

**COMUNE DI JESI**

**LA PEREQUAZIONE URBANISTICA  
NEL NUOVO  
PIANO REGOLATORE GENERALE**

Prof. Arch. Stefano Stanghellini  
con la collaborazione di  
Arch. Valentina Cosmi  
Arch. Laura Gabrielli

Jesi, gennaio 2006

## INDICE

|     |   |    |
|-----|---|----|
| 1   | Contesto, finalità, metodologia.....                                  | 2  |
| 2   | Un contributo all'analisi della domanda abitativa .....               | 2  |
| 2.1 | La domanda espressa dal mercato.....                                  | 3  |
| 2.2 | Le criticità .....  | 4  |
| 2.3 | L'individuazione di ambiti urbani costituenti mercati omogenei .....  | 4  |
| 2.4 | Le proposte per il nuovo Prg .....                                    | 5  |
| 3   | La Mappa dei Valori .....   | 6  |
| 3.1 | Elaborazioni cartografiche intermedie.....                            | 6  |
| 3.2 | Le fonti indirette.....   | 7  |
| 3.3 | Le quotazioni dell'Osservatorio per sub-microzone .....               | 9  |
| 3.4 | La rilevazione ed elaborazione di prezzi d'offerta .....              | 9  |
| 3.5 | La rilevazione localizzata di prezzi di transazioni .....             | 10 |
| 3.6 | I valori minimi ai fini ICI .....                                     | 10 |
| 3.7 | I mercati urbani omogenei ed i valori espressi.....                   | 11 |
| 4   | L'impiego della Mappa dei Valori nella perequazione urbanistica ..... | 14 |
| 5   | Il "modello" di perequazione.....                                     | 15 |

## 1 Contesto, finalità, metodologia

Negli ultimi anni la perequazione urbanistica è stata utilizzata nella pianificazione di un numero via via crescente di Comuni. E' noto, tuttavia, come essa non si sia concretizzata in un unico modello applicativo, essendo molteplici i modelli ideati e sperimentati in relazione alle peculiarità del contesto locale e agli obiettivi della pianificazione.

Per quanto riguarda il Comune di Jesi, l'impiego della perequazione urbanistica nel nuovo Prg è stato concepito in funzione dell'idea di città che il Piano intende realizzare, nonché degli obiettivi che vuole perseguire e della strategia che pone in essere. La perequazione urbanistica, infatti, oltre a perseguire il pari trattamento dei proprietari di suoli in analoghe condizioni di fatto e di diritto, promuove e regola la trasformazione delle aree individuate per completare il disegno urbano, opera per rispondere alla domanda abitativa sia in termini quantitativi che qualitativi, genera risorse private per finanziarie opere pubbliche aggiuntive alle dotazioni minime. Così facendo, concorre anche a ridurre la situazione debitoria del Comune ed a generare investimenti in opere pubbliche *off-balance*, cioè in investimenti che non hanno impatto sul *deficit* e sul debito pubblico e che quindi contribuiscono al rispetto dei parametri di Maastricht.

In prima istanza, la perequazione urbanistica è stata applicata ai tre ambiti di espansione urbana individuati nel Piano Idea: Verziere, Appennini Alta, Fontadamo. Ciò nella prospettiva di un'applicazione generalizzata a tutte le aree di trasformazione. Nella fase attuale, tuttavia, la sperimentazione è pervenuta ad uno stadio evoluto solo per l'ambito di Appennini Alta. Gli obiettivi specifici assegnati alla perequazione in questi ambiti sono i seguenti:

- ripartire, in misura paritaria tra i soggetti coinvolti e l'Amministrazione comunale, i benefici derivanti dalle valorizzazioni fondiari connesse allo sviluppo urbano;
- generare investimenti privati in opere pubbliche che siano funzionali ad incrementare la qualità della "città pubblica";
- produrre edilizia residenziale con tipologie rispondenti alla domanda jesina e caratterizzata in termini sociali.

Il modello perequativo allestito è fondato sul Quadro Conoscitivo, costituito dalla Mappa dei Valori e dalla domanda abitativa. La conoscenza della domanda abitativa, cui ha concorso l'interlocuzione con gli operatori dell'intermediazione e della promozione immobiliare, è stata essenziale per definire i contenuti progettuali delle aree d'espansione.

La Mappa dei Valori, che restituisce il quadro dei prezzi espressi dal principale segmento del mercato immobiliare - quello residenziale - con riferimento ad ambiti urbani caratterizzati da un adeguato grado di omogeneità, fornisce i dati economici necessari per effettuare le simulazioni applicative del modello perequativo. Poiché nella città di Jesi non vi è un significativo mercato di aree edificabili a causa dell'avvenuto esaurimento, da tempo, delle zone di espansione, la Mappa dei Valori delle abitazioni nuove o ristrutturate consente di stimare, attraverso il criterio estimativo del "valore di trasformazione", il valore che i suoli assumono in funzione dell'indice di edificabilità, delle tipologie edilizie e delle opere pubbliche extra-oneri desiderate dall'Amministrazione Comunale.

## 2 Un contributo all'analisi della domanda abitativa

La fase iniziale del lavoro si è indirizzata verso la conoscenza della situazione immobiliare ed abitativa di Jesi. A tal fine sono stati svolti vari incontri con operatori locali del mercato immobiliare e delle costruzioni, durante i quali sono state acquisite informazioni ed approfonditi aspetti problematici. Il gruppo di operatori che ha collaborato alle indagini, attraverso la partecipazione ad uno o più incontri organizzati in vari momenti delle fasi di avanzamento, è composto da:

- per le agenzie immobiliari:
  - sig. *Illuminati*, agenzia Alfa,
  - sig. *Ferri*, agenzia Gabetti,
  - sig.ra *Ferretti*, agenzia Unika,
  - sig.ra *Montanaro*, agenzia Contatto Casa,
  - sig. *Antonelli*, agenzia Aesis,

- sig. *Bassotti*, agenzia Pirelli,
- per le imprese di costruzione:
  - sig. *Capecchi*, Capecchi Costruzioni srl,
  - sigg. *Giampiero e Renzo Cardinali*, Ditta 3C,
  - sig. *Campanelli*, Campanelli Costruzioni srl,
  - sig. *Mancinelli* (presidente ANCE Marche), Masco Costruzioni,
- per le cooperative edili:
  - sig. *Anconetani*, Coop. Ed. Pergolesi,
  - sig. *Pesaresi*, Lega Coop,
  - sig. *Argentati*, Coop. Ed. Europa Acli,
  - sig. *Cardinali*, Coop. Ed. La Clementina,
  - sig. *Pulito*, Coop. Ed. C. Cattaneo Tre.

I punti sui quali si è concentrata questa attività sono stati i seguenti:

- le caratteristiche della domanda;
- le criticità che si manifestano nel mercato abitativo;
- i prezzi espressi dal mercato e la possibilità di individuare ambiti urbani costituenti mercati omogenei;
- eventuali proposte per la stesura del nuovo Piano regolatore.

## **2.1 La domanda espressa dal mercato**

La domanda di abitazioni è formata da due componenti, una endogena e l'altra esogena.

Per quanto riguarda l'acquisto, la prima è espressa principalmente da tre categorie di soggetti. In primo luogo vi sono cittadini jesini, che negli anni passati si erano trasferiti nei comuni limitrofi per la possibilità di trovarvi le tipologie edilizie desiderate a costi più contenuti, ma che ora desiderano rientrare nella città d'origine per fruire di una miglior accessibilità ai servizi. In secondo luogo, persone legate da vincoli di parentela manifestano l'esigenza di abitare a stretto contatto, seppur in modo autonomo, cioè di vivere in alloggi abbinati ma con ingresso indipendente: ciò vale soprattutto per genitori anziani che si avvicinano alla famiglia di un figlio. La terza categoria è costituita da giovani coppie in cerca della prima casa, in genere di dimensioni contenute.

Altri segmenti di domanda per l'acquisto, ma di minore entità, sono formati dall'acquisto per la messa a reddito tramite l'affitto e, nel caso della popolazione anziana, dall'acquisto di un alloggio di 70-80 mq, con camere e doppi servizi, da effettuarsi in combinazione con la cessione di un alloggio di grande dimensione ubicato nel Centro storico o nella prima fascia extramuraria.

La domanda proveniente dall'esterno, poi, è espressa da immigrati provenienti dall'Italia meridionale o da altri paesi. Le famiglie dei lavoratori che si trasferiscono dal Sud Italia hanno 2-4 componenti e chiedono dapprima un'abitazione in affitto ed in un momento successivo, una volta che si sia stabilizzata la condizione lavorativa, una casa da acquistare con una spesa contenuta (circa 140.000-200.000 euro). L'immigrazione straniera chiede appartamenti di dimensione inferiore a 75 mq e a prezzi molto bassi.

Le tipologie abitative più richieste per l'acquisto risultano comunque le seguenti:

- la casa singola, indipendente, monofamiliare, di circa 200 mq di superficie utile su un lotto di circa 500-600 mq; è questa una tipologia oggi inesistente a Jesi, ma realizzabile in Comuni contermini; se prevista a Jesi, questa tipologia potrebbe raggiungere un prezzo di 3.300 - 3.400 euro / mq;
- la casa a schiera, terra – cielo, preferibilmente duplex, con almeno 60 mq di superficie utile per livello, di due piani con servizi accessori al piano interrato, su un lotto di circa 300 mq e giardino localizzato davanti e dietro la costruzione;
- appartamenti in palazzine al massimo di tre piani, in numero massimo di 12 unità per palazzina (meglio se 9), con non più di due vani scala, verde (50 – 70 mq, massimo 100 mq) di uso esclusivo del piano terra, taglio degli appartamenti da 60 mq (per single, anziani, giovani coppie) a 90 mq, cioè con due camere più garage e cantina.

Per quanto riguarda gli immobili non residenziali, i negozi e gli uffici non sono richiesti, con la conseguenza che in questi segmenti di mercato esistono situazioni di sfitto e di invenduto. Più precisamente, nel segmento commerciale la domanda è circoscritta a superfici di grandi

dimensioni o anche miste piccolo / grande, con parcheggi, che nell'insieme formino dei centri commerciali. Nel campo degli uffici, gli studi professionali tendono a spostarsi dal centro verso localizzazioni con prezzi più bassi e con facilità di parcheggio.

Per quanto riguarda il mercato dell'affitto, da un lato i soggetti di domanda si trovano in difficoltà a pagare i canoni richiesti (500-600 euro / mese), dall'altro l'offerta, disincentivata dall'elevato prelievo fiscale, preferisce mantenere sfitti gli alloggi. La tipologia di affitto per la quale invece la domanda e l'offerta tendono facilmente ad incontrarsi è costituita dalle unità immobiliari ammobiliate. La quasi totalità della domanda dell'affitto, comunque, è espressa da famiglie di provenienza estera.

## **2.2 Le criticità**

La principale criticità è costituita dagli elevati prezzi raggiunti dagli immobili sia nuovi che usati posti in vendita. Concorrono a determinarla:

- l'elevata incidenza dell'area ed anche l'elevato peso dei costi di costruzione e del contributo di costruzione o comunque dei costi di realizzazione delle opere di urbanizzazione;
- l'estrema scarsità dei suoli edificabili disponibili;
- la concentrazione dell'offerta di suoli edificabili, quando ve ne era la disponibilità, in mano a pochi soggetti, e quindi l'esistenza di una forte barriera all'ingresso di nuovi operatori e soprattutto di piccoli operatori.

Nel mercato immobiliare jesino si registrano, oltre a ciò, alcuni scollamenti tra domanda e offerta. Uno di questi riguarda il taglio dimensionale degli alloggi: la fascia ove maggiore è la richiesta è costituita dagli alloggi di dimensione compresa tra 50 e 80 mq, mentre l'offerta di nuovi alloggi di tale dimensione è molto carente. Un altro problema sta nell'impossibilità da parte degli interventi di recupero e di ristrutturazione edilizia di fornire un prodotto economicamente accessibile alle fasce di reddito medio-basso a causa dell'elevata incidenza, sul prezzo finale, del costo di acquisto degli immobili d'intervento.

Altri due elementi problematici sono le tipologie edilizie e la localizzazione dei nuovi interventi. L'offerta generata dal Prg vigente ha privilegiato gli appartamenti in condominio rispetto alle unità immobiliari in edifici singoli: poiché la seconda tipologia è stata offerta da Comuni vicini, una quota di jesini ha trasferito in essi la propria abitazione pur continuando ad usare la città di Jesi per il lavoro ed i servizi. Le nuove edificazioni realizzate nella pianura a sud della città, soprattutto quando al di là della ferrovia, non sono inoltre in piena sintonia con le preferenze degli jesini, che apprezzano maggiormente la tranquillità e la salubrità del contesto collinare; per contro, le aree di pianura, per le caratteristiche dell'ambiente urbano e del microclima, sono ritenute più adatte ad insediamenti di tipo produttivo.

L'elevata incidenza del costo dell'area sul prezzo di vendita delle abitazioni limita, fra l'altro, l'operare delle cooperative d'abitazione e quindi la produzione di edilizia residenziale sociale. La legge regionale n. 6 del 24.10.2004 impone agli interventi delle cooperative di non superare il limite del 20% per quanto riguarda l'incidenza del costo dell'area sul costo di costruzione, e cioè richiede che essi si attestino sui 160 – 170 euro/mq in presenza di un costo di costruzione di 800 – 810 euro / mq. Ciò rende gli interventi di edilizia residenziale convenzionata ed agevolata incompatibili con la partecipazione a piani di recupero, e ne impone la localizzazione in aree di espansione che presentino contenuti prezzi di acquisto.

## **2.3 L'individuazione di ambiti urbani costituenti mercati omogenei**

La conoscenza dei valori espressi del mercato immobiliare, ai fini della formazione della Mappa dei Valori, ha richiesto l'individuazione di ambiti urbani il cui tessuto urbanistico ed edilizio possedesse analoghe caratteristiche e che quindi rappresentassero, dal punto di vista economico, dei mercati omogenei.

La base di partenza di questa attività è stata rappresentata dalle microzone catastali, perimetrate dal Comune di Jesi in attuazione della riforma degli estimi catastali, e dalla loro sottozonizzazione

in ambiti più circoscritti cui si riferiscono i valori pubblicati dall'Osservatorio sui valori immobiliari dell'Agenzia del Territorio del Ministero delle Finanze.

A tal fine è stata riportata su cartografia informatizzata, sia catastale che tecnica, la microzonizzazione deliberata dal Comune e disponibile solo in veste cartacea, ed è stata ricostruita, sempre su cartografia informatizzata, la sottozonizzazione utilizzata dall'Osservatorio sui valori immobiliari.

Gli operatori dell'intermediazione immobiliare, invitati a contribuire alla costruzione della Mappa dei Valori Immobiliari, sono stati sollecitati ad esprimersi sull'articolazione in microzone e sub-microzone del territorio comunale, ed anche sui valori dell'Osservatorio ad esse riferiti. Per quanto riguarda la zonizzazione, gli operatori locali non hanno ritenuto che i sub-ambiti dell'Osservatorio rispecchiassero i mercati urbani omogenei considerati nel mercato immobiliare; ciò soprattutto nel vasto settore urbano a nord e nord-ovest del Centro storico. Per quanto poi concerne le quotazioni immobiliari, gli operatori hanno esposto un quadro di valori diverso e posizionato su livelli più elevati, rispetto a quello contenuto nell'Osservatorio.

La costruzione di una Mappa dei Valori Immobiliari ha quindi richiesto:

- a) la revisione delle sub-microzone catastali;
- b) l'individuazione di un nuovo e diverso quadro di valori.

Come indicazione generale, gli operatori hanno convenuto sulla netta divaricazione dei prezzi tra la zona collinare – in particolare presso Colle Paradiso una compravendita può partire da un prezzo di offerta di 3.500 euro/mq – e la zona adiacente alla Ferrovia, meno appetibile e più contenuta nei prezzi. Viene segnalato il caso dell'area Ex-Smia, localizzata nell'area sud - est della città, in cui la vendita degli appartamenti si è conclusa in brevissimo tempo con un prezzo medio di vendita compreso tra 130.000 e 170.000 euro per unità immobiliare. Questo caso, che sembra opporsi alle tendenze del mercato immobiliare jesino, è spiegabile attraverso il bilanciamento tra un prezzo di vendita relativamente contenuto e la localizzazione dell'area tra i settori meno prestigiosi della città.

## **2.4 Le proposte per il nuovo Prg**

Il suggerimento principale per il nuovo Piano Regolatore proveniente dall'ambiente delle agenzie immobiliari e più in generale dai soggetti che operano sul fronte dell'offerta, è di aumentare il numero e l'estensione di aree edificabili soprattutto dove si registra la maggiore richiesta, quindi nella zona collinare a nord della città. L'inserimento nel mercato di nuove aree edificabili dovrebbe portare ad una flessione dei prezzi o, al limite, ad un loro rallentamento. In particolar modo, i terreni edificabili dovrebbero essere frazionati in piccoli lotti da assegnare ad un numero congruo di proprietari e non ad un unico o pochi operatori presenti nel mercato immobiliare jesino.

In altri termini, si suggerisce innanzitutto di ampliare la dimensione dell'offerta ed il numero degli sviluppatori allo scopo di rendere il mercato, nel campo della produzione dell'edilizia residenziale, più concorrenziale.

Si auspica inoltre la riduzione dello scollamento che esiste, sotto il profilo localizzativo, tra le preferenze manifestate dai potenziali acquirenti e l'offerta di suoli edificabili operata dal Prg.

Risulta che circa la metà delle richieste di acquisto riguardino la zona Appennini, soprattutto per case indipendenti. La nuova zona di Appennini alta dovrebbe soddisfare questa domanda, purché il progetto sia attuato attraverso la vendita di lotti di piccole dimensioni per case singole. L'area di Fontedamo è invece considerata poco appetibile, perché lontana dai servizi, collocata in un'area compromessa dalla presenza dello Zuccherificio e quindi dall'inquinamento atmosferico da esso prodotto, ed anche perché vicina all'elettrodotto.

Per quanto riguarda l'area del Verziere, gli operatori ritengono che i lotti siano agevolmente vendibili nonostante la loro collocazione in una zona fra le meno appetibili della città. Si ritiene che quest'area possa soddisfare un'utenza simile a quella che acquista nell'area Smia.

In conclusione due sono i punti sui quali si concentrano le aspettative per il nuovo Prg: innanzitutto occorre parcellizzare le lottizzazioni e vendere i singoli lotti a piccoli imprenditori o comunque a singoli privati; in secondo luogo, occorre evitare il più possibile la produzione di edilizia ad alta

densità e privilegiare la casa singola - di cui c'è una grande domanda insoddisfatta - o, al massimo, palazzine con un numero contenuto di unità immobiliari (3 piani con 6 unità abitative).

Per quanto riguarda il caso specifico delle cooperative, questa particolare categoria di operatori, in considerazione delle sue finalità sociali, richiede la disponibilità di aree per realizzare edilizia convenzionata in proprietà e abitazioni per la locazione. E' avanzato il suggerimento che l'Amministrazione Comunale acquisisca, attraverso meccanismi di pianificazione, una quota di superficie utile lorda da utilizzare per realizzare edilizia residenziale convenzionata. Tuttavia, stanti le particolari caratteristiche che possiedono le aree proposte dal Piano Idea per accogliere nuovi insediamenti, le cooperative concordano sull'impossibilità, tranne che per l'area di Verziere, di attuare la manovra proposta. Infatti l'area che risulta la più appetibile - la zona collinare a nord della città - non sembra possa essere destinata, nemmeno in parte, alle cooperative per l'edilizia convenzionata.

Le tre aree proposte dal Piano Idea, secondo diversi operatori, non sono sufficienti per creare un mercato di aree edificabili. Occorre immettere più terreni e pensare anche a riqualificare la viabilità cittadina, soprattutto a nord, dove il traffico in alcuni punti è insostenibile.

### **3 La Mappa dei Valori**

#### **3.1 Elaborazioni cartografiche intermedie**

La Mappa dei Valori, formata da una tavola e da una tabella (tav.6 e tab.5), restituisce il quadro conoscitivo dei prezzi espressi dal principale segmento del mercato immobiliare - quello residenziale - per le abitazioni nuove o ristrutturate con riferimento ad ambiti urbani caratterizzati da un adeguato grado di omogeneità sotto il profilo urbanistico-edilizio e socio-economico, e quindi anche dei valori espressi dal mercato immobiliare.

La matrice della Mappa è la suddivisione del territorio comunale in microzone catastali deliberata dal Comune di Jesi. Il Consiglio Comunale ha approvato il 4 febbraio 2000 la suddivisione del territorio comunale in 6 microzone: la prima individua il centro storico, la seconda e la terza delimitano le due principali zone di espansione della città, la quarta è specifica per l'area industriale ed artigianale, mentre le ultime due bipartiscono il territorio agricolo. La perimetrazione delle microzone deliberata dal Comune, disponibile solo in versione cartacea, è stata riportata, nell'ambito della presente consulenza, su due basi cartografiche: su mappa catastale (tav. 1) e su carta tecnica (tav. 2).

In una fase successiva le elaborazioni cartografiche sono state abbinate ad uno studio del mercato immobiliare basato sull'analisi di fonti informative indirette e dirette. I dati di partenza sono stati desunti dall'Osservatorio sui Valori Immobiliari del Ministero Finanze e dalla rivista specializzata "Consulente Immobiliare", le uniche fonti indirette che coprono il territorio di Jesi, e da rilevazioni localizzate dei prezzi di offerta. Sulla base dei dati forniti dall'Osservatorio, sono stati assegnati dei valori di mercato minimi e massimi alle microzone precedentemente definite (tav. 3) creando così il supporto per una prima definizione di mercati immobiliari omogenei (si veda al riguardo il successivo par. 3.2). Parallelamente tramite rapporti diretti con gli operatori locali, è stato possibile acquisire anche la rilevazione localizzata di transazioni e quotazioni (cfr. tav.4 e par. 3.5).

Anche i valori minimi ai fini ICI deliberati dal Comune sono stati presi in considerazione (par. 3.6). In una tavola grafica la perimetrazione delle microzone catastali cui essi afferiscono è stata sovrapposta alla campitura del territorio urbanizzato ed alla identificazione delle tre aree di espansione del Piano Idea (tav. 5). Alla elaborazione cartografica è stata associata una tabella che riporta i valori delle aree fabbricabili ai fini ICI suddivise in base alla microzona di appartenenza e alla presenza delle opere di urbanizzazione. Tale elaborazione, per un verso, fornisce alcuni utili elementi di informazione e di verifica per quanto concerne la costruzione della Mappa dei Valori, ma per l'altro mette anche in luce alcune discrepanze tra la realtà ed il riferimento catastale.

### 3.2 Le fonti indirette

Le due fonti indirette (o accreditate), utilizzate nel presente studio, sono rappresentate dalla rivista specializzata "Consulente Immobiliare" (tab. 1 e 2) e dall'Osservatorio dei valori immobiliari del Ministero delle Finanze (tab 3). Le altre principali fonti di questo tipo, quali Nomisma, Fiaip, e Gabetti, non offrono informazioni sul mercato immobiliare di Jesi.

Il "Consulente Immobiliare" fornisce informazioni su due segmenti di mercato: le abitazioni (tab. 1) ed i negozi (tab. 2). Per le abitazioni i valori massimi sono indicati nel centro (1.900 euro/mq) e quelli minimi in periferia (1.200 euro/mq). La comune articolazione della città, ai fini delle quotazioni immobiliari, in centro, semicentro e periferia, non pare tuttavia adattarsi al caso di Jesi, ove i valori delle abitazioni nuove o ristrutturate poste nella zona centrale sono uguagliati da quelli delle zone collinari, ed ove la zona semicentrale si articola in sottozone dai valori piuttosto differenziati. Le quotazioni riportate dal "Consulente Immobiliare", come si vedrà, risultano sensibilmente inferiori a quelle effettive.

Tab. 1. – Il Consulente Immobiliare: le quotazioni immobiliari delle residenze nel Comune di Jesi

| Zona       | Abitazioni<br>€/mq |
|------------|--------------------|
| Centro     | 1.900              |
| Semicentro | 1.400              |
| Periferia  | 1.200              |

Valori relativi all'autunno 2005

Tab. 2. – Il Consulente Immobiliare: le quotazioni immobiliari dei negozi nel Comune di Jesi

| Zona       | Negozi<br>€/mq |
|------------|----------------|
| Centro     | 3.500          |
| Semicentro | 2.400          |
| Periferia  | 1.900          |

Valori relativi all'autunno 2005

L'Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia del Territorio riporta le quotazioni relative a molteplici destinazioni (abitazioni civili, ville e villini, box-auto, negozi, magazzini, uffici, laboratori). In tab. 3 sono riportati i valori relativi alle residenze. Essi sono riferiti a sottozone (tav.3) che l'Osservatorio ha individuato all'interno delle microzone deliberate dal Comune di Jesi e sono articolati in ragione delle tipologie edilizie più ricorrenti e del loro stato di manutenzione. In questo caso le zone cui si riferiscono le quotazioni tengono conto della struttura urbanistica della città, così come la graduazione dei valori espressi. A giudizio degli operatori locali, tuttavia, alcune discrepanze esistono tra le sottozone delimitate dall'Osservatorio ed i mercati localizzati, ma soprattutto i valori risultano, nel complesso, sottostimati.



Tab. 3. – L'Osservatorio dei valori immobiliari: le quotazioni immobiliari delle residenze nel Comune di Jesi

| Microzona | Sub | Sottozona    | Definizione  | Tipologia                          | Valori min | Valori max |
|-----------|-----|--------------|--|------------------------------------|------------|------------|
| 1         | A   | Centrale     | Centro storico: Corso Matteotti, Piazza Pergolesi, Piazza della Repubblica | Abitazioni civili/normale          | 1.560      | 2.250      |
| 1         | A   | Centrale     | Centro storico: Corso Matteotti, Piazza Pergolesi, Piazza della Repubblica | Abitazioni tipo economico/normale  | 1.200      | 1.700      |
| 1         | A   | Centrale     | Centro storico: Corso Matteotti, Piazza Pergolesi, Piazza della Repubblica | Abitazioni signorili/normale       | 1.850      | 2.420      |
| 1         | B   | Semicentrale | Adiacenze centro storico - San Pietro - Duomo                              | Abitazioni civili/scadente         | 750        | 1.000      |
| 1         | B   | Semicentrale | Adiacenze centro storico - San Pietro - Duomo                              | Abitazioni civili/normale          | 1.360      | 1.950      |
| 1         | B   | Semicentrale | Adiacenze centro storico - San Pietro - Duomo                              | Abitazioni tipo economico/scadente | 600        | 900        |
| 1         | B   | Semicentrale | Adiacenze centro storico - San Pietro - Duomo                              | Abitazioni signorili/normale       | 1.650      | 2.320      |
| 1         | C   | Semicentrale | Adiacenze centro storico - Via Prato                                       | Abitazioni civili/ottimo           | 1.600      | 2.300      |
| 1         | C   | Semicentrale | Adiacenze centro storico - Via Prato                                       | Abitazioni civili/normale          | 1.250      | 1.750      |
| 1         | C   | Semicentrale | Adiacenze centro storico - Via Prato                                       | Abitazioni tipo economico/normale  | 1.040      | 1.560      |
| 1         | D   | Semicentrale | Adiacenze centro storico - V.le della Vittoria                             | Abitazioni civili/normale          | 1.560      | 2.250      |
| 1         | D   | Semicentrale | Adiacenze centro storico - V.le della Vittoria                             | Abitazioni tipo economico/normale  | 1.200      | 1.700      |
| 1         | D   | Semicentrale | Adiacenze centro storico - V.le della Vittoria                             | Abitazioni signorili/normale       | 1.850      | 2.420      |
| 1         | E   | Semicentrale | Adiacenze centro storico - San Giuseppe                                    | Abitazioni civili/ottimo           | 1.600      | 2.300      |
| 1         | E   | Semicentrale | Adiacenze centro storico - San Giuseppe                                    | Abitazioni civili/normale          | 1.250      | 1.750      |
| 1         | E   | Semicentrale | Adiacenze centro storico - San Giuseppe                                    | Abitazioni tipo economico/normale  | 1.040      | 1.560      |
| 1         | F   | Semicentrale | Adiacenze centro storico - Via Roma - Cartiera                             | Abitazioni civili/normale          | 1.300      | 1.850      |
| 1         | F   | Semicentrale | Adiacenze centro storico - Via Roma - Cartiera                             | Abitazioni tipo economico/normale  | 1.100      | 1.600      |
| 1         | G   | Semicentrale | Adiacenze centro storico - Ex Sadam  | Abitazioni civili/ottimo           | 1.600      | 2.300      |
| 1         | G   | Semicentrale | Adiacenze centro storico - Ex Sadam  | Abitazioni civili/normale          | 1.250      | 1.750      |
| 1         | G   | Semicentrale | Adiacenze centro storico - Ex Sadam  | Abitazioni tipo economico/normale  | 1.040      | 1.560      |
| 1         | H   | Semicentrale | Adiacenze centro storico - Via R. Sanzio - Ex Perialisi                    | Abitazioni civili/normale          | 1.420      | 2.000      |
| 1         | H   | Semicentrale | Adiacenze centro storico - Via R. Sanzio - Ex Perialisi                    | Abitazioni tipo economico/normale  | 1.200      | 1.700      |
| 2         | A   | Periferica   | Zona di espansione -Verdi -Paradiso - M.L. King                            | Abitazioni civili/normale          | 1.500      | 2.050      |
| 2         | A   | Periferica   | Zona di espansione -Verdi -Paradiso - M.L. King                            | Abitazioni tipo economico/normale  | 1.100      | 1.650      |
| 2         | A   | Periferica   | Zona di espansione -Verdi -Paradiso - M.L. King                            | Ville e villini/normale            | 1.650      | 2.350      |
| 2         | B   | Periferica   | Zona di espansione - Colli   | Abitazioni civili/normale          | 1.500      | 2.050      |
| 2         | B   | Periferica   | Zona di espansione - Colli   | Abitazioni tipo economico/normale  | 1.100      | 1.650      |
| 2         | B   | Periferica   | Zona di espansione - Colli   | Ville e villini/normale            | 1.650      | 2.350      |
| 2         | C   | Periferica   | Zona di espansione - Colle Paradiso  | Abitazioni civili/normale          | 1.550      | 2.100      |
| 2         | C   | Periferica   | Zona di espansione - Colle Paradiso  | Ville e villini/normale            | 1.750      | 2.400      |
| 2         | D   | Periferica   | Zona di espansione - Coppi - Grecia - Tobagi - M. Tabor                    | Abitazioni civili/normale          | 1.550      | 2.100      |
| 2         | D   | Periferica   | Zona di espansione - Coppi - Grecia - Tobagi - M. Tabor                    | Ville e villini/normale            | 1.750      | 2.400      |
| 2         | E   | Periferica   | Zona di espansione - V.le del Lavoro                                       | Abitazioni civili/normale          | 1.150      | 1.700      |
| 2         | E   | Periferica   | Zona di espansione - V.le del Lavoro                                       | Abitazioni tipo economico/normale  | 950        | 1.350      |
| 3         |     | Periferica   | Zona di espansione - Minonna   | Abitazioni civili/normale          | 1.150      | 1.700      |
| 3         |     | Periferica   | Zona di espansione - Minonna   | Abitazioni tipo economico/normale  | 950        | 1.350      |
| 4         |     | Suburbana    | Zona Industriale - artigianale - ZIPA                                      | Abitazioni civili/normale          | 1.400      | 2.100      |
| 4         |     | Suburbana    | Zona Industriale - artigianale - ZIPA                                      | Abitazioni tipo economico/normale  | 950        | 1.400      |
| 5         |     | Suburbana    | Zona agricola - fluviale   | Abitazioni civili/normale          | 920        | 1.330      |
| 5         |     | Suburbana    | Zona agricola - fluviale   | Ville e villini/normale            | 1.020      | 1.530      |
| 5         |     | Suburbana    | Zona collinare sud   | Abitazioni civili/normale          | 970        | 1.430      |
| 5         |     | Suburbana    | Zona collinare sud   | Ville e villini/normale            | 1.120      | 1.630      |
| 6         |     | Suburbana    | Zona collinare nord  | Abitazioni civili/normale          | 1.020      | 1.530      |
| 6         |     | Suburbana    | Zona collinare nord  | Ville e villini/normale            | 1.170      | 1.730      |

Valori relativi al primo semestre 2005 espressi in euro/mq.

### 3.3 Le quotazioni dell'Osservatorio per sub-microzone

La suddivisione in microzone catastali operata dal Comune ha costituito il punto di partenza per l'individuazione di mercati immobiliari omogenei nel territorio comunale di Jesi. Rispetto ad essa, l'Osservatorio sui valori immobiliari dell'Agenzia del Territorio (vedi tab. 3) fornisce dei valori che presentano una maggiore articolazione territoriale (tav.3).

In particolare le microzone 1 (Centro Storico) e 2 (Espansione), che racchiudono la maggior parte del territorio urbanizzato, presentano un ulteriore frazionamento in sub-microzone.

La microzona 1 è suddivisa in 8 sub-microzone che registrano intervalli di valori che vanno da un minimo di 600 €/mq, per edilizia economica di scarsa qualità, ad un massimo di 2.420 €/mq, per abitazioni di pregio. La microzona 2, invece, è differenziata in 5 sub-microzone per le quali il valore minimo indicato è di 950 €/mq per abitazioni di tipo economico e quello massimo è di 2.350 €/mq per ville e villini.

E' necessario sottolineare che la maggior parte degli operatori intervistati non hanno condiviso né la perimetrazione di tali ambiti né l'intervallo di valore assegnato ad ogni sub-microzona. Gli intervistati sono stati quindi invitati a fornire delle indicazioni sulle delimitazioni degli ambiti e su valori alternativi, in ragione della propria esperienza professionale nel settore immobiliare. Tali indicazioni, dopo aver verificato la loro sostanziale coerenza con le informazioni derivanti da altre fonti, sono stati utilizzati per l'elaborazione finale della Mappa dei Valori.

### 3.4 La rilevazione ed elaborazione di prezzi d'offerta

Una specifica indagine si è proposta di acquisire informazioni sull'offerta di immobili di tipo residenziale all'interno del territorio comunale. La ricerca si è mossa su più fronti, ricercando informazioni utili presso agenzie immobiliari, riviste immobiliari e siti internet. Le informazioni raccolte riguardavano 36 diversi casi di vendita per ognuna delle quali sono stati rilevati il prezzo di offerta e la superficie dell'immobile.

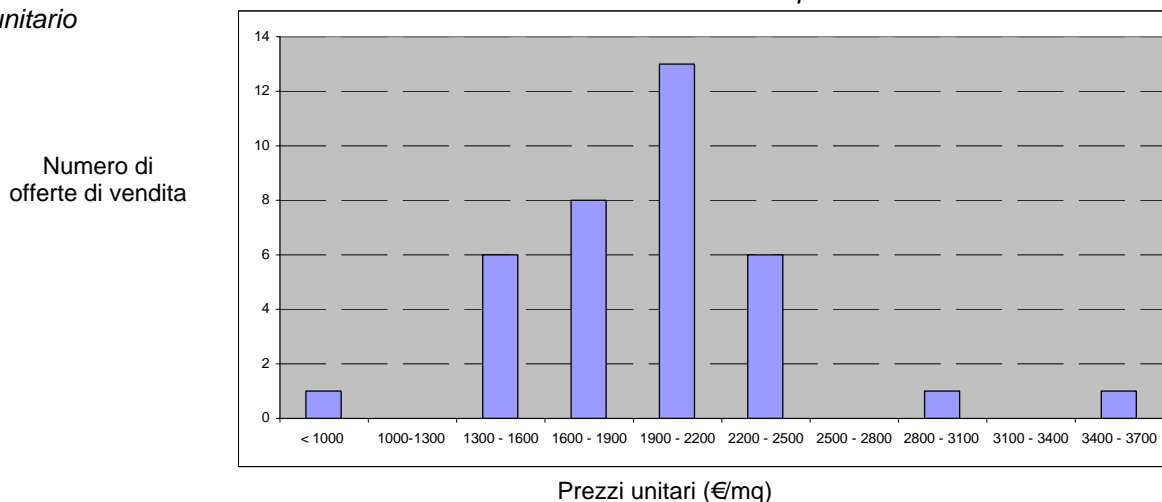
L'acquisizione dei dati ha permesso l'effettuazione di alcune elaborazioni: in primo luogo per ogni caso è stato ricavato il prezzo unitario di offerta e in secondo luogo si è ricercato il prezzo unitario che presentasse la maggiore frequenza all'interno del mercato residenziale locale.

Il grafico 1 riporta la frequenza dei dati rilevati in tale indagine. Il grafico presenta in ascissa i prezzi unitari di vendita, inseriti in intervalli di 300 € a partire da un valore minimo di 1.000 €, e in ordinata, il numero di casi riportati per quel determinato intervallo di valori.

La graficizzazione delle informazioni ha dato come risultato una curva di tipo gaussiano il cui apice è rappresentato da quei valori unitari che si collocano tra i 1.900-2.200 €/mq; in questo range di valori si collocano ben 13 casi su 36 totali, dimostrando che il prezzo medio di offerta di un immobile di tipo residenziale nel comune di Jesi si aggira intorno a 2.000 €/mq.

Si tratta, come si può osservare, di valori che si dispongono su livelli sensibilmente superiori a quelli indicati dal Consulente Immobiliare e dall'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio.

Grafico 1 – Numero di offerte di vendita di abitazioni rilevate in corrispondenza di differenti intervalli di prezzo unitario



### 3.5 La rilevazione localizzata di prezzi di transazioni

Le interviste agli operatori locali hanno fornito delle informazioni puntuali relative a compravendite di abitazioni nuove o ristrutturate effettuate negli ultimi anni nel Comune di Jesi. I singoli prezzi di vendita sono stati localizzati sulla mappa del territorio comunale allo scopo di contribuire alla delimitazione di ambiti urbani costituenti mercati omogenei. I dati forniti costituiscono una fonte informativa dei prezzi di transazioni in relazione a:

- la zona d'ubicazione dell'immobile;
- la tipologia edilizia;
- l'anno di riferimento.

L'interesse di questa elaborazione risiede nella circostanza che i prezzi mappati si riferiscono a compravendite effettivamente realizzate, possedendo quindi caratteristiche qualitative diverse dalle quotazioni riferite ad un ambito esteso o dai prezzi d'offerta.

I dati rilevati sono riportati nella tav. 4.

### 3.6 I valori minimi ai fini ICI

La ricerca di prezzi utili alla individuazione di mercati immobiliari omogenei si è avvalsa anche dei valori di stima delle aree fabbricabili ai fini I.C.I.

Il comma 5 dell'art.5 del D.Lgs. n.504/92 stabilisce che "il valore delle aree fabbricabili è costituito da quello venale in comune commercio al primo giorno dell'anno d'imposta, avendo riguardo:

- della zona territoriale di ubicazione,
- dell'indice di edificabilità,
- della destinazione d'uso consentita,
- degli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno,
- dei prezzi medi del mercato della vendita di aree analoghe."

La Giunta Comunale di Jesi in data 14.12.2004 ha deliberato i valori minimi di riferimento per il pagamento dell'Imposta Comunale sugli Immobili (I.C.I.) per l'anno 2005, sulla base di un'indagine effettuata su recenti compravendite. Essi sono riportati in tab. 4.

L'analogia tra i parametri utilizzati per la definizione dei valori di riferimento ai fini ICI e quelli derivanti per le aree edificabili dalla Mappa dei Valori fa dei primi un ultimo elemento di verifica delle informazioni raccolte. Si può osservare che, per quanto riguarda le aree residenziali, il valore per unità di superficie territoriale è lo stesso per le tre microzone, e quindi, sia per la microzona 2, comprendente Appennini Alta, che per la microzona 3, comprendente Minonna. Le nuove aree di espansione di Verziere e di Fontadamo afferiscono invece a microzone per cui non sono indicati i valori delle aree fabbricabili.

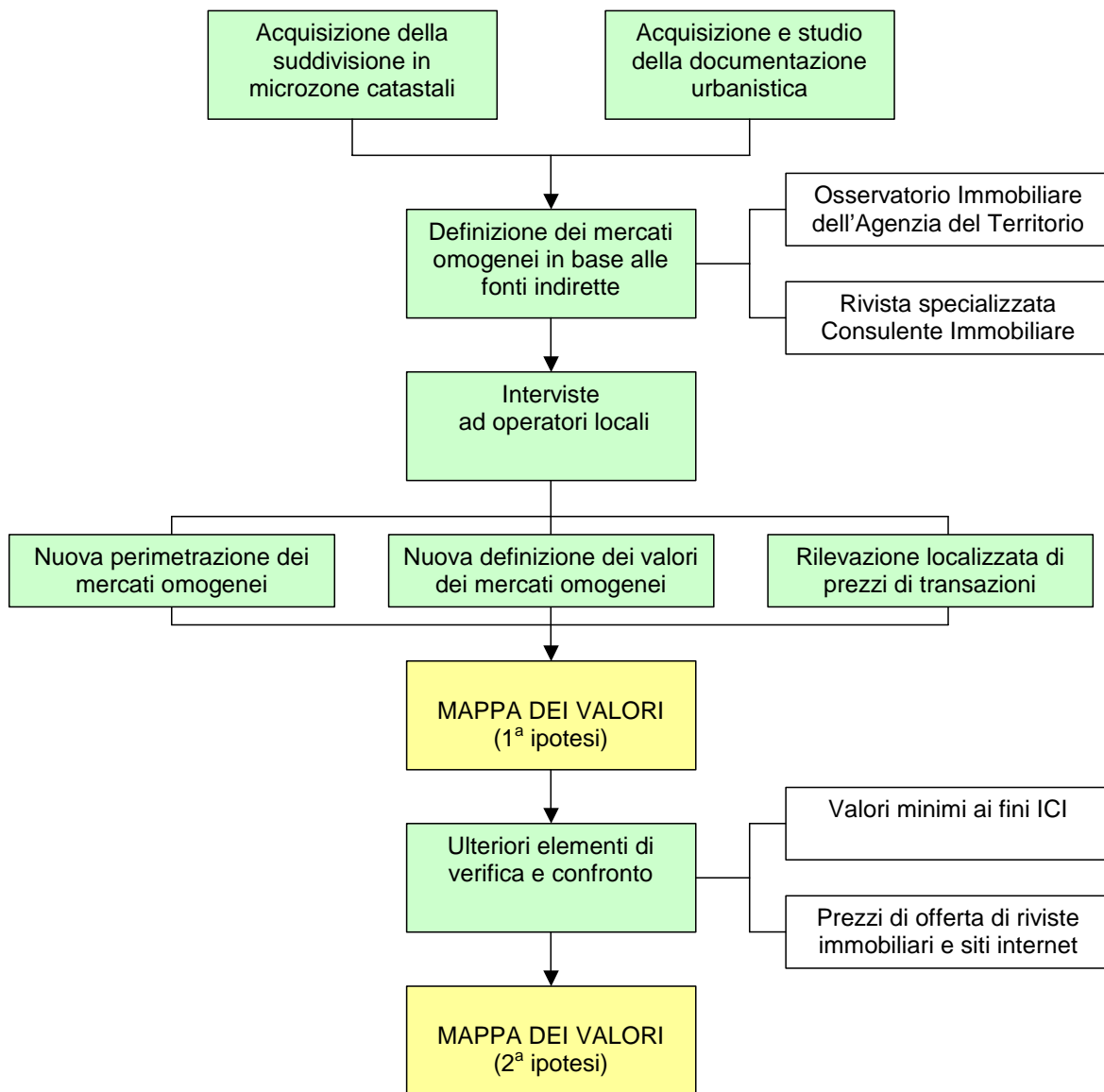
Tab. 4. – Valori delle aree fabbricabili del Comune di Jesi ai fini I.C.I. per l'anno 2005.

| Caratteristiche area                |                  | Urbanizzate<br>€/mq | Non urbanizzate<br>€/mq |
|-------------------------------------|------------------|---------------------|-------------------------|
| Aree<br>residenziali<br>edificabili | Microzona 1      | 250,00              | 130,00                  |
|                                     | Microzona 2      | 250,00              | 130,00                  |
|                                     | Microzona 3      | 250,00              | 130,00                  |
| Aree<br>produttive<br>miste         | Interne Z.I.P.A. | 60,00               | 20,00-50,00             |
|                                     | Esterne Z.I.P.A. | 90,00               | 50,00                   |

### 3.7 I mercati urbani omogenei ed i valori espressi

Gli esiti delle indagini ed elaborazioni precedentemente illustrati, nonché una sintesi degli ulteriori contributi ricevuti dagli operatori locali dell'intermediazione immobiliare – richiesti di perimetrare i mercati immobiliari omogenei e di indicare i rispettivi valori come indicato nel par. 3.4 – hanno portato alla redazione della Mappa dei Valori (tav. 6). Ulteriori indagini e dati consentiranno di verificare e, se necessario, rettificare alcuni valori in essa riportati.

Grafico 2 – Percorso seguito per l'elaborazione della Mappa dei Valori.



In una tabella, ad ogni ambito sono stati associati i valori frutto delle indagini precedentemente descritte. La tabella è articolata in due sezioni.

La prima sezione contiene i valori delle abitazioni nuove o ristrutturate. Rispetto all'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio, la Mappa dei Valori presenta:

- un ulteriore frazionamento delle microzone di maggiore estensione,
- un ampliamento dell'area urbana considerata oltre i confini delle microzone 1 e 2,
- un diverso quadro dei valori.

I valori parametrici sono espressi in euro per unità di superficie commerciale. La superficie commerciale, secondo le consuetudini del mercato immobiliare locale, è computata nel seguente modo:

- superficie residenziale principale:  
100% della superficie di calpestio,  
100% dell'ingombro dei muri,
- superfici accessorie:  
25% dei balconi fino a 60 mq,  
10% delle terrazze oltre i 60 mq,  
50% dei garage,  
25% delle cantine,  
50-70% della superficie residenziale accessoria riscaldata.

Per quanto riguarda gli appartamenti in condominio:

- le parti comuni (vani scala, ecc.) non si valutano,
- si computa al 20-30% il posto-auto scoperto di uso esclusivo.

Per quanto concerne le unità abitative cielo-terra:

- il vano-scala è considerato superficie commerciale in ogni piano,
- il verde-giardino fino a 100 mq è computato per il 10%, oltre per il 5%.

I 24 ambiti urbani costituenti mercati omogenei (sub-microzone) che ne risultano, restituiscono un range di variazione dei valori jesini piuttosto accentuato. Per le costruzioni nuove o ristrutturate i valori massimi (intorno a 3.200 euro/mq) si trovano negli ambiti di Corso Matteotti, Via Piave, Via Gramsci e Via Paradiso, mentre la gran parte degli ambiti urbani (es. Via Mura, Via del Prato, Via Roma, Via Marco Polo nella microzona 1; Via Murri e Via Murat nella microzona 2) esprimono valori compresi nell'intervallo di 2.500-2.000 euro/mq). Le zone agricole ed importanti centri come Minonna esprimono invece valori oscillanti tra 1.000 e 1.600 euro/mq. Ne risulta dunque confermata la polarizzazione degli interessi immobiliari su alcune parti di Jesi.

La seconda sezione della Mappa dei Valori deriva, mediante stima sintetica dell'incidenza dell'area sul valore dell'edificazione, il valore delle aree fabbricabili. L'incidenza area è desunta dalla pubblicistica specializzata applicando, in prima approssimazione, percentuali d'incidenza decrescenti a classi decrescenti di valori immobiliari: l'incidenza massima del 35% è applicata alla classe con valore superiore a 3.000 euro/mq, mentre quella minima del 12% alla classe di valore inferiore ai 1.500 euro/mq; alla classi intermedie sono attribuite incidenze intermedie.

Il valore parametrico risultante dal prodotto del valore unitario della residenza per l'incidenza percentuale dell'area – secondo la rivista specializzata “Consulente Immobiliare” – deve essere ridotto del 35% per tener conto del profitto dell'impresa, degli interessi passivi sull'anticipazione dei capitali finanziari, del contributo di costruzione e del saggio di sconto.

E' questo tuttavia un procedimento del tutto empirico, utile solo per ottenere una prima sommaria indicazione del valore parametrico delle aree fabbricabili.

I valori per le aree fabbricabili riportati nella Mappa dei Valori in termini d'“incidenza area” richiedono infatti di essere fatti oggetto di elaborazioni più accurate, di tipo analitico, per poter essere utilizzati a fini di perequazione urbanistica.

Tab. 5. – Valori immobiliari delle microzone per ambiti di mercato omogenei.

| Microzona    | Denominazione                     | Valore dell'edificazione |               |              | Valore aree fabbricabili |               |              |
|--------------|-----------------------------------|--------------------------|---------------|--------------|--------------------------|---------------|--------------|
|              |                                   | Max.<br>€/mq             | Medio<br>€/mq | Min.<br>€/mq | Max.<br>€/mq             | Medio<br>€/mq | Min.<br>€/mq |
| <b>1 A</b>   | Corso Matteotti                   | 3.200                    |               | 3.000        |                          |               |              |
| <b>1 B</b>   | Piazza Federico II                | 3.000                    |               | 2.300        |                          |               |              |
| <b>1 C.a</b> | Via Mura (sud)                    | 2.500                    |               | 2.300        |                          |               |              |
| <b>1 C.b</b> | Via del Prato - Via Gallodoro     | 2.500                    |               | 2.300        |                          |               |              |
| <b>1 D</b>   | Viale della Vittoria - Mercatini  | 3.000                    |               | 1.850        | 680                      |               | 240          |
| <b>1 E</b>   | Via Cascamificio                  | 2.100                    |               | 1.800        | 340                      |               | 230          |
| <b>1 F</b>   | Via Roma                          | 2.400                    |               | 2.350        | 390                      |               | 380          |
| <b>1 G</b>   | Via Marco Polo                    | 2.250                    |               | 2.050        | 370                      |               | 330          |
| <b>1 H</b>   | Via Piave                         | 3.200                    |               | 2.600        | 730                      |               | 500          |
| <b>2 A.a</b> | Via Gramsci - Viale delle Nazioni | 3.400                    |               | 2.500        | 775                      |               | 490          |
| <b>2 A.b</b> | Ospedale Murri                    |                          | 2.000         |              |                          | 325           |              |
| <b>2 B</b>   | Via Murri                         | 2.250                    |               | 2.100        | 370                      |               | 270          |
| <b>2 C.a</b> | Via Paradiso (bassa)              | 3.200                    |               | 2.600        | 730                      |               | 510          |
| <b>2 C.b</b> | Via Paradiso (alta)               |                          | 3.300         |              |                          |               |              |
| <b>2 D</b>   | Zona Giardini                     | 2.900                    |               | 2.600        | 570                      |               | 510          |
| <b>2 E</b>   | Via Murat                         | 2.700                    |               | 2.000        | 530                      |               | 325          |
| <b>3</b>     | Borgo Minonna                     | 1.600                    |               | 1.000        | 210                      |               | 80           |
| <b>4 A</b>   | Ex-industriale (SMIA)             | 1.900                    |               | 1.600        | 250                      |               | 210          |
| <b>4 B</b>   | Industriale                       |                          |               |              |                          |               |              |
| <b>5 1.a</b> | Via del Verziere                  |                          | 1.800         |              |                          | 235           |              |
| <b>5 1.b</b> | Agricola 1                        | 1.600                    |               | 950          | 210                      |               | 75           |
| <b>6 1.a</b> | Espansione Colle Paradiso         |                          | 3.300         |              |                          | 750           |              |
| <b>6 1.b</b> | Piazza Caduti sul Lavoro          | 2.200                    |               | 2.000        | 360                      |               | 325          |
| <b>6 1.c</b> | Agricola 2                        | 1.600                    |               | 950          | 210                      |               | 75           |

#### 4 L'impiego della Mappa dei Valori nella perequazione urbanistica

La tabella che accompagna la Mappa riporta, per gli ambiti urbani costituenti mercati omogenei, due valori: quello dell'edificazione, il solo direttamente conoscibile, e quello delle aree fabbricabili, estraibile dal primo attraverso l'applicazione della percentuale che esprime l'incidenza dell'area, dedotta dalla pubblicistica specializzata. I valori delle aree, dunque, sono dedotti dai valori degli immobili attraverso un sistema standardizzato di stima delle voci di costo.

Il primo valore è stato ottenuto attraverso l'analisi delle fonti informative "indirette" o "accreditate" (Osservatorio dei Valori Immobiliari del Ministero delle Finanze, rivista specializzata Consulente Immobiliare) e soprattutto mediante informazioni ricavate con rilevazioni "dirette" (interviste ad operatori qualificati, acquisizione di prezzi di compravendita, prezzi di offerta). Esso possiede quindi un grado di attendibilità abbastanza elevato, anche se richiede di essere fatto oggetto di ulteriori verifiche. Il secondo, invece, rappresenta solo una prima sommaria indicazione, la cui attendibilità necessita di essere verificata per mezzo di indagini più approfondite.

Proprio a questo riguardo, merita aggiungere che il primo valore, cioè il valore dell'edificazione per i 24 ambiti costituenti mercati omogenei nella Mappa dei Valori, consente di individuare, attraverso il criterio estimativo del "valore di trasformazione", il valore delle aree fabbricabili espresso in termini parametrici, cioè il valore dell'area per ogni unità di superficie utile lorda. Il "valore di trasformazione" è infatti espresso da:

$$V_a = V_{tr} = \frac{V_{mp} - [K_{tr} + P]}{(1 + r)^n}$$

in cui:

$V_a$  = valore dell'area edificabile

$V_{tr}$  = valore di trasformazione

$V_{mp}$  = valore di mercato dopo la trasformazione

$K_{tr}$  = costi di trasformazione

$P$  = profitto dell'imprenditore trasformatore

$1 + r$  = binomio di interesse, con  $r$  saggio di sconto

A loro volta, i costi da sostenere per effettuare la trasformazione (  $K_{tr}$  ) saranno così composti:

$$K_{tr} = K_c + C_c + S_t + O_f + S_c$$

in cui:

$K_c$  = costi di idoneizzazione del suolo e di costruzione

$C_c$  = contributo di costruzione

$S_t$  = spese tecniche

$O_f$  = oneri finanziari

$S_c$  = spese di commercializzazione

Le indagini svolte presso imprese di costruzioni e progettisti locali consentono di stimare il costo di costruzione nell'ordine di 1.200 euro/mq per case unifamiliari e nell'ordine di 950 euro/mq per gli appartamenti in condominio.

Il contributo di costruzione, desunto dalla delibera C.C. n.36 del 12.03.2004, ammonta a 69,1 €/mq, articolato in 29,2 €/mq per urbanizzazioni primarie, 26,8 €/mq per urbanizzazioni secondarie e 13,1 €/mq come contributo sul costo di costruzione.

Il costo di costruzione delle strade con i relativi sottoservizi è stimato pari a 120 €/mq.

Le spese tecniche sono calcolate dell'ordine del 10 % sui costi di costruzione e delle opere di urbanizzazione primaria.

Su tale base è possibile stimare per via analitica il valore dell'incidenza area (euro per mq di superficie utile lorda) e quindi disporre di un'informazione di maggiore qualità, e quindi anche attendibilità, rispetto a quella ricavata per via speditiva. Moltiplicando il valore così individuato per

l'indice di edificabilità territoriale si ottiene il valore unitario del suolo. Di conseguenza è possibile simulare la variazione della valorizzazione fondiaria al variare dell'indice di edificabilità territoriale. La Mappa costituisce pertanto la base per:

- a) valutare la sostenibilità economica delle principali operazioni promosse dal nuovo Piano (si veda l'applicazione sul Verziere);
- b) garantire un uguale trattamento dei proprietari di suoli in analoghe condizioni di fatto e di diritto, nelle relazioni pubblico-privato che il Progetto comunale del suolo promuoverà;
- c) rendere trasparente il sistema di scambi e compensazioni.

## 5 Il "modello" di perequazione

Le decisioni prese dall'Amministrazione comunale circa le modalità applicative della perequazione urbanistica a Jesi sono restituite nell'Atto di indirizzo del Sindaco per il Progetto comunale di suolo, atto che ha accompagnato l'approvazione in Consiglio comunale degli Approfondimenti nel luglio 2005. Esse sono state così espresse:

1- «Il metodo perequativo sarà applicato sia nelle aree d'espansione sia nei casi di trasformazione e recupero.

In occasione di iniziative su aree d'espansione i benefici derivanti da tali operazioni saranno ripartiti al 50% tra i soggetti interessati e la comunità locale.

L'Amministrazione utilizzerà questi introiti per la realizzazione e valorizzazione della "città pubblica", per sostenere e sviluppare "l'edilizia sociale", per abbattere la situazione debitoria dell'Ente».

2. La perequazione urbanistica, in quanto finalizzata all'ottenimento di una dotazione di aree e/o opere pubbliche maggiori di quelle assicurate dagli standard urbanistici, si lega a questi ultimi ed a ciò che per essi ha stabilito il Consiglio comunale: «si ritiene indispensabile che il futuro disegno della città rispetti i minimi normativi: sia quelli d'interesse locale (21 mq/ab) sia quelli d'interesse generale (17,5 mq/ab), per un totale di 38,5 mq/ab». «Riguardo gli standards, si dovrà utilizzare al meglio le risorse esistenti riconducendole a sistemi di relazioni tra attrezzature, spazi pubblici, verde e mobilità ....

Si dovranno fronteggiare eventuali disparità di localizzazione di standards, sia qualitative sia quantitative, risolvendole anche tramite operazioni di trasferimento degli stessi. ...

Pur rispettando il dettato normativo, dovrà essere rimodulata la ripartizione interna dello standard per rispondere ai problemi di accessibilità, di sosta, di qualificazione pedonale, di mobilità lenta, d'aggregazione, di sport non agonistico; mentre la loro localizzazione dovrà prioritariamente essere incentrata nei sistemi pubblici individuati».

Questi indirizzi danno una particolare configurazione al modello jesino di perequazione urbanistica. Si tratta infatti:

- a) di stimare l'ammontare dei benefici derivanti dall'espansione e dalla trasformazione urbana e di suddividerlo in due quote paritarie: l'una privata e l'altra pubblica;
- b) di mettere in relazione il beneficio privato stimato, per quanto attiene alla rendita e al profitto, con il valore consolidatosi nei beni immobili oggetto di trasformazione;
- c) di misurare la capacità del beneficio pubblico ritraibile dalla trasformazione e di soddisfare la aspettative dall'Amministrazione Comunale nel campo della realizzazione e valorizzazione della "città pubblica", dell'edilizia sociale e della riduzione della situazione debitoria dell'Ente.

Il modello di perequazione urbanistica è realizzato attraverso un foglio di calcolo Excel. Gli input sono rappresentati dalla Mappa dei Valori e dai dati economici esposti nel par. 4, nonché dai dati tecnici scaturiti dalla progettazione urbanistica. La variabile dipendente è rappresentata dal valore fondiario generato dalle variabili indipendenti, ossia dal valore di mercato delle tipologie edilizie previste e dai costi da sostenere per realizzarle, escluso il solo terreno. La variabile dipendente, nel modello jesino, è scomposta in due quote, essendo il beneficio pubblico enucleato da quello privato. Le due quote di beneficio sono oggetto delle verifiche di cui alle precedenti lettere b) e c).



In relazione all'esito di tali verifiche, attraverso un processo iterativo fatto di numerose retroazioni, sono adeguati i valori delle variabili indipendenti, calcolati i nuovi valori dei benefici pubblici e privati, effettuate di nuovo le verifiche. Ciò fino al raggiungimento di un esito soddisfacente sotto il profili sia urbanistico-ambientale che economico-finanziario.

Nel caso del Comune di Jesi, una ulteriore variabile introdotta nel modello perequativo è costituita dalla cosiddetta "monetizzazione" degli standard urbanistici. In alcune aree, fra cui quella del Verziere, in considerazione della preesistente dotazione di servizi pubblici di cui beneficia il settore urbano di appartenenza, le proprietà fondiarie sono dispensate dalla cessione al Comune di quota parte delle aree per gli standard; di conseguenza possono fruire di una maggiore superficie fondiaria. Questo beneficio privato viene "monetizzato" e cioè tradotto in un importo monetario da corrispondere al Comune.