



CITTÀ DI GIULIANOVA

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N. 188 DEL 17/12/2024

OGGETTO: APPROVAZIONE VALORI DI RIFERIMENTO AREE EDIFICABILI ANNO 2025

L'anno duemilaventiquattro il giorno diciassette del mese di dicembre, alle ore 17:00 convocata nei modi di legge si è riunita la Giunta Municipale in modalità telematica, utilizzando un sistema videoconferenza (video chiamata whatsapp).

Dei Signori componenti della Giunta Comunale di questo Comune, alla seduta risultano presenti/assenti come accertato audio e video dal Segretario Comunale con appello nominale:

Nome	Ruolo	Presenza
Jwan Costantini	Sindaco	Presente in videochiamata WhatsApp
Matteo Francioni	Vicesindaco	Presente in videochiamata WhatsApp
Paolo Giorgini	Assessore	Presente in videochiamata WhatsApp
Nausicaa Cameli	Assessore	Presente in videochiamata WhatsApp
Lidia Albani	Assessore	Presente in videochiamata WhatsApp
Marco Di Carlo	Assessore	Presente in videochiamata WhatsApp

Risultano presenti n. 6 e assenti n.0.

Assume la presidenza il sig. Jwan COSTANTINI, in qualità di Sindaco.

Partecipa in video chiamata con funzioni consultive, referenti, di assistenza e verbalizzazione, il Segretario Comunale Dott. Jean Dominique Di Felice.

Il Presidente, accertato il numero legale, dichiara aperta la seduta ed invita la Giunta Comunale ad esaminare e ad assumere le proprie determinazioni sulla proposta di deliberazione indicata in oggetto.



CITTÀ DI GIULIANOVA

LA GIUNTA COMUNALE

Visto l'art. 1 della Legge 27 dicembre 2019, n. 160, ed in particolare:

- Il comma 738, a mente del quale “...*A decorrere dall'anno 2020, l'imposta unica comunale di cui all'articolo 1, comma 639, della legge 27 dicembre 2013, n. 147, è abolita, ad eccezione delle disposizioni relative alla tassa sui rifiuti (TARI); l'imposta municipale propria (IMU) è disciplinata dalle disposizioni di cui ai commi da 739 a 783 ...*”;
- Il comma 741, lett. d) a mente del quale “... *per area fabbricabile si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi, ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità. Si applica l'articolo 36, comma 2, del decreto-legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 agosto 2006, n. 248 ...*”;
- Il comma 746, a mente del quale “..*Per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, o a far data dall'adozione degli strumenti urbanistici, 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. In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'articolo 3, comma 1, lettere c), d) e f), del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile, 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 ...*”

Rilevato che l'articolo 36, comma 2, del decreto legge n. 223/2006 (convertito con modificazioni dalla legge n. 248/2006), successivamente confermato dalle Sezioni unite della Corte di cassazione (sent. n. 25506/2006) ha stabilito 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*”;

Constatato che per le aree fabbricabili, a differenza dei fabbricati, non esistono valori ufficiali predeterminati che costituiscono la base di riferimento per la quantificazione dell'imposta, ma solo dei criteri e delle indicazioni da tenere in considerazione nella individuazione del valore imponibile, il quale deve essere di volta in volta determinato in relazione alle specifiche caratteristiche dell'area;

Atteso che la mancanza di valori di riferimento per la determinazione della base imponibile delle aree fabbricabili:

- è in contrasto con le esigenze di semplificazione degli obblighi dei contribuenti, i quali in assenza di parametri forniti dal Comune sarebbero costretti ad acquisire perizie di stima specifiche analizzate ad individuare il valore venale del terreno;
- favorisce l'elusione della base imponibile, lasciando all'iniziativa del contribuente la individuazione del valore su cui corrispondere l'imposta, con conseguente perdita di gettito il cui recupero è affidato ad una attività di accertamento esposta ad elevato rischio di contenzioso;

Visti gli articoli 3, 23 e 97 della Costituzione nonché la legge 27 luglio 2000, n. 212 (Statuto dei diritti del contribuente), che impongono alla pubblica amministrazione di improntare il rapporto con il contribuente ai principi di collaborazione, correttezza, buona fede, semplificazione e trasparenza;



CITTÀ DI GIULIANOVA

Richiamato il vigente del Regolamento per la disciplina dell'Imposta Municipale Propria (IMU), il quale all'art. 15 comma 3, stabilisce che *“il Comune, al fine di fornire un utile orientamento per la valutazione delle aree, con apposita Deliberazione Comunale, può determinare, ai soli fini indicativi, periodicamente e per zone omogenee, i valori venali in comune commercio delle stesse”*;

Ritenuto, quindi, opportuno in attuazione dei citati principi di correttezza, collaborazione, semplificazione e buona fede, procedere alla individuazione di valori delle aree edificabili ai fini dell'imposta municipale propria per l'anno 2025, al fine di fornire ai proprietari di aree edificabili uno strumento di valutazione e comparazione che risponda, il più possibile, a criteri di obiettività e razionalità, in un'ottica di miglioramento dei rapporti tra Ente impositore e contribuenti, nonché creare un'attendibile base di riferimento per i controlli e le valutazioni che il Comune dovrà operare ai fini IMU, in modo specifico e mirato alle caratteristiche peculiari delle singole aree, al fine di ridurre al massimo la necessità di ricorrere al contenzioso tributario;

Dato atto che, anche per negli anni precedenti, con specifici atti, sono stati approvati, ai fini IMU, i valori delle aree edificabili;

Vista la nota della Il Area – Servizi Tecnici- Ufficio Urbanistica - del 13/12/2024 prot. n. 53670 , avente ad oggetto: *“ VALORE AREE FABBRICABILI 2025”* , che allegata alla presente ne forma parte integrante e sostanziale (All. 1).

Ritenuto pertanto, di dover confermare per l'anno 2025 gli stessi valori delle aree edificabili stabiliti per l'anno 2024.

Visto l'articolo 1, comma 169, della legge 27 dicembre 2006, n. 296 (legge finanziaria 2007) il quale dispone che *“Gli enti locali deliberano le tariffe e le aliquote relative ai tributi di loro competenza entro la data fissata da norme statali per la deliberazione del bilancio di previsione. Dette deliberazioni, anche se approvate successivamente all'inizio dell'esercizio purché entro il termine innanzi indicato, hanno effetto dal 1° gennaio dell'anno di riferimento. In caso di mancata approvazione entro il suddetto termine, le tariffe e le aliquote si intendono prorogate di anno in anno”*;

Dato atto che i valori saranno applicati con decorrenza 01/01/2025 e rimarranno validi fino alla determinazione di nuovi valori, da adottarsi con apposito provvedimento.

Visti e preso atto dei pareri favorevoli di regolarità tecnica e contabile espressi ai sensi dell'art. 49, comma 1 e 147-bis, comma 1, del T.U., D.Lgs. 267/2000, dal Dirigente competente sulla proposta di deliberazione ed inseriti nel presente atto;

Visti:

- il decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 e s.m.i.;
- la Legge 27 dicembre 2019, n. 160,
- il Regolamento generale delle entrate tributarie comunali;
- il vigente Regolamento per l'applicazione dell'Imposta municipale propria;
- lo Statuto comunale

CON votazione unanime, accertata dal Segretario Comunale con appello nominale effettuato in modalità telematica;

DELIBERA



CITTÀ DI GIULIANOVA

1. **di considerare** la narrativa del presente atto parte integrante e sostanziale del deliberato, anche se materialmente non trascritta;
2. **di confermare** per l'anno d'imposta 2025, per le motivazioni esposte in premessa ai fini dell'applicazione dell'imposta municipale propria di cui all'articolo 1, comma 739 e ss., della Legge 27 dicembre 2019, n. 160, gli stessi valori delle aree edificabili stabiliti per l'anno 2024, giusta nota della II Area – Servizi Tecnici- Ufficio Urbanistica - del 13/12/2024, prot. n. 53670 che allegata alla presente ne forma parte integrante e sostanziale (All. 1);
3. **di dare atto** che tali valori:
 - hanno la funzione di orientare il contribuente, facilitando l'individuazione del valore in comune commercio dei terreni edificabili e, di conseguenza, la determinazione della base imponibile dell'imposta;
 - non costituiscono un limite al potere di accertamento del comune, il quale potrà in ogni momento accertare l'imposta sulla base di un valore diverso da quello indicato nell'allegata relazione, qualora emergano fatti o elementi che conducono alla determinazione di una base imponibile superiore;
4. **di dare atto altresì** che, tali valori saranno applicati con decorrenza 01/01/2025, e rimarranno validi fino alla determinazione di nuovi valori, da adottarsi con apposito provvedimento;
5. **di assicurare**, attraverso idonee forme di pubblicità, la conoscenza dei valori delle aree fabbricabili ai fini del pagamento dell'imposta municipale propria;
6. Con separata votazione unanime, accertata dal Segretario Comunale con appello nominale effettuato in modalità telematica, dichiara il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4 del T.U.E.L. 18/08/2000, n. 267.



CITTÀ DI GIULIANOVA

PARERI DI REGOLARITA'

ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18.08.2000, n.267 e dell'art. 147 bis del D.Lgs.n. 267/2000

Sulla Proposta di delibera sono stati espressi i seguenti pareri:

PARERE	ESITO	MOTIVAZIONE
Parere Tecnico G	Favorevole	
Parere di Regolarità Contabile G	Favorevole	



CITTÀ DI GIULIANOVA

Letto, approvato e sottoscritto a norma di legge.

IL PRESIDENTE

IL SEGRETARIO COMUNALE

ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE

Della suestesa deliberazione viene iniziata oggi la pubblicazione all'Albo Pretorio per 15 giorni consecutivi ai sensi dell'art.124, comma 1 della Legge n.267/00 e contemporaneamente comunicata ai capigruppo consiliari ai sensi dell'art.125, comma 1 della Legge n.267/00.

IL RESP. DELLA PUBBLICAZIONE

Documento informatico, sottoscritto digitalmente e conservato a norma nel rispetto delle regole tecniche emanate ai sensi dell'art. 71 del D.Lgs. 82/2005 (CAD) e s.m.i.



Città di GIULIANOVA

Provincia di TERAMO

AREA II - SERVIZI TECNICI

**RELAZIONE DI STIMA DEI VALORI DELLE
AREE EDIFICABILI
NELL'INTERO TERRITORIO COMUNALE
ANNO 2025**

PREMESSA

Per l'individuazione dei valori di mercato da attribuire ai terreni edificabili del territorio di Giulianova, *anche in relazione alle variazioni intervenute con l'approvazione definitiva della Variante Generale al P.R.G. effettuata con la deliberazione di Consiglio Comunale n. 7 del 20.02.2013, divenuta efficace il 13.03.2013, e successive varianti, da ultima la variante di modifiche puntuali e aggiornamento normativo approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 8 del 11/04/2022*, si è proceduto in primo luogo all'aggiornamento delle zone e delle sub zone, nell'ambito della suddivisione già operante, in base alla quale il territorio è suddiviso in quattro fasce così distinte:

- A)** LITORANEA_ Comprende il territorio di Giulianova Lido tra il lungomare e la ferrovia Ancona-Pescara;
- B)** PEDECOLLINARE_ In questa fascia sono incluse le aree comprese tra la ferrovia Ancona-Pescara e le prime pendici della collina che si affaccia verso il mare Adriatico;
- C)** COLLINARE_ Sono compresi in tale fascia il centro storico e l'abitato che lo circonda, con le propaggini verso Viale dello Splendore e Via Amendola a nord e verso Via Gramsci, il cimitero e Via Cupa a sud;
- D)** PERIFERICA_ Interessa la restante parte del territorio comunale, includendo frazioni e nuclei quali Loc. Salinello, Villa Pozzoni, Colleranesco, Villa Volpe, Case di Trento e Convento.

L'esatta individuazione nel territorio delle suddette fasce è riportata in n. 3 tavole grafiche, oltre alla tavola n. 0 di unione, le quali tutte vengono allegate alla presente relazione.

La stima è stata effettuata applicando il criterio di valutazione comparativo (*stima sintetico-comparativa*), con riferimento ai contratti di compra-vendita di beni simili, riferiti per le diverse aree d'intervento, depositati presso l'ufficio tecnico comunale.

I valori sono stati attribuiti con riferimento: alle fasce, alle diverse localizzazioni, all'articolazione in zone e sub-zone, agli indici di fabbricabilità (Iut e Iuf) e alle destinazioni d'uso consentite.

Sono inoltre stati differenziati in relazione alla possibilità di intervento diretto o subordinato all'approvazione di uno strumento urbanistico attuativo; in tale secondo caso, (attuazione del P.R.G. prevista per comparti di tipo uno T.1 o tipo due T.2), i valori sono stati distinti nell'ipotesi **senza e con** strumento urbanistico di dettaglio definitivamente approvato (intendendosi la pubblicazione sul B.U.R.A. della deliberazione di approvazione definitiva).

DESCRIZIONE DELLE FASCE

A) LA FASCIA LITORANEA, del tutto pianeggiante (+ 2,00 m. sul livello del mare), i cui terreni sono di origine alluvionale a causa del ritiro del mare adriatico nel tempo, è stata suddivisa in senso longitudinale, in *Lido Nord* (Costa Verde), *Lido Centro-Nord*, *Lido Centro*, *Lido Centro-Sud* e *Lido Sud-Annunziata*.

Il **Lido Nord** è stato suddiviso, in senso trasversale, in una prima fascia di 100 metri dal lungomare (a), una fascia intermedia (b) ed una di 100 metri a partire dalla ferrovia (c), tenendo conto della loro esposizione e panoramicità; per ognuna di esse sono determinati valori differenziati delle aree, relativi alle diverse zone di P.R.G.

Il Lido Nord è costituito dalle zone di P.R.G. E1, E2, E3, E4, E5, B1 e B2 quindi prevalentemente destinato ad insediamenti turistici caratterizzati da campeggi ed alberghi

per la ricettività, palazzine di due/quattro piani per appartamenti ad uso stagionale e piccole porzioni (B1 e B2) destinate alla conservazione, consolidamento e completamento del tessuto urbano esistente.

Tutte le zone sopraindicate sono sottoposte a vincolo paesistico. Le urbanizzazioni primarie sono presenti nei comparti in corso di attuazione, mentre sono totalmente assenti sulle aree che mancano dello strumento urbanistico esecutivo.

Il Lido Centro-Nord, il Lido Centro e il Lido Centro-Sud. Tenendo conto della loro esposizione e panoramicità, le aree sono state distinte in cinque fasce: la prima di 40 metri a partire dal lungomare (a), la seconda di 60 metri a cavallo di Viale Orsini e Via Trieste (c), una fascia intermedia tra la prima e la seconda (b), fascia lungo la ferrovia di 40 metri circa (e), nonché quella intermedia (d).

Le destinazioni previste su tale porzione di territorio comprendono le B1, B2 e B3 di consolidamento e completamento del tessuto urbano esistente, correlate alla residenza ordinaria stabile, nonché la destinazione alberghiera E5.

Parte di esse è sottoposta a vincolo paesistico, precisamente da Via Genova verso nord.

L'area è, quasi interamente, servita dalle urbanizzazioni primarie e secondarie, in quanto, per gli ex insediamenti industriali ora in disuso (Sadam, ADS e Foma), è stato avviato lo strumento urbanistico esecutivo.

Il Lido Sud-Annunziata è caratterizzato prevalentemente da zone B1 e B2 di consolidamento e completamento del tessuto urbano esistente destinate alla residenza ordinaria stabile (con villini mono-bifamiliari di due piani e condomini più recenti di tre piani, interamente serviti dalle opere di urbanizzazione primaria e secondaria esistenti), con piccoli insediamenti destinati a D1 per completamento e riqualificazione di fabbricati artigianali e commerciali esistenti, E5 per attività alberghiera e G1 per attrezzature private di interesse pubblico.

La parte destinata a B2 è stata suddivisa, in senso trasversale, in tre fasce così distinte: la prima di 35 metri a partire dal lungomare (f), l'ultima tra Via dell'Annunziata e la ferrovia (h), nonché quella intermedia compresa tra le due (g), in modo da tener conto della loro posizione ed esposizione. La B1, invece, è caratterizzata da due fasce: quella ad est, profonda circa 150 metri (a), e la fascia (b).

Nella zona è compreso l'insediamento PEEP Annunziata, caratterizzato da condomini a 7/8 piani e da case unifamiliari a schiera a 2/3 piani.

B) LA FASCIA PEDECOLLINARE prevalentemente pianeggiante (da +2,00 a 25,00 m. sul livello del mare) e costituita, nella parte pianeggiante, da terreni di origine alluvionale e da quelli di origine argillosa, nella prima fascia collinare, è stata suddivisa, in senso longitudinale, in *Lido Nord* (tra Via Pannella e prossimità Via Montello), *Lido Centro-Nord* (tra Via Montello e scuola Don Milani), *Lido Centro* (tra scuola Don Milani e Vie Pasubio e Giotto), *Lido Centro-Sud* (da Vie Pasubio e Giotto fino al nuovo sottopasso ferroviario previsto), *Lido Sud* (dal predetto sottopasso al confine sud del territorio, sul fiume Tordino).

Il Lido Nord comprende: le zone E2.3 destinate ad insediamenti turistici di nuovo impianto; le zone B2 di completamento residenziale; le zone D1 per il completamento e la riqualificazione degli insediamenti artigianali e commerciali esistenti (ubicati nella fascia compresa tra la SS 16 e la linea ferroviaria); le zone D2 destinate al consolidamento e completamento di insediamenti esistenti a carattere artigianale-industriale; la zona C3 di espansione residenziale composta da due fasce: (a) quella verso est e (b) ad ovest.

Il Lido Centro-Nord comprende zone periferiche dell'abitato esistente destinate in prevalenza ad insediamenti residenziali, commerciali e artigianali (zone B2 e D1, di completamento, e zona C1, di espansione), servite di opere di urbanizzazione primarie e secondarie esistenti, nonché da un insediamento G1 per attrezzature private di interesse pubblico.

L'edificazione è costituita da villini mono-bifamiliari e da palazzine condominiali di due/tre piani; l'intero lido è sottoposto a vincolo paesistico e al Piano Assetto Idrogeologico (P.A.I.).

Il Lido Centro comprende le zone centrali della fascia destinate in prevalenza ad insediamenti residenziali, commerciali e direzionali (zone B2 e B3, di completamento, e zona G1, attrezzature private di interesse pubblico), servite di opere di urbanizzazione primarie e secondarie esistenti.

L'edificazione è costituita da villini mono-bifamiliari, da palazzine condominiali ed alcuni edifici a carattere intensivo, compresi tra due e dieci piani. Le aree sono sottoposte a vincolo paesistico e al Piano Assetto Idrogeologico (P.A.I.).

Il Lido Centro-Sud comprende aree contigue a quelle centrali destinate in prevalenza ad insediamenti residenziali, commerciali, direzionali e artigianali (zone B2 e D1, di completamento), completamente urbanizzate.

La zona D1 si sviluppa lungo i lati est ed ovest della S.S. 16 Adriatica ed è costituita da edifici a blocco di due piani; mentre la zona B2 si sviluppa ad ovest della predetta zona D1, con edifici costituiti essenzialmente da vilini mono-bifamiliari, con qualche palazzina condominiale di maggiore altezza. Le aree sono sottoposte a vincolo paesistico e al Piano Assetto Idrogeologico (P.A.I.).

Il Lido Sud comprende aree periferiche della fascia, destinate in prevalenza ad insediamenti commerciali e artigianali (zona D1, di completamento), completamente urbanizzate e sottoposte a vincolo paesistico e al Piano Assetto Idrogeologico (P.A.I.); la zona è costituita da edifici a blocco di due piani. Altra destinazione, ubicata nell'estremo sud della fascia, è la D2 di completamento degli insediamenti esistenti a carattere artigianale-industriale.

C) LA FASCIA COLLINARE posta sulla sommità delle colline che si affacciano verso il Mare Adriatico, su terreni, di origine argillosa, in leggero declivio verso sud e, in modo più accentuato, verso ovest.

E' stata distinta, in senso longitudinale, in quattro aree: *Paese Centro-Nord* (tra Via Amendola e Viale dello Splendore, a nord di Via Acquaviva), *Paese Centro* (centro storico ed abitato verso ovest), *Paese Centro-Sud* (periferia sud attorno a Via Cupa) e *Paese Sud* (abitato ad est e ad ovest di Via Gramsci a partire da Via Cerulli verso sud).

Il Paese Centro-Nord è costituito dalla zona di espansione C4 – *collinare* - e dalla zona B2 di completamento residenziale, oltre ad un insediamento G1 per attrezzature private di interesse pubblico.

La zona C, posta sul lato est di Via Amendola, è costituita da una prima fascia di terreni edificabili declinanti verso il lido, con esposizione altamente panoramica con vista privilegiata verso il mare, parzialmente avviata, ma ancora priva di urbanizzazione. La completa attuazione, di tale zona, è fortemente compromessa in quanto i proprietari dovrebbero acquisire le aree sottostanti, comprese nell'ambito perimetrato, da trasferire gratuitamente al Comune con destinazione a parco territoriale (zona F5).

La zona B2 è, in parte, interamente urbanizzata e comprende l'edificato lungo il Viale dello Splendore, lati est ed ovest fino al Convento di Maria SS. dello Splendore e l'abitato sparso ad est di Via Amendola, in territorio al alto valore panoramico costituito da ville padronali a carattere storico e villini di due/tre piani (aree sottoposte a vincolo paesistico e al Piano Assetto Idrogeologico (P.A.I.)). Il completamento residenziale B2 di nuova previsione, invece, è posto nella fascia ovest di via Amendola.

Il Paese Centro comprende l'abitato storico (zona A) e le immediate propaggini verso ovest (zona B2 di completamento e zona C di espansione), dotate di opere di urbanizzazione primarie e secondarie con esposizione verso la zona agricola.

L'edificazione, ad eccezione del centro storico, fortemente compatto, si sviluppa in villini di due/tre piani.

Le aree ad est di Corso Garibaldi e Via Gramsci, di tale ambito, sono sottoposte a vincolo paesistico e al Piano Assetto Idrogeologico (P.A.I.).

Il Paese Centro-Sud comprende prevalentemente l'abitato periferico lungo Via Cupa costituito dalla zona B2 di completamento, dotato di opere di urbanizzazione primarie e secondarie, la cui edificazione si sviluppa in villini di due/tre piani e dalla zona C di espansione residenziale. Nell'area sono presenti, altresì, insediamenti: D2 per il completamento dei fabbricati esistenti a carattere artigianale-industriale, G1 per attrezzature private di interesse pubblico e D4.4 definiti zona agricola di supporto e concentrazione.

Il Paese Sud comprende l'abitato periferico, ad est e ad ovest, della Via Gramsci in cui sono localizzate le principali urbanizzazioni secondarie di carattere urbano ed extra urbano.

La destinazione d'uso prevalente è la residenza stabile in zona B2 di completamento, dotata di urbanizzazioni primarie e suddivisa in due fasce: (p) ad est di Via Gramsci e (q) ad ovest. L'edificazione prevalente è costituita da villini mono – bifamiliari di due tre piani. Le aree ad est di Via Gramsci, con esposizione panoramica di rilievo, sono sottoposte vincolo paesistico ed in parte al Piano Assetto Idrogeologico (P.A.I.).

L'ambito comprende anche alcune attrezzature private di interesse pubblico G1.

D) LA FASCIA PERIFERICA comprende *gli abitati di Lido Località Salinello* (tra fiume Salinello e Via Pannella), *gli abitati di Villa Pozzoni*, di *ColleranESCO* con la relativa zona artigianale-industriale e commerciale, di *Villa Volpe*, di *Case di Trento* e del *Convento*.

Lido Località Salinello comprende: le zone E2.3 destinate ad insediamenti turistici di nuovo impianto, per cui sono state individuate, in senso trasversale, due sub-zone (la prima di 100 metri a partire dalla S.S. 16 (a), la seconda (b) comprende la rimanente parte); i nuclei abitati sparsi zona B2; le zone D2 destinate al consolidamento e completamento di insediamenti esistenti a carattere artigianale-industriale, distinte come (a) quelle a nord e (b) quelle a ridosso della SS 16; un piccolo insediamento alberghiero E5.

Villa Pozzoni comprende l'abitato posto ad ovest del territorio comunale, tra la linea ferroviaria Giulianova–Teramo e la campagna a nord.

La destinazione d'uso prevalente è la residenza stabile in zona B2 di completamento, dotata di urbanizzazioni primarie, la cui edificazione è costituita da villini mono–bifamiliari e palazzine condominiali di due tre piani; sono presenti nella frazione anche una zona C di espansione, interventi a carattere artigianale–industriale in zona D2 e un insediamento D4.3 destinato al rimessaggio di camper, roulotte e natanti.

ColleranESCO comprende l'abitato posto ai lati sud e nord della S.S. 80 e la zona ad insediamenti produttivi ad esso contigua.

Le destinazioni d'uso sono la residenza stabile in zona B1, B2 e C di completamento ed espansione ed interventi a carattere industriale – artigianale – commerciale in zona D2 e D3 di completamento ed espansione, tutte dotate di urbanizzazioni primarie e secondarie.

L'edificazione prevalente è costituita da villini mono–bifamiliari e palazzine condominiali di due tre piani ed opifici produttivi.

Villa Volpe comprende due abitati posti ai lati sud e nord della S.S. 80 e le zone ad insediamenti produttivi in località Via Ripoli (già avviata) e Case Muzi (non avviata).

Le destinazioni d'uso sono la residenza stabile in zona B2 e C di completamento ed espansione ed interventi a carattere industriale–artigianale–commerciale in zona D2 e D3 di completamento ed espansione. L'edificazione prevalente è costituita da villini mono–bifamiliari di due tre piani ed opifici produttivi.

Case di Trento nucleo costituito da edifici residenziali di tipo stabile con destinazioni d'uso B2, di completamento, e C, di espansione.

Convento nucleo costituito da edifici residenziali di tipo stabile con destinazione d'uso B2, di completamento.

CONCLUSIONI

Alle luce delle considerazioni e descrizioni sopra esposte sono stati determinati i valori per unità di superficie, che rappresentano valori medi di mercato in comune commercio, elencati nella tabella allegata alla presente relazione, a costituirne parte integrante.

Giulianova lì 10/12/2024.



Il responsabile del Servizio

Arch. Raffaele Di Marcello

Allegati:

- Tabella valori aree edificabili anno 2025.
- Elaborati grafici (Tavole nn. 0, 1, 2 e 3).

TABELLA VALORI AREE EDIFICABILI ANNO 2025

ZONA	FASCIA	LOCALIZZAZIONE	SUB ZONA	INTERVENTO DIRETTO €/mq Sf		SENZA STRUMENTO ATTUATIVO €/mq St		CON STRUMENTO ATTUATIVO (definitivamente approvato) €/mq Sf		
				luf < 1	luf > 1	lut < 1	lut > 1	luf < 1	luf > 1	
A1	COL.	COMPARTI TIPO 1 - CENTRO STORICO	-					98,00	120,00	
B1	LITORANEA	LIDO NORD	b					285,00		
			c					240,00		
B1		LIDO SUD ANNUNZIATA	a			49,00	65,00	195,00	260,00	
			b			32,00	44,00	tariffe PEEP		
		LIDO SUD ANNUNZIATA	a	130,00	175,00					
B2	LITORANEA	COMPARTI TIPO 1 e 2 - LIDO NORD	a			400,00		550,00		
			b	283,00						
		COMPARTI TIPO 1 e 2 - LIDO NORD	b			300,00		450,00		
			c	400,00						
B2		LIDO CENTRO - NORD	COMPARTI TIPO 1 e 2 - LIDO NORD	c			250,00		400,00	
				a	271,00	325,00				
				b	239,00	283,00				
				c	217,00	260,00				
				d	195,00	239,00				
B2		COMPARTI TIPO 2 - LIDO CENTRO - NORD		e	174,00	217,00				
				b			71,00		239,00	283,00
				c			65,00		217,00	260,00
	d					59,00		195,00	239,00	
B2	LIDO CENTRO - SUD		e			54,00		174,00	217,00	
			a	239,00	304,00					
			b	195,00	239,00					
			c	174,00	217,00					
			d	152,00	195,00					
B2	LIDO SUD - ANNUNZIATA		e	130,00	174,00					
			f	195,00	261,00					
			g	130,00	174,00					
B2	COMPARTI TIPO 2 - ANNUNZIATA		h	98,00	141,00					
			g			32,00		130,00		
			h			25,00		98,00		
B2	PEDECOLLINARE	LIDO NORD	g	141,00						
B2		COMPARTO TIPO 2 - LIDO NORD	g			70,00		145,00		
B2		LIDO CENTRO - NORD	h	195,00						
B2		COMPARTI TIPO 2 - LIDO CENTRO NORD	h			54,00		217,00	260,00	
B2		LIDO CENTRO	i	207,00	249,00					
B2		COMPARTI TIPO 2 - LIDO CENTRO	i			44,00		217,00		
B2		LIDO CENTRO - SUD	l	130,00						
B2		COMPARTI TIPO 2 - LIDO CENTRO - SUD	l			60,00		130,00		
B2		PAESE CENTRO - NORD	m	174,00						
B2		COMPARTI TIPO 2 - PAESE CENTRO - NORD	m			70,00		175,00		
B2	PAESE CENTRO	n	120,00							
B2	COMPARTI TIPO 2 - PAESE CENTRO	n			22,00		130,00			
B2	PAESE CENTRO - SUD	o	98,00							
B2	COMPARTI TIPO 2 - PAESE CENTRO - SUD	o			20,00		98,00			
B2	PAESE SUD (ad est Via Gramsci)	p	163,00							
B2	PAESE SUD (ad ovest Via Gramsci)	q	130,00							
B2	COMPARTI TIPO 2 - PAESE SUD	q			60,00		130,00			

ZONA	FASCIA	LOCALIZZAZIONE	SUB ZONA	INTERVENTO DIRETTO €/mq Sf		SENZA STRUMENTO ATTUATIVO €/mq St		CON STRUMENTO ATTUATIVO (definitivamente approvato) €/mq Sf		
				luf < 1	luf > 1	lut < 1	lut > 1	luf < 1	luf > 1	
B2	PERIFERICA	LIDO LOC. SALINELLO	r	120,00						
B2		COMPARTI TIPO 2 - LIDO LOC. SALINELLO	r			50,00		120,00		
B2		VILLA POZZONI	s	81,00						
B2		COMPARTI TIPO 2 - VILLA POZZONI	s			14,00		65,00		
B2		COLLERANESCO	t	87,00						
B2-B1		COMPARTI TIPO 2 e 1 - COLLERANESCO	t			18,00		87,00		
B2		VILLA VOLPE	u	65,00						
B2		COMPARTI TIPO 2 - VILLA VOLPE	u			14,00		65,00		
B2		CASE DI TRENTO	v	87,00						
B2		COMPARTI TIPO 2 - CASE DI TRENTO	v			30,00		90,00		
B2		CONVENTO	z	65,00						
B2		COMPARTI TIPO 2 - CONVENTO	z			14,00		65,00		
B3		LITORANEA	COMPARTI TIPO 1- LIDO CENTRO	a			81,00		293,00	325,00
			COMPARTI TIPO 1- LIDO CENTRO	b			71,00		249,00	283,00
	COMPARTI TIPO 1- LIDO CENTRO		c			59,00		207,00	239,00	
	COMPARTI TIPO 1- LIDO CENTRO		d			49,00		163,00	195,00	
	COMPARTI TIPO 1- LIDO CENTRO		e			44,00		141,00	174,00	
B3	COMPARTI TIPO 1 - LIDO CENTRO-SUD		a			290,00		580,00		
	COMPARTI TIPO 1 - LIDO CENTRO-SUD		b			280,00		560,00		
	COMPARTI TIPO 1 - LIDO CENTRO-SUD		c			270,00		540,00		
	COMPARTI TIPO 1 - LIDO CENTRO-SUD		d			260,00		520,00		
	COMPARTI TIPO 1 - LIDO CENTRO-SUD		e			250,00		500,00		
B3.01	PED	PIANO PARTICOLAREG. - LIDO CENTRO	-				195,00	239,00		
B3		COMPARTI TIPO 1 - LIDO CENTRO	-		130,00		260,00			
C3	PED	COMPARTI TIPO 1 - LIDO NORD	a			50,00		175,00		
		COMPARTI TIPO 1 - LIDO NORD	b			35,00		100,00		
C1	COLLIN.	COMPARTO TIPO 1- LIDO CENTRO - NORD	-			27,00		136,00		
C1		COMPARTO TIPO 1 - PAESE CENTRO-SUD	-			22,00		130,00		
C2		COMPARTO TIPO 1 - PAESE CENTRO	-			22,00		130,00		
C3		COMPARTO TIPO 1 - PAESE CENTRO-SUD	-			22,00		130,00		
C4		COMPAR. TIPO 1 - PAESE CENTRO - NORD	-			25,00		200,00		
C1		PERIF.	COMPARTO TIPO 1 - CASE DI TRENTO	-			18,00		87,00	
C2	COMPARTO TIPO 1 - VILLA POZZONI		-			17,00		81,00		
C2	COMPARTO TIPO 1 - COLLERANESCO		-			18,00		87,00		
C2	COMPARTO TIPO 1 - VILLA VOLPE		-			14,00		65,00		
D1	PEDECOLLINARE	LIDO NORD	a	98,00						
D1		LIDO CENTRO - NORD	b	130,00						
D1		COMPARTI TIPO 1 - LIDO CENTRO NORD	b	tariffe P.I.P		32,00		130,00		
D1		LIDO CENTRO - SUD	c	125,00						
D1		LIDO SUD-ANNUNZIATA	a	120,00						
D1		COMPARTI TIPO 2 - LIDO SUD -ANNUNZIATA	a			30,00		115,00		
D1		LIDO SUD	d	120,00						
D1		COMPARTI TIPO 1 E 2 - LIDO SUD	d			29,00		114,00		
D2		PED	LIDO NORD	-	175,00					
D2			COMPARTI TIPO 1 E 2 - LIDO NORD	-			100,00		175,00	
D2	LIDO SUD - BIVIO BELLOCCHIO		-	87,00						
D2	COLL	PAESE CENTRO - SUD	-	65,00						
D2		LIDO LOC. SALINELLO	a	47,00						
D2		COMPARTI TIPO 2 - LIDO LOC. SALINELLO	b			125,00		175,00		
D2		COLLERANESCO (fuori zona P.I.P.)	b	71,00						
D2		COLLERANESCO (dentro zona P.I.P.)	c	tariffe P.I.P						

ZONA	FASCIA	LOCALIZZAZIONE	SUB ZONA	INTERVENTO DIRETTO €/mq Sf		SENZA STRUMENTO ATTUATIVO €/mq St		CON STRUMENTO ATTUATIVO (definitivamente approvato) €/mq Sf		
				luf < 1	luf > 1	lut < 1	lut > 1	luf < 1	luf > 1	
D2	PERIFERICA	COMP. T1- COLLERANESCO (a nord FF.SS.)	d			10,00		65,00		
D2		COMP T1- COLLERANESCO (a sud FF.SS.)	e			8,00		56,00		
D2		VILLA VOLPE	f	87,00						
D2		COMP T2- VILLA VOLPE (a nord FF.SS.)	f			35,00		125,00		
D2		COMP T2- VILLA VOLPE (a sud FF.SS.)	g			14,00		65,00		
D3		COMP. T1- COLLERANESCO (a nord FF.SS.)	a			10,00		65,00		
D3		COMP. T1- COLLERANESCO (a sud FF.SS.)	b			8,00		56,00		
D3		COMP. T1- VILLA VOLPE	c			9,00		58,00		
D4.3			-	-	60,00					
D4.4			-	-	120,00					
E1		LITORANEA	LIDO NORD	a	325,00					
				b	271,00					
	c			217,00						
E2.1	LIDO NORD		a			71,00		283,00		
			b			59,00		239,00		
			c			49,00		195,00		
E3	LIDO NORD		-			38,00		152,00		
E4	LIDO NORD		a			59,00		239,00		
			b			49,00		195,00		
			c			38,00		152,00		
E2.3	PER.		LIDO LOC. SALINELLO	a			38,00		150,00	
E2.3			LIDO LOC. SALINELLO	b			27,00		108,00	
E2.3	PED.	LIDO NORD	b			32,00		98,00		
E5	PER.	-	-	175,00						
E5	LITORANEA	LIDO NORD	a		600,00					
E5		LIDO NORD	b		550,00					
E5		LIDO CENTRO-NORD	a		800,00					
E5		LIDO CENTRO-NORD	b		750,00					
E5		LIDO CENTRO-NORD	d		550,00					
E5		LIDO CENTRO-SUD	a		450,00					
E5		LIDO CENTRO-SUD	b		400,00					
E5		LIDO CENTRO-SUD	c		350,00					
E5		LIDO SUD	a	450,00						
G1		PER.	COMPARTI TIPO 1 - LIDO CENTRO	-			49,00		147,00	
G1		COMPARTI TIPO 1 - LIDO CENTRO NORD	-			49,00		147,00		
G1	COLL.	COMPAR. TIPO 2 - PAESE CENTRO - NORD	-			17,00		130,00		
G1		COMPARTI TIPO 1 e 2 - PAESE CENTRO SUD	-			32,00		98,00		
G1		COMPARTI TIPO 2 - PAESE SUD	-			32,00		98,00		
G3		COMPARTI T1 e T2 - PAESE CENTRO SUD (ICS)	-			17,00		98,00		
G1	PERIFER.	COMPARTO TIPO 1 - VILLA VOLPE	-			10,00		32,00		
G3		COMPARTO TIPO 1 - VILLA POZZONI (ISS)	-			8,00		32,00		
G3		COMPARTO TIPO 1 - COLLERANESCO (ICS)	-			10,00		65,00		
G3		COMPARTO TIPO 1 - CASE DI TRENTO (ISS)	-			8,00		32,00		

ZONA	FASCIA	LOCALIZZAZIONE	SUB ZONA	INTERVENTO DIRETTO €/mq Sf		SENZA STRUMENTO ATTUATIVO €/mq St		CON STRUMENTO ATTUATIVO (definitivamente approvato) €/mq Sf	
				luf < 1	luf > 1	lut < 1	lut > 1	luf < 1	luf > 1

LEGENDA

Fascia = Si riferisce alla fascia territoriale di appartenenza (vedi Tavola Grafiche)

Zona = zone riferite alla destinazione d'uso da verificare sulle tavole grafiche (N.B.: non coincidente con la destinazione di PRG)

Strumento attuativo = Piano urbanistico esecutivo da considerarsi operante dalla definitiva approvazione

Superficie territoriale (St) = Somma delle superficie fondiaria e di quella per le urbanizzazioni

Superficie fondiaria (Sf) = si intende la superficie su cui viene realizzata l'edificazione

Superficie edificabile (Se) = si intende la superficie utile di pavimento di ogni piano di cui è composto l'edificio

lut = Indice di utilizzazione territoriale (vedi P.R.G.) [Se/St]

luf = Indice di utilizzazione fondiaria (vedi P.R.G.) [Se/Sf]

CASI PARTICOLARI

1) Il lotto non consente la realizzazione di nuovi edifici, ma solo l'ampliamento di quelli esistenti, il valore venale in comune commercio, ai fini del calcolo dell'imposta, è determinato sulla base di quello attribuito nella tabella contenente i valori minimi di riferimento, applicando su quest'ultimo una riduzione del 30%.