti e per orientare l'attività di controllo dell'ufficio tenuto conto che, in presenza di atti pubblici, perizie giurate di parte per uso pubblico, successioni che attestino il valore venale dell'area, il corrispondente importo ivi indicato costituirà la base imponibile ai fini IMU;

- i suddetti valori trovano applicazione anche per le aree interessate da utilizzazione edificatoria, da demolizioni di fabbricati e da interventi di recupero a norma dell'art. 3, comma 1, lettere c), d) ed f), del D.P.R. n. 380/2001, come previsto dall'art. 5, comma 6, del D.Lgs. n. 504/92, richiamato dall'art. 13, comma 3, del D.L. n. 201/2011;

Ritenuto pertanto di approvare, ai sensi dell'art. 11 del Regolamento per la disciplina dell'Imposta Unica Comunale (IUC), la relazione del Gruppo di Lavoro (nominato con atto di Giunta Comunale n. 54 del 20/3/2018), contenente le tabelle di valorizzazione delle aree edificabili e la cartografia del territorio comunale, che si allega al presente provvedimento a costituirne parte integrante e sostanziale (**Allegato A**), attribuendo ai valori venali in essa contenuti decorrenza, ai fini dell'applicazione dell'IMU, dal 1° gennaio 2019;



Città di Fabriano

Seduta del
07/05/2019

Delibera n.
108

GIUNTA COMUNALE

VERBALE DI DELIBERAZIONE

Vista la Legge 27 luglio 2000, n. 212, recante disposizioni in materia di statuto dei diritti del contribuente;

Visto il D.Lgs. 267/2000, Testo Unico Enti Locali;

Dato atto che, ai sensi dell'art.147-bis c. 1 D.Lgs. 267/2000, come modificato dall'art. 3 comma 1, lett. B), D.L. 174/2012, convertito con modificazioni dalla L. 213/2012, si attesta che sulla presente proposta deliberativa è stato effettuato il controllo di regolarità amministrativa e contabile con riferimento al rispetto delle vigenti normative ed alla compatibilità della spesa/entrata con le risorse finanziarie e con le norme di settore;

Visti i pareri FAVOREVOLI di cui all'art.49, comma 1, del D.Lgs.267/2000 come modificato dall'art. 3 comma 1, lett. B), D.L. 174/2012, convertito con modificazioni dalla L. 213/2012, in ordine alla regolarità tecnica del responsabile del servizio interessato e del responsabile dei servizi finanziari in ordine alla regolarità contabile, come inseriti nella presente proposta di deliberazione per farne parte integrante e sostanziale;

PROPONE

1. di ritenere la premessa parte integrante e sostanziale del presente atto;
2. di approvare, ai sensi dell'art. 11 del Regolamento per la disciplina dell'Imposta Unica Comunale (IUC), la relazione del Gruppo di Lavoro (nominato con atto di Giunta Comunale n. 54 del 20/3/2018), contenente le tabelle di valorizzazione delle aree edificabili e la cartografia del territorio comunale, che si allega al presente provvedimento e ne costituisce parte integrante e sostanziale (**Allegato A**);
3. di attribuire ai suddetti valori decorrenza, ai fini dell'applicazione dell'IMU, dal 1° gennaio 2019;
4. di dare atto che non saranno sottoposti a rettifica i valori delle aree fabbricabili qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello deliberato con il presente atto, a condizione che per la medesima area non sia stato registrato, in atto pubblico o perizia giurata, un valore superiore a quello deliberato. In tal caso il Comune può procedere al recupero dell'eventuale maggiore imposta calcolata tenendo conto dei nuovi elementi desumibili dai suddetti atti;
5. di incaricare il servizio tributi di dare applicazione alla presente deliberazione per tutti gli atti di propria competenza, inerenti alle funzioni di controllo e di accertamento per l'imposta municipale propria;
6. di dare alla presente deliberazione la massima diffusione, anche mediante la sua pubblicazione sul sito del comune, affinché i contribuenti possano averne conoscenza.



Città di Fabriano

GIUNTA COMUNALE

VERBALE DI DELIBERAZIONE

Seduta del 07/05/2019	Delibera n. 108
---------------------------------	---------------------------

7. di dare atto che il Responsabile del Procedimento è la dott.ssa Simonetta Sargenti.

Di rendere il presente atto IMMEDIATAMENTE ESEGUIBILE ai sensi dell'art. 134, comma 4 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.

Il Responsabile del procedimento

Dott.ssa Simonetta Sargenti

Il Dirigente

Dott.ssa Immacolata De Simone

Il presente documento è stato firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/2005 e s.m.i.



Città di Fabriano

Seduta del 07/05/2019	Delibera n. 108
---------------------------------	---------------------------

GIUNTA COMUNALE

VERBALE DI DELIBERAZIONE

(proposta n. 144 del 03/05/2019)

LA GIUNTA COMUNALE

ESAMINATA la sopra riportata proposta di deliberazione formulata dal dirigente del settore;

VISTO l'art. 48 del T.U.E.L. n. 267 del 18/08/2000 e s.m.i.;

VISTI i pareri favorevoli di cui all'art. 49 comma 1 D.Lgs. 267/2000 come modificato dall'art. 3 comma 1, lett. B), D.L. 174/2012, convertito con modificazioni dalla L. 213/2012 che si allegano alla presente a formarne parte integrante e sostanziale;

Con voti unanimi favorevoli resi nei modi e nelle forme di legge;

DELIBERA

di prendere atto della proposta di deliberazione, di cui all'oggetto in premessa richiamato, approvandola integralmente;

di dare atto che della presente deliberazione sarà data comunicazione ai Capigruppo, ai sensi dell'art. 125 del T.U.E.L. n. 267 del 18/08/2000 e s.m.i.;

di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, 4° comma, del D.Lgs 18 agosto 2000 n. 267.

Il presente verbale letto e confermato viene sottoscritto.

IL SEGRETARIO

IL SINDACO

Avv. Vania Ceccarani

Dott. Gabriele Santarelli

Il presente documento è stato firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs 82/2005 e s.m.i



Città di Fabriano

GIUNTA COMUNALE

Proposta n.

144

del

03/05/2019

Oggetto: Determinazione dei valori venali medi delle aree edificabili ai fini dell'applicazione dell'IMU, ai sensi dell'art. 5 del D.Lgs. n. 504/1992.

Pareri dei responsabili dei servizi, art. 49 comma 1 D.Lgs. 267/2000 come modificato dall'art. 3 comma 1, lett. B), D.L. 174/2012, convertito con modificazioni dalla L. 213/2012.

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA:

La sottoscritta esprime parere **favorevole** in ordine alla regolarità tecnica;

Note:

il Dirigente

(Dott.ssa Immacolata De Simone)

Il presente documento è stato firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs 82/2005 e s.m.i



Città di Fabriano

GIUNTA COMUNALE

Proposta n.

144

del

03/05/2019

Oggetto: Determinazione dei valori venali medi delle aree edificabili ai fini dell'applicazione dell'IMU, ai sensi dell'art. 5 del D.Lgs. n. 504/1992.

Pareri dei responsabili dei servizi, art. 49 comma 1 D.Lgs. 267/2000 come modificato dall'art. 3 comma 1, lett. B), D.L. 174/2012, convertito con modificazioni dalla L. 213/2012.

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE:

La sottoscritta esprime parere **favorevole** in ordine alla regolarità contabile;

Note:

il Dirigente

(Dott.ssa Immacolata De Simone)

Il presente documento è stato firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs 82/2005 e s.m.i



Città di Fabriano

GIUNTA COMUNALE

Seduta del 07/05/2019	Delibera n. 108
---------------------------------	---------------------------

(Proposta n. 144 del 03/05/2019)

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

La presente deliberazione è affissa all'Albo Pretorio del Comune dal **09/05/2019** e per 15 gg. consecutivi (art. 124 comma 1 D.Lgs. 267/2000).

DICHIARAZIONE DI IMMEDIATA ESEGUIBILITA'/ESECUTIVITA'

La presente deliberazione è stata dichiarata immediatamente eseguibile dalla Giunta comunale ai sensi e per gli effetti dell'art. 134 c. 4 del Dlgs 267/2000 e s.m.i

La presente deliberazione è esecutiva decorsi 10 giorni dalla pubblicazione all'Albo Pretorio di questo Comune.

IL DIRIGENTE SERVIZIO AFFARI GENERALI

(f.to RENATA BUSCHI)

Il presente documento è stato firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs 82/2005 e s.m.i



RELAZIONE DEL GRUPPO DI LAVORO PER LA REVISIONE DEI VALORI VENALI DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI I.M.U.

Ai sensi dell'art. 5, comma 5 del D.Lgs. n. 504/92 e della Legge n. 214/2011, la base imponibile IMU per le aree edificabili è costituita dal valore venale in comune commercio al primo 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.

Per area edificabile, ai sensi dell'art.36 comma 2 del D.L.n.223/2006 si intende l'area inclusa nello strumento urbanistico generale adottato dal comune, indipendentemente dall'approvazione della regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo.

Con Deliberazione Consiliare n. 95 del 22/05/2014, modificata ed integrata con deliberazioni di Consiglio Comunale n. 125 del 02/08/2014, n. 89 del 30/07/2015 e n. 50 del 30/04/2016 è stato adottato il Regolamento per la disciplina dell'imposta unica comunale I.U.C.

L'art. 7 del Regolamento Comunale per la disciplina della I.U.C. prevede quanto segue: *“Per area fabbricabile, i sensi dell'art. 13, comma 2, del D.L. 6/12/2011, n. 201 e dell'art. 2, comma 1, lettera b, del Decreto Legislativo 30/12/1992, n. 504, si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità. Non sono da considerarsi fabbricabili i terreni posseduti e condotti dai soggetti identificati dal comma 2 del citato art. 13, sui quali, invece, persiste l'utilizzazione agro-silvo-pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura ed all'allevamento di animali. 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.”*

I commi 4 e 5 dell'art. 11 del Regolamento suddetto prevedono quanto segue: *“4. Il Comune, al fine di orientare l'attività di controllo dell'ufficio, con apposita deliberazione di Giunta comunale, può determinare, periodicamente e per zone omogenee, i valori venali medi in comune commercio delle aree fabbricabili site nel territorio del Comune. La delibera su citata può essere modificata annualmente. In mancanza si intendono confermati i valori stabiliti per l'anno precedente.
5. Il valore determinato rappresenta un valore medio di stima da confrontare con il valore dichiarato dal contribuente. Non si procede ad accertamento nel caso in cui l'imposta sia stata correttamente versata sulla base di un valore non inferiore a quello deliberato dalla Giunta comunale, a condizione che per la medesima area non sia stato registrato, in atto pubblico o perizia giurata, un valore superiore a quello deliberato. In tal caso il Comune può procedere al recupero dell'eventuale maggiore imposta calcolata tenendo conto dei nuovi elementi desumibili dai suddetti atti.”*

Con deliberazione di Giunta Comunale n. 67 del 19/03/2012 sono stati modificati i valori venali delle aree edificabili del Comune di Fabriano che erano stati determinati nell'anno 2010.

Con atto di Giunta Comunale n. 54 del 20/03/2018 è stato deliberato di procedere alla revisione dei valori venali delle aree edificabili, in quanto sono cambiate le condizioni che hanno portato alla determinazione dei precedenti valori, tenuto anche conto del particolare periodo di crisi economica che interessa il territorio del Comune di Fabriano.

A tal fine, a garanzia della trasparenza, equità ed imparzialità dell'azione amministrativa, la Giunta

Geom. Gabriele Gobberti

Ing. Maurizio Cecchi

Dott.ssa Simonetta Sargenti

Dott. Piero Ninno

Geom. Simbina Meriggola

Rag. Enrico Monti



CITTA' di FABRIANO
PROVINCIA DI ANCONA
Settore Servizi Finanziari – **SERVIZIO TRIBUTI**

Relazione

Comunale ha nominato un apposito gruppo di lavoro, formato da dipendenti del Comune e professionisti esterni, in possesso dei requisiti e della competenza necessaria per la determinazione dei valori venali delle aree edificabili, ai sensi dell'art. 5, comma 5 del D.Lgs. n. 504/1992;

Detto Gruppo di Lavoro è composto come segue:

- 1) **Dott.ssa Simonetta Sargenti**, Responsabile del Servizio tributi del Comune di Fabriano, con le mansioni di Presidente;
- 2) **Geom. Gabriele Gobetti**, Tecnico del Servizio Tributi del Comune di Fabriano, con le mansioni di segretario;
- 3) **Ing. Maurizio Cecchi**, Ingegnere esterno al Comune, soggetto indicato dall'Ordine degli Ingegneri;
- 4) **Geom. Simone Meriggola**, Geometra esterno al Comune, soggetto indicato dal Collegio dei Geometri;
- 5) **Dott. Piero Ninno**, Rappresentante della Federazione degli Agenti Immobiliari FIMAA Confcommercio;
- 6) **Rag. Enrico Monti**, Rappresentante della Federazione degli Agenti Immobiliari FIAIP;

I valori determinati dal gruppo di lavoro suddetto verranno recepiti ed approvati dalla Giunta Comunale, con propria deliberazione, ai sensi del regolamento comunale di disciplina dell'imposta.

ZONE OMOGENEE:

Ai sensi dell'art. 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765 e del D.M. n. 1444 del 2/4/1968, sono considerate zone territoriali omogenee:

- di tipo A) le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi;
- di tipo B) le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A): si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 mc/mq;
- di tipo C) le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate o nelle quali la edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie e densità di cui alla precedente lettera B);
- di tipo D) le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilati;
- di tipo E) le parti del territorio destinate ad usi agricoli, escluse quelle in cui - fermo restando il carattere agricolo delle stesse - il frazionamento delle proprietà richiede insediamenti da considerare come zone C);
- di tipo F) le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale.

ZONIZZAZIONE:

Il Gruppo di Lavoro nominato con Deliberazione di Giunta Comunale n. 54 del 20/03/2018, a seguito della decisione di riesaminare tutto il territorio comunale, ha suddiviso lo stesso in sei zone, secondo un criterio di congruità, tenuto conto della distanza dal capoluogo, delle caratteristiche e dell'appetibilità delle singole aree, dei servizi e delle infrastrutture presenti nella zona.

Il perimetro della zona I del capoluogo è stata ridotta estrapolando alcune aree (Civita, Collemalvano e Collepaganello), che sono più lontane rispetto al nucleo abitato della città. Tali aree sono state inserite nella zona 1L.

Geom. Gabriele Gobetti

Ing. Maurizio Cecchi

Dott.ssa Simonetta Sargenti

Dott. Piero Ninno

Geom. Simone Meriggola

Rag. Enrico Monti



CITTA' di FABRIANO

PROVINCIA DI ANCONA

Settore Servizi Finanziari – SERVIZIO TRIBUTI

Relazione

Geom. Gabriele Gobetti
Ing. Maurizio Cecchi
Dott.ssa Simonetta Sargenti
Dott. Piero Ninno
Geom. Simone Meriggola
Rag. Enrico Monti

La zona 1L è stata riportata in una specifica tabella (tabella zona 1L per le zone limitrofe al capoluogo in cui rientrano: Civita - Collemalvano - Collepaganello). Il valore delle aree situate in detta zona è inferiore rispetto alle aree del capoluogo, in considerazione della loro posizione decentrata rispetto al nucleo abitato della città e della loro conseguente inferiore appetibilità sul mercato.

E' stata definita una zona di pregio 1P che risulta riportata in una specifica tabella (tabella zona 1P di pregio, in cui rientrano le zone di: La Spina - Serraloggia - Brosciano). Il valore delle aree di pregio riportate nella tabella 1P è incrementato del 30% rispetto alle aree del capoluogo situate in zona 1, in considerazione della loro posizione collinare e della loro maggiore appetibilità sul mercato.

Infatti, per dette aree, nonostante il periodo di crisi economica che persiste su tutto il territorio comunale, si è comunque avuta una richiesta di acquisto delle stesse, con prezzi più elevati rispetto alle altre zone della città, come si può rilevare dagli atti di compravendita stipulati negli ultimi anni.

Per quanto riguarda le frazioni ci sono stati dei piccoli spostamenti, come le frazioni di Chigne, Poggio San Romualdo e Rocchetta che sono passate dalla zona 5 alla zona 6.

Le zone sono pertanto così suddivise:

Zona 1: Capoluogo;

Zona 1P: Zona di pregio che comprende Spina - Serraloggia - Brosciano;

Zona 1L: Zona di Civita, Collemalvano e Collepaganello;

Zona 2: Marischio;

Zona 3: Argignano - Attiggio - Ca' Maiano - Melano - Nebbiano;

Zona 4: Albacina - Bassano - Borgo Tufico - Collamato - Collegiglioni - San Donato - San Michele - Torrececchina;

Zona 5: Cancelli - Cantia - Moscano - Paterno;

Zona 6: Almatano - Bastia - Belvedere - Cacciano - Campodiegoli - Campodonico - Canapegna - Castelletta - Chigne - Coccore - Cupo - Grotte - Marenella - Pecorile - Poggio San Romualdo - Precicchie - Rocchetta - Ruce - San Cassiano - San Giovanni - San Pietro - Sant'Elia - Serradica - Trocchetti - Vallemontagnana - Valleremita - Vallina - Varano - Viacce - Vigne.

Le aree industriali sono state divise in tre zone di seguito specificate, separandole da quelle residenziali.

Zona I1: Capoluogo e zone limitrofe;

Zona I2: Ca' Maiano - Campo Dell'Olmo - Marischio - Zona svincolo Fabriano Est;

Zona I3: Tutte le restanti zone.

Di conseguenza sono state elaborate le nuove planimetrie (Allegato 2).

CRITERI DI STIMA:

Come già riportato in premessa, il valore venale in comune commercio delle aree fabbricabili, sulla base dell'art. 5, comma 5 del D.Lgs. 504/92, deve essere determinato avendo riguardo ai seguenti criteri:

- a) zona territoriale di ubicazione;
- b) indice di edificabilità;
- c) destinazione d'uso consentita;

Nella redazione dei valori di stima, pertanto, si è tenuto conto delle indicazioni fornite dalla legge e si sono adottati dei criteri operativi e di valutazione mirati a rendere corretti i valori di riferimento delle aree fabbricabili.



CITTA' di FABRIANO
 PROVINCIA DI ANCONA
 Settore Servizi Finanziari – **SERVIZIO TRIBUTI**

Relazione

Geom. Gabriele Gobetti
 Ing. Maurizio Cecchi
 Dott.ssa Simonetta Sargenti
 Dott. Piero Nanno
 Geom. Simone Meriggola
 Rag. Enrico Monti

La miglior metodologia di stima per le aree edificabili è quella di tipo comparativo, mettendo a confronto i valori desunti con diversi metodi di valutazione e diverse fonti informative tra cui i Valori O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare), gli atti notarili di compravendita, le stime immobiliari ed i pareri di esperti in estimo immobiliare (espressi dai tecnici esterni al comune facenti parte del gruppo di lavoro), al fine di giungere alla determinazione dei valori di riferimento che più si avvicinano al valore di mercato dell'area.

Al fine di armonizzare i valori stabiliti dall'Agenzia del Territorio e pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.), relativi al secondo semestre 2018, sono stati utilizzati dei coefficienti correttivi (esposti nelle tabelle riportate di seguito) per raggiungere il più probabile valore di mercato delle diverse tipologie di aree, tenuto anche conto dei prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.

Si evidenzia che i valori OMI dell'anno 2018 si sono notevolmente ridotti rispetto a quelli dell'anno 2012, in considerazione del periodo di grave crisi economica generale e del mercato immobiliare in particolare.

Di conseguenza il gruppo di lavoro ha rideterminato, per l'anno 2019, tutti i valori delle aree fabbricabili previste dal Piano Regolatore Generale e pertanto i valori delle aree residenziali, i valori delle aree industriali, delle aree di tipo F, ecc...

AREE DI TIPO RESIDENZIALE

Il Gruppo di Lavoro ha stabilito i seguenti criteri di stima per procedere alla determinazione dei valori venali delle aree edificabili per l'anno 2019.

Sono stati presi in esame, quale base di calcolo, i valori di mercato degli immobili realizzabili nelle aree edificabili interessate, stabiliti per il Comune di Fabriano e pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio nel secondo semestre del 2018.

I valori OMI sono stati parametrati alla potenzialità edificatoria delle aree (a e IF) ed alle caratteristiche estrinseche delle stesse (Cr), applicando la formula che segue:

$$\text{Valore dell'area} = Vo \times a \times IF \times Cr$$

Vo = Valore OMI del fabbricato;

a = percentuale di Incidenza del terreno sul valore del fabbricato;

IF = Indice di Fabbricazione;

Cr = Coefficiente di Rivalutazione.

Il coefficiente di rivalutazione è stato determinato tenendo conto dei seguenti fattori:

- la distanza dal capoluogo;
- le caratteristiche e l'appetibilità dell'area;
- i servizi e le infrastrutture presenti nella zona;

ZONE RESIDENZIALI

ZONA 1 - FABRIANO					CAPOLUOGO					VALORI ARROTONDATI	
TIPO AREA	OMI	AREA	IF	Coef. Ridutt.	Coef. Magg.	Coef. Rival.	AREA "B"	% RID	AREA "C"		
RADA	1300,00	0,20	0,15	1,00	1,00	0,80	€ 31,20	60%	€ 12,48	€ 31	€ 12
ESTENSIVA	1250,00	0,19	0,30	1,00	1,00	0,70	€ 49,88	60%	€ 19,95	€ 50	€ 20
SEMIESTENSIVA	1200,00	0,18	0,45	1,00	1,00	0,70	€ 68,04	60%	€ 27,22	€ 68	€ 27
SEMINTENSIVA	1150,00	0,16	0,65	1,00	1,00	0,60	€ 71,76	60%	€ 28,70	€ 72	€ 29
INTENSIVA	1100,00	0,14	0,95	1,00	1,00	0,60	€ 87,78	60%	€ 35,11	€ 88	€ 35

ZONA AGRICOLA	CENTRO STORICO
€ 23	€ 132

PERIFERIA OVEST



CITTA' di FABRIANO

PROVINCIA DI ANCONA

Settore Servizi Finanziari – SERVIZIO TRIBUTI

Relazione

Geom. Gabriele Gobetti

Ing. Maurizio Cecchi

Dot.ssa Simonetta Sargenti

Dott. Piero Ninno

Geom. Simone Meriggola

Reg. Enrico Monti

ZONA 1P – FABRIANO										ZONA DI PREGIO – SPINA – BERRALOGGIA – BROSCIANO	
TIPO AREA	OMI	AREA	IF	Coef. Ridutt.	Coef. Magg.	Coef. Rival.	AREA "B"	% RID	AREA "C"	VALORI ARROTONDATI	
RADA	1300,00	0,20	0,15	1,00	1,30	0,80	€ 40,56	60%	€ 16,22	€ 41	€ 16
ESTENSIVA	1250,00	0,19	0,30	1,00	1,30	0,70	€ 64,84	60%	€ 25,94	€ 65	€ 26
SEMIESTENSIVA	1200,00	0,18	0,45	1,00	1,30	0,70	€ 88,45	60%	€ 35,38	€ 88	€ 35
SEMINTENSIVA	1150,00	0,16	0,65	1,00	1,30	0,60	€ 93,29	60%	€ 37,32	€ 93	€ 37
INTENSIVA	1100,00	0,14	0,95	1,00	1,30	0,60	€ 114,11	60%	€ 45,65	€ 114	€ 46

PERIFERIA OVEST

ZONA AGRICOLA	
€ 30	

ZONA 1L - Limitrofe al Capoluogo										CIVITA - COLLEMALVANO - COLLEPAGANELLO	
TIPO AREA	OMI	AREA	IF	Coef. Ridutt.	Coef. Magg.	Coef. Rival.	AREA "B"	% RID	AREA "C"	VALORI ARROTONDATI	
RADA	1150,00	0,20	0,15	1,00	1,00	0,80	€ 27,60	60%	€ 11,04	€ 28	€ 11
ESTENSIVA	1100,00	0,19	0,30	1,00	1,00	0,70	€ 43,89	60%	€ 17,56	€ 44	€ 18
SEMIESTENSIVA	1000,00	0,18	0,45	1,00	1,00	0,70	€ 56,70	60%	€ 22,68	€ 57	€ 23
SEMINTENSIVA	1000,00	0,16	0,65	1,00	1,00	0,60	€ 62,40	60%	€ 24,96	€ 62	€ 25
INTENSIVA	1000,00	0,14	0,95	1,00	1,00	0,60	€ 79,80	60%	€ 31,92	€ 80	€ 32

PERIFERIA EST

ZONA AGRICOLA	€ 21	CENTRO STORICO	€ 120
---------------	------	----------------	-------

ZONA 2 - MARISCHIO										MARISCHIO	
TIPO AREA	OMI	AREA	IF	Coef. Ridutt.	Coef. Magg.	Coef. Rival.	AREA "B"	% RID	AREA "C"	VALORI ARROTONDATI	
RADA	1000,00	0,20	0,15	1,00	1,00	0,80	€ 24,00	60%	€ 9,60	€ 24	€ 10
ESTENSIVA	1000,00	0,19	0,30	1,00	1,00	0,70	€ 39,90	60%	€ 15,96	€ 40	€ 16
SEMIESTENSIVA	800,00	0,18	0,45	1,00	1,00	0,70	€ 45,36	60%	€ 18,14	€ 45	€ 18
SEMINTENSIVA	770,00	0,17	0,65	1,00	1,00	0,60	€ 51,05	60%	€ 20,42	€ 51	€ 20
INTENSIVA	770,00	0,15	0,95	1,00	1,00	0,60	€ 65,84	60%	€ 26,33	€ 66	€ 26

MARISCHIO

ZONA AGRICOLA	€ 18	CENTRO STORICO	€ 99
---------------	------	----------------	------

ZONA 3 – ARGIGNANO										ARGIGNANO – ATTIGGIO – CAMAIANO – MELANO – NEBBIANO	
TIPO AREA	OMI	AREA	IF	Coef. Ridutt.	Coef. Magg.	Coef. Rival.	AREA "B"	% RID	AREA "C"	VALORI ARROTONDATI	
RADA	1000,00	0,18	0,15	1,00	1,00	0,80	€ 21,60	60%	€ 8,64	€ 22	€ 9
ESTENSIVA	900,00	0,17	0,30	1,00	1,00	0,70	€ 32,13	60%	€ 12,85	€ 32	€ 13
SEMIESTENSIVA	770,00	0,16	0,45	1,00	1,00	0,70	€ 38,81	60%	€ 15,52	€ 39	€ 16
SEMINTENSIVA	770,00	0,15	0,65	1,00	1,00	0,60	€ 45,05	60%	€ 18,02	€ 45	€ 18
INTENSIVA	770,00	0,14	0,95	1,00	1,00	0,60	€ 61,45	0,40	€ 24,58	€ 61	€ 25

MARISCHIO

ZONA AGRICOLA	€ 16	CENTRO STORICO	€ 92
---------------	------	----------------	------

ZONA 4 - ALBACINA										ALBACINA - BASSANO - BORGO TUFIDO - GOLLAMATO - COLLEGGIUONI - SAN DONATO - SAN MICHELE - TORRECCICHINA	
TIPO AREA	OMI	AREA	IF	Coef. Ridutt.	Coef. Magg.	Coef. Rival.	AREA "B"	% RID	AREA "C"	VALORI ARROTONDATI	
RADA	940,00	0,18	0,15	1,00	1,00	0,80	€ 20,30	60%	€ 8,12	€ 20	€ 8
ESTENSIVA	900,00	0,16	0,30	1,00	1,00	0,70	€ 30,24	60%	€ 12,10	€ 30	€ 12
SEMIESTENSIVA	800,00	0,15	0,45	1,00	1,00	0,70	€ 37,80	60%	€ 15,12	€ 38	€ 15
SEMINTENSIVA	740,00	0,14	0,65	1,00	1,00	0,60	€ 40,40	60%	€ 16,16	€ 40	€ 16
INTENSIVA	740,00	0,14	0,95	1,00	1,00	0,60	€ 59,05	60%	€ 23,62	€ 59	€ 24

ALBACINA

ZONA AGRICOLA	€ 15	CENTRO STORICO	€ 89
---------------	------	----------------	------

ZONA 5 – CANCELLI										CANCELLI – CANTIA - MOSCANO – PATERNO	
TIPO AREA	OMI	AREA	IF	Coef. Ridutt.	Coef. Magg.	Coef. Rival.	AREA "B"	% RID	AREA "C"	VALORI ARROTONDATI	
RADA	940,00	0,16	0,15	1,00	1,00	0,80	€ 18,05	60%	€ 7,22	€ 18	€ 7
ESTENSIVA	840,00	0,13	0,30	1,00	1,00	0,70	€ 22,93	60%	€ 9,17	€ 23	€ 9
SEMIESTENSIVA	740,00	0,13	0,45	1,00	1,00	0,70	€ 30,30	60%	€ 12,12	€ 30	€ 12
SEMINTENSIVA	740,00	0,13	0,65	1,00	1,00	0,60	€ 37,52	60%	€ 15,01	€ 38	€ 15
INTENSIVA	740,00	0,13	0,95	1,00	1,00	0,60	€ 54,83	60%	€ 21,93	€ 55	€ 22

ALBACINA

ZONA AGRICOLA	€ 14	CENTRO STORICO	€ 82
---------------	------	----------------	------



CITTA' di FABRIANO
 PROVINCIA DI ANCONA
 Settore Servizi Finanziari – SERVIZIO TRIBUTI

Relazione

Geom. Gabriele Gobetti
 Ing. Maurizio Cecchi
 Dott.ssa Simonetta Sargenti
 Dott. Piero Nimno
 Geom. Simbine Meriggola
 Rag. Enrico Monti

ZONA 6 - ALTRE FRAZIONI										VALORI ARROTONDATI	
TIPO AREA	OMI	AREA	IF	Coef. Ridutt.	Coef. Magg.	Coef. Rival.	AREA "B"	% RID	AREA "C"	ZONA AGRICOLA	CENTRO STORICO
RADA	940,00	0,06	0,15	1,00	1,00	0,80	€ 6,77	60%	€ 2,71	€ 7	€ 4
ESTENSIVA	800,00	0,06	0,30	1,00	1,00	0,70	€ 10,08	60%	€ 4,03	€ 10	€ 4
SEMIESTENSIVA	680,00	0,06	0,45	1,00	1,00	0,70	€ 12,85	60%	€ 5,14	€ 13	€ 5
SEMINTENSIVA	680,00	0,06	0,65	1,00	1,00	0,60	€ 15,91	60%	€ 6,36	€ 16	€ 6
INTENSIVA	680,00	0,06	0,95	1,00	1,00	0,60	€ 23,26	60%	€ 9,30	€ 23	€ 9

ZONA AGRICOLA ED ALTRE FRAZIONI MINORI

* PER LE AREE RESIDENZIALI E' STATO PRESO COME VALORE MINIMO DELLE AREE EDIFICABILI € 4

Qualora si tratti di zone territoriali omogenee di tipo "C" (D.M. 1444/1968), il valore è stato ridotto del 60% rispetto alle zone di tipo "B", in considerazione del fatto che tali aree non sono suscettibili di edificazione se non dopo l'approvazione di un piano attuativo di lottizzazione. Tale valore è stato decurtato del 10%, passando dal 50% al 60%, rispetto ai valori venali calcolati nell'anno 2012, perché si è tenuto conto dell'elevata incidenza dei costi di urbanizzazione che devono essere sostenuti ai fini della lottizzazione.

AREE P.E.E.P.

Per le aree PEEP si prende il valore della convenzione stipulata tra i proprietari ed il Comune, comprensivo dei costi per le opere di urbanizzazione e delle spese generali.

SPECIFICHE PER LE AREE RESIDENZIALI

Il passaggio dall'applicazione delle tariffe dalla zona territoriale di tipo "C" e "D" di espansione alla zona di tipo "B" di completamento avviene con il rilascio dell'autorizzazione a lottizzare (successiva alla convenzione) e, per le aree PEEP, con la convenzione per l'assegnazione delle aree tra il Comune ed i proprietari. Relativamente alle aree PEEP, qualora decada il vincolo, il valore da applicare ai fini IMU è quello indicato nelle tabelle per le zone residenziali.

AREE DI TIPO INDUSTRIALE

La stessa metodologia di calcolo è stata applicata anche per le aree industriali:

Valore dell'area = Vo x a x IF x Cr

Vo = Valore OMI del fabbricato;
a = percentuale di Incidenza del terreno sul valore del fabbricato;
IF = Indice di Fabbricazione;
Cr = Coefficiente di Rivalutazione.

Il coefficiente di rivalutazione è stato determinato tenendo conto dei seguenti fattori:

- la distanza dal capoluogo;
- le caratteristiche e l'appetibilità dell'area;
- i servizi e le infrastrutture presenti nella zona.



CITTA' di FABRIANO
 PROVINCIA DI ANCONA
 Settore Servizi Finanziari – SERVIZIO TRIBUTI

Relazione

ZONE INDUSTRIALI

ZONA I1 - FABRIANO			CAPOLUOGO E ZONE LIMITROFE							VALORI ARROTONDATI	
TIPO AREA	OMI	AREA	IF	COEFF. Ridutt.	COEFF. Maggior.	Coeff. Rival.	AREA COMPLETAMENTO	% RID	AREA ESPANSIONE	€ 33	€ 13
INDUSTRIALE	300,00	0,20	0,65	1,00	1,00	0,85	€ 33,15	0,40	€ 13,26		

PERIFERIA EST

ZONA I2 - FRAZIONI			(CA' MAIANO - CAMPO DELL'OLMO - MARISCHIO - ZONA SVINCOLO FABRIANO EST)							VALORI ARROTONDATI	
TIPO AREA	OMI	AREA	IF	COEFF. DIST.	COEFF. APPET.	Coeff. Rival.	AREA COMPLETAMENTO	% RID	AREA ESPANSIONE	€ 25	€ 10
INDUSTRIALE	295,00	0,20	0,65	1,00	1,00	0,65	€ 24,93	0,40	€ 9,97		

MARISCHIO

ZONA I3 - ALTRE FRAZIONI			TUTTE LE ALTRE ZONE NON INDICATE NELLE ZONE I1 E I2							VALORI ARROTONDATI	
TIPO AREA	OMI	AREA	IF	COEFF. DIST.	COEFF. APPET.	Coeff. Rival.	AREA COMPLETAMENTO	% RID	AREA ESPANSIONE	€ 12	€ 5
INDUSTRIALE	295,00	0,14	0,65	1,00	1,00	0,45	€ 12,08	0,40	€ 4,83		

ALBACINA

Geom. Gabriele Gobetti
 Ing. Maurizio Cecchi
 Dott.ssa Simonetta Sargentì
 Dott. Piero Nimmo
 Geom. Simone Merigiola
 Reg. Enrico Monti

SPECIFICHE PER LE AREE INDUSTRIALI

Il passaggio dall'applicazione delle tariffe dalla zona territoriale di tipo "C" e "D" di espansione alla zona di tipo "B" di completamento avviene con il rilascio dell'autorizzazione a lottizzare (successiva alla convenzione).

AREE DI TIPO F

Per le zone di tipo "F" il gruppo di lavoro ha deciso di utilizzare un criterio di stima diverso dalle aree di tipo residenziale ed industriale, in quanto, non avendo dei parametri certi di riferimento, come i valori OMI, sono stati determinati dei valori minimi e massimi all'interno di una fascia di valori, tenuto conto della situazione di mercato di dette aree.

Tali importi sono stati utilizzati per assegnare ad ogni tipologia di area il proprio valore, in base al coefficiente di edificazione, come sotto riportato:

$$\text{Valore dell'area} = Vm + (VV \times IF)$$

Vm = Valore Minimo Stimato;
VV = Valore Variabile dell'area edificabile;
IF = Indice di Fabbricazione;

Queste considerazioni sono state effettuate per ogni zona del territorio comunale, pertanto i valori per le aree di tipo "F" sono i seguenti:



CITTA' di FABRIANO

PROVINCIA DI ANCONA

Settore Servizi Finanziari – SERVIZIO TRIBUTI

Relazione

AREE DI TIPO F

ZONA 1 - 1P - 1L - FABRIANO

AREE DI TIPO F	Valore al mq	
ATTREZZATURE IMPIANTI INTERESSE GENERALE		
ART. 24.1 - Attrezzature Ospedaliere	F1H	€ 11
ATTREZZATURE IMPIANTI INTERESSE GENERALE		
ART. 24.2 - Attrezzature tecnologiche - Depuratore di rifiuti liquidi, i centri di trasbordo per rifiuti, i depositi di auto in demolizione e le centrali elettriche di trasformazione	F1AT	€ 9
ATTREZZATURE IMPIANTI INTERESSE GENERALE		
ART. 24.3 - Parco Ferroviario (impianti per la circolazione e la sosta dei mezzi su rotaia e su gomma è consentita, in quanto necessaria, la realizzazione di edifici per uffici dell'amministrazione ferroviaria e delle società o amministrazioni che operano all'interno della zona, nonché degli impianti (quali mensa, spogliatoi, ecc.) per il personale addetto.	F1PF	€ 7
PARCO URBANO E TERRITORIALE		
ART. 24.4 - Parco urbano e territoriale - destinato a verde pubblico e di uso pubblico, in cui sono ammesse attrezzature per le attività di tempo libero, quali percorsi pedonali e piste ciclabili, campi da gioco per bambini, strutture aperte per attività culturali e ricreative, chioschi di vendita, servizi igienici e tutte quelle infrastrutture pubbliche e di uso pubblico necessarie per l'accessibilità, lo scambio modale e la sosta.	F1PU	€ 4
ATTREZZATURE IMPIANTI INTERESSE GENERALE		
ART. 24.6 - Scuole Medie Superiori - L'edificazione e, in questi casi, soggetta alle disposizioni di legge in materia ed in particolare a quanto è contenuto nel D.M. 18/12/1975 G.U. 3/2/1976 n. 29	F1IMS	€ 4
ATTREZZATURE IMPIANTI INTERESSE GENERALE		
ART. 24.7 - Uffici Pubblici - Esse sono destinate ad accogliere edifici destinati a pubblici uffici.	F1UP	€ 9
ISTRUZIONE E ATTREZZATURE INTERESSE COMUNE		
Gli interventi previsti nel presente articolo possono essere realizzati dalla Pubblica Amministrazione e dai privati. Qualora le dimensioni dell'intervento e la complessità dell'opera siano di rilevante entità il progetto dovrà comprendere uno studio di massima esteso ad un intorno significativo anche al di fuori dell'area dell'intervento. Nelle aree individuate dal PRG con le apposite simbologie sono consentite le destinazioni d'uso individuate nei successivi punti. All'interno di tali aree sono ammessi soltanto gli edifici strettamente necessari allo svolgimento delle specifiche attività.	F2	€ 14
ISTRUZIONE E ATTREZZATURE INTERESSE COMUNE		
Esse sono destinate alla costruzione di strutture scolastiche diverse da quelle previste all'articolo 62.6	F2I	€ 14
ISTRUZIONE E ATTREZZATURE INTERESSE COMUNE		
ART. 25.2 - Attrezzature di interesse comune - Esse sono destinate ad accogliere edifici per attività di culto, culturali, sociali, assistenziali e sanitarie con esclusione di quelli previsti nell'articolo 62.1 - ricreative ed uffici pubblici.	F2AC	€ 14
VERDE PARCHI E GIARDINI		
ART. 25.3.1 - Verde pubblico per parchi e giardini - E' consentita la costruzione di chioschi, chioschi, servizi igienici e piccoli edifici in genere, i quali sono destinati ad accogliere pubblico servizio o locali di svago.	F2VP	€ 4
VERDE GIOCO E SPORT		
ART. 25.3.2 - E' ammessa la realizzazione di impianti ed attrezzature sportive, comprese quelle complementari ed a stretto servizio della principale, nel rispetto delle norme vigenti in materia.	F2GS	€ 11
PARCHEGGIO		
ART. 25.4 - PARCHEGGI - Le aree individuate come tali nel PRG, poste al di fuori delle sedi stradali sono destinate alla realizzazione di parcheggi.	P	€ 4
VERDE CON CAMPEGGIO		
ART. 27 - VERDE CON CAMPEGGIO - destinate a campeggi quali esercizi ricettivi all'aria aperta, aperti al pubblico, a gestione unitaria, attrezzati su aree recintate per la sosta ed il soggiorno di turisti provvisori, di norma, di tende e di altri mezzi equamente di permollamento. In tali aree valgono le norme e le prescrizioni di cui alla Legge Regionale n. 40 del 1984. Gli impianti e le attrezzature potranno essere ammesse limitatamente alla potenzialità ricettiva del campeggio.	FVC	€ 4
ATTREZZATURE DI SERVIZIO ZONA INDUSTRIALE		
ART. 21.4 - ZONE PRODUTTIVE ATTREZZATURE E SERVIZI - L'area è destinata principalmente alla sosta degli automezzi e alla realizzazione delle necessarie infrastrutture di servizio quali servizi igienici, spogliatoi, docce.	DAS	€ 14

FORMULA DI CALCOLO

IMPORTO FISSO + (IMPORTO VARIABILE x COEFF)			
IMPORTO FISSO	IMPORTO VARIABILE	COEFF.	TOTALE
€ 4	€ 10	0,65	€ 11
€ 4	€ 10	0,5	€ 9
€ 4	€ 10	0,25	€ 7
€ 4	€ 10	0	€ 4
€ 4	€ 10	0	€ 4
€ 4	€ 10	0,45	€ 9
€ 4	€ 10	1	€ 14
€ 4	€ 10	1	€ 14
€ 4	€ 10	0,45	€ 9
€ 4	€ 10	0,03	€ 4
€ 4	€ 10	0,65	€ 11
€ 4	€ 10	0	€ 4
€ 4	€ 10	0	€ 4
€ 4	€ 10	1	€ 14

Geom. Gabriele Gobetti

Ing. Maurizio Cecchi

Dott.ssa Simonetta Sargenti

Dott. Piero Ninno

Geom. Simone Meriggola

Rag. Enrico Monti

Handwritten signatures and notes on the right margin.

FRAZIONI DELLE TABELLE 2 - 3 - 4 - 5

AREE DI TIPO F	Valore al mq	
ATTREZZATURE IMPIANTI INTERESSE GENERALE		
ART. 24.3 - Parco Ferroviario (impianti per la circolazione e la sosta dei mezzi su rotaia e su gomma è consentita, in quanto necessaria, la realizzazione di edifici per uffici dell'amministrazione ferroviaria e delle società o amministrazioni che operano all'interno della zona, nonché degli impianti (quali mensa, spogliatoi, ecc.) per il personale addetto. (PER LINEA FERROVIARIA ATTIVA)	F1PF	€ 3
ATTREZZATURE IMPIANTI INTERESSE GENERALE		
ART. 24.3 - Parco Ferroviario (impianti per la circolazione e la sosta dei mezzi su rotaia e su gomma è consentita, in quanto necessaria, la realizzazione di edifici per uffici dell'amministrazione ferroviaria e delle società o amministrazioni che operano all'interno della zona, nonché degli impianti (quali mensa, spogliatoi, ecc.) per il personale addetto. (PER LINEA FERROVIARIA NON ATTIVA)	F1PF	€ 2
ATTREZZATURE IMPIANTI INTERESSE GENERALE		
ART. 24.6 - Scuole Medie Superiori - L'edificazione e, in questi casi, soggetta alle disposizioni di legge in materia ed in particolare a quanto è contenuto nel D.M. 18/12/1975 G.U. 3/2/1976 n. 29	F1IMS	€ 2
ATTREZZATURE IMPIANTI INTERESSE GENERALE		
ART. 24.7 - Uffici Pubblici - Esse sono destinate ad accogliere edifici destinati a pubblici uffici.	F1UP	€ 4
ISTRUZIONE E ATTREZZATURE INTERESSE COMUNE		
Gli interventi previsti nel presente articolo possono essere realizzati dalla Pubblica Amministrazione e dai privati. Qualora le dimensioni dell'intervento e la complessità dell'opera siano di rilevante entità il progetto dovrà comprendere uno studio di massima esteso ad un intorno significativo anche al di fuori dell'area dell'intervento. Nelle aree individuate dal PRG con le apposite simbologie sono consentite le destinazioni d'uso individuate nei successivi punti. All'interno di tali aree sono ammessi soltanto gli edifici strettamente necessari allo svolgimento delle specifiche attività.	F2	€ 7
ISTRUZIONE E ATTREZZATURE INTERESSE COMUNE		
Esse sono destinate alla costruzione di strutture scolastiche diverse da quelle previste all'articolo 62.6	F2I	€ 7
ISTRUZIONE E ATTREZZATURE INTERESSE COMUNE		
ART. 25.2 - Attrezzature di interesse comune - Esse sono destinate ad accogliere edifici per attività di culto, culturali, sociali, assistenziali e sanitarie con esclusione di quelli previsti nell'articolo 62.1 - ricreative ed uffici pubblici.	F2AC	€ 4
VERDE PARCHI E GIARDINI		
ART. 25.3.1 - Verde pubblica per parchi e giardini - E' consentita la costruzione di chioschi, chioschi, servizi igienici e piccoli edifici in genere, i quali sono destinati ad accogliere pubblico servizio o locali di svago.	F2VP	€ 2
VERDE GIOCO E SPORT		
ART. 25.3.2 - E' ammessa la realizzazione di impianti ed attrezzature sportive, comprese quelle complementari ed a stretto servizio della principale, nel rispetto delle norme vigenti in materia.	F2GS	€ 5
PARCHEGGIO		
ART. 25.4 - PARCHEGGI - Le aree individuate come tali nel PRG, poste al di fuori delle sedi stradali sono destinate alla realizzazione di parcheggi.	P	€ 2

FORMULA DI CALCOLO

IMPORTO FISSO + (IMPORTO VARIABILE x COEFF)			
IMPORTO FISSO	IMPORTO VARIABILE	COEFF.	TOTALE
€ 2	€ 5	0,25	€ 3
€ 2	€ 5	0	€ 2
€ 2	€ 5	0	€ 2
€ 2	€ 5	0,45	€ 4
€ 2	€ 5	1	€ 7
€ 2	€ 5	1	€ 7
€ 2	€ 5	0,45	€ 4
€ 2	€ 5	0,03	€ 2
€ 2	€ 5	0,65	€ 5
€ 2	€ 5	0	€ 2



CITTA' di FABRIANO
 PROVINCIA DI ANCONA
 Settore Servizi Finanziari – SERVIZIO TRIBUTI

Relazione

Geom. Gabriele Gobberti

Ing. Maurizio Cecchi

Dott.ssa Simonetta Sargenti

Dott. Piero Ninno

Geom. Simone Meriggola

Rag. Enrico Monti

FRAZIONI DELLA TABELLA 6			FORMULA DI CALCOLO			
AREE DI TIPO F	Valore al mq		IMPORTO FISSO + (IMPORTO VARIABILE x COEFF.)			
			IMPORTO FISSO	IMPORTO VARIABILE	COEFF.	TOTALE
ISTRUZIONE E ATTREZZATURE INTERESSE COMUNE <small>Gli interventi previsti nel presente articolo possono essere realizzati dalla Pubblica Amministrazione e dai privati. Qualora le dimensioni dell'intervento e la complessità dell'opera siano di rilevante entità il progetto dovrà comprendere uno studio di massima esteso ad un intorno significativo anche al di fuori dell'area dell'intervento. Nelle aree individuate dal PRG con le apposite simbologie sono consentite le destinazioni d'uso individuate nei successivi punti. All'interno di tali aree sono ammessi soltanto gli edifici strettamente necessari allo svolgimento delle specifiche attività.</small>	F2	€ 4	€ 2	€ 2	1	€ 4
ISTRUZIONE E ATTREZZATURE INTERESSE COMUNE <small>Esse sono destinate alla costruzione di strutture scolastiche diverse da quelle previste all'articolo 62.6</small>	F2I	€ 4	€ 2	€ 2	1	€ 4
ISTRUZIONE E ATTREZZATURE INTERESSE COMUNE <small>ART. 25.2 - Attrezzature di interesse comune - Esse sono destinate ad accogliere edifici per attività di culto, culturali, sociali, assistenziali e sanitarie con esclusione di quelli previsti nell'articolo 62.1, ricreative ed uffici pubblici.</small>	F2AC	€ 3	€ 2	€ 2	0,45	€ 3
VERDE PARCHI E GIARDINI <small>ART. 25.3.1 - Verde pubblico per parchi e giardini - E' consentita la costruzione di chioschi, chalet, servizi igienici e piccoli edifici in genere, quest'ultimi destinati ad accogliere pubblici servizi o locali di svago.</small>	F2VP	€ 2	€ 2	€ 2	0,03	€ 2
VERDE GIOCO E SPORT <small>ART. 25.3.2 - E' ammessa la realizzazione di impianti ed attrezzature sportive, comprese quelle complementari ad a stretto servizio della principale, nel rispetto delle norme vigenti in materia.</small>	F2GS	€ 3	€ 2	€ 2	0,65	€ 3
PARCHEGGIO <small>ART. 25.4 - PARCHEGGIO - Le aree individuate come tali nel PRG, poste al di fuori delle sedi stradali sono destinate alla realizzazione di parcheggi.</small>	P	€ 2	€ 2	€ 2	0	€ 2

AREE DIREZIONALI E COMMERCIALI

I valori delle aree direzionali e commerciali sono stati determinati facendo un'analisi di mercato di dette aree, assegnando un valore specifico per ogni zona del territorio comunale.

Il valore delle Zone Direzionali e Commerciali è stato calcolato tenendo conto che una zona commerciale si sviluppa principalmente su 1 o 2 livelli fuori terra, quindi principalmente quello che interessa è l'IK (Indice di Copertura dell'area edificabile) e non l'IF (Indice di Fabbricazione dell'area edificabile), pertanto si è deciso di assimilare per affinità le Zone Direzionali e Commerciali alle Zone Semintensive, come già fatto per la determinazione di valori dell'anno 2012.

AREE TURISTICHE

Per le tre zone turistiche presenti nel territorio comunale i valori sono stati stabiliti facendo un'analisi di mercato, in virtù della quale si è deciso di assimilare per affinità le Zone Turistiche alla Zona Rada del Capoluogo, come già fatto per la determinazione di valori dell'anno 2012.

CALCOLO LOTTO VIRTUALE:

Questa tipologia di conteggio viene effettuata per tutti i fabbricati esistenti sui quali sono in corso lavori edilizi e/o per le aree e fabbricati riportati al catasto fabbricati come tipo "F"

Zone omogenee di tipo "A" (centro storico):

Ai sensi dell'art. 5, comma 6 del D.Lgs. 504/1992, in caso di interventi edilizi su edifici esistenti, di cui alle lettere c), d) ed e) dell'art. 31 della Legge n. 457/1978, la base imponibile dell'imposta è costituita dal valore dell'area, senza considerare il valore del fabbricato esistente.

In questi casi, per le aree del centro storico, il valore è quantificato con il metodo di calcolo del lotto virtuale, dall'inizio dei lavori e fino all'evento che, tra i seguenti, si verifica per primo:

- 1) data di fine lavori;
- 2) data di accatastamento dell'immobile nella nuova condizione;
- 3) data di utilizzazione del fabbricato;

come segue:



CITTA' di FABRIANO
 PROVINCIA DI ANCONA
 Settore Servizi Finanziari – **SERVIZIO TRIBUTI**

Relazione

superficie lorda edificata/0,95 x valore area al mq.

Zone omogenee di tipo "B", "C", "D" ed "F":

Ai sensi dell'art. 5, comma 6 del D.Lgs. 504/1992, in caso di interventi edilizi su edifici esistenti, di cui alle lettere c), d) ed e) dell'art. 31 della Legge n. 457/1978, la base imponibile dell'imposta è costituita dal valore dell'area, senza considerare il valore del fabbricato esistente.

In questi casi, per le aree di cui sopra, il valore è quantificato con il metodo di calcolo del lotto virtuale, dall'inizio dei lavori e fino all'evento che, tra i seguenti, si verifica per primo:

- 1) data di fine lavori;
- 2) data di accatastamento dell'immobile nella nuova condizione;
- 3) data di utilizzazione del fabbricato;

come segue:

superficie lorda edificata /IF dell'area x valore area al mq. riportato in tabella

In caso di area a volumetria definita il metodo di calcolo è il seguente:

superficie lorda edificata /IF dell'area x valore area al mq. riportato in tabella

Zone omogenee di tipo "E" (Agricole):

Ai sensi dell'art. 5, comma 6 del D.Lgs. 504/1992, in caso di interventi edilizi su edifici esistenti, di cui alle lettere c), d) ed e) dell'art. 31 della Legge n. 457/1978, la base imponibile dell'imposta è costituita dal valore dell'area, senza considerare il valore del fabbricato esistente.

In questi casi, per le aree agricole, il valore è quantificato con il metodo di calcolo del lotto virtuale, dall'inizio dei lavori e fino all'evento che, tra i seguenti, si verifica per primo:

- 1) data di fine lavori;
- 2) data di accatastamento dell'immobile nella nuova condizione;
- 3) data di utilizzazione del fabbricato;

come segue:

superficie lorda edificata /0,15 x valore area al mq. riportato in tabella

Detto metodo di calcolo si applica anche in caso di nuove costruzioni, come segue:

superficie lorda da edificare/0,15 x valore area al mq. riportato in tabella

SPECIFICHE E RIDUZIONI:

Sono rimaste invariate le percentuali di riduzione per alcune fattispecie particolari (aree inferiori al lotto minimo, aree attraversate da elettrodotti, metanodotti, ecc, aree con vincolo fluviale nel capoluogo).

Inoltre è stata aggiunta la riduzione del 50% per quelle aree edificabili che raggiungono il lotto minimo edificabile ma che, a causa della loro conformazione, non possono essere edificate direttamente (lotto lungo e stretto, lotto ad "L" ecc...).

Tutti i valori delle aree sono stati arrotondati all'euro, per difetto se la frazione è inferiore a 49

Geom. Gabriele Gobberti
 Geom. Maurizio Cecchi
 Dott.ssa Simonetta Sargenti
 Dott. Piero Ninno
 Geom. Simone Meriggola
 Rag. Enrico Monti



CITTA' di FABRIANO
 PROVINCIA DI ANCONA
 Settore Servizi Finanziari – **SERVIZIO TRIBUTI**

Relazione

centesimi, ovvero per eccesso se superiore a detto importo.

Il gruppo di lavoro consiglia la revisione dei valori venali delle aree edificabili con cadenza biennale.

Si allegano alla presente le tabelle di valorizzazione delle aree edificabili, che formano parte integrante e sostanziale della presente relazione (Allegato 1).

Si allegano inoltre la planimetria comunale per le aree residenziali, direzionali, commerciali, Peep, turistiche e di tipo F e la cartografia per le zone industriali (Allegato 2).

La presente relazione, composta di n. 23 pagine, viene approvata e sottoscritta.

I componenti del gruppo di lavoro:

- Ing. Maurizio Cecchi
- Geom. Simone Meriggiola
- Dott. Piero Ninno
- Rag. Enrico Monti
- Dott.ssa Simonetta Sargenti
- Geom. Gabriele Gobbetti

Fabriano, martedì 16 aprile 2019

Geom. Gabriele Gobbetti
 Geom. Maurizio Cecchi
 Dott.ssa Simonetta Sargenti
 Dott. Piero Ninno
 Geom. Simone Meriggiola
 Rag. Enrico Monti



CITTA' di FABRIANO

PROVINCIA DI ANCONA

Settore Servizi Finanziari – SERVIZIO TRIBUTI

Allegato 1

VALORI VENALI AREE EDIFICABILI ANNO 2019

Geom. Gabriele Gobberti

Ing. Maurizio Cecchi

Dott.ssa Simonetta Sargenti

Dott. Piero Ninno

Geom. Simone Meriggola

Rag. Enrico Monti

TABELLA ZONA 1 (CAPOLUOGO)					
ZONE RESIDENZIALI	IF	Aree di tipo "B" Valore al mq		Aree di tipo "C" Valore al mq	
		RADA	0,15	B5	€ 31
ESTENSIVA	0,30	B4	€ 50	C4	€ 20
SEMIESTENSIVA	0,45	B3	€ 68	C3	€ 27
SEMINTENSIVA	0,65	B2	€ 72	C2	€ 29
INTENSIVA	0,95	B1	€ 88	C1	€ 35
VOLUMETRIA DEFINITA	B6	€ 68	(SOLO IN CASO DI LAVORI EDILIZI)		
ZONA AGRICOLA (AREA PARTICOLARE) <small>Il valore si riferisce ad un valore unitario di una Zona Agricola già Edificata o in Fase di Realizzazione di un Fabbricato.</small>	E	€ 23	(PER IL CALCOLO VEDI PAGINA 21)		
CENTRO STORICO (AREA PARTICOLARE)	A	€ 132	(PER IL CALCOLO VEDI PAGINA 21)		

ZONE DIREZIONALI E COMMERCIALI	IF	Aree di tipo "B" Valore al mq		Aree di tipo "C" Valore al mq	
	0,95	BDC	€ 72	CDC	€ 29

PEEP

DEVONO ESSERE UTILIZZATI I VALORI DELLA CONVENZIONE STIPULATA CON IL COMUNE (COMPENSIVI DEI COSTI DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E DELLE SPESE GENERALI)

ZONE TURISTICHE	IF	Aree di tipo "C" Valore al mq	
	0,40	CT	€ 12

AREE DI TIPO F	IF	Valore al mq	
ATTREZZATURE IMPIANTI INTERESSE GENERALE	0,65	F1H	€ 11
ATTREZZATURE IMPIANTI INTERESSE GENERALE	0,50	F1AT	€ 9
ATTREZZATURE IMPIANTI INTERESSE GENERALE	0,25	F1PF	€ 7
PARCO URBANO E TERRITORIALE		F1PU	€ 4
ATTREZZATURE IMPIANTI INTERESSE GENERALE		F1MS	€ 4
ATTREZZATURE IMPIANTI INTERESSE GENERALE	0,45	F1UP	€ 9
ISTRUZIONE E ATTREZZATURE INTERESSE COMUNE		F2	€ 14
ISTRUZIONE E ATTREZZATURE INTERESSE COMUNE		F2I	€ 14
ISTRUZIONE E ATTREZZATURE INTERESSE COMUNE	0,45	F2AC	€ 9
VERDE PARCHI E GIARDINI	0,03	F2VP	€ 4
VERDE GIOCO E SPORT	0,65	F2GS	€ 11
PARCHEGGIO		P	€ 4
VERDE CON CAMPEGGIO		FVC	€ 4
ATTREZZATURE DI SERVIZIO ZONA INDUSTRIALE		DAS	€ 14



CITTA' di FABRIANO

PROVINCIA DI ANCONA

Settore Servizi Finanziari – SERVIZIO TRIBUTI

Allegato 1

VALORI VENALI AREE EDIFICABILI ANNO 2019

Geom. Gabriele Gobetti
[Signature]

Ing. Maurizio Cecchi
[Signature]

Dott.ssa Simonetta Sargentini
[Signature]

Dott. Piero Ninno
[Signature]

Geom. Simone Meriggola
[Signature]

Reg. Enrico Monti
[Signature]

TABELLA ZONA 1P - ZONE DI PREGIO (SPINA - SERRALOGGIA - BROSCIANO)						
ZONE RESIDENZIALI		IF	Aree di tipo "B" Valore al mq		Aree di tipo "C" Valore al mq	
RADA		0,15	B5	€ 41	C5	€ 16
ESTENSIVA		0,30	B4	€ 65	C4	€ 26
SEMIESTENSIVA		0,45	B3	€ 88	C3	€ 35
SEMINTENSIVA		0,65	B2	€ 93	C2	€ 37
INTENSIVA		0,95	B1	€ 114	C1	€ 46
VOLUMETRIA DEFINITA		B6	€ 88 (SOLO IN CASO DI LAVORI EDILIZI)			
ZONA AGRICOLA (AREA PARTICOLARE)		E	€ 30 (PER IL CALCOLO VEDI PAGINA 21)			
<small>Il valore si riferisce ad un valore unitario di una Zona Agricola già Edificata o in Fase di Realizzazione di un Fabbricato.</small>						

ZONE DIREZIONALI E COMMERCIALI		IF	Aree di tipo "B" Valore al mq		Aree di tipo "C" Valore al mq	
		0,95	BDC	€ 93	CDC	€ 37

ZONE TURISTICHE		IF	Aree di tipo "C" Valore al mq	
		0,40	CT	€ 12

AREE DI TIPO F		IF	Valore al mq	
ATTREZZATURE IMPIANTI INTERESSE GENERALE			F1IMS	€ 4
ATTREZZATURE IMPIANTI INTERESSE GENERALE		0,45	F1UP	€ 9
ISTRUZIONE E ATTREZZATURE INTERESSE COMUNE			F2	€ 14
ISTRUZIONE E ATTREZZATURE INTERESSE COMUNE			F2I	€ 14
ISTRUZIONE E ATTREZZATURE INTERESSE COMUNE		0,45	F2AC	€ 9
VERDE PARCHI E GIARDINI		0,03	F2VP	€ 4
VERDE GIOCO E SPORT		0,65	F2GS	€ 11
PARCHEGGIO			P	€ 4



CITTA' di FABRIANO
 PROVINCIA DI ANCONA
 Settore Servizi Finanziari – SERVIZIO TRIBUTI

Allegato 1

VALORI VENALI AREE EDIFICABILI ANNO 2019

Geom. Gabriele Gobetti

Ing. Maurizio Cecchi

Dott.ssa Simonetta Sargenti

Dott. Piero Ninno

Geom. Simone Meriggiola

Rag. Enrica Monti

TABELLA ZONA 1L - Limitrofe al Capoluogo (CIVITA - COLLEMALVANO - COLLEPAGANELLO)					
ZONE RESIDENZIALI	IF	Aree di tipo "B" Valore al mq		Aree di tipo "C" Valore al mq	
RADA	0,15	B5	€ 28	C5	€ 11
ESTENSIVA	0,30	B4	€ 44	C4	€ 18
SEMIESTENSIVA	0,45	B3	€ 57	C3	€ 23
SEMINTENSIVA	0,65	B2	€ 62	C2	€ 25
INTENSIVA	0,95	B1	€ 80	C1	€ 32
VOLUMETRIA DEFINITA	B6	€ 57	(SOLO IN CASO DI LAVORI EDILIZI)		
ZONA AGRICOLA (AREA PARTICOLARE) <small>Il valore si riferisce ad un valore unitario di una Zona Agricola già Edificata o in Fase di Realizzazione di un Fabbricato.</small>	E	€ 21	(PER IL CALCOLO VEDI PAGINA 21)		
CENTRO STORICO (AREA PARTICOLARE)	A	€ 120	(PER IL CALCOLO VEDI PAGINA 21)		

ZONE DIREZIONALI E COMMERCIALI	IF	Aree di tipo "B" Valore al mq		Aree di tipo "C" Valore al mq	
	0,95	BDC	€ 62	CDC	€ 25

PEEP

DEVONO ESSERE UTILIZZATI I VALORI DELLA CONVENZIONE STIPULATA CON IL COMUNE (COMPRENSIVI DEI COSTI DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E DELLE SPESE GENERALI)

ZONE TURISTICHE	IF	Aree di tipo "C" Valore al mq	
	0,40	CT	€ 12

AREE DI TIPO F	IF	Valore al mq	
ATTREZZATURE IMPIANTI INTERESSE GENERALE		F1IMS	€ 4
ATTREZZATURE IMPIANTI INTERESSE GENERALE	0,45	F1UP	€ 9
ISTRUZIONE E ATTREZZATURE INTERESSE COMUNE		F2	€ 14
ISTRUZIONE E ATTREZZATURE INTERESSE COMUNE		F2I	€ 14
ISTRUZIONE E ATTREZZATURE INTERESSE COMUNE	0,45	F2AC	€ 9
VERDE PARCHI E GIARDINI	0,03	F2VP	€ 4
VERDE GIOCO E SPORT	0,65	F2GS	€ 11
PARCHEGGIO		P	€ 4
VERDE CON CAMPEGGIO		FVC	€ 4



CITTA' di FABRIANO
 PROVINCIA DI ANCONA
 Settore Servizi Finanziari – SERVIZIO TRIBUTI

Allegato I

VALORI VENALI AREE EDIFICABILI ANNO 2019

Geom. Gabriele Gobetti

Ing. Maurizio Cecchi

Dott.ssa Simonetta Sargenti

Dott. Piero Ninno

Geom. Simone Meriggiola

Rag. Emilio Monti

TABELLA ZONA 2 (MARISCHIO)

ZONE RESIDENZIALI	IF	Aree di tipo "B" Valore al mq		Aree di tipo "C" Valore al mq	
RADA	0,15	B5	€ 24	C5	€ 10
ESTENSIVA	0,30	B4	€ 40	C4	€ 16
SEMIESTENSIVA	0,45	B3	€ 45	C3	€ 18
SEMINTENSIVA	0,65	B2	€ 51	C2	€ 20
VOLUMETRIA DEFINITA	B6	€ 40	(SOLO IN CASO DI LAVORI EDILIZI)		
ZONA AGRICOLA (AREA PARTICOLARE) <small>Il valore si riferisce ad un valore unitario di una Zona Agricola già Edificata o in Fase di Realizzazione di un Fabbricato.</small>	E	€ 18	(PER IL CALCOLO VEDI PAGINA 21)		
CENTRO STORICO (AREA PARTICOLARE)	A	€ 99	(PER IL CALCOLO VEDI PAGINA 21)		

ZONE DIREZIONALI E COMMERCIALI	IF	Aree di tipo "B" Valore al mq		Aree di tipo "C" Valore al mq	
	0,95	BDC	€ 51	CDC	€ 20

ZONE TURISTICHE	IF	Aree di tipo "C" Valore al mq	
	0,40	CT	€ 12

AREE DI TIPO F	IF	Valore al mq	
ATTREZZATURE IMPIANTI INTERESSE GENERALE (LINEA FERROVIARIA NON ATTIVA)	0,25	F1PF	€ 2
ATTREZZATURE IMPIANTI INTERESSE GENERALE		F1IMS	€ 2
ATTREZZATURE IMPIANTI INTERESSE GENERALE	0,45	F1UP	€ 4
ISTRUZIONE E ATTREZZATURE INTERESSE COMUNE		F2	€ 7
ISTRUZIONE E ATTREZZATURE INTERESSE COMUNE		F2I	€ 7
ISTRUZIONE E ATTREZZATURE INTERESSE COMUNE	0,45	F2AC	€ 4
VERDE PARCHI E GIARDINI	0,03	F2VP	€ 2
VERDE GIOCO E SPORT	0,65	F2GS	€ 5
PARCHEGGIO		P	€ 2



CITTA' di FABRIANO
 PROVINCIA DI ANCONA
 Settore Servizi Finanziari – SERVIZIO TRIBUTI

Allegato 1

VALORI VENALI AREE EDIFICABILI ANNO 2019

Geom. Gabriele Gobberti
 Ing. Maurizio Cecchi
 Dott.ssa Simonetta Sorgenti
 Dott. Piero Ninno
 Geom. Simona Meriggola
 Rag. Enrico Monti

TABELLA ZONA 3
 (ARGIGNANO - ATTIGGIO - CA' MAIANO - MELANO - NEBBIANO)

ZONE RESIDENZIALI	IF	Aree di tipo "B" Valore al mq		Aree di tipo "C" Valore al mq		
RADA	0,15	B5	€ 22	C5	€ 9	
ESTENSIVA	0,30	B4	€ 32	C4	€ 13	
SEMIESTENSIVA	0,45	B3	€ 39	C3	€ 16	
VOLUMETRIA DEFINITA	B6	€ 32	(SOLO IN CASO DI LAVORI EDILIZI)			
ZONA AGRICOLA (AREA PARTICOLARE) <small>Il valore si riferisce ad un valore unitario di una Zona Agricola già Edificata o in Fase di Realizzazione di un Fabbricato.</small>	E	€ 16	(PER IL CALCOLO VEDI PAGINA 21)			
CENTRO STORICO (AREA PARTICOLARE)	A	€ 92	(PER IL CALCOLO VEDI PAGINA 21)			

ZONE DIREZIONALI E COMMERCIALI	IF	Aree di tipo "B" Valore al mq		Aree di tipo "C" Valore al mq	
	0,95	BDC	€ 45	CDC	€ 18

ZONE TURISTICHE	IF	Aree di tipo "C" Valore al mq	
	0,40	CT	€ 12

AREE DI TIPO F	IF	Valore al mq	
ATTREZZATURE IMPIANTI INTERESSE GENERALE (LINEA FERROVIARIA NON ATTIVA)	0,25	F1PF	€ 2
ATTREZZATURE IMPIANTI INTERESSE GENERALE		F1MS	€ 2
ATTREZZATURE IMPIANTI INTERESSE GENERALE	0,45	F1UP	€ 4
ISTRUZIONE E ATTREZZATURE INTERESSE COMUNE		F2	€ 7
ISTRUZIONE E ATTREZZATURE INTERESSE COMUNE		F2I	€ 7
ISTRUZIONE E ATTREZZATURE INTERESSE COMUNE	0,45	F2AC	€ 4
VERDE PARCHI E GIARDINI	0,03	F2VP	€ 2
VERDE GIOCO E SPORT	0,65	F2GS	€ 5
PARCHEGGIO		P	€ 2



CITTA' di FABRIANO

PROVINCIA DI ANCONA

Settore Servizi Finanziari – SERVIZIO TRIBUTI

Allegato 1

VALORI VENALI AREE EDIFICABILI ANNO 2019

Geom. Gabriele Gobetti

Ing. Maurizio Cecchi

Dott.ssa Simonetta Sargentini

Dott. Piero Ninno

Geom. Simone Meriggola

Rag. Edoardo Monti

TABELLA ZONA 4 (ALBACINA - BASSANO - BORGO TUFICO - COLLAMATO - COLLEGIGLIONI - SAN DONATO - SAN MICHELE - TORRECECCHINA)

ZONE RESIDENZIALI	IF	Aree di tipo "B" Valore al mq		Aree di tipo "C" Valore al mq	
RADA	0,15	B5	€ 20	C5	€ 8
ESTENSIVA	0,30	B4	€ 30	C4	€ 12
SEMIESTENSIVA	0,45	B3	€ 38	C3	€ 15
SEMINTENSIVA	0,65	B2	€ 40	C2	€ 16
VOLUMETRIA DEFINITA	B6	€ 30	(SOLO IN CASO DI LAVORI EDILIZI)		
ZONA AGRICOLA (AREA PARTICOLARE) <small>Il valore si riferisce ad un valore unitario di una Zona Agricola già Edificata o in Fase di Realizzazione di un Fabbricato.</small>	E	€ 15	(PER IL CALCOLO VEDI PAGINA 21)		
CENTRO STORICO (AREA PARTICOLARE)	A	€ 89	(PER IL CALCOLO VEDI PAGINA 21)		

ZONE DIREZIONALI E COMMERCIALI	IF	Aree di tipo "B" Valore al mq		Aree di tipo "C" Valore al mq	
	0,95	BDC	€ 40	CDC	€ 16

ZONE TURISTICHE	IF	Aree di tipo "C" Valore al mq	
	0,40	CT	€ 12

AREE DI TIPO F	IF	Valore al mq	
ATTREZZATURE IMPIANTI INTERESSE GENERALE (LINEA FERROVIARIA ATTIVA)	0,25	F1PF	€ 3
ATTREZZATURE IMPIANTI INTERESSE GENERALE		F1IMS	€ 2
ATTREZZATURE IMPIANTI INTERESSE GENERALE	0,45	F1UP	€ 4
ISTRUZIONE E ATTREZZATURE INTERESSE COMUNE		F2	€ 7
ISTRUZIONE E ATTREZZATURE INTERESSE COMUNE		F2I	€ 7
ISTRUZIONE E ATTREZZATURE INTERESSE COMUNE	0,45	F2AC	€ 4
VERDE PARCHI E GIARDINI	0,03	F2VP	€ 2
VERDE GIOCO E SPORT	0,65	F2GS	€ 5
PARCHEGGIO		P	€ 2



CITTA' di FABRIANO
 PROVINCIA DI ANCONA
 Settore Servizi Finanziari – SERVIZIO TRIBUTI

Allegato I

VALORI VENALI AREE EDIFICABILI ANNO 2019

Geom. Gabriele Gobberti

Ing. Maurizio Cecchi

Dott.ssa Simonetta Sargenti

Dott. Piero Ninno

Geom. Simone Meriggola

Rag. Enrico Monti

TABELLA ZONA 5
 (CANCELLI – CANTIA - MOSCANO - PATERNO)

ZONE RESIDENZIALI	IF	Aree di tipo "B"		Aree di tipo "C"		
		Valore al mq		Valore al mq		
RADA	0,15	B5	€ 18	C5	€ 7	
ESTENSIVA	0,30	B4	€ 23	C4	€ 9	
SEMIESTENSIVA	0,45	B3	€ 30	C3	€ 12	
VOLUMETRIA DEFINITA	B6	€ 23	(SOLO IN CASO DI LAVORI EDILIZI)			
ZONA AGRICOLA (AREA PARTICOLARE) <small>Il valore si riferisce ad un valore unitario di una Zona Agricola già Edificata o in Fase di Realizzazione di un Fabbricato.</small>	E	€ 14	(PER IL CALCOLO VEDI PAGINA 21)			
CENTRO STORICO (AREA PARTICOLARE)	A	€ 82	(PER IL CALCOLO VEDI PAGINA 21)			

ZONE DIREZIONALI E COMMERCIALI	IF	Aree di tipo "B"		Aree di tipo "C"	
		Valore al mq		Valore al mq	
	0,95	BDC	€ 38	CDC	€ 15

ZONE TURISTICHE	IF	Aree di tipo "C"	
		Valore al mq	
	0,40	CT	€ 12

AREE DI TIPO F	IF	Valore al mq	
ISTRUZIONE E ATTREZZATURE INTERESSE COMUNE		F2	€ 7
ISTRUZIONE E ATTREZZATURE INTERESSE COMUNE		F2I	€ 7
ISTRUZIONE E ATTREZZATURE INTERESSE COMUNE	0,45	F2AC	€ 4
VERDE PARCHI E GIARDINI	0,03	F2VP	€ 2
VERDE GIOCO E SPORT	0,65	F2GS	€ 5
PARCHEGGIO		P	€ 2



CITTA' di FABRIANO

PROVINCIA DI ANCONA

Settore Servizi Finanziari – SERVIZIO TRIBUTI

Allegato 1

VALORI VENALI AREE EDIFICABILI ANNO 2019

Geom. Gabriele Gobetti

Ing. Maurizio Cecchi

Dott.ssa Simonetta Sargentini

Dott. Piero Ninno

Geom. Simone Merigiola

Reg. Enrico Monti

[Handwritten signatures and notes in blue ink]

TABELLA ZONA 6

(ALMATANO - BASTIA - BELVEDERE - CACCIANO - CAMPODIEGOLI - CAMPODONICO - CANAPEGNA - CASTELLETTA - CHIGNE - COCCORE - CUPO - GROTTI - MARENELLA - PECORILE - PRECICCHIE - POGGIO SAN ROMUALDO - ROCCHETTA - RUCCE - SAN CASSIANO - SAN GIOVANNI - SAN PIETRO - SANT'ELIA - SERRADICA - TROCCHETTI - VALLEMONTAGNANA - VALLEREMITA - VALLINA - VARANO - VIACCE - VIGNE)

ZONE RESIDENZIALI	IF	Aree di tipo "B" Valore al mq		Aree di tipo "C" Valore al mq	
RADA	0,15	B5	€ 7	C5	€ 4
ESTENSIVA	0,30	B4	€ 10	C4	€ 4
SEMIESTENSIVA	0,45	B3	€ 13	C3	€ 5
VOLUMETRIA DEFINITA	B6	€ 10 (SOLO IN CASO DI LAVORI EDILIZI)			
ZONA AGRICOLA (AREA PARTICOLARE) <small>Il valore si riferisce ad un valore unitario di una Zona Agricola già Edificata o in Fase di Realizzazione di un Fabbricato.</small>	E	€ 5 (PER IL CALCOLO VEDI PAGINA 21)			
CENTRO STORICO (AREA PARTICOLARE)	A	€ 35 (PER IL CALCOLO VEDI PAGINA 21)			

ZONE DIREZIONALI E COMMERCIALI	IF	Aree di tipo "B" Valore al mq		Aree di tipo "C" Valore al mq	
	0,95	BDC	€ 16	CDC	€ 6

ZONE TURISTICHE	IF	Aree di tipo "C" Valore al mq	
	0,40	CT	€ 12

AREE DI TIPO F	IF	Valore al mq	
ISTRUZIONE E ATTREZZATURE INTERESSE COMUNE		F2	€ 4
ISTRUZIONE E ATTREZZATURE INTERESSE COMUNE		F2I	€ 4
ISTRUZIONE E ATTREZZATURE INTERESSE COMUNE	0,45	F2AC	€ 3
VERDE PARCHI E GIARDINI	0,03	F2VP	€ 2
VERDE GIOCO E SPORT	0,65	F2GS	€ 3
PARCHEGGIO		P	€ 2



VALORI VENALI AREE EDIFICABILI ANNO 2019
ZONE INDUSTRIALI

Geom. Gabriele Gobberti

Ing. Maurizio Cecchi

Dott.ssa Simonetta Sargenti

Dott. Piero Ninno

Geom. Simone Meriggola

Rag. Enrico Monti

TABELLA ZONA INDUSTRIALE I1 - (CAPOLUOGO E ZONE LIMITROFE)					
ZONE INDUSTRIALI	IF	Aree di Completamento Valore al mq		Aree di Espansione Valore al mq	
	0,65	D	€ 33	D	€ 13

TABELLA ZONA INDUSTRIALE I2 - (CA' MAIANO - CAMPO DELL'OLMO - MARISCHIO - ZONA SVINGOLO FABRIANO EST)					
ZONE INDUSTRIALI	IF	Aree di Completamento Valore al mq		Aree di Espansione Valore al mq	
	0,65	D	€ 25	D	€ 10

TABELLA ZONA INDUSTRIALE I3 - (TUTTE LE ALTRE ZONE NON INDICATE NELLE ZONE I1 E I2)					
ZONE INDUSTRIALI	IF	Aree di Completamento Valore al mq		Aree di Espansione Valore al mq	
	0,65	D	€ 12	D	€ 5



TABELLE RIDUZIONI E/O AREE PARTICOLARI

FORMULE PER IL CALCOLO DELLE AREE PARTICOLARI

(Edifici soggetti a lavori edilizi e/o unità collabenti ricadenti in aree agricole, ecc...)

CALCOLO VALORE DEL LOTTO VIRTUALE

Per le aree ricadenti in Zona Agricola, in Centro Storico e per le aree con lotto edificabile non individuabile (es: unità immobiliari in condominio) si procederà al conteggio sotto descritto:

- 1) Prendere la SUPERFICIE LORDA EDIFICATA (escludendo dai conteggi tutte quelle superfici non conteggiate ai fini urbanistici per il calcolo degli oneri (esempio superfici inferiori a m 1,80, la muratura fino a 30 cm di spessore, l'interrato al 50%, ecc.);
- 2) Prendere il COEFFICIENTE dell'area edificabile (IF - nel caso di aree ricadenti in centro storico prendere 0,95 e nel caso di Area Agricola prendere 0,15);
- 3) CALCOLO SUPERFICIE LOTTO VIRTUALE = Superficie Lorda Edificata diviso il Coefficiente IF;
- 4) VALORE LOTTO VIRTUALE = Superficie Lotto Virtuale per il Valore dell'Area.

LETTERE INDIVIDUATE NEL PRG

DESCRIZIONE	RIDUZIONE	LETTERA
è consentito il solo aumento della volumetria degli edifici esistenti fino ad un massimo del 100% (fare il calcolo del coefficiente edificabile con la volumetria esistente)	50%	B
è consentito il solo aumento della volumetria degli edifici esistenti fino ad un massimo del 50% (fare il calcolo del coefficiente edificabile con la volumetria esistente)	50%	
solo edifici esistenti senza aumento della volumetria	100%	B1
possono essere utilizzate per il solo conteggio degli indici di edificabilità	50%	C - U
è necessaria la lottizzazione unitaria	0%	E
è necessaria la lottizzazione convenzionata con studio geologico preventivo	0%	F1
il suo utilizzo è possibile a saturazione delle aree di tipo "C"	80%	H
debbono essere verificati gli standard urbanistici di cui la D.M. 1444/68	0%	M
il suo utilizzo è possibile dopo la soluzione dell'accesso della strada	20%	N
l'utilizzo delle aree dovrà avvenire previa verifica geologica	0%	V

AREE RICADENTI ALL'INTERNO DEL VINCOLO FLUVIALE NELLE ZONE 1-1P-1L

PER LE AREE EDIFICABILI RICADENTI ALL'INTERNO DELLA FASCIA DI RISPETTO DEI CORSI D'ACQUA, AI SENSI DELL'ART. 41 DELLE N.T.A., SI PREVEDE UNA RIDUZIONE DEL 30% DEL VALORE.

AREE PERTINENZIALI

SI CONSIDERA AREA DI PERTINENZA DEI FABBRICATI SOLO QUELLA ACCATASTATA COME TALE IN CATASTO.

PENDENZE DEI TERRENI

SUI TERRENI CON PENDENZA MAGGIORE DEL 30% NON SI PUO' EDIFICARE, MENTRE QUELLI CON PENDENZA INFERIORE HANNO UN VALORE VENALE PARI A TUTTE LE ALTRE AREE SENZA ALCUNA PENDENZA.

LIMITAZIONE DA ATTRAVERSAMENTI

PER LE AREE CHE SONO ATTRAVERSATE DA ELETTRODOTTI, METANODOTTI O ALTRE INFRASTRUTTURE CHE OBBLIGANO DISTANZE DI INEDIFICABILITA', SI PREVEDE UNA RIDUZIONE DEL 50% DEL VALORE LIMITATAMENTE ALLA FASCIA DI SERVITU' DI ATTRAVERSAMENTO OBBLIGATA.

AREE EDIFICABILI INFERIORI AL LOTTO MINIMO O INEDIFICABILI DIRETTAMENTE

PER LE AREE CHE SONO INFERIORI AL LOTTO MINIMO E PER LE AREE EDIFICABILI CHE RAGGIUNGONO IL LOTTO MINIMO EDIFICABILE MA NON POSSONO ESSERE EDIFICATE DIRETTAMENTE A CAUSA DELLA LORO CONFORMAZIONE (*Esempio*: striscia di terreno lunga 100 m e larga 6 m = 600 mq che raggiunge il Lotto minimo Edificabile ma sulla quale non si può edificare) SI PREVEDE UNA RIDUZIONE DEL 50% DEL VALORE.

Geom. Gabriele Gobberti

Ing. Maurizio Cecchi

Dott.ssa Simonetta Sargenti

Dott. Piero Nanno

Geom. Simone Meriggola

Rag. Emilio Monti

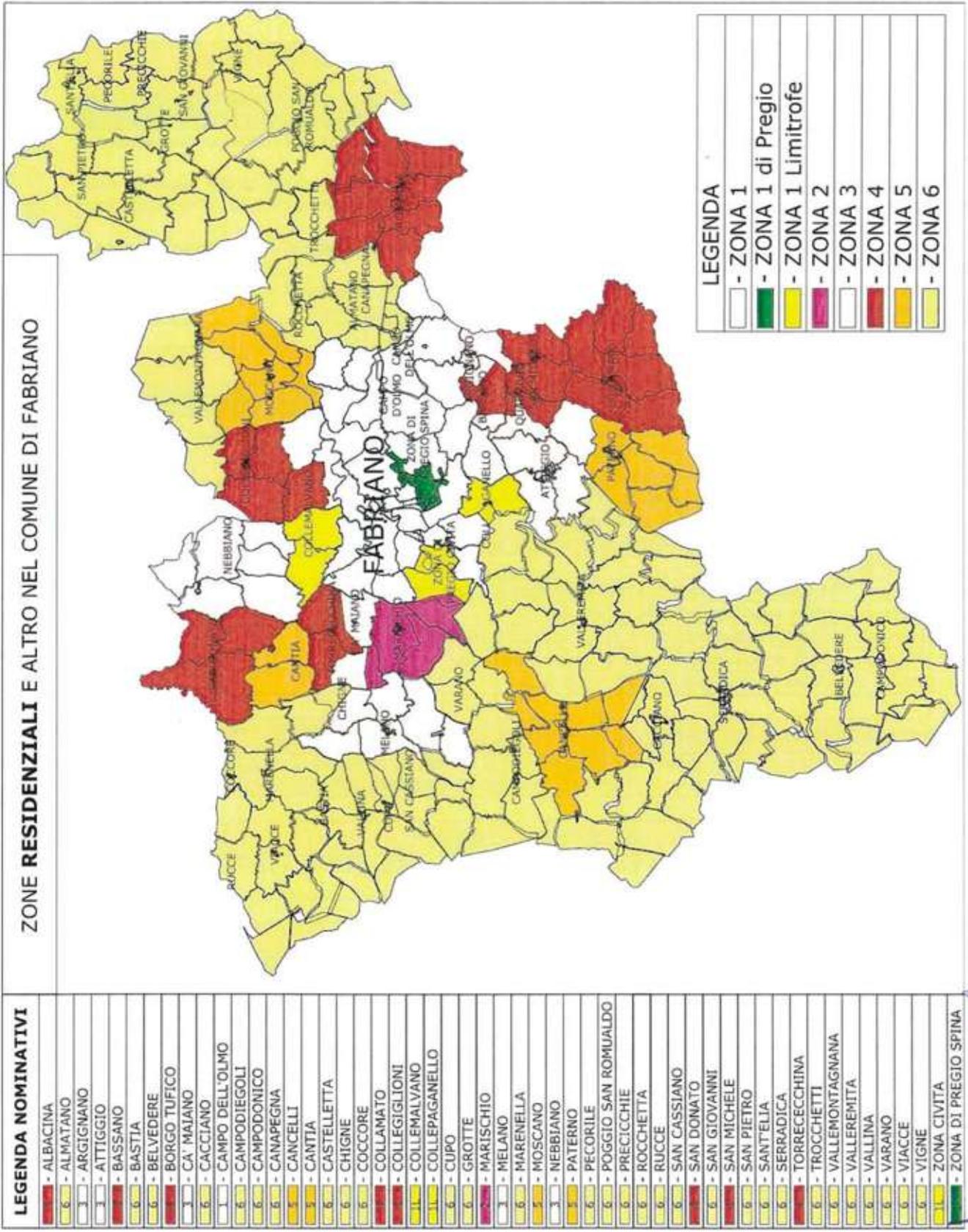


CITTA' di FABRIANO

PROVINCIA DI ANCONA

Settore Servizi Finanziari – SERVIZIO TRIBUTI

Allegato 2



ZONE RESIDENZIALI E ALTRO NEL COMUNE DI FABRIANO

LEGENDA NOMINATIVI

6	- ALBACINA
3	- ALMATANO
3	- ARGIGNANO
3	- ATTIGGIO
6	- BASSANO
6	- BASTIA
6	- BELVEDERE
3	- BORGO TUFICO
3	- CA' MAIANO
6	- CACCIANO
1	- CAMPO DELL'OLMO
6	- CAMPODIEGOLI
6	- CAMPODONICO
6	- CANAPEGNA
3	- CANCELLI
3	- CANTIA
6	- CASTELLETTA
6	- CHIGNE
6	- COCCORE
6	- COLLANATO
6	- COLLEGIONI
11	- COLLEMALVANO
11	- COLLEPAGANELLO
6	- CUPO
6	- GROTTE
6	- MARISCHIO
3	- MELANO
6	- MARENELLA
5	- MOSCANO
3	- NEBBIANO
3	- PATERNO
6	- PECORILE
6	- POGGIO SAN ROMUALDO
6	- PRECICCHIE
6	- ROCCHETTA
6	- RUCCE
6	- SAN CASSIANO
6	- SAN DONATO
6	- SAN GIOVANNI
6	- SAN MICHELE
6	- SAN PIETRO
6	- SANT'ELIA
6	- SERRADICA
6	- TORRECECCHINA
6	- TROCCHETTI
6	- VALLEMONTAGNANA
6	- VALLEREMITA
6	- VALLINA
6	- VARANO
6	- VIACCE
6	- VIGNE
11	- ZONA CIVITA
6	- ZONA DI PREGIO SPINA

LEGENDA

□	- ZONA 1
■	- ZONA 1 di Pregio
■	- ZONA 1 Limitrofe
■	- ZONA 2
□	- ZONA 3
■	- ZONA 4
■	- ZONA 5
■	- ZONA 6

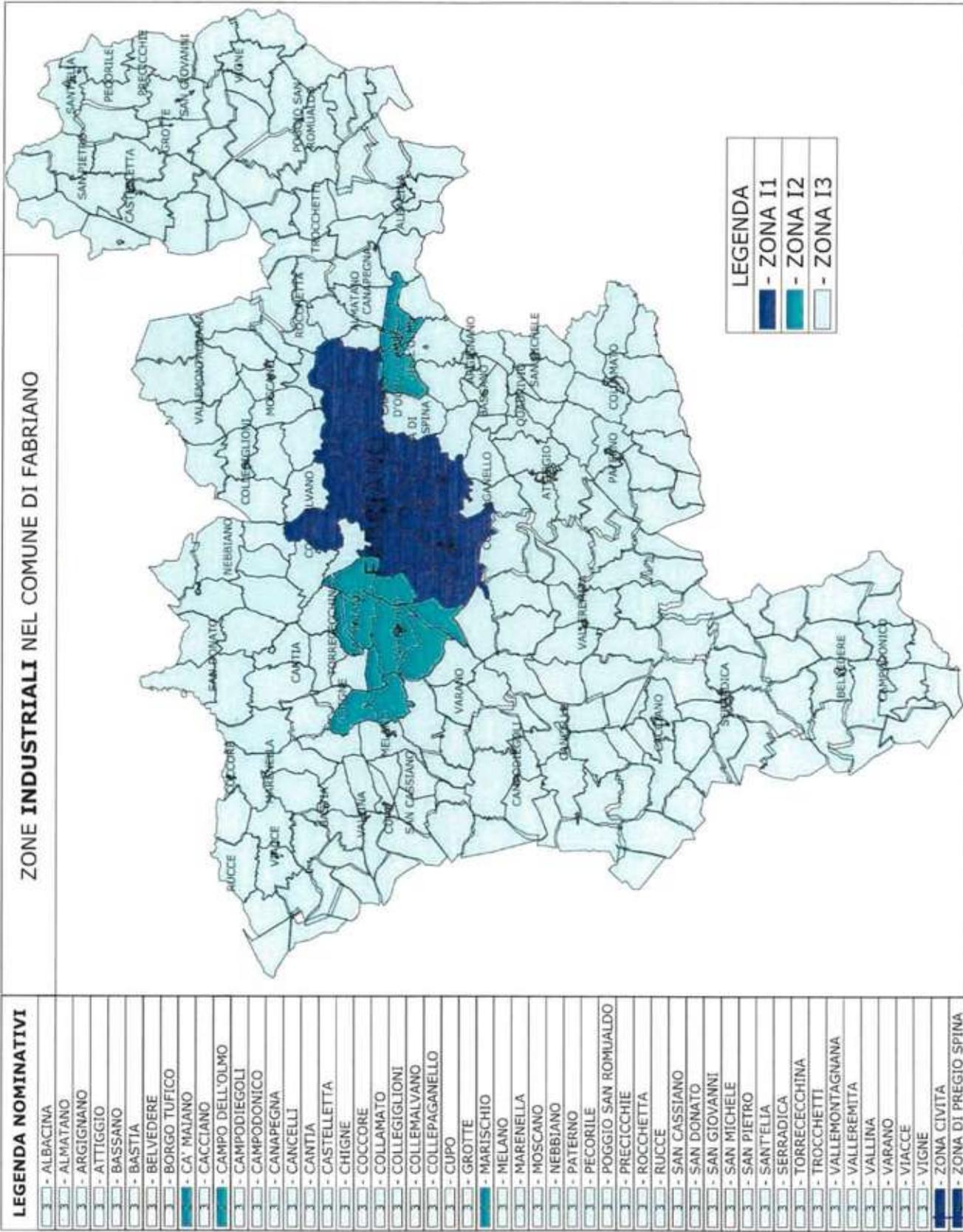
Rag. Enrico Monti
 Geom. Simone Meriggola
 Dott. Piero Nino
 Dott.ssa Simonetta Sargenti
 Ing. Maurizio Cecchi
 Geom. Gabriele Gobetti

[Handwritten signatures]



CITTA' di FABRIANO
 PROVINCIA DI ANCONA
 Settore Servizi Finanziari – SERVIZIO TRIBUTI

Allegato 2



Geom. Enrico Monti
 Geom. Stefano Meriggola
 Dott. Piero Ninno
 Dott.ssa Simonetta Sargenti
 Ing. Maurizio Cecchi
 Geom. Gabriele Gobetti