



prot. 2299 del 1/04/2008

RELAZIONE DI STIMA DI AREE EDIFICABILI IN COMUNE DI FRANCAVILLA AL MARE.

INDICE

PREMESSA	2
PARTE I – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE	2
1. DESCRIZIONE TERRENI	2
1.1 INQUADRAMENTO TERRITORIALE E NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE.....	2
1.2 DATI DEL PIANO REGOLATORE COMUNALE.....	3
2. RIFERIMENTI NORMATIVI	13
4. RIFERIMENTI DI MERCATO	17
3. VALUTAZIONE	20
4. CONCLUSIONI	28



PREMESSA

La Ris.Co, Riscossioni Comunali Srl di Francavilla al Mare, per consentire all'Ufficio Tributi una puntuale verifica dell'applicazione dell'Imposta Comunale sugli immobili e di procedere, all'occorrenza, all'emissione di atti di accertamento ICI per le aree edificabili, con nota n. 016/LB/08 del 01/04/2008, ha affidato a questa Agenzia del Territorio la valutazione delle aree edificabili ricadenti nel comprensorio del Comune di Francavilla al Mare.

In base a quanto previsto nella Convenzione per Servizi tecnico-estimativi, stipulata in data 13/05/2008, prot. n. 3520, tra l'Agenzia del Territorio ed la predetta Società, si riporta la presente relazione per la determinazione della base imponibile dell'imposta comunale sugli immobili con riferimento agli anni 2003, 2004, 2005, 2006, 2007 e 2008, ai sensi del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504 e successive modificazioni ed integrazioni. L'art. 5, comma 5, del suddetto D.Lgs. stabilisce che *"per le aree edificabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato della vendita di aree aventi analoghe caratteristiche"*.

PARTE I – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE

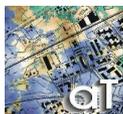
1. DESCRIZIONE TERRENI

1.1 INQUADRAMENTO TERRITORIALE E NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE.

Il territorio comunale di Francavilla al Mare, catastalmente suddiviso in 24 fogli di mappa, è caratterizzato da una fascia costiera pianeggiante completamente urbanizzata, della profondità media di circa 350 mt., senza soluzione di continuità tra il fiume Foro e l'agglomerato di Pescara. La restante parte del territorio è prevalentemente collinare, tranne le valli del fiume Alento e del fiume Foro. La città di Francavilla al Mare ha una popolazione stabile di circa 24.000 abitanti, con una notevole concentrazione abitativa nel periodo estivo.

Il Centro Storico del Comune è costituito dal "Paese Alto" e dalla zona marina antistante, quasi completamente distrutto nell'ultimo conflitto mondiale e ricostruito nell'immediato dopoguerra.

L'intera fascia costiera, escluso il Centro Storico, è stata edificata in un ventennio, a partire dagli anni '60, con edifici ed appartamenti per vacanze.



La zona nord dell'abitato, anche per la vicinanza con la città di Pescara, è risultata commercialmente maggiormente privilegiata, specialmente come residenza estiva, rispetto alla zona sud che, nonostante la stessa tipologia edilizia, è sempre stata caratterizzata da una minore considerazione da parte del mercato, orientato prevalentemente alla residenza stabile.

A partire dagli anni '70 sono state edificate alcune specifiche zone del territorio comprese nelle "perimetrazioni urbane".

La città risulta servita da adeguati collegamenti viari grazie ai quali sono facilmente raggiungibili le seguenti principali infrastrutture: l'Autostrada A/14, la S.S. Adriatica n.16 e la Ferrovia dello Stato. Quest'ultima, che attraversa la città lungo l'intera fascia costiera, rappresenta una barriera di notevole rilevanza economica, in quanto determina un diverso valore di posizione degli immobili fra il lato mare ed il lato monte.

1.2 DATI DA PIANO REGOLATORE COMUNALE

Lo strumento urbanistico vigente del Comune di Francavilla al Mare è rappresentato dal P.R.G. approvato con deliberazione del Consiglio Provinciale di Chieti n. 7/6 del 06/03/1998.

Ai fini dell'applicazione delle Norme Tecniche di Attuazione il territorio comunale è suddiviso in:

1) ZONE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE:

- Zone destinate alla viabilità e ferrovie (Art. 10);
- Zone fluviali (Art. 11);
- Zone pubbliche a verde attrezzato e a parco (Art. 12);
- Zone pubbliche di interesse generale (Art. 13);
- Zone a vincolo speciale (Art. 19).

2) ZONE A PREVALENZA RESIDENZIALE:

- Nucleo di insediamento storico (Art. 15);
- Zone di completamento (Art. 16);
- Zona di ristrutturazione (Art. 17);
- Zone di espansione residenziale e turistico-ricettiva (Art. 18);
- Zone di edilizia residenziale pubblica (Art. 22);
- Zone per attrezzature turistiche e campings (Art. 23).

3) ZONE PRODUTTIVE:

- Zona artigianale (Art. 20);
- Zona industriale (Art. 20);
- Zona espositiva (Art. 20);
- Zone agricole (Art. 21).



In tutte le zone del territorio comunale, dove non è prescritto l'intervento preventivo, è ammesso l'intervento diretto (attuato da operatori pubblici o privati), subordinato al rilascio di specifica concessione.

Con riferimento allo scopo della stima ed in puntuale adempimento alla richiesta formulata dalla Soc. Ris.co nella nota di incarico, saranno oggetto di valutazione le zone edificabili di seguito individuate con le singole schede riassuntive.

ZONE PUBBLICHE E A VERDE ATTREZZATO	SIGLA DI IDENTIFICAZIONE
	ART. 12 ZONA n. 4 e n. 16
LOCALIZZAZIONE	
Valle Anzuca - Alento - San Bernardino - Val di Foro	
DESTINAZIONE DI ZONA - D'USO	
Parchi urbani, di quartiere, attrezzature sportive. Sono consentite costruzioni di modesta entità quali chioschi aree di gioco per bambini, depositi per materiali e attrezzi necessari alla manutenzione della zona.	
PROCEDURA PER INTERVENTI	
Intervento preventivo di iniziativa pubblica (P.P.)	
STANDARDS URBANISTICI	
I.F. (ind. fond.) = 0,15 mc/mq	
H max (alt. mass.) = mt. 3,50	
Q (rapp. cop.) = 6% di S.m.	

ZONE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE	SIGLA DI IDENTIFICAZIONE
	ART. 13
LOCALIZZAZIONE	
Ambiti urbani sparsi.	
DESTINAZIONE DI ZONA - D'USO	
a) Zone per attrezzature comuni destinate all'istruzione, alle chiese, ai centri sociali, culturali, sanitari e per pubblici servizi.	
b) Zone per attrezzature tecnico-distributive destinate a magazzini di interesse pubblico, mercati coperti e scoperti, supermercati e simili, acquedotti, gasdotti, cabine elettriche, cabine telefoniche ecc.	
PROCEDURA PER INTERVENTI	
Per dette zone l'Amministrazione potrà attuare il P.P. sentito il Consiglio Comunale	
STANDARDS URBANISTICI	
I.T. (ind. territ.) = 2,5 mc/mq	
I.F. (ind. fond.) = 3,5 mc/mq	
Q = (rapp. mass. cop.) = 35%	
H max (alt. mass.) = mt. 12,00	
D.C. (dist. conf.) = mt. 5,00	
D.F. (dist. fabb.) = mt. 12,00	
Parcheggi = 2 mq/20 mc	



ZONE RESIDENZIALI	SIGLA DI IDENTIFICAZIONE
	ART. 15 ZONA N. 12
LOCALIZZAZIONE	
Centro storico	
DESTINAZIONE DI ZONA - D'USO	
Residenziale, commercio al minuto in piccoli esercizi, artigianato artistico in piccoli laboratori, attività culturali e ricreative, attività specializzate quali pensioni, locande e alberghi per la ricettività turistica.	
PROCEDURA PER INTERVENTI	
Per eventuali costruzioni è prescritta la predisposizione di piani di intervento preventivo.	
STANDARDS URBANISTICI	
I.F. (ind. fond.) = 5 mc/mq	
L'altezza massima non può superare l'altezza degli edifici circostanti	
La distanza tra il nuovo fabbricato ed i fabbricati esistenti non può essere inferiore alla metà dell'altezza massima di progetto	

ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO	SIGLA DI IDENTIFICAZIONE
	ART. 16
I proprietari di due o più lotti contigui, i quali non dispongono di superficie edificabile sufficiente ai fini del rispetto delle distanze fissate dal D.M. 2 aprile 1968 e dalla presente normativa delle zone, per la realizzazione dei rispettivi edifici possono chiedere congiuntamente l'autorizzazione per la costruzione di un unico edificio o di edifici accorpati o che, posti a distanza regolamentare tra loro, possano prescindere dal rispetto della proprietà fondiaria dei singoli convenzionati	

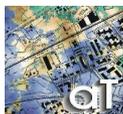


ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO	SIGLA DI IDENTIFICAZIONE
	ART. 16 ZONA N. 2
LOCALIZZAZIONE	
Fondovalle Alento	
DESTINAZIONE DI ZONA - D'USO	
Residenze artigiane.	
PROCEDURA PER INTERVENTI	
P.P o P.L.C.	
STANDARDS URBANISTICI	
I.F. (ind. fond.) = 0,9 mc/mq	
Q = (rapp. mass. cop.) = 25% S.F.	
H max (alt. mass.) = mt. 8,00	
D.C. (dist. conf.) = mt. 5,00	
D.F. (dist. fabb.) = mt. 10,00	
Parcheggi = 1 mq/20 mc	

ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO	SIGLA DI IDENTIFICAZIONE
	ART. 16 ZONA N. 3
LOCALIZZAZIONE	
Val di Foro, Strada Statale Adriatica Nord e Sud.	
DESTINAZIONE DI ZONA - D'USO	
Residenziale	
PROCEDURA PER INTERVENTI	
E' ammessa la concessione edilizia singola.	
STANDARDS URBANISTICI	
I.F. (ind. fond.) = 0,8 mc/mq	
Q = (rapp. cop.) = 30% S.F.	
H max (alt. mass.) = mt. 8,50	
D.C. (dist. conf.) = mt. 5,00	
D.F. (dist. fabb.) = mt. 10,00	
Parcheggi = 1 mq/20 mc	

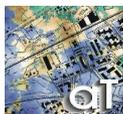


ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO	SIGLA DI IDENTIFICAZIONE
	ART. 16 ZONA N. 11
LOCALIZZAZIONE	
Lungo la Strada Statale Adriatica a confine nord e sud del Centro Storico.	
DESTINAZIONE DI ZONA - D'USO	
Residenziale.	
PROCEDURA PER INTERVENTI	
E' ammessa la concessione edilizia singola.	
STANDARDS URBANISTICI	
I.F. (ind. fond.) = 1,3 mc/mq	
Q = (rapp. mass. cop.) = 33% S.F.	
H max (alt. mass.) = mt. 10,00	
D.C. (dist. conf.) = mt. 5,00	
D.F. (dist. fabb.) = mt. 10,00	
Parcheggi = 1 mq/20 mc	



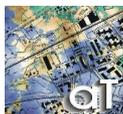
ZONE RESIDENZIALI DI RISTRUTTURAZIONE	SIGLA DI IDENTIFICAZIONE
	ART. 17 ZONA N. 15
LOCALIZZAZIONE	
Fascia compresa tra la ferrovia ed il litorale lungo tutto il territorio, escluso l'estremo sud (zona 10).	
DESTINAZIONE DI ZONA - D'USO	
Residenziale.	
PROCEDURA PER INTERVENTI	
Le zone residenziali di ristrutturazione, contrassegnate in tav. n. 3 di P.R.G. con il n. 15 e le lettere A/B/C/D/E/F/G/H/L, sono sottoposte ad intervento urbanistico preventivo, la cui attuazione è regolata dai Programmi Pluriennali d'Attuazione (P.P., P.R., P.L.C.)	
STANDARDS URBANISTICI	
I.T. (ind. territ.) = 2,7 mc/mq	
I.F. (ind. fond.) = 5,00 mc/mq	
Q = (rapp. mass. cop.) = 33% S.F.	
H max (alt. mass.) = come da punto 2 dell'art. 8 D.M. 2.4.1958, n. 1444	
D.C. (dist. conf.) = mt. 5,00	
D.F. (dist. fabb.) = mt. 10,00	
Parcheggi = 1 mq/20 mc	
Standards urbanistici per le sottozone n. 15 F/G/H/L, indicate in tavola n. 3 del P.R.G., prospicienti l'arenile a nord della foce del fiume Alento, tra Via F. di Iorio, Viale Alcione e l'arenile.	
I.T. (ind. territ.) = 2,00 mc/mq	
I.F. (ind. fond.) = 3,00 mc/mq	
Q = (rapp. mass. cop.) = 33% S.F.	
H max (alt. mass.) = mt. 7,50	
D.C. (dist. conf.) = mt. 5,00	
D.F. (dist. fabb.) = mt. 10,00	
Parcheggi = 1 mq/20 mc	

ZONA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE N. 10	SIGLA DI IDENTIFICAZIONE
	ART. 18
PROCEDURA PER INTERVENTI	
Le zone residenziali comprese in zona omogenea di espansione C sono sottoposte ad intervento preventivo, di norma P.P. o P.L. Sono comprese in queste zone quelle contrassegnate con i n. 9 - 10 - 17 - 17/A e 20 sulla Tav. n.3 di P.R.G.	



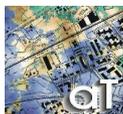
ZONA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE (Zona ricettiva turistica di espansione n. 10)	SIGLA DI IDENTIFICAZIONE
	ART. 18 ZONA N. 10
LOCALIZZAZIONE	
Estremo sud, tra la S.S. Adriatica ed il litorale.	
DESTINAZIONE DI ZONA - D'USO	
Sono ammesse costruzioni di carattere alberghiero con esclusione della residenza, ad eccezione di quella per i gestori dell'attività turistica.	
PROCEDURA PER INTERVENTI	
Zona soggetta ad intervento urbanistico preventivo P.P. o P.L.C.	
STANDARDS URBANISTICI	
I.T. (ind. territ.) = 1,4 mc/mq	
I.F. (ind. fond.) = 2,5 mc/mq	
Q = (rapp. mass. cop.) = 26% S.F.	
H max (alt. mass.) = mt. 15,00	
D.C. (dist. conf.) = mt. 5,00	
D.F. (dist. fabb.) = mt. 10,00	
Parcheggi = 1 mq/20 mc	

ZONE PRODUTTIVE : industriali, artigianali ed espositive	SIGLA DI IDENTIFICAZIONE
	ART. 20
PROCEDURA PER INTERVENTI	
<p>Le zone produttive sono destinate a manufatti ed attrezzature per le attività industriali, artigianali, commerciali e di trasformazione dei prodotti agricoli. In queste zone è altresì consentita l'installazione di laboratori di ricerca e analisi, depositi, magazzini e manufatti, per la ricreatività sociale a servizio diretto dell'industria, dell'artigianato e dell'agricoltura, uffici, mostre, mense aziendali, mercati temporanei, nonché l'edificazione di piccole abitazioni per il personale addetto alla sorveglianza e manutenzione degli impianti, la cui presenza continua in loco si renda indispensabile.</p> <p>Le predette zone produttive sono classificate e distinte in:</p> <ul style="list-style-type: none">a) zona industriale esistente n. 7/b;b) zona industriale di progetto n.7;c) zona artigianale n.1;d) zona espositiva e fieristica n. 22	



ZONA INDUSTRIALE ESISTENTE	SIGLA DI IDENTIFICAZIONE
	ART. 20 ZONA N. 7/b
LOCALIZZAZIONE	
Pretaro e lungo S.S. Adriatica Nord lato monte	
DESTINAZIONE DI ZONA - D'USO	
Zone di riconversione e recupero urbanistico-edilizio, ai fini di attività terziaria, con destinazione esclusivamente commerciale.	
PROCEDURA PER INTERVENTI	
Soggetta ad intervento urbanistico preventivo P.P./P.L.C./P.I.P.	
STANDARDS URBANISTICI	
S.m. (superf. Min.) = mq 1.000	
S.M. (superf. Mass.) = mq 5.000	
U.T. (ind. Utiliz. Territ.) = 3.000 mq/Ha	
I.T. (ind. Fabb. territ.) = 30.000 mc/Ha	
Q = (rapp. mass. cop.) = 30% S.F.	
H max (alt. mass.) = mt. 10,00	
D.C. (dist. conf.) = mt. 8,00	
D.F. (dist. fabb.) = mt. 10,00	
Opere di urbaniz. prim. = 5% di S.F.	
Opere di urbaniz. secund. = 5% di S.F.	
Parcheggi = 0,10 di S.F.	

ZONA INDUSTRIALE 7 DI PROGETTO	SIGLA DI IDENTIFICAZIONE
	ART. 20 ZONA N. 7
LOCALIZZAZIONE	
Val di Foro (7)	
PROCEDURA PER INTERVENTI	
Soggetta ad intervento urbanistico preventivo P.P./P.L.C./P.I.P.	
STANDARDS URBANISTICI	
S.m. (superf. Min.) = mq 1.000	
S.M. (superf. Mass.) = mq 5.000	
U.T. (ind. Utiliz. Territ.) = 3.000 mq/Ha	
I.T. (ind. Fabb. territ.) = 30.000 mc/Ha	
Q = (rapp. mass. cop.) = 30% S.F.	
H max (alt. mass.) = mt. 10,00	
D.C. (dist. conf.) = mt. 8,00	
D.F. (dist. fabb.) = mt. 10,00	
Opere di urbaniz. prim. = 5% di S.F.	
Opere di urbaniz. secund. = 5% di S.F.	
Parcheggi = 0,10 di S.F.	



ZONA ARTIGIANALE 1 DI PROGETTO	SIGLA DI IDENTIFICAZIONE
	ART. 20 ZONA N. 1
LOCALIZZAZIONE	
Tra Strada Provinciale e fiume Alento (1)	
PROCEDURA PER INTERVENTI	
Soggetta ad intervento urbanistico preventivo P.P./P.L.C./P.I.P.	
STANDARDS URBANISTICI	
S.m. (superf. Min.) = mq 1.000	
S.M. (superf. Mass.) = mq 5.000	
U.T. (ind. Utiliz. Territ.) = 3.000 mq/Ha	
I.T. (ind. Fabb. territ.) = 30.000 mc/Ha	
Q = (rapp. mass. cop.) = 30% S.F.	
H max (alt. mass.) = mt. 10,00	
D.C. (dist. conf.) = mt. 8,00	
D.F. (dist. fabb.) = mt. 10,00	
Opere di urbaniz. prim. = 5% di S.F.	
Opere di urbaniz. secod. = 5% di S.F.	
Parcheggi = 0,10 di S.F.	

ZONA ESPOSITIVA E FIERISTICA	SIGLA DI IDENTIFICAZIONE
	ART. 20 ZONA N. 22
LOCALIZZAZIONE	
Val di Foro	
DESTINAZIONE DI ZONA - D'USO	
Compresa a tutti gli effetti in zona omogenea D. Soprattutto in vista di uno specifico trattamento unitario di sistemazione edilizio-urbanistica della zona produttiva (industriale ed espositiva).	
PROCEDURA PER INTERVENTI	
Soggetta ad intervento urbanistico preventivo P.P./P.L.C./P.I.P.	
STANDARDS URBANISTICI	
S.m. (superf. Min.) = mq 1.000	
S.M. (superf. Mass.) = mq 5.000	
U.T. (ind. Utiliz. Territ.) = 3.000 mq/Ha	
I.T. (ind. Fabb. territ.) = 30.000 mc/Ha	
Q = (rapp. mass. cop.) = 30% S.F.	
H max (alt. mass.) = mt. 10,00	
D.C. (dist. conf.) = mt. 8,00	
D.F. (dist. fabb.) = mt. 10,00	
Opere di urbaniz. prim. = 5% di S.F.	
Opere di urbaniz. secod. = 5% di S.F.	
Parcheggi = 0,10 di S.F.	



ZONE A EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA SOVVENZIONATA (PERP)	SIGLA DI IDENTIFICAZIONE
	ART. 22 ZONA N. 8 e 9
LOCALIZZAZIONE	
Zona Villaggio UNRRA a valle di Via del Convento (8). Località Villanesi e località Pretaro lungo la S.S. Adriatica Nord (9).	
DESTINAZIONE DI ZONA - D'USO	
Residenziale	
PROCEDURA PER INTERVENTI	
Mediante norme di Piano di Zona da attuare con apposito Piano Particolareggiato	
STANDARDS URBANISTICI	
I.T. (ind. fabb. territ.) = 1,25 mc/mq	
I.F. (ind. fond.) = 2,40 mc/mq	
Hmax = 14,50 mt.	

ZONE PER CAMPINGS ED ATTREZZATURE TURISTICHE	SIGLA DI IDENTIFICAZIONE
	ART. 23
LOCALIZZAZIONE	
Litorale zona sud	
DESTINAZIONE DI ZONA - D'USO	
Attrezzature turistiche, balneari, campeggi e servizi ad essi inerenti, cabine balneari, impianti sportivi all'aperto, attrezzature per il ristoro.	
PROCEDURA PER INTERVENTI	
Il Piano si attua a mezzo di intervento urbanistico preventivo: piano di lottizzazione convenzionata o piani particolareggiati di esecuzione.	
STANDARDS URBANISTICI	
U.T. (ind. Utiliz. Territ.) = 0,2 mc/mq	
H max = ml. 6,30	
Parcheggi e spazi di sosta attrezzati = 30% dell'area di intervento	
Aree pubbliche e di uso pubblico = 50% della superficie di intervento	



2. RIFERIMENTI NORMATIVI

L'area edificabile è definita per il caso di specie dalla lettera b) dell'art. 2 del D.Lgs. n. 504/92. In sintesi, la qualità di area edificabile è valutata considerando i seguenti due aspetti:

- gli strumenti urbanistici generali o attuativi;
- possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità, ovvero dall'art. 37 del T.U. in materia di espropriazione per P.U. che si riporta di seguito:

ART.37 (Determinazione dell'indennità nel caso di esproprio di un'area edificabile):

1. Ai soli fini dell'applicabilità delle disposizioni della presente sezione, si considerano le possibilità legali ed effettive di edificazione, esistenti al momento dell'emanazione del decreto di esproprio o dell'accordo di cessione. In ogni caso si esclude il rilievo di costruzioni realizzate abusivamente.

2. Salva la disposizione dell'articolo 32, comma 1, non sussistono le possibilità legali di edificazione quando l'area è sottoposta ad un vincolo di inedificabilità assoluta in base alla normativa statale o regionale o alle previsioni di qualsiasi atto di programmazione o di pianificazione del territorio, ivi compresi il piano paesistico, il piano del parco, il piano di bacino, il piano regolatore generale, il programma di fabbricazione, il piano attuativo di iniziativa pubblica o privata, anche per una parte limitata del territorio comunale per finalità di edilizia residenziale o di investimenti produttivi, ovvero in base ad un qualsiasi altro piano o provvedimento che abbia precluso il rilascio di atti, comunque denominati, abilitativi della realizzazione di edifici o manufatti di natura privata.

3. I criteri e i requisiti per valutare l'edificabilità di fatto dell'area sono definiti con regolamento da emanare con decreto del Ministro dei lavori pubblici.

4. Fino alla data di entrata in vigore del regolamento di cui al comma 5, si verifica se sussistano le possibilità effettive di edificazione, valutando le caratteristiche oggettive dell'area.

5. L'indennità non può superare l'importo pari al valore dichiarato, qualora l'espropriato, nell'ultima dichiarazione dei redditi o nella denuncia ai fini dell'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili, abbia dichiarato un



valore contrastante con la normativa vigente ed inferiore all'indennità di esproprio, come determinata in base ai commi precedenti;

Nella presente fattispecie impositiva, l'edificabilità non deve necessariamente discendere dai piani urbanistici particolareggiati, essendo sufficiente che tale caratteristica risulti da un piano regolatore generale (Risoluzione ministeriale n. 209 del 17/10/97) e, per di più, anche solo semplicemente adottato.

Quanto sopra ai sensi dell'art. 36, comma 2, del 04/07/2006, n. 223 (Decreto Bersani) convertito con Legge 04/08/2006, n. 248 che, ai fini dell'applicazione del d.lgs. 30/12/1992, n. 504, stabilisce 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.

Nella stessa direzione muove pure la Suprema Corte di Cassazione che, con sentenza n: 25506 del 30/11/2006, interpretando l'art. 2, comma 1, lettera b) del d.lgs. n. 504/92 stabilisce che l'ICI va dichiarata e liquidata sulla base del valore di mercato dell'area, tenendo conto anche di quanto sia effettiva e prossima l'utilizzabilità a scopo edificatorio, e di quanto possano incidere gli ulteriori eventuali oneri di urbanizzazione.

Ai sensi dell'attuale normativa (art. 13 del D.Lgs. n. 504/92) il Comune può (e non "deve" come disciplinato fino al 31.12.1997 a seguito della modifica introdotta alla lettera c) del comma 1 dell'art. 58 del D. Lgs. N. 446/97) prevedere il diritto al rimborso dell'imposta pagata per le aree successivamente divenute inedificabili, stabilendone termini, limiti temporali e condizioni, avuto anche riguardo alle modalità ed alla frequenza delle varianti apportate agli strumenti urbanistici (art. 59, comma 1, lettera f del D.Lgs. n. 446/97).

Indipendentemente dalla loro natura non assumono mai la qualifica di area fabbricabile:

- Area occupata dalla costruzione del fabbricato, poiché parte integrante del fabbricato;
- Area pertinenziale del fabbricato, sempre sulla base di quanto precisato al punto precedente;
- Area edificabile posseduta e condotta (quindi entrambi i requisiti debbono essere soddisfatti), da coltivatori diretti o imprenditori agricoli a titolo principale, intendendosi per tali soggetti, ai sensi dell'art. 58 del D.Lgs. n. 446/97, **le persone fisiche iscritte negli appositi elenchi comunali previsti dall'articolo 11 della legge 9 gennaio 1963, n.**



9, e soggette al corrispondente obbligo dell'assicurazione per invalidità, vecchiaia e malattia;

la cancellazione dai predetti elenchi ha effetto a decorrere dal 1° gennaio dell'anno successivo. Non possono beneficiare, in sintesi, della esclusione in argomento gli agricoltori, quando:

- a. *le aree edificabili non sono adibite all'esercizio dell'attività agricola (art. 2135 c.c.);*
- b. *le aree edificabili sono adibite all'esercizio dell'attività agricola, ma sono condotte da un soggetto diverso dal possessore, inteso come soggetto passivo ICI;*
- c. *le aree edificabili sono possedute o condotte da persone giuridiche, quali sono le società commerciali;*
- d. *le aree edificabili sono possedute o condotte da persone fisiche non iscritte negli elenchi comunali o non soggette al corrispondente obbligo di assicurazione per invalidità, vecchiaia e malattia;*
- e. *sono soddisfatte le ulteriori condizioni stabilite dal singolo comune nel proprio regolamento, ai sensi della lettera a), comma 1, dell'art. 59, del D.Lgs. n. 446/97.*

Inoltre non possono ritenersi edificabili le aree sottoposte a vincoli giuridici, di natura pubblica o privata, che escludono in via permanente la possibilità di costruire edifici, quali vincoli cimiteriali, rispetto dell'abitato, rispetto di grandi attrezzature, parco privato, rispetto di corsi d'acqua, tutela dei corsi d'acqua, vincoli paesaggistici, servitù militari, ecc.

Le opere realizzate in zona agricola, ivi comprese le residenze in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale (vedasi ora l'art. 58 del D.Lgs. n. 446/97) vanno considerate realizzate su terreni inedificabili (C.M. 25/364695 del 3.8.1979).

Secondo la Commissione tributaria centrale (Sez. XXI[^] del 10 giugno 1991, n. 4584) è da escludere la natura edificatoria del terreno quando la destinazione dell'area a parcheggio o verde pubblico sia certificata dalle indicazioni degli strumenti urbanistici.

In definitiva l'area è edificabile quando il piano regolatore consente la realizzazione sulla stessa di un manufatto edilizio, così come definito dalla normativa edilizia.



3. PROCEDURA DI DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DELLE AREE EDIFICABILI

L'art. 5, comma 5, del D.Lgs. n. 504 del 1992 disciplina le modalità di determinazione del valore delle aree edificabili. A tal fine il valore è costituito da quello **venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, 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 necessari per la costruzione;
- dei **Prezzi medi** sul mercato verificatisi dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.

L'art. 59, comma 1, lettera g), in tema di potestà regolamentare in materia di imposta comunale sugli immobili, consente al Comune di determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, al fine della limitazione del potere di accertamento del comune, con lo scopo di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso nei casi in cui l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato.

Ciò in analogia del principio contenuto nell'art. 52, comma 4, del D.P.R. n. 131 del 26 aprile 1986 che, in relazione al valore degli immobili, in tema di imposta del registro, recita: "Non sono sottoposti a rettifica il valore o il corrispettivo degli immobili, iscritti in catasto con attribuzione di rendita, dichiarato in misura non inferiore ... e, per i fabbricati, a 100 volte il reddito risultante in catasto, aggiornati ...". Al riguardo la Corte di Cassazione più volte si è espressa nel senso di riconoscere a detta norma solo **funzione procedurale diretta a determinare un valore al di là o al di qua del quale l'Ufficio potrà soltanto esercitare la propria funzione accertatrice, ma non il diritto incontestabile di esigere la maggior imposta mediante il recupero a tassazione del minor valore venale dichiarato (fra le tante vedasi anche la sentenza n. 139 del 20 gennaio 1997 della Commissione Tributaria provinciale di Treviso).**

Per quanto sopra, il procedimento di valutazione sarà orientato, in fase preliminare, alla razionale rilevazione oggettiva dei valori delle aree edificabili delle varie zone omogenee del territorio comunale di Francavilla al Mare.



Si riporta, quindi, sinteticamente di seguito la metodologia operativa con cui questo Ufficio ha ritenuto opportuno procedere per la determinazione dei valori di mercato delle aree edificabili ai fini dell'imposta comunale sugli immobili:

- a. rilevazione di tutti i **valori venali dichiarati** negli atti di compravendita, stipulati nell'arco temporale 2001-2007 e suddivisi per zone omogenee;
- b. esame di precedenti valutazioni d'Ufficio eseguite da questa Agenzia per i propri compiti istituzionali;
- c. **normalizzazione**, ovvero adeguamento temporale dei valori rilevati mediante coefficienti moltiplicativi proporzionalmente legati ai valori di mercato presenti all'interno della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) aggiornato semestralmente da quest'Agenzia;
- d. individuazione delle **zone omogenee**;
- e. **confronto dei valori normalizzati**, ordinati per medesima zona omogenea e stessa destinazione urbanistica;
- f. **analisi dei suddetti valori** con lo scarto dei prezzi o dei valori derivati da atti di compravendita ritenuti poco attendibili, ovvero nei quali risulta difficile estrapolare il valore delle aree edificabili dal valore complessivo dei beni compravenduti nel medesimo contesto (fabbricati, pertinenze, ecc.);
- g. **individuazione dei valori venali unitari** attraverso una elaborazione analitica dei valori di mercato normalizzati dei terreni edificabili, aventi medesima destinazione urbanistica ed appartenenti alla stessa zona omogenea, mediante media ponderata basata sull'attendibilità della fonte e delle parti contraenti /Enti Pubblici, Società, Privati, ecc.). (La metodologia utilizzata per l'individuazione dei valori venali unitari delle zone destinate agli insediamenti produttivi è meglio specificata nel successivo paragrafo 4);
- h. **determinazione per confronto** con i valori precedentemente definiti, dei valori di mercato di quelle aree fabbricabili che sia per ubicazione che per destinazione urbanistica, non è stato possibile rilevare sufficienti dati di mercato.

4. RIFERIMENTI DI MERCATO

Si riportano per il confronto comparativo i seguenti riferimenti di mercato:

1. Successione del 14/08/2001, registrata a Chieti al n. 48, Vol. 878, relativa ad alcuni lotti edificabili, individuati in catasto terreni del Comune di Francavilla Al Mare al foglio 8, part. 226, 377, 747, 278, 279 e 280. Nel vigente P.R.G. ricadono parte i "Zona Artigianale e Commerciale" e parte



- in zona per "Residenze artigiane". Valore rispettivamente accertato per le predette zone: € 11,00/mq ed € 37,50/mq.
2. Successione del 12/11/2002, registrata a Chieti al n. 29, Vol. 909, relativa a tre lotti edificabili rispettivamente di mq 205, mq 1300 e mq 735, individuati in catasto terreni del Comune di Francavilla Al Mare al foglio 8, part. 220, 222 e 901 (parte). Nel vigente P.R.G. ricadono all'interno della "Zona Artigianale e Commerciale". In tali zone l'edificazione è subordinata alla preventiva formazione di P.P., P.L. o P.I.P. In particolare si tratta di terreni posti in una zona di aperta campagna, priva di opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Valore complessivo dichiarato € 33.600,00 pari a € 15,00/mq.
 3. Atto di permuta Notar Giuseppe Tragnone del 20/03/2003, rep. 37834, relativo ad alcuni lotti edificabili, individuati in catasto terreni del Comune di Francavilla Al Mare al foglio 15, part. 4265 di mq 300, part. 4263 di mq 345, part. 4264 di mq 1435 e part. 283 di mq 620. Nel vigente P.R.G. ricadono parte in "Zona destinata a scuola" e parte in "Zona 15/D Completamento e Ristrutturazione". Valore accertato per le predette zone rispettivamente € 45,00/mq ed € 65,00/mq.
 4. Atto di donazione Notar Giuseppe Tragnone 14/06/2003, rep. 38301, relativo ad un'area edificabile di mq 1.201, individuata in catasto terreni del Comune di Francavilla Al Mare al foglio 15, part. 1443, 1453 e 539. Nel vigente P.R.G. ricade nel comparto di completamento e ristrutturazione n.15/E" soggetto a P.P./P.L.C. Valore dichiarato € 62.61/mq.
 5. Successione del 03/06/2004, registrata a Chieti al n. 43, Vol. 919, relativa ad un'area edificabile, individuato in catasto terreni del Comune di Francavilla Al Mare al foglio 8, part. 315, della superficie di mq 360. Nel vigente P.R.G. ricade parte all'interno della "Zona Artigianale e Commerciale" e parte nella "zona per residenze artigiane". Valore dichiarato rispettivamente € 25,00/mq ed € 45,00/mq.
 6. Successione del 04/04/2004, registrata a Chieti al n. 11, Vol. 921, relativa ad alcuni lotti edificabili, individuati in catasto terreni del Comune di Francavilla Al Mare al foglio 21, part. 1815 e 1816. Nel vigente P.R.G. ricadono parte in zona "Verde Pubblico Attrezzato e Parchi Urbani" e parte in zona "Turistico Ricettiva". Valore accertato per le predette zone rispettivamente di : € 25,00/mq ed € 45,00/mq.
 7. Successione del 22/12/2004, registrata a Chieti al n. 41, Vol. 938, relativa a tre lotti edificabili rispettivamente di mq 930, di mq 960 e di mq 840, individuati in catasto terreni del Comune di Francavilla Al Mare al foglio 9, part. 74, 75 e 473. Nel vigente P.R.G. le predette aree ricadono all'interno di un vasto comparto destinato alla costruzione di una "Scuola Materna". Valore accertato € 63,00/mq.
 8. Successione del 15/01/2005, registrata a Chieti al n. 30, Vol. 933, relativa



- ad alcuni lotti edificabili, individuati in catasto terreni del Comune di Francavilla Al Mare al foglio 21, part. 1067, 1068, 279, e 1072. Nel vigente P.R.G. ricadono parte i "Zona di Completamento e Ristrutturazione - Comparto 15/D", parte in zona "Verde Pubblico Attrezzato e Parchi Urbani" e parte in zona destinata ad "Attrezzature di Interesse Generale". Valore accertato per le predette zone rispettivamente di : € 83,00/mq € 38.93 ed € 60,00/mq.
9. Atto di vendita Notar Pasquale Rozzi del 21/03/2005, rep. 204.442, relativo ad un terreno edificabile di mq 2.195, individuato in catasto terreni del Comune di Francavilla Al Mare al foglio 8, part. 537, 900, 4009, 4011 e 4083. Nel vigente P.R.G. ricade in "Zona 2 - comparto 15 e 13". Valore dichiarato € 89,00/mq.
 10. Atto di vendita Notar Gerardo Santomauro del 14/07/2005, registrato a Ortona al n. 299/1T, relativo ad un terreno edificabile di mq 460, individuato in catasto terreni del Comune di Francavilla Al Mare al foglio 21, part. 292 (parte) e 253 (parte). Nel vigente P.R.G. ricade in "Zona a Verde Pubblico Attrezzato e Parchi Urbani". Valore dichiarato € 46,00/mq.
 11. Atto di vendita Notar Nicola Gioffrè del 27/09/2005, rep. 75306, relativo ad un terreno edificabile di complessivi mq 2.240, individuato in catasto terreni del Comune di Francavilla Al Mare al foglio 8, part. 220, 222 e 901. Nel vigente P.R.G. ricade all'interno della "Zona Artigianale e Commerciale", contraddistinta con il n. 1. Valore dichiarato € 46,00/mq.
 12. Atto di vendita Notar Gerardo Santomauro del 20/12/2005, rep. 2439, relativo ad un terreno edificabile di complessivi mq 940, individuato in catasto terreni del Comune di Francavilla Al Mare al foglio 15, part. 912. Nel vigente P.R.G. ricade all'interno della "Zona 15 - comparto 15/F". Valore dichiarato € 175.000,00 pari a € 186,17/mq.
 13. Atto di vendita Notar Gerardo Santomauro del 02/02/2006, rep. 2753, relativo ad un'area di complessivi mq 1.670, individuata in catasto terreni del Comune di Francavilla Al Mare al foglio 1, part. 4540 e 4541. Nel vigente P.R.G. ricade all'interno della "Zona 3 di Completamento". Valore accertato € 177.425,00 pari a € 106.24/mq.
 14. Atto di vendita Notar Marco Bulferi del 06/07/2006, rep. 11.997, relativo ad un'area di complessivi mq 11.360, individuata in catasto terreni del Comune di Francavilla Al Mare al foglio 16, part. 796 ed altre. Nel vigente P.R.G. ricade all'interno della "Zona 9". Valore accertato € 75,00/mq.
 15. Atto di vendita Notar Gerardo Santomauro del 24/10/2006, rep. 4025, relativo ad un'area di complessivi mq 550, individuata in catasto terreni del Comune di Francavilla Al Mare al foglio 22, part. 421(parte) e 580 (parte). Nel vigente P.R.G. ricade all'interno della "Zona 3 di Completamento". Valore accertato € 81,81/mq.
 16. Atto di vendita Notar Giovanni De Matteis del 02/11/2006, rep. 54061, relativo ad un'area edificabile di mq 430, individuato in catasto terreni del



Comune di Francavilla Al Mare al foglio 21, part. 768. Nel vigente P.R.G. ricade in "Zona 15 di Completamento e Ristrutturazione". Valore dichiarato € 43.000,00 pari a € 100,00/mq.

17. Atto di vendita Notar Pasquale Rozzi del 13/06/2007, rep. 213238, relativo ad un'area edificabile di mq 750, individuato in catasto terreni del Comune di Francavilla Al Mare al foglio 21, part. 213. Nel vigente P.R.G. ricade in "Zona 10 Turistico Ricettiva". Valore dichiarato € 50.000,00 pari a € 66,67/mq.
18. Atto di vendita Notar Pasquale Rozzi del 27/07/2007, rep. 213558, relativo ad un'area di mq 2.545, individuata in catasto terreni del Comune di Francavilla Al Mare al foglio 3, part. 341, 441, 4031 e 4066. Nel vigente P.R.G. ricade in "Zona 15 - comparto 15G". Valore dichiarato € 270.000,00 pari a € 106,09/mq.
19. Atto di vendita Notar Giovanni Scaccia del 20/09/2007, rep. 168700, relativo ad un'area edificabile di complessivi mq 1.245, individuata in catasto terreni del Comune di Francavilla Al Mare al foglio 21, part. 1326, 1321 e 1329. Nel vigente P.R.G. ricade all'interno del P.P. per l'attuazione della "Zona 10 Turistico Ricettiva". Valore dichiarato € 195.000,00 pari a € 156,63/mq.
20. Atto di vendita Notar Gerardo Santomauro del 07/12/2007, rep. 5444, relativo ad un'area edificabile di complessivi mq 2.480, individuata in catasto terreni del Comune di Francavilla Al Mare al foglio 22, part. 4514, 4515 e 4516. Nel vigente P.R.G. ricade per mq 1.280 in "Zona Residenziale di Completamento n. 3" e per mq 1.200 in "Zona a Verde Pubblico Attrezzato e Parchi Urbani contraddistinta con il n. 4". Valore complessivo dichiarato € 170.000,00 imputabile nel modo seguente:
 - € 140.000, pari a € 109,38/mq, alla porzione di terreno posta in "Zona Residenziale";
 - € 30.000,00, pari a € 25,00/mq, alla porzione di terreno posta in "Zona a Verde Attrezzato".

3. VALUTAZIONE

Nel ricordare che lo scopo della presente relazione di stima è quello di determinare la base imponibile ai fini I.C.I., ovvero un singolo valore medio di riferimento per le Zone urbanistiche, all'occorrenza differenziando per una stessa tipologia urbanistica più valori in funzione delle situazioni specifiche, si riassumono nel sotto indicato prospetto i risultati delle attività peritali svolte, tutte riferite all'anno 2003 (per gli anni successivi si rimanda all'adeguamento temporale di cui al paragrafo 4):



ZONE PUBBLICHE A VERDE ATTREZZATO									ART. 12 zona n. 4 e n. 16
Riferimento di cui al paragrafo 3	Immobile	Valore unitario di mercato (€/mq)	Localizzazione di zona	Dotazione di servizi di zona	Indice di edificabilità	Vincolo di destinazione urbanistica	Coefficiente di ragguaglio	Coefficiente aggiorn. Temporale riferito all'anno	Valore unitario ragguagliato (€/mq)
		a	b	c	d	e	$h=(b+c+d+e)-$ $(n-1)$	h	$i=axhxi$
6	Foglio 21 part. 1815 - 1816	25,00	superiore	superiore	similare	similare	0,60	1	15,00
10	Foglio 21 part. 292 (p)-253(p)	15,00	similare	similare	similare	similare	1,00	1	15,00
20	Foglio 22 part. 4514-4515-4516	25,00	superiore	superiore	similare	similare	0,60	0,94	14,10
Valore caratteristico unitario									14,70
Valore caratteristico unitario in c.t.									15,00

ZONE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE									ART. 13
Riferimento di cui al paragrafo 3	Immobile	Valore unitario di mercato (€/mq)	Localizzazione di zona	Dotazione di servizi di zona	Indice di edificabilità	Vincolo di destinazione urbanistica	Coefficiente di ragguaglio	Coefficiente aggiorn. Temporale riferito all'anno 2003	Valore unitario ragguagliato (€/mq)
		a	b	c	d	e	$h=(b+c+d+e)-$ $(n-1)$	h	$i=axhxi$
3	Foglio 15 part. 4265	45,00	similare	similare	similare	similare	1,00	1	45,00
7	Foglio 9 part. 74- 75-473	70,00	similare	similare	similare	similare	1,00	1	70,00
8	Foglio 21 part. 1067-1068-279- 1072	60,00	similare	similare	similare	similare	1,00	1	60,00
Valore caratteristico unitario									58,33
Valore caratteristico unitario in c.t.									58,00



ZONE RESIDENZIALI									ART. 15 - zona n. 12
Riferimento di cui al paragrafo 3	Immobile	Valore unitario di mercato (€/mq)	Localizzazione di zona	Dotazione di servizi di zona	Indice di edificabilità	Vincolo di destinazione urbanistica	Coefficiente di ragguaglio	Coefficiente aggiorn. Temporale riferito all'anno 2003	Valore unitario ragguagliato (€/mq)
		a	b	c	d	e	$h=(b+c+d+e)-$ $(n-1)$	h	$i=axhxi$
13	Foglio 1 part. 4540-4541	106,24	inferiore 1,45	inferiore 1,45	inferiore 1,70	superiore 0,95	2,55	0,96	260,08
15	Foglio 22 part. 421-580	81,81	inferiore 1,45	inferiore 1,45	inferiore 1,70	inferiore 0,95	2,55	0,96	200,27
20	Foglio 22 part. 4514-4515-4516	109,38	inferiore 1,45	inferiore 1,45	inferiore 1,70	similare 0,95	2,55	0,94	262,18
Valore caratteristico unitario									240,84
Valore caratteristico unitario in c.t.									240,00

ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO									ART. 16 zona n. 2
Riferimento di cui al paragrafo 3	Immobile	Valore unitario di mercato (€/mq)	Localizzazione di zona	Dotazione di servizi di zona	Indice di edificabilità	Vincolo di destinazione urbanistica	Coefficiente di ragguaglio	Coefficiente aggiorn. Temporale riferito all'anno 2003	Valore unitario ragguagliato (€/mq)
		a	b	c	d	e	$h=(b+c+d+e)-$ $(n-1)$	h	$i=axhxi$
1	Foglio 8 part. 226- 377-747-278-279- 280	75,00	superiore 0,90	superiore 0,95	similare 1,00	similare 1,00	0,85	1,02	65,03
5	Foglio 8 part. 315	45,00	superiore 0,90	superiore 0,95	similare 1,00	similare 1,00	0,85	1	38,25
9	Foglio 8 part. 537- 900-4009-4011- 4083	89,00	superiore 0,90	superiore 0,95	similare 1,00	similare 1,00	0,85	0,98	74,14
Valore caratteristico unitario									59,14
Valore caratteristico unitario in c.t.									59,00



ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO									ART. 16 zona n. 3
Riferimento di cui al paragrafo 3	Immobile	Valore unitario di mercato (€/mq)	Localizzazione di zona	Dotazione di servizi di zona	Indice di edificabilità	Vincolo di destinazione urbanistica	Coefficiente di ragguaglio	Coefficiente aggiorn. Temporale riferito all'anno 2003	Valore unitario ragguagliato (€/mq)
		a	b	c	d	e	$h=(b+c+d+e)-$ $(n-1)$	h	$i=axhxi$
13	Foglio 1 part. 4540 4541	106,24	inferiore 1,20	inferiore 1,20	similare 1,00	similare 1,00	1,40	0,96	142,79
15	Foglio 22 part. 421 580	81,81	inferiore 1,20	inferiore 1,20	similare 1,00	similare 1,00	1,40	0,96	109,95
20	Foglio 22 part. 4514-4515-4516	109,38	inferiore 1,20	inferiore 1,20	similare 1,00	similare 1,00	1,40	0,94	143,94
Valore caratteristico unitario									132,23
Valore caratteristico unitario in c.t.									132,00

ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO									ART. 16 zona n. 11
Riferimento di cui al paragrafo 3	Immobile	Valore unitario di mercato (€/mq)	Localizzazione di zona	Dotazione di servizi di zona	Indice di edificabilità	Vincolo di destinazione urbanistica	Coefficiente di ragguaglio	Coefficiente aggiorn. Temporale riferito all'anno 2003	Valore unitario ragguagliato (€/mq)
		a	b	c	d	e	$h=(b+c+d+e)-$ $(n-1)$	h	$i=axhxi$
13	Foglio 1 part. 4540 4541	106,24	inferiore 1,30	inferiore 1,20	inferiore 1,25	similare 1,00	1,75	0,96	178,48
15	Foglio 22 part. 421 580	81,81	inferiore 1,30	inferiore 1,20	inferiore 1,25	similare 1,00	1,75	0,96	137,44
20	Foglio 22 part. 4514-4515-4516	109,38	inferiore 1,30	inferiore 1,20	inferiore 1,25	similare 1,00	1,75	0,94	179,93
Valore caratteristico unitario									165,28
Valore caratteristico unitario in c.t.									165,00



ZONE RESIDENZIALI DI RISTRUTTURAZIONE									ART. 17 zona n. 15
Riferimento di cui al paragrafo 3	Immobile	Valore unitario di mercato (€/mq)	Localizzazione di zona	Dotazione di servizi di zona	Indice di edificabilità	Vincolo di destinazione urbanistica	Coefficiente di ragguaglio	Coefficiente aggiorn. Temporale riferito all'anno 2003	Valore unitario ragguagliato (€/mq)
		a	b	c	d	e	$h=(b+c+d+e)-$ $(n-1)$	h	$i=axhxi$
12	Foglio 15 part. 912	186,17	similare 1,00	similare 1,00	similare 1,00	similare 1,00	1,00	0,96	178,72
16	Foglio 21 part. 768	100,00	similare 1,00	similare 1,00	similare 1,00	similare 1,00	1,00	0,96	96,00
18	Foglio 3 part. 341- 441-4031-4066	106,09	similare 1,00	similare 1,00	similare 1,00	similare 1,00	1,00	0,94	99,72
Valore caratteristico unitario									124,82
Valore caratteristico unitario in c.t.									125,00

ZONA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE (Zona ricettiva turistica di espansione n. 10)									ART. 18 zona n. 10
Riferimento di cui al paragrafo 3	Immobile	Valore unitario di mercato (€/mq)	Localizzazione di zona	Dotazione di servizi di zona	Indice di edificabilità	Vincolo di destinazione urbanistica	Coefficiente di ragguaglio	Coefficiente aggiorn. Temporale riferito all'anno 2003	Valore unitario ragguagliato (€/mq)
		a	b	c	d	e	$h=(b+c+d+e)-$ $(n-1)$	h	$i=axhxi$
17	Foglio 21 part. 213	66,67	similare 1,00	similare 1,00	similare 1,00	inferiore 1,15	1,15	0,94	72,07
19	Foglio 21 part. 1326-1321-1329	156,63	similare 1,00	similare 1,00	similare 1,00	similare 1,00	1,00	0,94	147,23
Valore caratteristico unitario									109,65
Valore caratteristico unitario in c.t.									108,00



ZONA INDUSTRIALE ESISTENTE									ART. 20 zona n. 7/B
Riferimento di cui al paragrafo 3	Immobile	Valore unitario di mercato (€/mq)	Localizzazione di zona	Dotazione di servizi di zona	Indice di edificabilità	Vincolo di destinazione urbanistica	Coefficiente di ragguaglio	Coefficiente aggiorn. Temporale riferito all'anno 2003	Valore unitario ragguagliato (€/mq)
		a	b	c	d	e	$h=(b+c+d+e)-$ $(n-1)$	h	$i=axhxi$
2	Foglio 8 part. 220- 222-901	15,00	similare 1,00	similare 1,00	similare 1,00	similare 1,00	1,00	1	15,00
5	Foglio 8 part. 315	25,00	similare 1,00	similare 1,00	similare 1,00	similare 1,00	1,00	1	25,00
10	Foglio 21 part. 292 253	46,00	superiore 0,95	superiore 0,95	similare 1,00	similare 1,00	0,90	1	41,40
Valore caratteristico unitario									27,13
Valore caratteristico unitario in c.t.									27,00

ZONA INDUSTRIALE DI PROGETTO									ART. 20 zona n. 7
Riferimento di cui al paragrafo 3	Immobile	Valore unitario di mercato (€/mq)	Localizzazione di zona	Dotazione di servizi di zona	Indice di edificabilità	Vincolo di destinazione urbanistica	Coefficiente di ragguaglio	Coefficiente aggiorn. Temporale riferito all'anno 2003	Valore unitario ragguagliato (€/mq)
		a	b	c	d	e	$h=(b+c+d+e)-$ $(n-1)$	h	$i=axhxi$
2	Foglio 8 part. 220- 222-901	15,00	superiore 0,85	superiore 0,85	similare 1,00	similare 1,00	0,70	1	10,50
5	Foglio 8 part. 315	25,00	superiore 0,85	superiore 0,85	similare 1,00	similare 1,00	0,70	1	17,50
10	Foglio 21 part. 292 253	46,00	superiore 0,80	superiore 0,80	similare 1,00	similare 1,00	0,60	1	27,60
Valore caratteristico unitario									18,53
Valore caratteristico unitario in c.t.									18,00



ZONA ARTIGIANALE DI PROGETTO									ART. 20 zona n. 1
Riferimento di cui al paragrafo 3	Immobile	Valore unitario di mercato (€/mq)	Localizzazione di zona	Dotazione di servizi di zona	Indice di edificabilità	Vincolo di destinazione urbanistica	Coefficiente di ragguaglio	Coefficiente aggiorn. Temporale riferito all'anno 2003	Valore unitario ragguagliato (€/mq)
		a	b	c	d	e	$h=(b+c+d+e)-$ $(n-1)$	h	$i=axhxi$
2	Foglio 8 part. 220- 222-901	15,00	inferiore 1,10	inferiore 1,10	similare 1,00	similare 1,00	1,20	1	18,00
5	Foglio 8 part. 315	25,00	inferiore 1,10	inferiore 1,10	similare 1,00	similare 1,00	1,20	1	30,00
10	Foglio 21 part. 292 253	46,00	similare 1,00	similare 1,00	similare 1,00	similare 1,00	1,00	1	46,00
Valore caratteristico unitario									31,33
Valore caratteristico unitario in c.t.									31,00

ZONA ESPOSITIVA E FIERISTICA									ART. 20 zona n. 22
Riferimento di cui al paragrafo 3	Immobile	Valore unitario di mercato (€/mq)	Localizzazione di zona	Dotazione di servizi di zona	Indice di edificabilità	Vincolo di destinazione urbanistica	Coefficiente di ragguaglio	Coefficiente aggiorn. Temporale riferito all'anno 2003	Valore unitario ragguagliato (€/mq)
		a	b	c	d	e	$h=(b+c+d+e)-$ $(n-1)$	h	$i=axhxi$
2	Foglio 8 part. 220- 222-901	15,00	superiore 0,85	superiore 0,85	similare 1,00	similare 1,00	0,70	1	10,50
5	Foglio 8 part. 315	25,00	superiore 0,85	superiore 0,85	similare 1,00	similare 1,00	0,70	1	17,50
10	Foglio 21 part. 292 253	46,00	superiore 0,80	superiore 0,80	similare 1,00	similare 1,00	0,60	1	27,60
Valore caratteristico unitario									18,53
Valore caratteristico unitario in c.t.									18,00



ZONE A EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA SOVVENZIONATA (PERP)									ART. 22 zona n. 8 e n. 9
Riferimento di cui al paragrafo 3	Immobile	Valore unitario di mercato (€/mq)	Localizzazione di zona	Dotazione di servizi di zona	Indice di edificabilità	Vincolo di destinazione urbanistica	Coefficiente di ragguaglio	Coefficiente aggiorn. Temporale riferito all'anno 2003	Valore unitario ragguagliato (€/mq)
		a	b	c	d	e	$h=(b+c+d+e)-(n-1)$	h	$i=axhxi$
3	Foglio 15 part. 4265-4263-4264-283	65,00	superiore 0,90	superiore 0,90	superiore 0,80	similare 1,00	0,60	1	39,00
4	Foglio 15 part. 1443-1453-539	62,61	superiore 0,90	superiore 0,90	superiore 0,80	similare 1,00	0,60	1	37,57
14	Foglio 16 part. 796	75,00	similare 1,00	similare 1,00	similare 1,00	similare 1,00	1,00	1	75,00
16	Foglio 21 part. 768	100,00	superiore 0,90	superiore 0,90	superiore 0,80	similare 1,00	0,60	0,96	57,60
17	Foglio 21 part. 213	66,67	superiore 0,95	superiore 0,95	similare 1,00	similare 1,00	0,90	0,94	56,40
18	Foglio 3 part. 341-441-4031-4066	106,09	superiore 0,90	superiore 0,90	superiore 0,80	similare 1,00	0,60	0,94	59,83
Valore caratteristico unitario									54,23
Valore caratteristico unitario in c.t.									54,00

ZONE PER CAMPINGS ED ATTREZZATURE TURISTICHE									ART. 23
Riferimento di cui al paragrafo 3	Immobile	Valore unitario di mercato (€/mq)	Localizzazione di zona	Dotazione di servizi di zona	Indice di edificabilità	Vincolo di destinazione urbanistica	Coefficiente di ragguaglio	Coefficiente aggiorn. Temporale riferito all'anno 2003	Valore unitario ragguagliato (€/mq)
		a	b	c	d	e	$h=(b+c+d+e)-(n-1)$	h	$i=axhxi$
6	Foglio 21 part. 1815 - 1816	25,00	similare 1,00	similare 1,00	inferiore 1,05	inferiore 1,05	1,10	1	27,50
10	Foglio 21 part. 292 (p)-253(p)	15,00	similare 1,00	similare 1,00	inferiore 1,05	inferiore 1,05	1,10	1	16,50
20	Foglio 22 part. 4514-4515-4516	25,00	similare 1,00	similare 1,00	inferiore 1,05	inferiore 1,05	1,10	0,94	25,85
Valore caratteristico unitario									23,28
Valore caratteristico unitario in c.t.									23,00



4. CONCLUSIONI

Nel quadro seguente vengono riassunti i dati di cui agli schemi comparativi del precedente paragrafo validi per l'anno d'imposizione fiscale 2003.

Per le annualità successive sono state riportate le relative comparazioni temporali eseguite tramite l'utilizzo di adeguati coefficienti di aggiornamento dei valori, ricavati da indici di variazione del mercato immobiliare dedotti da studi sulle dinamiche di mercato di qualificati istituti specializzati del settore.

ZONA URBANISTICA	ANNO 2003	ANNO 2004	ANNO 2005	ANNO 2006	ANNO 2007	ANNO 2008
	valore unitario mq					
ART. 12 ZONA N. 4 - 16	€ 15,00	€ 15,00	€ 16,00	€ 16,00	€ 17,00	€ 17,00
ART. 13	€ 58,00	€ 58,00	€ 61,00	€ 61,00	€ 65,00	€ 65,00
ART. 15 ZONA N. 12	€ 240,00	€ 240,00	€ 250,00	€ 250,00	€ 260,00	€ 260,00
ART. 16 ZONA N. 2	€ 59,00	€ 59,00	€ 62,00	€ 62,00	€ 65,00	€ 65,00
ART. 16 ZONA N. 3	€ 132,00	€ 132,00	€ 136,00	€ 136,00	€ 140,00	€ 140,00
ART. 16 ZONA N. 11	€ 165,00	€ 165,00	€ 172,00	€ 172,00	€ 180,00	€ 180,00
ART. 17 ZONA N. 15	€ 125,00	€ 125,00	€ 127,00	€ 127,00	€ 130,00	€ 130,00
ART. 18 ZONA N. 10	€ 110,00	€ 110,00	€ 120,00	€ 120,00	€ 130,00	€ 130,00
ART. 20 ZONA N. 7/b	€ 27,00	€ 27,00	€ 28,00	€ 28,00	€ 30,00	€ 30,00
ART. 20 ZONA N. 7	€ 18,00	€ 18,00	€ 19,00	€ 19,00	€ 20,00	€ 20,00
ART. 20 ZONA N. 1	€ 31,00	€ 31,00	€ 33,00	€ 33,00	€ 35,00	€ 35,00
ART. 20 ZONA N. 22	€ 18,00	€ 18,00	€ 19,00	€ 19,00	€ 20,00	€ 20,00
ART. 22 ZONA N. 8 - 9	€ 54,00	€ 54,00	€ 57,00	€ 57,00	€ 60,00	€ 60,00
ART. 23	€ 23,00	€ 23,00	€ 24,00	€ 24,00	€ 25,00	€ 25,00



Chieti, 19/06/2008

IL TECNICO
(C.T. Rinaldo D'Amore)

IL RESPONSABILE TECNICO
(Ing. Antonio Ruffini)

IL REFERENTE REGIONALE
(Ing. Luigi Ronconi)