

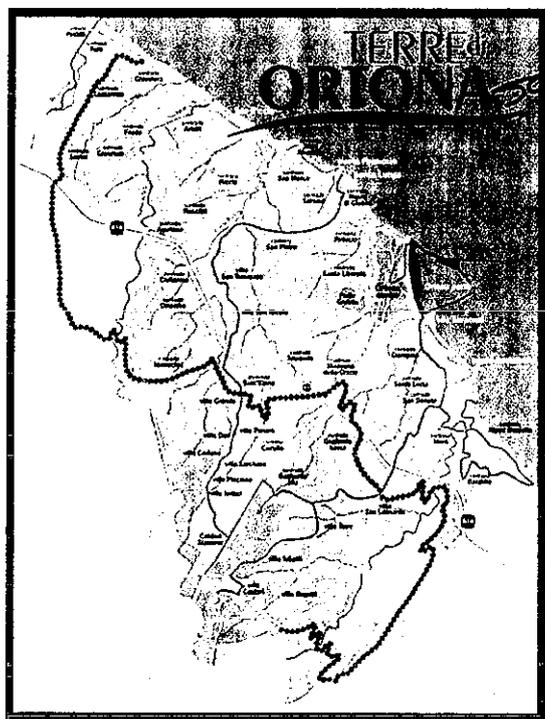
Studio Tecnico Ing. VALENTE GIOVANNI

Villa Grande n. 42 – 66026 ORTONA (CH) Iscritto Ordine Ingegneri di Chieti n. 306

C.F. VLNGNN50A10G141C - Cell. 3387080754

RELAZIONE ESTIMATIVA

**PER L'INDIVIDUAZIONE DEL VALORE VENALE IN COMUNE
COMMERCIO DELLE AREE FABBRICABILI SITE NEL
TERRITORIO DEL COMUNE DI ORTONA PER GLI ANNI 2012-
2015 AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA
MUNICIPALE PROPRIA (IMU)**



Ortona, li 14/07/2016

Il Tecnico Incaricato

Ing. Valente Giovanni



INDICE

1. <u>PREMESSA</u>	pag. 3
2. <u>SCOPO ANALISI VALUTATIVA</u>	pag. 4
3. <u>INQUADRAMENTO GENERALE</u>	pag. 5
4. <u>PRESCRIZIONI URBANISTICHE</u>	pag. 6
5. <u>ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE</u>	pag. 7
6. <u>CRITERI DI VALUTAZIONE</u>	pag. 9
7. <u>STIMA SINTATICA COMPARITIVA</u>	pag. 10
8. <u>DETERMINAZIONE VALORE BASE DI RIFERIMENTO</u>	pag. 14
9. <u>CONCLUSIONI</u>	pag. 14

Allegati:

- Allegato 1: riepilogo coefficienti di riferimento pag. 16
- Allegato 2: tabelle dei valori delle aree fabbricabili 2012 pag. 18
- Allegato 3: tabelle dei valori delle aree fabbricabili 2013 pag. 26
- Allegato 4: riepilogo valori aree fabbricabili pag. 35

RELAZIONE ESTIMATIVA PER L'INDIVIDUAZIONE DEL VALORE VENALE IN COMUNE COMMERCIO DELLE AREE FABBRICABILI SITE NEL TERRITORIO DEL COMUNE DI ORTONA PER GLI ANNI 2012-2015 AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU)

DETERMINA DIRIGENZIALE N. 136 DEL 13/05/2016

1. PREMESSA

Prima di procedere alla valutazione delle aree fabbricabili riferita agli anni 2012-2015, si ritiene di illustrare brevemente l'assetto normativo attuale e gli atti comunali fin qui approvati con i quali sono stati adottati gli strumenti necessari per la determinazione dei valori delle aree fabbricabili.

Con l'art. 59 del D.Lgs. 446/97 il legislatore ha stabilito che i Comuni possono, con proprio regolamento, *“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 qualora l'imposta (municipale sugli immobili) sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato, secondo criteri improntati al perseguimento dello scopo di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso;”*. Il Comune di Ortona ha recepito parzialmente il sopracitato Decreto Legislativo emanando il *“Regolamento per la gestione dell'Imposta Comunale sugli Immobili”* approvato con Delibera del C.C. n. 118 del 25/11/1998, e successivamente il *“Regolamento per l'applicazione dell'Imposta Municipale Propria”* approvato con Delibera del C.C. n. 57 del 27/09/2012 precisando, all'art. 6 comma 6 di quest'ultimo regolamento *“che i valori approvati ai sensi del presente articolo assolvono alla sola funzione di orientare il contribuente nella determinazione della base imponibile, facilitando il versamento dell'imposta, e non costituiscono in alcun modo una limitazione al potere di accertamento del comune”*.

I parametri che devono essere rispettati nella determinazione di questi valori sono contenuti nell'art. 5 comma 5 del D.Lgs. 504/92, istitutivo dell'imposta in oggetto, laddove si afferma che *“per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno d'imposizione, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche”*.

L'art. 6 del citato D.Lgs. 504/92 stabilisce anche che, *“in caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'art. 31, comma 1, lettere c), d) ed e), della legge 5 agosto 1978, n. 457, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile anche in deroga a quanto stabilito nell'art. 2, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato.”*

Una puntualizzazione importante è stata compiuta con la risoluzione Ministeriale n. 209 del 17/10/1997 che ha affermato il principio secondo cui le aree edificabili avranno un valore crescente man mano che si avvicina il momento in cui su di esse potranno essere realizzati dei fabbricati. Si afferma, infatti, che *“sul mercato il valore dell’area è man mano decrescente a seconda che si tratti di area per la quale è stata rilasciata la concessione edilizia, di area priva di concessione ma compresa in un piano particolareggiato, di area compresa soltanto in un piano regolatore generale.”* Infine la stessa risoluzione osserva che *“non possono essere considerate fabbricabili quelle aree che risultano essere assoggettate dagli strumenti urbanistici a vincolo di inedificabilità”* che possono essere riassunte in aree comprese nelle fasce di rispetto stradale, cimiteriale, fluviale, ecc.

Per quanto attiene alle aree edificabili, nulla è variato con l’introduzione dell’Imposta Municipale Propria (IMU) ai sensi dell’art. 13 del D.L. 6 dicembre 2011, n. 201, convertito dalla Legge 22 dicembre 2011, n. 214.

2. SCOPO ANALISI VALUTATIVA

Alla luce di quanto sopra detto e delle precedenti deliberazioni, lo scopo della presente analisi tecnico-valutativa riguarda la determinazione dei valori delle aree fabbricabili previste all’interno dello strumento urbanistico del Comune di Ortona.

La stima si propone quindi di assicurare il raggiungimento dei seguenti obiettivi:

- I. Procedere alla determinazione del criterio di stima del valore medio venale, per zone omogenee, delle aree edificabili previste dal Piano Regolatore Generale del Comune di Ortona adottato con Delibera C.C. 21/12/2007, n. 37, precisando che lo stesso strumento urbanistico adottato è pienamente vigente così come richiamato nella Delibera del C.C. n. 07 del 28/01/2013, anche se il TAR Abruzzo – sezione di Pescara ha annullato l’approvazione del suddetto PRG con sentenze n. 547 – 557/12 pubblicate mediante deposito in data 28/12/2012. Infatti la normativa vigente (D.L. n. 223 del 04/07/2006, art. 36 comma c, convertito in Legge n. 248 del 04/08/2006 e numerose sentenze della Cassazione, tra cui n. 25505 e n. 25506 del 2006) stabilisce che in materia di registro e di ICI, a fini tributari ed a seguito dell’entrata in vigore del suddetto D.L., come riportato nella sentenza della Commissione Tributaria Regionale dell’Aquila n. 1412/07/14 del 01/12/2014, *“l’edificabilità va desunta dalla qualificazione attribuita alle aree nel piano regolatore generale adottato dal Comune, indipendentemente dall’approvazione dello stesso da parte della Regione e dall’adozione strumenti urbanistici attuativi. Nel caso specifico, essendo quello accertato dal TAR, quindi, un vizio dell’atto di approvazione, ne consegue che l’invalidità non può ritenersi estesa anche alla delibera di adozione del PRG. Tra i due atti, di adozione ed approvazione, vi è sì un collegamento di tipo genetico, ma esso è unilaterale, nel senso che l’annullamento dell’adozione comporta la caducazione automatica dell’approvazione, ma non viceversa, e ciò poiché l’approvazione si colloca appunto a valle del procedimento. Sicché i vizi autonomi e propri di quest’ultimo provvedimento lasciano in vigore il piano adottato, che una volta scadute le misure di salvaguardia comporta, sul piano degli effetti, solo l’obbligo del Comune di completare il procedimento di pianificazione (con una nuova approvazione) secondo l’autovincolo (cfr. Consiglio di Stato, sentenza n.*

La zona residenziale si concentra per circa metà del totale nel centro cittadino e l'altra metà nei centri abitati delle frazioni, mentre la zona produttiva è presente essenzialmente nella parte centrale del territorio comunale.

4. PRESCRIZIONI URBANISTICHE

Si riporta di seguito la definizione dei parametri urbanistici e edilizi più indicativi, in quanto richiamati nella presente relazione, dedotti dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. e dal Regolamento Edilizio Comunale:

1) INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE I_t (mc/mq)

rapporto mc/mq tra il volume realizzabile e la superficie della zona stessa

2) INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA I_f (mq/mq)

rapporto mq/mq tra la superficie realizzabile e l'area da edificare

3) INDICE DI COPERTURA I_c (mq/mq)

rapporto tra la superficie coperta e la superficie del lotto

4) SUPERFICIE MINIMA D'INTERVENTO S_m (mq)

superficie minima richiesta dalle norme degli strumenti urbanistici

5) SUPERFICIE UTILE S_u (mq)

somma delle superfici lorde interamente chiuse di tutti i piani fuori ed entro terra

6) VOLUME DEL FABBRICATO V (mc)

somma dei prodotti della S_u dei singoli piani per le rispettive altezze computate da piano utile a piano utile, (.....).

Il P.R.G. si attua mediante strumenti di pianificazione attuativa di iniziativa pubblica o privata (Piani di Lottizzazione, Piani di Recupero, Piani Particolareggiati, ...) permessi di costruire/DIA/SCIA/....

Le aree fabbricabili sono quelle specificatamente individuate nelle tavole del P.R.G. e nelle N.T.A.:

Zona A1 – A2	Conservazione e risanamento (Terravecchia - Terranova)
Zona B1	Centro urbano
Zona B2	Case popolari – Madonna degli Angeli
Zona B3	Giro degli Uliveti – Salesiani di Don Bosco
Zona B4	Fascia costiera: Foro – Stazione Tollo – Riccio – Ripari - Bardella
Zona B5	Fonte Grande – Santa Liberata
Zona Borghi agricoli	Ambiti agricoli
Zona C1	Ambiti insediativi
Zona C2	Ambiti insediativi
Zona C3	Ambiti insediativi
Zona F1	Parco urbano
Zona F2	Porto commerciale industriale
Zona F3	Area Ferrovia Sangritana – area FF.SS.
Zona F4	Area cimiteriale
Zona F5	Aree per l'ordine pubblico e la sicurezza
Zona F6	Attrezzature sanitarie e sociali
Zona F7.1- F7.3 – F7.4 – F7.5	Attrezzature per il turismo (Lido Saraceni – Foro – Stazione Tollo – Riccio – S. Donato)
Zona F7.2	Attrezzature per il turismo (Zona delle Fornaci)
Zona F7.6	Attrezzature per il turismo (Lazzaretto – Feudo – S. Liberata – S. Donato – Madonna delle Grazie – Villa Deo – Villa Caldari)
Zona Torre Mucchia – San Marco	Ambiti insediativi fascia costiera
Zona F8	Impianti sportivi pubblici e privati
Zona F9	Attività ricettive all'aria aperta
Zona F10	Verde, servizi ed attrezzature di ambito
Zona D1 – D2	Cucullo – Caldari - depositi Agip – Tamarete – Casone (area industriale – artigianale)
Zona D3	Aree del territorio comunale ove vige l'attuato piano commerciale
Zona FM1	Aree di edifici privati in adiacenza al Municipio
Zona FM2	Piazza Porta Caldari
Zona FM3	Campus scolastico (zone residenziali)

5. ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE

Il Rapporto Immobiliare 2013 realizzato dall'Agenzia del Territorio in collaborazione con l'Associazione bancaria italiana, sull'andamento del mercato immobiliare delle abitazioni nel 2012, presenta un'analisi completa sul trend delle compravendite di abitazioni e sulle tipologie dimensionali, sul livello dei prezzi e del fatturato, sulla qualità e distribuzione dei mutui ipotecari. Completa l'analisi la stima delle condizioni di accessibilità delle famiglie italiane all'acquisto di un'abitazione, sulla base di uno specifico indice di affordability.

In sintesi nel 2012 per il mercato delle abitazioni si evidenzia:

- Una riduzione dei volumi di compravendita delle abitazioni, 484.364 NTN (numero delle transazioni normalizzato), -25,7% rispetto al 2011;
- Si sono vendute abitazioni per un totale di circa 46 milioni di metri quadrati, -25,4% rispetto al 2011, con una superficie media per unità abitativa compravenduta pari a 103,5 mq.;
- La quotazione media risulta in linea rispetto al 2011;
- Il valore di scambio complessivo stimato nel 2012 è in diminuzione (-26%) rispetto al 2011 ed è pari a circa 75,4 miliardi di euro.

Quanto allo studio sull'accessibilità all'acquisto dell'abitazione, l'analisi individua i vari fattori che influenzano la possibilità per le famiglie di comprare casa indebitandosi e ne descrive l'andamento tramite un "indice di affordability" (letteralmente "indice di accessibilità"), elaborato secondo le prassi metodologiche e le esperienze di matrice anglosassone.

Vendite in calo, ancora una volta, e anche come superficie di venduto. Di conseguenza anche i prezzi hanno subito un decremento in misura però inferiore rispetto ai parametri suddetti, a dimostrazione di una particolarità tutta italiana del mercato immobiliare e dell'andamento della crisi del settore: è proprio la polverizzazione della proprietà ad impedire ai proprietari quei ragionamenti economici che portano in breve tempo ai crolli dei prezzi. Il piccolo proprietario, anche a costo di enormi sacrifici, non svende e non affitta a prezzi troppo bassi, atteggiamento che una grande immobiliare non può permettersi.

Il Rapporto Immobiliare 2014 sull'andamento del mercato immobiliare delle abitazioni nel 2013 ha rilevato una ulteriore riduzione di circa il 10% rispetto ai parametri suddetti riferiti all'anno 2012.

Negli anni 2014 e 2015 il Rapporto Immobiliare ha osservato un sostanziale livellamento al 2013 di tutti i parametri sopra riportati relativi al volume delle compravendite, al totale della superficie compravenduta ed al valore complessivo di scambio.

Dall'analisi dei dati sopra riportati si evince che si è verificato un crollo importante del mercato immobiliare delle abitazioni soprattutto nell'anno 2012 e che successivamente, dal 2013 al 2015, il mercato ha mantenuto gli stessi livelli con piccoli oscillamenti in positivo e negativo.

Uguale discorso può essere fatto per il mercato immobiliare degli immobili a destinazione terziario, commerciale e produttivo, in quanto sempre il Rapporto Immobiliare per gli anni presi in esame ha rilevato lo stesso andamento di contrazione nel 2012 e di livellamento negli anni successivi 2013-2015.

Discorso molto simile può essere fatto per il mercato delle aree fabbricabili soprattutto nel territorio del Comune di Ortona e dei comuni limitrofi dove, da verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Ortona, si è riscontrato che negli anni presi in esame si è verificato un netto crollo degli atti pubblici aventi ad oggetto i suddetti terreni valutabile intorno al 50% per numero di transazioni ed in media del 15% del prezzo dei terreni edificabili rispetto al periodo 2007-2011.

6. CRITERI DI VALUTAZIONE

La presente relazione, ha lo scopo di determinare il "più probabile valore venale in comune commercio", con riferimento all'attualità e al metro quadrato di superficie realizzabile delle aree edificabili o potenzialmente edificabili presenti nel territorio del Comune di Ortona, al fine di determinare la base imponibile per l'applicazione dell'Imposta Municipale Unica (IMU). Si precisa che la presente valutazione ha validità per gli anni 2012-2015 e che nello stesso periodo ci sono stati sensibili variazioni ai valori dei terreni edificabili dovuti essenzialmente al crollo del mercato immobiliare ed alla particolare situazione venutasi a creare con l'approvazione ed il successivo annullamento del nuovo PRG come riportato al precedente punto 2.

Nel merito si ritiene opportuno richiamare quanto espresso dalla risoluzione del Ministero delle Finanze n. 209 del 17 ottobre 1997, nella quale si precisa, con riferimento al concetto di "area fabbricabile" ai fini del calcolo dell'imponibile I.C.I. per tali immobili:

- Che l'edificabilità non è subordinata all'esistenza di piani particolareggiati, ma nell'inserimento nel Piano Regolatore Generale;
- Che la potenzialità edificatoria delle aree poste al di fuori degli strumenti attuativi particolareggiati, ma comprese in quelle generali, risulta attenuata in quanto possono esserci margini d'incertezza più o meno ampi sull'effettiva utilizzazione futura del suolo. Infatti, al momento del suo inserimento nei piani attuativi, il terreno dovrebbe risultare del tutto o in parte destinato alla formazione di spazi inedificabili (strade o verde attrezzato);
- Che tale circostanza non inficia la vocazione edificatoria dell'area, ma influirà sulla quantificazione della base imponibile rappresentata dal valore venale in comune commercio; valore che risulterà decrescente a seconda dello stadio urbanistico, tra i tre individuati, in cui si trova l'immobile: permesso di costruire rilasciato, inserimento nel piano attuativo, inserimento nel P.R.G.

I parametri da assumere a riferimento per identificare il più probabile valore di mercato di un'area, si possono così riassumere:

- ✦ La stima deve essere riferita al 1° Gennaio dell'anno d'imposta;
- ✦ Nella stima si deve tenere conto:
 - Della zona territoriale in cui il terreno è ubicato;
 - Dell'indice di edificabilità previsto dagli strumenti urbanistici per quell'area;
 - Della destinazione d'uso consentita;
 - Di eventuali oneri necessari per rendere il terreno idoneo alla costruzione;
 - Dello stadio cui l'iter edificatorio è giunto (assenza o presenza di strumento attuativo, rilascio di permesso);
 - Dei valori medi rilevati sul mercato per terreni similari.

La disciplina estimativa ha messo a punto la procedura per giungere alla determinazione del più probabile valore di mercato di un immobile:

- ❖ La stima sintetica, basata sulla comparazione che consiste nella determinazione del più probabile valore di un immobile sulla base dei prezzi riscontrabili in transazione di beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe, venduti in condizioni ordinarie di mercato. Il criterio si basa sul seguente assunto: <<un

acquirente razionale non è disposto a pagare un prezzo superiore al costo di acquisto di proprietà simili che abbiano lo stesso grado di utilità>>.

Nella fase di applicazione ai singoli lotti di terreno, che possono differire da quello di caratteristiche ordinarie per estensione, conformazione ed indice edilizio, si procederà con l'applicazione di una serie di coefficienti di correzione che verranno esposti in seguito.

La stima sintetica, infatti, impone la ricerca di beni comparabili con quelli da valutare, ricerca che, soprattutto nel caso di aree edificabili, non è sempre agevole.

Verrà determinato un valore medio venale per le aree fabbricabili e con opportuni coefficienti verranno individuati i valori medi delle aree fabbricabili per le singole zone urbanistiche.

7. STIMA SINTETICA COMPARATIVA

La stima sintetica consiste nella determinazione del valore di un'area sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe, venduti in condizioni ordinarie di mercato. Il criterio si basa sul seguente assunto: <<un acquirente razionale non è disposto a pagare un prezzo superiore al costo di acquisto di proprietà simili che abbiano lo stesso grado di utilità>>.

Deve essere compiuta attraverso rilevazioni nel mercato immobiliare che tengano conto dei parametri sopra citati, in particolare: la zona territoriale di ubicazione, l'indice di fabbricabilità, la destinazione d'uso consentita, le caratteristiche che incidono, positivamente o negativamente, sui valori dei terreni oggetto di compravendita come, ad esempio: le dimensioni e la conformazione del lotto, la presenza di vincoli, la vicinanza ai servizi o ad elementi di disturbo (industrie, elettrodotti, ecc.), lo "stadio" cui è giunto l'iter burocratico per l'ottenimento del permesso di costruire.

Per la determinazione del valore al mq delle aree edificabili si è proceduto nel seguente modo:

a) analisi degli atti di compravendita dedotti attraverso visure catastali e ispezioni ipotecarie presso l'Agenzia delle Entrate, e di seguito riportati alcuni degli atti pubblici presi in considerazione:

- Not. Borrelli Loredana rep. 29333 del 03/04/2012, terreno in C/da Ripari di Ortona, fg. 52 part. 385-384-596-4029-4034-382-383-595, superficie ricadente in zona B4 mq. 650 circa, valore dichiarato per la parte edificabile € 50.000,00, valore unitario €/mq 77,00;

- Not. Borrelli Loredana rep. 29353 del 17/04/2012, terreno in C/da Ripari di Giobbe di Ortona, fg. 17 part. 104-267-268-427, superficie ricadente in zona C2 mq. 9.700 circa, valore dichiarato per la parte edificabile € 200.000,00, valore unitario €/mq 21,00;

- Not. Borrelli Loredana rep. 29471 del 28/06/2012, terreno in C/da Foro di Ortona, fg. 2 part. 4639-4640-4644-1229, superficie ricadente in zona F7 mq. 523, valore dichiarato € 30.460,00, valore unitario €/mq 58,00;

- Not. Borrelli Loredana rep. 29554 del 04/09/2012, terreno in località Torre Pittis di Ortona, fg. 33 part. 4255-3506-4062-3510-3511, superficie ricadente in zona C2 mq. 750 circa, valore dichiarato per la parte edificabile € 18.000,00, valore unitario €/mq 24,00;

b) indagine territoriale con interviste ai professionisti ed alle agenzie immobiliari operanti sul territorio.

Di seguito si riportano le fasi della stima sintetica comparativa.

8.A: DETERMINAZIONE DEL VALORE MEDIO DELL'AREA EDIFICABILE

L'analisi iniziale degli atti notarili è stata approfondita mediante la consultazione di:

- Agenzia del Territorio – visure catastali relative al Comune di Ortona hanno permesso di ricavare dai dati catastali delle zone interessate i nominativi dei proprietari;
- Agenzia del Territorio – ispezioni ipotecarie hanno permesso di risalire, tramite il nominativo, agli atti di compravendita nonché alle convenzioni stipulate per le aree in esame;
- Agenzia del Territorio – consultazione perizia di valutazione delle aree edificabili del Comune di Ortona predisposta in data 14/04/2011.

Al valore medio di riferimento si è altresì individuata una scala parametrica di coefficienti che pesano l'incidenza dei più importanti aspetti (posizione relativa nella zona, superficie, ecc.) sul valore di mercato dei terreni edificabili.

Gli indici presi in considerazione vengono di seguito riportati e descritti:

- POTENZIALITA' EDIFICATORIA "b"

L'indice che tiene conto della potenzialità edificatoria per quanto concerne l'edificazione residenziale, per il Comune di Ortona, è l'Indice di fabbricabilità fondiaria (mq/mq).

Per quanto riguarda l'edificazione nelle zone produttive, l'indice che tiene conto della potenzialità edificatoria è l'Indice di copertura (mq/mq).

La tabella dei coefficienti relativa all'edificazione residenziale è la seguente:

VALORI If (mq/mq)	"b"
< 0,10	0,50
da 0,10 a 0,50	0,90
da 0,50 a 1,00	1,00
da 1,00 a 1,50	1,20

La tabella dei coefficienti per le zone produttive artigianali e/o industriali è la seguente:

VALORI If (mq/mq)	"b"
D1 (0,40)	1,00
D2 (0,40)	0,90

- **INDICE DI STADIO URBANISTICO DEI PIANI ATTUATIVI E DOTAZIONE DI SERVIZI DI ZONA "c"**

Nella tabella seguente si definisce l'indice relativo alla modalità di attuazione prevista dallo strumento urbanistico:

Modalità di attuazione	Stato	Coefficiente "c"
Aree urbanizzate, Permesso di costruire/DIA, interventi di ricostruzione previa demolizione di fabbricati esistenti.		1,50
Aree da urbanizzare, Permesso di costruire/DIA		1,00
Aree da urbanizzare, Piani attuativi, Piani di lottizzazione, Piani particolareggiati, Piani di recupero	Convenzionato (urbanizzato)	2,50
Aree da urbanizzare, Piani attuativi, Piani di lottizzazione, Piani particolareggiati, Piani di recupero	Non Convenzionato (non urbanizzato)	0,60
Piano insediamenti produttivi Piani per edilizia economica e popolare PEEP	Convenzionato (urbanizzato)	0,90
Piano insediamenti produttivi Piani per edilizia economica e popolare PEEP	Non Convenzionato (non urbanizzato)	0,60

- **LOCALIZZAZIONE DI ZONA "d"**

L'indice che tiene conto della zona geografica all'interno del territorio comunale dove è ubicata l'area oggetto di valutazione. Nelle zone del centro cittadino e nella fascia costiera l'indice ha un valore maggiore rispetto alla restante porzione del territorio.

- **VINCOLI DI DESTINAZIONE URBANISTICA "e"**

Esistono situazioni urbanistiche che di fatto incidono sul valore venale dell'area determinando in maniera oggettiva una riduzione o diminuzione del valore. Non vi sono in questa categoria solo gli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno, come citato dalla normativa, ma si riscontrano una serie di casistiche che, a puro titolo esemplificativo vengono di seguito elencate. L'elenco non è esaustivo poiché possono esistere anche situazioni non codificate che andranno di volta in volta analizzate e gestite.

Possono rappresentare situazioni di criticità:

- Oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno che il soggetto attuatore è tenuto a sostenere allo scopo di rendere effettivamente edificabile il terreno (demolizione di edifici esistenti, palificazioni, drenaggi, muri contro terra, ecc., espressamente citati anche dalla normativa);
- Lotti siti in zona di notevole pendenza;

- Lotti siti in zona a rischio frana, a ridosso di scarpate, secondo la classificazione del PAI Abruzzo;
- Presenze di servitù (passaggio, acqua, gas, ecc.)
- Vicinanza di elettrodotti;
- Lotti interclusi, lotti di dimensioni esigue;
- Presenza di limiti, vincolo di specie che incidono effettivamente sul valore delle aree.

La superficie fondiaria utile per la determinazione del “valore venale in comune commercio” (D.Lgs. 504/92) è l’area vincolata necessaria per l’ottenimento della volumetria richiesta per la costruzione.

Di seguito vengono elencati alcuni dei coefficienti applicati:

- Aree sottoposte a vincolo preordinato all’esproprio è stato fissato un coefficiente \underline{g} pari a 0,25;
- Vincolo inalienabilità zone P.I.P. e P.E.E.P. per gli anni di durata del vincolo $\underline{g}=0,50$, inoltre data la minore appetibilità commerciale propria delle zone economico popolari, risulta equo un abbattimento del 20% ($\underline{g}=0,80$);
- Nel caso di presenza di ambiti/casi con elevato pregio architettonico, paesaggistico (...) viene introdotto un coefficiente \underline{g} pari a 1,00 che tenga in debita considerazione tale caratteristica;
- Nel caso di zone o ambiti particolarmente degradati, viene introdotto un coefficiente \underline{g} pari a 0,80 che tenga in debita considerazione tale caratteristica.

In considerazione del fatto che l’elenco proposto ha puramente carattere esplicativo e non certo esaustivo, dovrà essere posta particolare attenzione in occasione della valorizzazione dell’area fabbricabile in sede di accertamento di tutte le eventuali cause che possano determinare una riduzione del valore dell’area.

Dall’analisi di tutti i fattori e della relativa documentazione sopra riportata si è potuto ricavare un valore medio di vendita per le aree residenziali di **50,00 €/mq** ed un valore medio di vendita per le aree a destinazione produttiva di **20,00 €/mq**.

8.B: DATI DESUNTI DA INDAGINI TERRITORIALI

In base ad un’indagine territoriale, con interviste alle agenzie immobiliari sul territorio e ad indagini di relative documentazioni, si è potuto ricavare un valore medio di vendita di aree edificabili a destinazione residenziale pari a **40,00 €/mq** ed un valore medio di vendita di aree edificabili a destinazione produttiva pari a **15,00 €/mq**.

8. DETERMINAZIONE VALORE BASE DI RIFERIMENTO

Sulla base dei valori desunti dalla stima sintetico-comparativa e preso atto che:

- ✓ Dalla stima sintetico-comparativa basata sull'analisi degli atti di compravendita consultati presso il sito dell'Agenzia del Territorio il valore medio desunto risulta pari a 50,00 €/mq per le aree residenziali e 20,00 €/mq per quelle produttive;
- ✓ Dalla stima sintetico-comparativa basata su un'indagine territoriale presso le Agenzie immobiliari operanti sul territorio si è potuto ricavare un valore medio di vendita pari a 30,00 €/mq per le aree residenziali e 10,00 €/mq per le aree produttive.

Riassumendo i valori sopra riportati in una tabella:

STIMA SINTETICO-COMPARATIVA	
Aree residenziali €/mq	50,00
Aree produttive €/mq	20,00

INDAGINI TERRITORIALI	
Aree residenziali €/mq	30,00
Aree produttive €/mq	10,00

Si riscontra un prezzo base medio in comune commercio ottenuto dalla media aritmetica dei valori sopra riportati pari a 40,00 €/mq per le aree residenziali e 15,00 €/mq per le aree produttive.

9. CONCLUSIONI

L'adozione della metodologia proposta dalla presente costituisce anche un riferimento per il cittadino chiamato a versare l'IMU, pertanto con le informazioni raccolte nella presente relazione sono state elaborate le tabelle con i valori di riferimento per gli anni dal 2012 al 2015.

La metodologia proposta prevede quindi che, chiunque applicando dei parametri definiti possa calcolarsi un valore venale indicativo di un'area fabbricabile. Avendo quindi un'area con superficie pari ad un quantitativo di mq, individuati i parametri relativi alla potenzialità edificatoria "b", alla modalità attuativa di intervento prevista "c", alla localizzazione di zona "d", ad eventuali casi che ne limitano la fabbricabilità quindi eventuali parametri di limitazione "e", sapendo che il valore di riferimento è fissato in €/mq 40,00 per le aree residenziali e in €/mq 15,00 per le aree produttive si calcola:

$$\text{Valore Venale Area (€)} = 40,00 \text{ €/mq} * b * c * d * e * f * g \text{ (aree residenziali)}$$

$$\text{Valore Venale Area (€)} = 15,00 \text{ €/mq} * b * c * d * e * f * g \text{ (aree produttive)}$$

La definizione dei valori e dei coefficienti contenuti nella presente hanno validità per gli anni dal 2012 al 2015.

E' da rilevare che i valori unitari nell'anno 2012 sono di importo maggiore rispetto agli anni successivi proprio per la particolare condizione del nuovo PRG che è stato approvato definitivamente (delibera C.C. n. 76 del 21/11/2011 e successiva integrazione con delibera C.C. n. 14 del 14/03/2012), quindi operativo anche dal punto di vista urbanistico.

Tale circostanza ha reso immediatamente operativo lo strumento urbanistico creando una notevole aspettativa sulla ripresa economica del settore edilizio soprattutto considerando che un nuovo PRG era atteso da diversi anni dall'intera comunità e dagli operatori del settore.

Mentre negli anni dal 2013 a 2015 tale circostanza è venuta meno con l'annullamento dell'approvazione dello stesso strumento urbanistico decretato dalle sentenze del TAR Abruzzo sezione di Pescara n. 547 e n. 557 del 28/12/2012, e questo ha provocato un decremento del valore delle aree fabbricabili in quanto ha differito nel tempo la concreta utilizzazione edificatoria delle stesse.

ALLEGATO 1: RIEPILOGO COEFFICIENTI DI RIFERIMENTO

Valori di riferimento per la redazione di "Giudizi di stima"

Anni 2012-2015	aree edificabili urbanizzate a destinazione residenziale	40,00 €/mq
	aree edificabili urbanizzate a destinazione produttiva	15,00 €/mq

Potenzialità edificatoria "b" RESIDENZIALE E PRODUTTIVA

VALORI If (mq/mq)	"b"
< 0,10	0,50
da 0,10 a 0,50	0,90
da 0,50 a 1,00	1,00
da 1,00 a 1,50	1,20

VALORI Ifc (mq/mq)	"b"
D1 (0,40)	1,00
D2 (0,40)	0,90

Indice di stadio urbanistico dei Piani attuativi d'uso e dotazione di servizi di zona "c"

Modalità di attuazione	Stato	Coefficiente
Aree urbanizzate, Permesso di costruire/DIA, interventi di ricostruzione previa demolizione di fabbricati esistenti.		1,50
Aree da urbanizzare, Permesso di costruire/DIA		1,00
Aree da urbanizzare, Piani attuativi, Piani di lottizzazione, Piani particolareggiati, Piani di recupero	Convenzionato (urbanizzato)	2,50
Aree da urbanizzare, Piani attuativi, Piani di lottizzazione, Piani particolareggiati, Piani di recupero	Non Convenzionato (non urbanizzato)	0,60
Piano insediamenti produttivi Piani per edilizia economica e popolare PEEP	Convenzionato (urbanizzato)	0,90
Piano insediamenti produttivi Piani per edilizia economica e popolare PEEP	Non Convenzionato (non urbanizzato)	0,60

Vincoli di destinazione urbanistica "e"

Indice	Coefficienti "e"
Vincoli di destinazione d'uso	0,55
Vincoli su aree preordinate all'esproprio	0,25
Vincoli per zone di insediamenti produttivi	0,50
Aree in zona PEEP	0,80
Esistenza di ambiti/casi di pregio architettonico, paesaggistico, zonale	1,00
Zone per servizi di interesse pubblico	0,50
Ambiti – zone degradate	0,70
Ambiti – zone con notevole pendenza	0,60
Ambiti – zone sottoposte a PAI	0,30
Aree ubicate nel centro urbano	1,20
Vicinanza ad elettrodotti	da definire caso per caso
Lotti interclusi	da definire caso per caso
Presenza di limiti / vincoli di specie	da definire caso per caso
Presenza di servitù	da definire caso per caso

ALLEGATO 2 - TABELLE DEI VALORI DELLE AREE FABBRICABILI, ANNO 2012

AMBITO DI CONSERVAZIONE E RISANAMENTO (Terravecchia - Terranova)						A1 - A2
Valore unitario di riferimento (€/mq)	Potenzialità edificatoria (lf) o (lc)	Dotazioni di servizi di zona	Localizzazione di zona	Vincolo di destinazione urbanistica	Coefficiente di ragguaglio	Valore unitario ragguagliato (€/mq)
a	b	c	d	e	$f=(b+c+d+e) \cdot (n-1)$	$h=a \cdot f \cdot g$
€ 40,00	1,50	2,50	2,50	1,50	5,00	€ 200,00
Valore caratteristico unitario						€ 200,00

AMBITI DI TRASFORMAZIONE E COMPLETAMENTO (Centro urbano)						B1
Valore unitario di riferimento (€/mq)	Potenzialità edificatoria (lf) o (lc)	Dotazioni di servizi di zona	Localizzazione di zona	Vincolo di destinazione urbanistica	Coefficiente di ragguaglio	Valore unitario ragguagliato (€/mq)
a	b	c	d	e	$f=(b+c+d+e) \cdot (n-1)$	$h=a \cdot f \cdot g$
€ 40,00	1,87	2,50	2,50	1,50	5,37	€ 214,80
Valore caratteristico unitario						€ 215,00

AMBITI DI TRASFORMAZIONE E COMPLETAMENTO (Case popolari - Mad. degli Angeli)						B2
Valore unitario di riferimento (€/mq)	Potenzialità edificatoria (lf) o (lc)	Dotazioni di servizi di zona	Localizzazione di zona	Vincolo di destinazione urbanistica	Coefficiente di ragguaglio	Valore unitario ragguagliato (€/mq)
a	b	c	d	e	$f=(b+c+d+e) \cdot (n-1)$	$h=a \cdot f \cdot g$
€ 40,00	1,87	2,00	2,00	1,00	3,87	€ 154,80
Valore caratteristico unitario						€ 155,00

AMBITI DI TRASFORMAZIONE E COMPLETAMENTO (Giro degli Ulivi - Salesiani)						B3
Valore unitario di riferimento (€/mq)	Potenzialità edificatoria (lf) o (lc)	Dotazioni di servizi di zona	Localizzazione di zona	Vincolo di destinazione urbanistica	Coefficiente di ragguaglio	Valore unitario ragguagliato (€/mq)
a	b	c	d	e	$f=(b+c+d+e) \cdot (n-1)$	$h=a \cdot f \cdot g$
€ 40,00	1,87	1,80	1,82	1,00	3,49	€ 139,60
Valore caratteristico unitario						€ 140,00

AMBITI DI TRASFORMAZIONE E COMPLETAMENTO (Fascia costiera: Foro-Stazione Toilo-Riccio-Ripari)						B4
Valore unitario di riferimento (€/mq)	Potenzialità edificatoria (lf) o (lc)	Dotazioni di servizi di zona	Localizzazione di zona	Vincolo di destinazione urbanistica	Coefficiente di ragguglio	Valore unitario raggugliato (€/mq)
a	b	c	d	e	$f=(b+c+d+e) \cdot (n-1)$	$h=a \cdot f \cdot g$
€ 40,00	1,18	1,60	1,65	0,70	2,13	€ 85,20
Valore caratteristico unitario						€ 85,00

BORGHI AGRICOLI (area compresa tra la costa e l'autostrada-inclusa Villa Caldari escluse Villa S.Tommaso e Villa S.Nicola)						BORGHI AGRICOLI
Valore unitario di riferimento (€/mq)	Potenzialità edificatoria (lf) o (lc)	Dotazioni di servizi di zona	Localizzazione di zona	Vincolo di destinazione urbanistica	Coefficiente di ragguglio	Valore unitario raggugliato (€/mq)
a	b	c	d	e	$f=(b+c+d+e) \cdot (n-1)$	$h=a \cdot f \cdot g$
€ 40,00	1,10	1,30	1,20	0,77	1,37	€ 54,80
Valore caratteristico unitario						€ 55,00

BORGHI AGRICOLI (restante parte del territorio incluse Villa S.Tommaso e Villa S.Nicola)						BORGHI AGRICOLI
Valore unitario di riferimento (€/mq)	Potenzialità edificatoria (lf) o (lc)	Dotazioni di servizi di zona	Localizzazione di zona	Vincolo di destinazione urbanistica	Coefficiente di ragguglio	Valore unitario raggugliato (€/mq)
a	b	c	d	e	$f=(b+c+d+e) \cdot (n-1)$	$h=a \cdot f \cdot g$
€ 40,00	1,10	1,17	1,00	0,60	0,87	€ 34,80
Valore caratteristico unitario						€ 35,00

AMBITI INSEDIATIVI (area compresa tra la costa e l'autostrada inclusa Villa Caldari escluse Villa S. Tommaso e Villa S. Nicola)						C1	
Valore unitario di riferimento (€/mq)	Potenzialità edificatoria (lf) o (lc)	Dotazioni di servizi di zona	Localizzazione di zona	Vincolo di destinazione urbanistica	Coefficiente di ragguaglio	Coeff. aggiorn. tempor.	Valore unitario ragguagliato (€/mq)
a	b	c	d	e	$f=(b+c+d+e) \cdot (n-1)$	g	$h=a \cdot f \cdot g$
€ 40,00	1,05	0,95	0,95	0,94	0,89	1,00	€ 35,60
Valore caratteristico unitario							€ 35,00

AMBITI INSEDIATIVI (restante parte del territorio incluse Villa S. Tommaso e Villa S. Nicola)						C1	
Valore unitario di riferimento (€/mq)	Potenzialità edificatoria (lf) o (lc)	Dotazioni di servizi di zona	Localizzazione di zona	Vincolo di destinazione urbanistica	Coefficiente di ragguaglio	Coeff. aggiorn. tempor.	Valore unitario ragguagliato (€/mq)
a	b	c	d	e	$f=(b+c+d+e) \cdot (n-1)$	g	$h=a \cdot f \cdot g$
€ 40,00	1,00	0,90	0,90	0,94	0,74	1,00	€ 29,60
Valore caratteristico unitario							€ 30,00

AMBITI INSEDIATIVI (area compresa tra la costa e l'autostrada inclusa Villa Caldari escluse Villa S. Tommaso e Villa S. Nicola)						C2	
Valore unitario di riferimento (€/mq)	Potenzialità edificatoria (lf) o (lc)	Dotazioni di servizi di zona	Localizzazione di zona	Vincolo di destinazione urbanistica	Coefficiente di ragguaglio	Coeff. aggiorn. tempor.	Valore unitario ragguagliato (€/mq)
a	b	c	d	e	$f=(b+c+d+e) \cdot (n-1)$	g	$h=a \cdot f \cdot g$
€ 40,00	1,00	0,90	0,95	0,90	0,75	1,00	€ 30,00
Valore caratteristico unitario							€ 30,00

AMBITI INSEDIATIVI (restante parte del territorio incluse Villa S. Tommaso e Villa S. Nicola)						C2
Valore unitario di riferimento (€/mq)	Potenzialità edificatoria (lf) o (lc)	Dotazioni di servizi di zona	Localizzazione di zona	Vincolo di destinazione urbanistica	Coefficiente di ragguaglio	Valore unitario ragguagliato (€/mq)
a	b	c	d	e	$f=(b+c+d+e) \cdot (n-1)$	$h=a \cdot f \cdot g$
€ 40,00	1,00	0,83	0,90	0,90	0,63	€ 25,20
Valore caratteristico unitario						€ 25,00

AMBITI INSEDIATIVI (area compresa tra la costa e l'autostrada inclusa Villa Caldari escluse Villa S. Tommaso e Villa S. Nicola)						C3
Valore unitario di riferimento (€/mq)	Potenzialità edificatoria (lf) o (lc)	Dotazioni di servizi di zona	Localizzazione di zona	Vincolo di destinazione urbanistica	Coefficiente di ragguaglio	Valore unitario ragguagliato (€/mq)
a	b	c	d	e	$f=(b+c+d+e) \cdot (n-1)$	$h=a \cdot f \cdot g$
€ 40,00	0,95	0,87	0,90	0,90	0,62	€ 24,80
Valore caratteristico unitario						€ 25,00

AMBITI INSEDIATIVI (restante parte del territorio incluse Villa S. Tommaso e Villa S. Nicola)						C3
Valore unitario di riferimento (€/mq)	Potenzialità edificatoria (lf) o (lc)	Dotazioni di servizi di zona	Localizzazione di zona	Vincolo di destinazione urbanistica	Coefficiente di ragguaglio	Valore unitario ragguagliato (€/mq)
a	b	c	d	e	$f=(b+c+d+e) \cdot (n-1)$	$h=a \cdot f \cdot g$
€ 40,00	0,95	0,85	0,80	0,90	0,50	€ 20,00
Valore caratteristico unitario						€ 20,00

AMBITI PRODUTTIVI (Area industriale e artigianale)						D1 - D2
Valore unitario di riferimento (€/mq)	Potenzialità edificatoria (lf) o (lc)	Dotazioni di servizi di zona	Localizzazione di zona	Vincolo di destinazione urbanistica	Coefficiente di ragguaglio	Valore unitario ragguagliato (€/mq)
a	b	c	d	e	$f=(b+c+d+e) \cdot (n-1)$	$h=a \cdot f \cdot g$
€ 15,00	0,80	1,00	1,40	0,55	0,75	€ 11,25
Valore caratteristico unitario						€ 11,00

AMBITI PRODUTTIVI (insediamenti di carattere commerciale)						D3
Valore unitario di riferimento (€/mq)	Potenzialità edificatoria (lf) o (lc)	Dotazioni di servizi di zona	Localizzazione di zona	Vincolo di destinazione urbanistica	Coefficiente di ragguaglio	Valore unitario ragguagliato (€/mq)
a	b	c	d	e	$f=(b+c+d+e) \cdot (n-1)$	$h=a \cdot f \cdot g$
€ 15,00	1,40	1,15	1,00	1,00	1,55	€ 23,25
Valore caratteristico unitario						€ 23,00

PARCO FERROVIARIO (Sangritana e FF. SS.)						F3
Valore unitario di riferimento (€/mq)	Potenzialità edificatoria (lf) o (lc)	Dotazioni di servizi di zona	Localizzazione di zona	Vincolo di destinazione urbanistica	Coefficiente di ragguaglio	Valore unitario ragguagliato (€/mq)
a	b	c	d	e	$f=(b+c+d+e) \cdot (n-1)$	$h=a \cdot f \cdot g$
€ 40,00	0,87	0,75	1,60	0,43	0,65	€ 26,00
Valore caratteristico unitario						€ 26,00

AREE PER L'ORDINE PUBBLICO E LA SICUREZZA						F5
Valore unitario di riferimento (€/mq)	Potenzialità edificatoria (lf) o (lc)	Dotazioni di servizi di zona	Localizzazione di zona	Vincolo di destinazione urbanistica	Coefficiente di ragguaglio	Valore unitario ragguagliato (€/mq)
a	b	c	d	e	$f=(b+c+d+e) \cdot (n-1)$	$h=a \cdot f \cdot g$
€ 40,00	0,80	0,75	1,60	0,40	0,55	€ 22,00
Valore caratteristico unitario						€ 22,00

ATTREZZATURE SANITARIE E SOCIALI						F6
Valore unitario di riferimento (€/mq)	Potenzialità edificatoria (lf) o (lc)	Dotazioni di servizi di zona	Localizzazione di zona	Vincolo di destinazione urbanistica	Coefficiente di ragguaglio	Valore unitario ragguagliato (€/mq)
a	b	c	d	e	$f=(b+c+d+e) \cdot (n-1)$	$h=a \cdot f \cdot g$
€ 40,00	1,00	0,90	1,00	0,75	0,65	€ 26,00
Valore caratteristico unitario						€ 26,00

ATTREZZATURE TURISTICHE (Saraceni, Foro, Stazione Tollo, Riccio, S. Donato)						F7.1-F7.3-F7.4-F7.5
Valore unitario di riferimento (€/mq)	Potenzialità edificatoria (lf) o (lc)	Dotazioni di servizi di zona	Localizzazione di zona	Vincolo di destinazione urbanistica	Coefficiente di ragguglio	Valore unitario raggugliato (€/mq)
a	b	c	d	e	$f = (b+c+d+e) \cdot (n-1)$	$h = a \cdot f \cdot g$
€ 40,00	1,20	0,90	1,85	0,80	1,75	€ 70,00
Valore caratteristico unitario						€ 70,00

ATTREZZATURE TURISTICHE (Zona delle Fornaci)						F7.2
Valore unitario di riferimento (€/mq)	Potenzialità edificatoria (lf) o (lc)	Dotazioni di servizi di zona	Localizzazione di zona	Vincolo di destinazione urbanistica	Coefficiente di ragguglio	Valore unitario raggugliato (€/mq)
a	b	c	d	e	$f = (b+c+d+e) \cdot (n-1)$	$h = a \cdot f \cdot g$
€ 40,00	1,25	1,05	2,00	0,83	2,13	€ 85,20
Valore caratteristico unitario						€ 85,00

ATTREZZATURE TURISTICHE (Lazzaretto-Feudo-S.Liberata-S.Donato-Madonna delle Grazie- Villa Deo-Villa Caldari)						F7.6
Valore unitario di riferimento (€/mq)	Potenzialità edificatoria (lf) o (lc)	Dotazioni di servizi di zona	Localizzazione di zona	Vincolo di destinazione urbanistica	Coefficiente di ragguglio	Valore unitario raggugliato (€/mq)
a	b	c	d	e	$f = (b+c+d+e) \cdot (n-1)$	$h = a \cdot f \cdot g$
€ 40,00	1,10	0,80	1,70	0,70	1,30	€ 52,00
Valore caratteristico unitario						€ 52,00

TORRE MUCCHIA - SAN MARCO						F7.6
Valore unitario di riferimento (€/mq)	Potenzialità edificatoria (lf) o (lc)	Dotazioni di servizi di zona	Localizzazione di zona	Vincolo di destinazione urbanistica	Coefficiente di ragguglio	Valore unitario raggugliato (€/mq)
a	b	c	d	e	$f = (b+c+d+e) \cdot (n-1)$	$h = a \cdot f \cdot g$
€ 40,00	0,90	1,17	1,40	0,60	1,07	€ 42,80
Valore caratteristico unitario						€ 43,00

IMPIANTI ED ATTREZZATURE SPORTIVE PUBBLICHE PRIVATE						F8
Valore unitario di riferimento (€/mq)	Potenzialità edificatoria (lf) o (lc)	Dotazioni di servizi di zona	Localizzazione di zona	Vincolo di destinazione urbanistica	Coefficiente di ragguglio	Coeff. aggiorn. tempor.
a	b	c	d	e	$f=(b+c+d+e) \cdot (n-1)$	g
€ 40,00	0,75	1,10	1,40	0,50	0,75	1,00
					Valore caratteristico unitario	
						h=a*f*g
						€ 30,00
					Valore caratteristico unitario	
						€ 30,00

ATTIVITA' RICETTIVE ALL'ARIA APERTA						F9
Valore unitario di riferimento (€/mq)	Potenzialità edificatoria (lf) o (lc)	Dotazioni di servizi di zona	Localizzazione di zona	Vincolo di destinazione urbanistica	Coefficiente di ragguglio	Coeff. aggiorn. tempor.
a	b	c	d	e	$f=(b+c+d+e) \cdot (n-1)$	g
€ 40,00	0,25	0,55	2,45	0,30	0,55	1,00
					Valore caratteristico unitario	
						h=a*f*g
						€ 22,00
					Valore caratteristico unitario	
						€ 22,00

VERDE, SERVIZI ED ATTREZZATURE DI AMBIITO						F10
Valore unitario di riferimento (€/mq)	Potenzialità edificatoria (lf) o (lc)	Dotazioni di servizi di zona	Localizzazione di zona	Vincolo di destinazione urbanistica	Coefficiente di ragguglio	Coeff. aggiorn. tempor.
a	b	c	d	e	$f=(b+c+d+e) \cdot (n-1)$	g
€ 40,00	0,12	0,50	2,30	0,30	0,22	1,00
					Valore caratteristico unitario	
						h=a*f*g
						€ 8,80
					Valore caratteristico unitario	
						€ 9,00

AREE DI EDIFICI PRIVATI IN ADIACENZA AL MUNICIPIO						FM1.5
Valore unitario di riferimento (€/mq)	Potenzialità edificatoria (lf) o (lc)	Dotazioni di servizi di zona	Localizzazione di zona	Vincolo di destinazione urbanistica	Coefficiente di ragguglio	Coeff. aggiorn. tempor.
a	b	c	d	e	$f=(b+c+d+e) \cdot (n-1)$	g
€ 40,00	1,50	2,50	2,50	1,50	5,00	1,00
					Valore caratteristico unitario	
						h=a*f*g
						€ 200,00
					Valore caratteristico unitario	
						€ 200,00

PIAZZA PORTA CALDARI						FM2	
Valore unitario di riferimento (€/mq)	Potenzialità edificatoria (lf) o (lc)	Dotazioni di servizi di zona	Localizzazione di zona	Vincolo di destinazione urbanistica	Coefficiente di ragguglio	Coef. aggiorn. tempor.	Valore unitario raggugliato (€/mq)
a	b	c	d	e	$f=(b+c+d+e) \cdot (n-1)$	g	$h=a \cdot f \cdot g$
€ 40,00	1,50	2,50	2,50	1,50	5,00	1,00	€ 200,00
Valore caratteristico unitario							€ 200,00

CAMPUS SCOLASTICO (zone residenziali)						FM3.1	
Valore unitario di riferimento (€/mq)	Potenzialità edificatoria (lf) o (lc)	Dotazioni di servizi di zona	Localizzazione di zona	Vincolo di destinazione urbanistica	Coefficiente di ragguglio	Coef. aggiorn. tempor.	Valore unitario raggugliato (€/mq)
a	b	c	d	e	$f=(b+c+d+e) \cdot (n-1)$	g	$h=a \cdot f \cdot g$
€ 40,00	1,90	1,97	2,00	1,00	3,87	1,00	€ 154,80
Valore caratteristico unitario							€ 155,00

ALLEGATO 3

ALLEGATO 3 - TABELLE DEI VALORI DELLE AREE FABBRICABILI, ANNO 2013

AMBITO DI CONSERVAZIONE E RISANAMENTO (Terravecchia, Terranova)						A1 - A2
Valore unitario di riferimento (€/mq)	Potenzialità edificatoria (lf) o (lc)	Dotazioni di servizi di zona	Localizzazione di zona	Vincolo di destinazione urbanistica	Coefficiente di ragguglio	Valore unitario raggugliato (€/mq)
a	b	c	d	e	$f=(b+c+d+e) \cdot (n-1)$	$h=a \cdot f \cdot g$
€ 40,00	0,72	2,50	2,50	0,65	3,37	€ 134,80
Valore caratteristico unitario						€ 135,00

AMBITI DI TRASFORMAZIONE E COMPLETAMENTO (Centro urbano)						B1
Valore unitario di riferimento (€/mq)	Potenzialità edificatoria (lf) o (lc)	Dotazioni di servizi di zona	Localizzazione di zona	Vincolo di destinazione urbanistica	Coefficiente di ragguglio	Valore unitario raggugliato (€/mq)
a	b	c	d	e	$f=(b+c+d+e) \cdot (n-1)$	$h=a \cdot f \cdot g$
€ 40,00	1,50	2,50	2,00	0,75	3,75	€ 150,00
Valore caratteristico unitario						€ 150,00

AMBITI DI TRASFORMAZIONE E COMPLETAMENTO (Case popolari, Mad. degli Angeli)						B2
Valore unitario di riferimento (€/mq)	Potenzialità edificatoria (lf) o (lc)	Dotazioni di servizi di zona	Localizzazione di zona	Vincolo di destinazione urbanistica	Coefficiente di ragguglio	Valore unitario raggugliato (€/mq)
a	b	c	d	e	$f=(b+c+d+e) \cdot (n-1)$	$h=a \cdot f \cdot g$
€ 40,00	1,35	2,00	1,70	0,70	2,75	€ 110,00
Valore caratteristico unitario						€ 110,00

AMBITI DI TRASFORMAZIONE E COMPLETAMENTO (Giro degli Ulivi, Salesiani)						B3
Valore unitario di riferimento (€/mq)	Potenzialità edificatoria (lf) o (lc)	Dotazioni di servizi di zona	Localizzazione di zona	Vincolo di destinazione urbanistica	Coefficiente di ragguglio	Valore unitario raggugliato (€/mq)
a	b	c	d	e	$f=(b+c+d+e) \cdot (n-1)$	$h=a \cdot f \cdot g$
€ 40,00	1,30	1,80	1,80	0,60	2,50	€ 100,00
Valore caratteristico unitario						€ 100,00

AMBITI DI TRASFORMAZIONE E COMPLETAMENTO (Fascia costiera: Foro-Stazione Tollo-Riccio- Ripari)						B4
Valore unitario di riferimento (€/mq)	Potenzialità edificatoria (If) o (Ic)	Dotazioni di servizi di zona	Localizzazione di zona	Vincolo di destinazione urbanistica	Coefficiente di ragguglio	Valore unitario raggugliato (€/mq)
a	b	c	d	e	$f=(b+c+d+e) \cdot (n-1)$	$h=a \cdot f \cdot g$
€ 40,00	0,90	1,50	1,40	0,70	1,50	€ 60,00
					g	
					1,00	€ 60,00
					Valore caratteristico unitario	
					€ 60,00	

BORGHI AGRICOLI (area compresa tra la costa e l'autostrada inclusa Villa Caldari escluse Villa S. Tommaso e Villa S. Nicola)						BORGHI AGRICOLI
Valore unitario di riferimento (€/mq)	Potenzialità edificatoria (If) o (Ic)	Dotazioni di servizi di zona	Localizzazione di zona	Vincolo di destinazione urbanistica	Coefficiente di ragguglio	Valore unitario raggugliato (€/mq)
a	b	c	d	e	$f=(b+c+d+e) \cdot (n-1)$	$h=a \cdot f \cdot g$
€ 40,00	0,90	1,20	1,10	0,80	1,00	€ 40,00
					g	
					1,00	€ 40,00
					Valore caratteristico unitario	
					€ 40,00	

BORGHI AGRICOLI (restante parte del territorio incluse Villa S. Tommaso e Villa S. Nicola)						BORGHI AGRICOLI
Valore unitario di riferimento (€/mq)	Potenzialità edificatoria (If) o (Ic)	Dotazioni di servizi di zona	Localizzazione di zona	Vincolo di destinazione urbanistica	Coefficiente di ragguglio	Valore unitario raggugliato (€/mq)
a	b	c	d	e	$f=(b+c+d+e) \cdot (n-1)$	$h=a \cdot f \cdot g$
€ 40,00	0,90	1,12	1,00	0,60	0,62	€ 24,80
					g	
					1,00	€ 25,00
					Valore caratteristico unitario	
					€ 25,00	

AMBITI INSEDIATIVI (area compresa tra la costa e l'autostrada inclusa Villa Caldari escluse Villa S. Tommaso e Villa S. Nicola)						C1
Valore unitario di riferimento (€/mq)	Potenzialità edificatoria (lf) o (lc)	Dotazioni di servizi di zona	Localizzazione di zona	Vincolo di destinazione urbanistica	Coeff. di ragguaglio	Coef. aggiorn. tempor.
a	b	c	d	e	$f=(b+c+d+e) \cdot (n-1)$	g
€ 40,00	0,90	0,95	0,95	0,82	0,62	1,00
Valore caratteristico unitario						€ 25,00

AMBITI INSEDIATIVI (restante parte del territorio incluse Villa S. Tommaso e Villa S. Nicola)						C1
Valore unitario di riferimento (€/mq)	Potenzialità edificatoria (lf) o (lc)	Dotazioni di servizi di zona	Localizzazione di zona	Vincolo di destinazione urbanistica	Coeff. di ragguaglio	Coef. aggiorn. tempor.
a	b	c	d	e	$f=(b+c+d+e) \cdot (n-1)$	g
€ 40,00	0,90	0,85	0,85	0,90	0,50	1,00
Valore caratteristico unitario						€ 20,00

AMBITI INSEDIATIVI (area compresa tra la costa e l'autostrada inclusa Villa Caldari escluse Villa S. Tommaso e Villa S. Nicola)						C2
Valore unitario di riferimento (€/mq)	Potenzialità edificatoria (lf) o (lc)	Dotazioni di servizi di zona	Localizzazione di zona	Vincolo di destinazione urbanistica	Coeff. di ragguaglio	Coef. aggiorn. tempor.
a	b	c	d	e	$f=(b+c+d+e) \cdot (n-1)$	g
€ 40,00	0,90	0,85	0,85	0,90	0,50	1,00
Valore caratteristico unitario						€ 20,00

AMBITI INSEDIATIVI (restante parte del territorio incluse Villa S.Tommaso e Villa S.Nicola)						C2
Valore unitario di riferimento (€/mq)	Potenzialità edificatoria (lf) o (lc)	Dotazioni di servizi di zona	Localizzazione di zona	Vincolo di destinazione urbanistica	Coefficiente di ragguglio	Coeff. aggiorn. tempor.
a	b	c	d	e	$f=(b+c+d+e) \cdot (n-1)$	g
€ 40,00	0,90	0,80	0,85	0,90	0,45	1,00
Valore caratteristico unitario						h=a*f*g
						€ 18,00
						€ 18,00

AMBITI INSEDIATIVI (area compresa tra la costa e l'autostrada inclusa Villa Caldari escluse Villa S.Tommaso e Villa S.Nicola)						C3
Valore unitario di riferimento (€/mq)	Potenzialità edificatoria (lf) o (lc)	Dotazioni di servizi di zona	Localizzazione di zona	Vincolo di destinazione urbanistica	Coefficiente di ragguglio	Coeff. aggiorn. tempor.
a	b	c	d	e	$f=(b+c+d+e) \cdot (n-1)$	g
€ 40,00	0,90	0,80	0,85	0,90	0,45	1,00
Valore caratteristico unitario						h=a*f*g
						€ 18,00
						€ 18,00

AMBITI INSEDIATIVI (restante parte del territorio incluse Villa S.Tommaso e Villa S.Nicola)						C3
Valore unitario di riferimento (€/mq)	Potenzialità edificatoria (lf) o (lc)	Dotazioni di servizi di zona	Localizzazione di zona	Vincolo di destinazione urbanistica	Coefficiente di ragguglio	Coeff. aggiorn. tempor.
a	b	c	d	e	$f=(b+c+d+e) \cdot (n-1)$	g
€ 40,00	0,90	0,75	0,80	0,90	0,35	1,00
Valore caratteristico unitario						h=a*f*g
						€ 14,00
						€ 14,00

AMBITI PRODUTTIVI (Area industriale e artigianale)						D1 - D2
Valore unitario di riferimento (€/mq)	Potenzialità edificatoria (lf) o (lc)	Dotazioni di servizi di zona	Localizzazione di zona	Vincolo di destinazione urbanistica	Coefficiente di ragguglio	Coeff. aggiorn. tempor.
a	b	c	d	e	$f=(b+c+d+e) \cdot (n-1)$	g
€ 15,00	0,75	1,00	1,40	0,40	0,55	1,00
Valore caratteristico unitario						h=a*f*g
						€ 8,25
						€ 8,00

AMBITI PRODUTTIVI (insediamenti di carattere commerciale)						D3
Valore unitario di riferimento (€/mq)	Potenzialità edificatoria (lf) o (lc)	Dotazioni di servizi di zona	Localizzazione di zona	Vincolo di destinazione urbanistica	Coefficiente di ragguglio	Valore unitario raggugliato (€/mq)
a	b	c	d	e	$f=(b+c+d+e) \cdot (n-1)$	$h=a \cdot f \cdot g$
€ 40,00	0,77	0,85	0,90	0,90	0,42	€ 16,80
Coeff. aggiorn. tempor. g						1,00
Valore caratteristico unitario						€ 17,00

PARCO FERROVIARIO (Sangritana e FF.SS.)						F3
Valore unitario di riferimento (€/mq)	Potenzialità edificatoria (lf) o (lc)	Dotazioni di servizi di zona	Localizzazione di zona	Vincolo di destinazione urbanistica	Coefficiente di ragguglio	Valore unitario raggugliato (€/mq)
a	b	c	d	e	$f=(b+c+d+e) \cdot (n-1)$	$h=a \cdot f \cdot g$
€ 40,00	0,80	0,70	1,55	0,40	0,45	€ 18,00
Coeff. aggiorn. tempor. g						1,00
Valore caratteristico unitario						€ 18,00

AREE PER L'ORDINE PUBBLICO E LA SICUREZZA						F5
Valore unitario di riferimento (€/mq)	Potenzialità edificatoria (lf) o (lc)	Dotazioni di servizi di zona	Localizzazione di zona	Vincolo di destinazione urbanistica	Coefficiente di ragguglio	Valore unitario raggugliato (€/mq)
a	b	c	d	e	$f=(b+c+d+e) \cdot (n-1)$	$h=a \cdot f \cdot g$
€ 40,00	0,95	0,75	0,90	0,78	0,38	€ 15,20
Coeff. aggiorn. tempor. g						1,00
Valore caratteristico unitario						€ 15,00

ATTREZZATURE SANITARIE E SOCIALI						F6
Valore unitario di riferimento (€/mq)	Potenzialità edificatoria (lf) o (lc)	Dotazioni di servizi di zona	Localizzazione di zona	Vincolo di destinazione urbanistica	Coefficiente di ragguglio	Valore unitario raggugliato (€/mq)
a	b	c	d	e	$f=(b+c+d+e) \cdot (n-1)$	$h=a \cdot f \cdot g$
€ 40,00	1,00	0,70	1,00	0,75	0,45	€ 18,00
Coeff. aggiorn. tempor. g						1,00
Valore caratteristico unitario						€ 18,00

ATTREZZATURE TURISTICHE (Saraceni, Foro, Stazione Tollo, Riccio, S. Donato)						F7.1-F7.3-F7.4 F7.5
Valore unitario di riferimento (€/mq)	Potenzialità edificatoria (lf) o (lc)	Dotazioni di servizi di zona	Localizzazione di zona	Vincolo di destinazione urbanistica	Coefficiente di ragguglio	Valore unitario raggugliato (€/mq)
a	b	c	d	e	$f=(b+c+d+e)-(n-1)$	$h=a*f*g$
€ 40,00	0,95	0,80	1,75	0,70	1,20	€ 48,00
Valore caratteristico unitario						€ 48,00

ATTREZZATURE TURISTICHE (Zona delle Fornaci)						F7.2
Valore unitario di riferimento (€/mq)	Potenzialità edificatoria (lf) o (lc)	Dotazioni di servizi di zona	Localizzazione di zona	Vincolo di destinazione urbanistica	Coefficiente di ragguglio	Valore unitario raggugliato (€/mq)
a	b	c	d	e	$f=(b+c+d+e)-(n-1)$	$h=a*f*g$
€ 40,00	1,10	0,90	1,80	0,70	1,50	€ 60,00
Valore caratteristico unitario						€ 60,00

ATTREZZATURE TURISTICHE (Lazzaretto-Feudo-S.Liberata-S.Donato-Madonna delle Grazie- Villa Deo-Villa Caldari)						F7.6
Valore unitario di riferimento (€/mq)	Potenzialità edificatoria (lf) o (lc)	Dotazioni di servizi di zona	Localizzazione di zona	Vincolo di destinazione urbanistica	Coefficiente di ragguglio	Valore unitario raggugliato (€/mq)
a	b	c	d	e	$f=(b+c+d+e)-(n-1)$	$h=a*f*g$
€ 40,00	0,90	0,70	1,60	0,70	0,90	€ 36,00
Valore caratteristico unitario						€ 36,00

TORRE MUCCHIA - SAN MARCO						F7.6
Valore unitario di riferimento (€/mq)	Potenzialità edificatoria (lf) o (lc)	Dotazioni di servizi di zona	Localizzazione di zona	Vincolo di destinazione urbanistica	Coefficiente di ragguglio	Valore unitario raggugliato (€/mq)
a	b	c	d	e	$f=(b+c+d+e)-(n-1)$	$h=a*f*g$
€ 40,00	0,80	1,10	1,30	0,55	0,75	€ 30,00
Valore caratteristico unitario						€ 30,00

IMPIANTI ED ATTREZZATURE SPORTIVE PUBBLICHE O PRIVATE							F8
Valore unitario di riferimento (€/mq)	Potenzialità edificatoria (lf) o (lc)	Dotazioni di servizi di zona	Localizzazione di zona	Vincolo di destinazione urbanistica	Coefficiente di ragguaglio	Coeff. aggiorn. tempor.	Valore unitario ragguagliato (€/mq)
a	b	c	d	e	$f=(b+c+d+e) \cdot (n-1)$	g	$h=a \cdot f \cdot g$
€ 40,00	0,72	1,00	1,30	0,50	0,52	1,00	€ 20,80
Valore caratteristico unitario							€ 21,00

ATTIVITA' RICETTIVE ALL'ARIA APERTA							F9
Valore unitario di riferimento (€/mq)	Potenzialità edificatoria (lf) o (lc)	Dotazioni di servizi di zona	Localizzazione di zona	Vincolo di destinazione urbanistica	Coefficiente di ragguaglio	Coeff. aggiorn. tempor.	Valore unitario ragguagliato (€/mq)
a	b	c	d	e	$f=(b+c+d+e) \cdot (n-1)$	g	$h=a \cdot f \cdot g$
€ 40,00	0,10	0,50	2,47	0,30	0,37	1,00	€ 14,80
Valore caratteristico unitario							€ 15,00

VERDE, SERVIZI ED ATTREZZATURE DI AMBITO							F10
Valore unitario di riferimento (€/mq)	Potenzialità edificatoria (lf) o (lc)	Dotazioni di servizi di zona	Localizzazione di zona	Vincolo di destinazione urbanistica	Coefficiente di ragguaglio	Coeff. aggiorn. tempor.	Valore unitario ragguagliato (€/mq)
a	b	c	d	e	$f=(b+c+d+e) \cdot (n-1)$	g	$h=a \cdot f \cdot g$
€ 40,00	0,10	0,50	2,25	0,30	0,15	1,00	€ 6,00
Valore caratteristico unitario							€ 6,00

AREE DI EDIFICI PRIVATI IN ADIACENZA AL MUNICIPIO							FM1.5
Valore unitario di riferimento (€/mq)	Potenzialità edificatoria (lf) o (lc)	Dotazioni di servizi di zona	Localizzazione di zona	Vincolo di destinazione urbanistica	Coefficiente di ragguaglio	Coeff. aggiorn. tempor.	Valore unitario ragguagliato (€/mq)
a	b	c	d	e	$f=(b+c+d+e) \cdot (n-1)$	g	$h=a \cdot f \cdot g$
€ 40,00	0,72	2,50	2,50	0,65	3,37	1,00	€ 134,80
Valore caratteristico unitario							€ 135,00

PIAZZA PORTA CALDARI						FM2
Valore unitario di riferimento (€/mq)	Potenzialità edificatoria (lf) o (lc)	Dotazioni di servizi di zona	Localizzazione di zona	Vincolo di destinazione urbanistica	Coefficiente di ragguglio	Coef. aggiorn. tempor.
a	b	c	d	e	$f=(b+c+d+e) \cdot (n-1)$	g
€ 40,00	0,72	2,50	2,50	0,65	3,37	1,00
Valore caratteristico unitario						h=a*f*g
						€ 134,80
Valore caratteristico unitario						€ 135,00

CAMPUS SCOLASTICO (zone residenziali)						FM3.1
Valore unitario di riferimento (€/mq)	Potenzialità edificatoria (lf) o (lc)	Dotazioni di servizi di zona	Localizzazione di zona	Vincolo di destinazione urbanistica	Coefficiente di ragguglio	Coef. aggiorn. tempor.
a	b	c	d	e	$f=(b+c+d+e) \cdot (n-1)$	g
€ 40,00	1,30	2,00	1,75	0,70	2,75	1,00
Valore caratteristico unitario						h=a*f*g
						€ 110,00

I coefficienti di ragguaglio sono stati valutati facendo il confronto tra gli immobili riportati in tabella ed i beni oggetto di stima, assumendo per questi ultimi il coefficiente pari a 1.

Gli importi ottenuti nella colonna **h** forniscono, per ciascuna destinazione urbanistica, i più probabili valori venali in comune commercio applicabili per i terreni fabbricabili ai fini dell'IMU per gli anni 2012-2013.

Mentre per gli anni 2014-2015 i valori unitari medi sono stati leggermente incrementati rispetto ai valori unitari del 2013 in quanto si prospetta l'avvicinarsi temporale dell'approvazione definitiva del nuovo PRG nel rispetto di quanto affermato dalla risoluzione del Ministero delle Finanze n. 209 del 17/10/1997.

Per i terreni ricadenti in zona agricola non si è provveduto alla determinazione del più probabile valore di mercato in quanto la normativa IMU prevede che il valore degli stessi è rilevabile dalla rendita catastale aggiornata con i coefficienti stabiliti dalla normativa stessa (D. L.vo 504/1992 art. 5 comma 7).

La tabella seguente riassume i valori unitari dei terreni edificabili così come indicati nella classificazione urbanistica riportata. La classificazione delle aree è stata ripresa dalla tabella allegata alla perizia valutativa eseguita dall'Agenzia del Territorio di Chieti nel 2011.

ALLEGATO 4 : RIEPILOGO VALORI AREE FABBRICABILI					
Zona urbanistica	Località	Anno 2012	Anno 2013	Anno 2014	Anno 2015
		Valore unitario mq	Valore unitario mq	Valore unitario mq	Valore unitario mq
A1 - A2	Terravecchia-Terranova	€ 200,00	€ 135,00	€ 137,00	€ 139,00
B1	Centro urbano	€ 215,00	€ 150,00	€ 155,00	€ 160,00
B2	Case popolari-Mad. d. Angeli	€ 155,00	€ 110,00	€ 114,00	€ 118,00
B3	Giro Ulivi-Salesiani	€ 140,00	€ 100,00	€ 102,00	€ 104,00
B4	Fascia costiera: Foro-Stazione Tollo-Riccio-Ripari	€ 85,00	€ 60,00	€ 62,00	€ 64,00
Borghi agricoli	area compresa tra la costa e l'autostrada inclusa Villa Caldari (escluse Villa S.Tommaso e Villa S.Nicola)	€ 55,00	€ 40,00	€ 42,00	€ 44,00
	restante parte del territorio incluse Villa San Tommaso e Villa San Nicola	€ 35,00	€ 25,00	€ 27,00	€ 29,00
C1	area compresa tra la costa e l'autostrada inclusa Villa Caldari (escluse Villa S.Tommaso e Villa S.Nicola)	€ 35,00	€ 25,00	€ 27,00	€ 29,00
	restante parte del territorio incluse Villa San Tommaso e Villa San Nicola	€ 30,00	€ 20,00	€ 22,00	€ 24,00
C2	area compresa tra la costa e l'autostrada inclusa Villa Caldari (escluse Villa S.Tommaso e Villa S.Nicola)	€ 30,00	€ 20,00	€ 22,00	€ 24,00
	restante parte del territorio incluse Villa San Tommaso e Villa San Nicola	€ 25,00	€ 18,00	€ 20,00	€ 22,00
C3	area compresa tra la costa e l'autostrada inclusa Villa Caldari (escluse Villa S.Tommaso e Villa S.Nicola)	€ 25,00	€ 18,00	€ 20,00	€ 22,00
	restante parte del territorio incluse Villa San Tommaso e Villa San Nicola	€ 20,00	€ 14,00	€ 16,00	€ 18,00
D1-D2	Area industriale e artigianale	€ 11,00	€ 8,00	€ 9,00	€ 10,00
D3	Aree commerciali	€ 23,00	€ 17,00	€ 18,00	€ 19,00
F3	Sangritana e FF.SS.	€ 26,00	€ 18,00	€ 19,00	€ 20,00
F5	Aree ordine pubblico e sicurezza	€ 22,00	€ 15,00	€ 16,00	€ 17,00
F6	Attrezzature sanitarie e sociali	€ 26,00	€ 18,00	€ 20,00	€ 22,00
F7.1-F7.3	Saraceni, Foro, Stazione Tollo	€ 70,00	€ 48,00	€ 50,00	€ 52,00
F7.4-F7.5	Riccio San Donato				
F7.2	Zona delle fornaci	€ 85,00	€ 60,00	€ 62,00	€ 64,00
F7.6	Lazzaretto-Feudo-S.Liberata-S.Donato-Madonna delle Grazie-Villa Deo- Villa Caldari	€ 52,00	€ 36,00	€ 38,00	€ 40,00
	Torre Mucchia - San Marco	€ 43,00	€ 30,00	€ 32,00	€ 34,00
F8	Impianti sportivi pubblici e privati	€ 30,00	€ 21,00	€ 23,00	€ 25,00
F9	Attività ricettive all'aria aperta	€ 22,00	€ 15,00	€ 17,00	€ 19,00
F10	Verde, servizi ed attrezzature ambito	€ 9,00	€ 6,00	€ 7,00	€ 8,00
FM1.5	Aree private in adiacenza al Municipio	€ 200,00	€ 135,00	€ 140,00	€ 145,00
FM2	Piazza Porta Caldari	€ 200,00	€ 135,00	€ 139,00	€ 143,00
FM3.1	Campus scolastico (zone residenziali)	€ 155,00	€ 110,00	€ 113,00	€ 116,00

Ortona, li 14/07/2016

Il Tecnico Incaricato

(Ing. Valente Giovanni)

