



COMUNE DI FRANCAVILLA AL MARE  
PROVINCIA DI CHIETI

Prot. n. 1523

Francavilla al Mare 12/01/2018

Al Dirigente Settore I

SEDE

Oggetto: Valori di riferimento aree fabbricabili in "Zona ricettiva turistica di espansione n. 10" di PRG per la determinazione della base imponibile ai fini IMU.

Si premette che l'Amministrazione ha ritenuto opportuno rideterminare il valore venale in comune commercio delle aree edificabili interne alla Zona ricettiva turistica di espansione n. 10 ai fini IMU per fornire ai cittadini un valore di riferimento utilizzabile per calcolare facilmente detta imposta, semplificando in tal modo i rapporti tra contribuente e Amministrazione Comunale, costituendo così un importante strumento di attenuazione del contenzioso, in un settore delicato ove è nota la mancanza di riferimenti certi ed oggettivi per la determinazione della base imponibile dell'imposta. al fine di evitare l'instaurarsi di contenziosi presso la Commissione Tributaria sull'applicazione dell'IMU i cui pagamenti sono rapportati al valore di mercato assegnato alle aree ricadenti nella "Zona ricettiva turistica di espansione n. 10" di PRG.

Questa dirigenza, dando seguito alle direttive ricevute, con determina dirigenziale n. 2542 del 13.12.2017 ha affidato ad un professionista qualificato l'incarico di determinare il valore medio unitario delle aree fabbricabili ricadenti all'interno della zona 10 di PRG;

Il Geom. Stefano Goti, in data 21.12.2017, in ossequio all'incarico conferitogli, ha rimesso a mezzo PEC la perizia di stima elaborata tenendo conto che:

- L'art. 2, comma 1, lettera b) del D.Lgs. 504/92 definisce area fabbricabile "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 per pubblica utilità",
- Il comma 2 dell'art. 36 del D.L. 223/2006 stabilisce che "un'area è da considerare fabbricabile se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico

generale adottato dal Comune, indipendentemente dall'approvazione della Regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo”;

- L'art. 5, comma 5 del D.Lgs. 504/1992, stabilisce che la base imponibile delle aree fabbricabili è costituita dal “valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche”.

Dalla stima redatta dal professionista si evince che il Valore medio unitario delle aree edificabili interne alla Zona ricettiva turistica di espansione n. 10 del comune di Francavilla Al Mare può essere pari ad € 72,00 (settantadue) al metro-quadrato di superficie.

Rimangono invece invariati i Valori medi unitari delle aree edificabili interne alle altre Zone del PRG, così come riportati nella “RELAZIONE DI STIMA DI AREE EDIFICABILI IN COMUNE DI FRANCAVILLA AL MARE” redatta dall'Agenzia del Territorio di Chieti avente prot. n.2299 del 1/04/2008, della quale si riporta di seguito la tabella inserita nelle conclusioni del documento:

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

dell'Abruzzo - Ufficio Provinciale di Chieti  
 047114.0871-401007 - up\_chieti@regioneabruzzo.it

Distinti saluti



Il Dirigente Settore III  
 Attività Tecniche ed Ambientali