



# COMUNE DI SAN SALVO

Provincia di Chieti



UNO DEI 100 COMUNI  
DELLA PICCOLA GRANDE ITALIA

ORIGINALE  COPIA

## VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA MUNICIPALE

<b>Data</b> 08/01/2025 <b>N. 6</b>	<b>OGGETTO: PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONE DEI BENI IMMOBILI DI PROPRIETA' COMUNALE PER IL TRIENNIO 2025-2027</b>
---------------------------------------	---

L'anno **duemilaventicinque** il giorno **otto** del mese di **Gennaio** alle ore **11.30** nella solita sala delle adunanze del Comune suddetto, convocata con appositi avvisi, la Giunta Municipale si è riunita con la presenza dei signori:

<i>Progr.</i>	ASSESSORI	CARI CA	Presente
1	DE NICOLIS EMANUELA	SINDACO	SI
2	ESPOSITO CARLA	Assessore	SI
3	FAGA TONY	Assessore	SI
4	MARINELLI ELISA	Assessore	SI
5	SPADANO EUGENIO	Vice Sindaco- Assessore	SI
6	TRAVAGLINI GIANMARCO	Assessore	SI

Presenti **6**

Assenti **0**

e con l'assistenza e partecipazione del SEGRETARIO GENERALE DOTT. ALDO D'AMBROSIO.

Il Presidente, constatato che gli intervenuti sono in numero legale, dichiara aperta la riunione ed invita i convocati a deliberare sull'oggetto sopraindicato.

## LA GIUNTA COMUNALE

Visto l'art. 58, D.L. 25 giugno 2008, n. 112, recante "*Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione tributaria*", il quale testualmente recita:

**Art. 58.** *Ricognizione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di regioni, comuni ed altri enti locali*

*"1. Per procedere al riordino, gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di Regioni, Province, Comuni e altri Enti locali, nonché di società o Enti a totale partecipazione dei predetti enti, ciascuno di essi, con delibera dell'organo di Governo individua, redigendo apposito elenco, sulla base e nei limiti della documentazione esistente presso i propri archivi e uffici, i singoli beni immobili ricadenti nel territorio di competenza, non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione. Viene così redatto il piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari allegato al bilancio di previsione nel quale, previa intesa, sono inseriti immobili di proprietà dello Stato individuati dal Ministero dell'economia e delle finanze - Agenzia del demanio tra quelli che insistono nel relativo territorio.*

*2. L'inserimento degli immobili nel piano ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile, fatto salvo il rispetto delle tutele di natura storico-artistica, archeologica, architettonica e paesaggistico-ambientale. Il piano è trasmesso agli Enti competenti, i quali si esprimono entro trenta giorni, decorsi i quali, in caso di mancata espressione da parte dei medesimi Enti, la predetta classificazione è resa definitiva. La deliberazione del consiglio comunale di approvazione, ovvero di ratifica dell'atto di deliberazione se trattasi di società o Ente a totale partecipazione pubblica, del piano delle alienazioni e valorizzazioni determina le destinazioni d'uso urbanistiche degli immobili. Le Regioni, entro 60 giorni dalla data di entrata in vigore della presente disposizione, disciplinano l'eventuale equivalenza della deliberazione del consiglio comunale di approvazione quale variante allo strumento urbanistico generale, ai sensi dell'articolo 25 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, anche disciplinando le procedure semplificate per la relativa approvazione. Le Regioni, nell'ambito della predetta normativa approvano procedure di copianificazione per l'eventuale verifica di conformità agli strumenti di pianificazione sovraordinata, al fine di concludere il procedimento entro il termine perentorio di 90 giorni dalla deliberazione comunale. Trascorsi i predetti 60 giorni, si applica il comma 2 dell'articolo 25 della legge 28 febbraio 1985, n. 47. Le varianti urbanistiche di cui al presente comma, qualora rientrino nelle previsioni di cui al paragrafo 3 dell'articolo 3 della direttiva 2001/42/CE e al comma 4 dell'articolo 7 del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 e s.m.i. non sono soggette a valutazione ambientale strategica".*

## PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONE DEI BENI IMMOBILI DI PROPRIETA' COMUNALE PER IL TRIENNIO 2025-2027

---

Atteso che i beni dell'ente inclusi nel piano delle alienazioni e delle valorizzazioni del patrimonio immobiliare previsto dall'art. 58, c. 1, D.L. n. 112/2008 possono essere:

- ◆ venduti;
- ◆ concessi o locati a privati, a titolo oneroso, per un periodo non superiore a cinquanta anni, ai fini della riqualificazione e riconversione dei medesimi beni tramite interventi di recupero, restauro, ristrutturazione anche con l'introduzione di nuove destinazioni d'uso finalizzate allo svolgimento di attività economiche o attività di servizio per i cittadini;
- ◆ affidati in concessione a terzi;
- ◆ conferiti a fondi comuni di investimento immobiliare, anche appositamente costituiti ai sensi dell'art. 4 e seguenti, D.L. 25 settembre 2001, n. 351;

Tenuto conto quindi che l'inclusione dei beni nel suddetto piano comporta:

- a) la classificazione del bene come patrimonio disponibile, decorsi 30 giorni dall'adozione del piano in assenza di osservazioni da parte dell'ente competente;
- b) effetto dichiarativo della proprietà, qualora non siano presenti precedenti trascrizioni;
- c) effetto sostitutivo dell'iscrizione del bene in catasto;
- d) gli effetti previsti dall'art. 2644 del c.c.

Vista la L.R. n. 58/2023, con la quale la Regione Abruzzo ha disciplinato l'equivalenza della deliberazione del Consiglio comunale di approvazione del piano quale variante allo strumento urbanistico generale, ai sensi dell'art. 25, L. 28 febbraio 1985, n. 47 ed ha previsto all'art. 79 il procedimento per la variante semplificata;

Considerato inoltre che:

- la disciplina della valorizzazione e utilizzazione a fini economici dei beni immobili tramite concessione o locazione, ai sensi dell'art. 3-bis, D.L. n. 351/2001, prevista per lo Stato, si estende anche ai beni immobili inclusi nell'elenco approvato con il presente provvedimento;
- è possibile conferire i beni immobili, anche residenziali, a fondi comuni di investimento immobiliare, ovvero promuoverne la costituzione, in base alle disposizioni contenute nell'art. 4 e seguenti del D.L. n. 351/2001;
- i Comuni possono in ogni caso individuare forme di valorizzazione alternative, nel rispetto dei principi di salvaguardia dell'interesse pubblico e mediante l'utilizzo di strumenti competitivi.

**Vista** la delibera di G.M. n. 1 del 09/01/2024 avente ad oggetto: "APPROVAZIONE DEL PIANO ESECUTIVO DI GESTIONE PROVVISORIO PER L'ESERCIZIO 2024";

**Vista** la delibera di C.C. n. 2 del 13/03/2024 di approvazione "DOCUMENTO UNICO DI PROGRAMMAZIONE (DUP) - PERIODO 2024-2026 (ART. 170, COMMA 1, D.LGS. N. 267/2000)";

**Vista** la delibera di C.C. n. 4 del 18/03/2024 avente ad oggetto: APPROVAZIONE DEL BILANCIO DI PREVISIONE FINANZIARIO 2024 - 2026 (ART. 151, D.LGS. N. 267/2000 E ART. 10, D.LGS. N. 118/2011);

PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONE DEI BENI IMMOBILI DI PROPRIETA' COMUNALE PER IL TRIENNIO 2025-2027

**Vista** la delibera di G.M. n. 31 del 15/02/2024 di approvazione "PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONE DEI BENI IMMOBILI DI PROPRIETA' COMUNALE PER IL TRIENNIO 2024-2026", come da elenco che segue:

N.	IMMOBILE	VALORE UNITARIO	VALORE
1	Terreno Fg. 2 p.Ila 4187 di mq 560,00	€ 47,73	€ 26.728,80
2	Terreno Fg. 2 p.Ila 4192 di mq 660,00	€ 47,73	€ 31.501,80
3	Terreno Fg. 2 p.Ila 4195 di mq 135,00	€ 47,73	€ 6.443,55
4	Terreno Fg. 2 p.Ila 4193 di mq 770,00	€ 47,73	€ 36.752,10
5	Terreno Fg. 2 p.Ila 4190 di mq 120,00	€ 47,73	€ 5.727,60
6	Terreno Fg. 2 p.Ila 178 di mq 550,00	€ 47,73	€ 26.251,50
7	Terreno Fg. 2 p.Ila 179 di mq 830,00	€ 47,73	€ 39.615,90
8	Terreno e fabbricato Fg. 1 p.Ile 4172 e 4173 (ex p.Ila 18) di mq 19.190,00		€ 2.250.469,04
9	Posti barca n. 9 da ml 6 n. 4 da ml 7 n. 2 da ml 8 n. 2 da ml 9		€ 371.889,16
10	Posti barca n. 1 da ml 6		€ 18.782,28
11	Posti barca n. 4 da ml 9		€ 120.206,60
12	Immobili in Via E. Toti n. 9 (n. 2 appartamenti)		€ 115.560,00
13	Immobili al C.so Garibaldi n. 2 (p.1-2 cat. A3)		€ 77.700,00
14	Immobili al 3° Vico C.so Garibaldi n. 8 e 7		€ 166.912,96
15	Immobili al 5° Vico C.so Garibaldi n. 7		€ 126.450,00
16	Immobile al 4° Vico Savoia n. 10		€ 104.300,00
17	Parcheggio Via Montegrappa		€ 700.000,00
18	Palazzo "Di Iorio"		€ 475.000,00
19	Terreno Via Trignina Fg. 7 P.Ila 1070 mq 380		€ 6.600,00
		<b>TOTALE</b>	<b>€ 4.706.891,29</b>

**Considerato** che è intenzione dell'Amministrazione inserire nel Piano delle Alienazioni i seguenti immobili:

1. Fg. 5 p.Ila 4091 di mq 75,00 e p.Ila 4088 di mq 125,00 di cui alienabili mq 75,00;
2. Fg 10 P.Ila 4683 di mq 50,00

**Viste** le relazioni di stima, appositamente redatte dall'ufficio tecnico per le sopradette aree ed allegate alla presente (*Ved. Allegato "A" e allegato "B"*);

**Richiamata** la determina Dirigenziale n. DH16/179 USI CIVICI – Direzione Agricoltura, Foreste e sviluppo rurale, alimentazione, caccia e pesca – Servizio foreste demanio civico ed armentizio della Regione Abruzzo, relativamente alla sclassifica, alienazione e reinvestimento dei proventi di vendita, ai sensi dell'art. 5 della L.R. n. 3/98, delle particelle n. 4288, 177, 154 e 155 del foglio n. 2, come da tabella che segue:

PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONE DEI BENI IMMOBILI DI PROPRIETA' COMUNALE PER IL TRIENNIO 2025-2027

N.	Immobile	mq	Fg	P.IIa	Valore Unitario G.M. 133 del 06.06.'13	Valore Unitario attuale 30.09.'24	IMPORTO
1	Area di sedime	475	2	4288	40,14 €	48,17 €	22.880,75 €
2	Terreno e Area di sedime	1020	2	177	40,14 €	48,17 €	49.133,40 €
3	Area di sedime	520	2	154	40,14 €	48,17 €	25.048,40 €
4	Area di sedime	380	2	155	40,14 €	48,17 €	18.304,60 €
<b>TOTALE</b>							<b>€ 115.367,15</b>

**Considerato** inoltre necessario **attualizzare** i valori unitari, utilizzati per la determinazione dei valori dei singoli immobili rispetto a quanto determinato nella delibera di G.M. n. 31/2024, come da prospetti che seguono:

- TERRENI DI CUI ALLE P.LLE 4187,4192,4195,4193,4190,178 E 179 DEL FOGLIO N. 2

N.	Immobile	mq	Fg	P.IIa	Valore Unitario G.M. 133 del 06.06.'13	Valore Unitario attuale 30.09.'24	IMPORTO
1	Terreno	560	2	4187	40,14 €	48,17 €	26.975,20 €
2	Terreno	660	2	4192	40,14 €	48,17 €	31.792,20 €
3	Terreno	135	2	4195	40,14 €	48,17 €	6.502,95 €
4	Terreno	770	2	4193	40,14 €	48,17 €	37.090,90 €
5	Terreno	120	2	4190	40,14 €	48,17 €	5.780,40 €
6	Terreno	550	2	178	40,14 €	48,17 €	26.493,50 €
7	Terreno	830	2	179	40,14 €	48,17 €	39.981,10 €
<b>TOTALE</b>							<b>€ 174.616,25</b>

- TERRENI DI CUI ALLE P.LLE **4172 E 4173 (ex p.IIa 18)** DEL FOGLIO N. 1

N.	DESCRIZIONE	MQ	ZONA PRG	ZONA PRG RIFERIMENTO	VALORE INIZIALE 31.12.'23	VALORE RIVALUTATO 30.09.2024	IMPORTO
1	RESIDENZIA TURISTICO	4029,90	2.4.7	1.1.5	158,90 €	160,33 €	646.113,87 €
2	RICETTIVA	9403,10	2.4.7	2.3.5	126,75 €	127,89 €	1.202.562,46 €
3	VERDE E VIABILITA'	5577,00	2.4.7		75,00 €	75,68 €	422.067,36 €
<b>TOTALE</b>							<b>2.270.743,69 €</b>

PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONE DEI BENI IMMOBILI DI PROPRIETA' COMUNALE PER IL TRIENNIO 2025-2027

• POSTI BARCA

VALORE POSTI BARCA - PORTO TURISTICO							
N	LUNGHEZZA	UBICAZIONE	BLOCCO	PREZZO UNITARIO	VALORE ACQUISTO INIZIALE	VALORE ATTUALIZZATO 30.09.2024	TOTALE
N	ml	n		cad	atto rep. 3937 del 7-06-2005	cad	
9	6	25-26-27-28-29 -30-31-32-33	D	13.464,00 €	121.176,00 €	18.957,31 €	170.615,79 €
4	7	12-13-14-15	C	16.156,80 €	64.627,20 €	22.748,77 €	90.995,08 €
2	8	10--11	B	18.849,60 €	37.699,20 €	26.540,24 €	53.080,48 €
2	9	47-48	A	21.542,40 €	43.084,80 €	30.331,70 €	60.663,40 €
					266.587,20 €		375.354,75 €
VALORE POSTI BARCA - PORTO TURISTICO							
N	LUNGHEZZA	UBICAZIONE	BLOCCO	PREZZO UNITARIO	VALORE ACQUISTO INIZIALE	VALORE ATTUALIZZATO 30.09.2024	TOTALE
N	ml	n		cad	atto rep. 5132 del 9-06-2020	cad	
1	6	40 (Già C39)	D	13.464,00 €	13.464,00 €	18.957,31 €	18.957,31 €
4	9	1 (già A61) - 38 (già A42) 40 -50	A	21.542,40 €	86.169,60 €	30.331,70 €	121.326,80 €
					99.633,60 €		140.284,11 €
						<b>TOTALE</b>	<b>515.638,86 €</b>

• IMMOBILI IN VIA E. TOTI

N.	Fg.	P.IIa	Sub.	Descrizione	Valore al 02-03-2022 Det. 40	Valore Attualizzato 30.09.2024	Unità Immobiliare
1	7	4045	3	Garage	€ 7.920,00	€ 8.648,64	B
2	7	4045	4	Garage	€ 4.950,00	€ 5.405,40	C
3	7	4045	7	Abitazione	€ 49.140,00	€ 53.660,88	B
4	7	4045	8	Abitazione	€ 53.550,00	€ 58.476,60	C
				<b>Totale</b>	<b>€ 115.560,00</b>	<b>€ 126.191,52</b>	

• IMMOBILE AL CORSO GARIBALDI N. 2

N.	Fg.	P.IIa	Sub.	Descrizione	Valore al 13/03/2018 C.C. N. 14	Valore Attualizzato 30.09.2024	Unità Immobiliare
1	7	420	3	ABITAZIONE	€ 77.700,00	€ 91.686,00	
				<b>Totale</b>	<b>€ 77.700,00</b>	<b>€ 91.686,00</b>	

PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONE DEI BENI IMMOBILI DI PROPRIETA' COMUNALE PER IL TRIENNIO 2025-2027

• IMMOBILI AL 3° VICO CORSO GARIBALDI N. 8 E 7

N.	Fg.	P.IIa	Sub.	Descrizione	Valore al 13/03/2018 C.C. N. 14	Valore Attualizzato 30.09.2024	Unità Immobiliare
1	7	662	1	ABITAZIONE	€ 72.100,00	€ 85.078,00	
		663					
2	7	667	2	ABITAZIONE	€ 36.000,00	€ 42.480,00	
		668	3				
3	7	667	1	GARAGE	€ 11.106,48	€ 13.105,65	
		668	2				
4	7	667	3	ABITAZIONE	€ 36.600,00	€ 43.188,00	
		668	4				
5	7	668	1	GARAGE	€ 11.106,48	€ 13.105,65	
<b>Totale</b>					<b>€ 166.912,96</b>	<b>€ 196.957,30</b>	

• IMMOBILI AL 5° VICO SAVOIA 7

N.	Fg.	P.IIa	Sub.	Descrizione	Valore al 13/03/2018 C.C. N. 14	Valore Attualizzato 30.09.2024	Unità Immobiliare
1	7	651	3	ABITAZIONE	€ 60.600,00	€ 71.508,00	
		652	4				
2	7	652	3	ABITAZIONE	€ 42.000,00	€ 49.560,00	
3	7	651	2	CANTINA	€ 10.350,00	€ 12.213,00	
4	7	652	1	CANTINA	€ 13.500,00	€ 15.930,00	
<b>Totale</b>					<b>€ 126.450,00</b>	<b>€ 149.211,00</b>	

• IMMOBILI AL 4° VICO SAVOIA 10

N.	Fg.	P.IIa	Sub.	Descrizione	Valore al 13/03/2018 C.C. N. 14	Valore Attualizzato 30.09.2024	Unità Immobiliare
1	7	670	1	ABITAZIONE	€ 104.300,00	€ 123.074,00	
		671					
<b>Totale</b>					<b>€ 104.300,00</b>	<b>€ 123.074,00</b>	

• PARCHEGGIO VIA MONTEGRAPPA

PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONE DEI BENI IMMOBILI DI PROPRIETA' COMUNALE PER IL TRIENNIO 2025-2027

N.	Fg.	P.Ila	Sub.	Descrizione	Valore al 03/12/2020 G.M. N. 179	Valore Attualizzato 30.09.2024	Unità Immobiliare
1	7	4370		PARCHEGGIO VIA MONTEGRAPPA	€ 700.000,00	€ 821.100,00	
<b>Totale</b>					<b>€ 700.000,00</b>	<b>€ 821.100,00</b>	

• PALAZZO DI IORIO

N.	Fg.	P.Ila	Sub.	Descrizione	Valore al 15/03/2022 C.C. N. 3	Valore Attualizzato 30.09.2024	Unità Immobiliare
1	7	983	1	ABITAZIONE	€ 475.000,00	€ 518.700,00	
2	7	983	2	ABITAZIONE			
3	7	983	5	ABITAZIONE			
4	7	983	11	NEGOZIO			
<b>Totale</b>					<b>€ 475.000,00</b>	<b>€ 518.700,00</b>	

• TERRENO VIA TRIGNINA FG 7 P.LLA 1070

N.	Fg.	P.Ila	Sub.	Descrizione	Valore al 15/02/2024 G.M. N. 31	Valore Attualizzato 30.09.2024	Unità Immobiliare
1	7	1070		TERRENO VIA TRIGNINA	€ 6.600,00	€ 6.646,20	
<b>Totale</b>					<b>€ 6.600,00</b>	<b>€ 6.646,20</b>	

**Vista** la stima redatta dall'Ufficio Tecnico Comunale per l'immobile di proprietà di cui alle particelle 4091 e 4088 del foglio n. 5 (Allegato "A"), dalla quale è scaturito un valore venale di € 3.466,50;

**Vista** la stima redatta dall'Ufficio Tecnico Comunale per l'immobile di proprietà di cui alla particella n. 4683 del foglio n. 10 (Allegato "B"), dalla quale è scaturito un valore venale di **€ 90.000,00;**

**Ritenuto** dover aggiornare l'elenco e i valori degli immobili Comunali attuale alienabili;

**Ritenuto di** approvare il PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONE DEI BENI IMMOBILI DI PROPRIETA' COMUNALE PER IL TRIENNIO 2025-2027 con elenco e valori degli immobili come da elenco che segue:

PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONE DEI BENI IMMOBILI DI PROPRIETA' COMUNALE PER IL TRIENNIO 2025-2027

N.	IMMOBILE	VALORE UNITARIO	VALORE
1	Terreno Fg. 2 p.IIa 4187 di mq 560,00	€ 48,17	€ 26.975,20
2	Terreno Fg. 2 p.IIa 4192 di mq 660,00	€ 48,17	€ 31.972,20
3	Terreno Fg. 2 p.IIa 4195 di mq 135,00	€ 48,17	€ 6.502,95
4	Terreno Fg. 2 p.IIa 4193 di mq 770,00	€ 48,17	€ 37.090,90
5	Terreno Fg. 2 p.IIa 4190 di mq 120,00	€ 48,17	€ 5.780,40
6	Terreno Fg. 2 p.IIa 178 di mq 550,00	€ 48,17	€ 26.493,50
7	Terreno Fg. 2 p.IIa 179 di mq 830,00	€ 48,17	€ 39.981,10
8	Area di sedime Fg. 2 p.IIa 4288 di mq 475,00	€ 48,17	€ 22.880,75
9	Terreno e area di sedime Fg. 2 p.IIa 177 di mq 1020,00	€ 48,17	€ 49.133,40
10	Area di sedime Fg. 2 p.IIa 154 di mq 520,00	€ 48,17	€ 25.048,40
11	Area di sedime Fg. 2 p.IIa 155 di mq 380,00	€ 48,17	€ 18.304,60
<b>12</b>	<b>Terreno e fabbricato Fg. 1 p.IIe 4172 e 4173 (ex p.IIa 18) di mq 19.190,00</b>		<b>€ 2.270.743,69</b>
13	Posti barca n. 9 da ml 6 n. 4 da ml 7 n. 2 da ml 8 n. 2 da ml 9		€ 375.354,75
14	Posti barca n. 1 da ml 6		€ 18.957,31
15	Posti barca n. 4 da ml 9		€ 121.326,80
16	Immobili in Via E. Toti n. 9 (n. 2 appartamenti)		€ 126.191,52
17	Immobili al C.so Garibaldi n. 2 (p.1-2 cat. A3)		€ 91.686,00
18	Immobili al 3° Vico C.so Garibaldi n. 8 e 7		€ 196.957,30
19	Immobili al 5° Vico C.so Garibaldi n. 7		€ 149.211,00
20	Immobile al 4° Vico Savoia n. 10		€ 123.074,00
21	Parcheggio Via Montegrappa		€ 821.100,00
22	Palazzo "Di Iorio"		€ 518.700,00
23	Terreno Via Trignina Fg. 7 P.IIa 1070 mq 380		€ 6.646,20
24	Terreno Via Sandro Pertini Fg 5 P.IIe 4091 e 4088 di cui alienabili circa mq 150,00		€ 3.466,50
25	Area antistante Cimitero - fg 10 p.IIa 4683 di mq. 51,00		€ 90.000,00
	<b>TOTALE</b>		<b>€ 5.203.578,47</b>

**Viste** le delibere di C.C. n. 20 del 23/05/2015, n. 20 del 20/03/2017 e n. 2 del 07/02/2020 riguardante l'approvazione definitiva della variante del terreno di cui al punto n. 12 della tabella;

**Preso atto** che l'adozione del piano delle alienazioni, relativamente al p.to 12 della tabella, ovvero terreno con sovrastante rudere di fabbricato, individuato catastalmente dal Fg. 1 p.IIe n. 4172 e 4173 (ex n. 18) di mq. 19.180,00 in Rione Marina, comporta **VARIANTE ALLO STRUMENTO URBANISTICO GENERALE P.R.G.**, per la quale verrà adottata la procedura conseguenziale, con la nuova destinazione urbanistica come da *relazione allegata* e parte integrante;

**Precisato** che la variante urbanistica, riguardante il terreno individuato catastalmente dal Fg. 1 p.IIe n. 4172 e 4173 (ex n. 18) di mq. 19.180,00 in Rione Marina, sarà riferita **ESCLUSIVAMENTE** all'altezza massima che viene elevata ad un valore massimo di 65,00 ml, mentre restano inalterati tutti i restanti parametri urbanistici/edilizi;

**Preso atto che**, per il citato terreno (F. 1 particelle n. 4172 e 4173 - ex n. 18 - di mq. 19.180,00 in Rione Marina) si applicherà, in ogni caso, la variante urbanistica semplificata prevista dall'art. 79 nuova Legge Regionale Urbanistica, in applicazione proprio dell'art. 58 D.L. 112/2008 (dal momento che a parametri invariati viene solo modificata l'altezza massima dei fabbricati e, quindi, senza nessuna incidenza di carico urbanistico, ma solo di natura paesaggistica);

PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONE DEI BENI IMMOBILI DI PROPRIETA' COMUNALE PER IL TRIENNIO 2025-2027

**Ritenuto di delegare** il Responsabile del Servizio Urbanistica per l'eventuale procedura di variante prevista, ai sensi dell'art. 58 D. L. 112/2008 e dell'art. 79 della L.R. n. 58/2023;

**Ritenuto di stabilire** che l'alienazione del terreno oggetto di variante sarà legata alla condizione sospensiva dell'approvazione definitiva della variante urbanistica;

**Visto** il D.Lgs. n. 267/2000;

**Visto** lo statuto comunale;

**Visto** il regolamento per le alienazioni del patrimonio immobiliare;

**Acquisiti** i pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica e contabile, resi a norma dell'art. 49 del Decreto Legislativo 18.8.2000, n. 267 allegati al presente atto;

Con votazione unanime favorevole espressa dai presenti,

## DELIBERA

**Di approvare** l'intera narrativa sopra esposta quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

**Di approvare** il PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONE DEI BENI IMMOBILI DI PROPRIETA' COMUNALE PER IL TRIENNIO 2025-2027 come da elenco che segue:

N.	IMMOBILE	VALORE UNITARIO	VALORE
1	Terreno Fg. 2 p.Illa 4187 di mq 560,00	€ 48,17	€ 26.975,20
2	Terreno Fg. 2 p.Illa 4192 di mq 660,00	€ 48,17	€ 31.972,20
3	Terreno Fg. 2 p.Illa 4195 di mq 135,00	€ 48,17	€ 6.502,95
4	Terreno Fg. 2 p.Illa 4193 di mq 770,00	€ 48,17	€ 37.090,90
5	Terreno Fg. 2 p.Illa 4190 di mq 120,00	€ 48,17	€ 5.780,40
6	Terreno Fg. 2 p.Illa 178 di mq 550,00	€ 48,17	€ 26.493,50
7	Terreno Fg. 2 p.Illa 179 di mq 830,00	€ 48,17	€ 39.981,10
8	Area di sedime Fg. 2 p.Illa 4288 di mq 475,00	€ 48,17	€ 22.880,75
9	Terreno e area di sedime Fg. 2 p.Illa 177 di mq 1020,00	€ 48,17	€ 49.133,40
10	Area di sedime Fg. 2 p.Illa 154 di mq 520,00	€ 48,17	€ 25.048,40
11	Area di sedime Fg. 2 p.Illa 155 di mq 380,00	€ 48,17	€ 18.304,60
<b>12</b>	<b>Terreno e fabbricato Fg. 1 p.Ille 4172 e 4173 (ex p.Illa 18) di mq 19.190,00</b>		<b>€ 2.270.743,69</b>
13	Posti barca n. 9 da ml 6 n. 4 da ml 7 n. 2 da ml 8 n. 2 da ml 9		€ 375.354,75
14	Posti barca n. 1 da ml 6		€ 18.957,31
15	Posti barca n. 4 da ml 9		€ 121.326,80
16	Immobili in Via E. Toti n. 9 (n. 2 appatamenti)		€ 126.191,52
17	Immobili al C.so Garibaldi n. 2 (p.1-2 cat. A3)		€ 91.686,00
18	Immobili al 3° Vico C.so Garibaldi n. 8 e 7		€ 196.957,30
19	Immobili al 5° Vico C.so Garibaldi n. 7		€ 149.211,00
20	Immobile al 4° Vico Savoia n. 10		€ 123.074,00
21	Parcheggio Via Montegrappa		€ 821.100,00
22	Palazzo "Di Iorio"		€ 518.700,00
23	Terreno Via Trignina Fg. 7 P.Illa 1070 mq 380		€ 6.646,20
24	Terreno Via Sandro Pertini Fg 5 P.Ille 4091 e 4088 di cui alienabili circa mq 150,00		€ 3.466,50
25	Area antistante Cimitero - fg 10 p.Illa 4683 di mq. 51,00		€ 90.000,00
	<b>TOTALE</b>	<b>€</b>	<b>5.203.578,47</b>

## PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONE DEI BENI IMMOBILI DI PROPRIETA' COMUNALE PER IL TRIENNIO 2025-2027

---

**Di dare atto** che l'adozione del piano delle alienazioni, relativamente al p.to 12 della tabella, ovvero terreno con sovrastante rudere di fabbricato, individuato catastalmente dal Fg. 1 p.lle n. 4172 e 4173 (ex n. 18) di mq. 19.180,00 in Rione Marina, come da relazione allegata, qualora dovesse comportare VARIANTE ALLO STRUMENTO URBANISTICO GENERALE - P.R.G., seguirà la procedura semplificata, ai sensi dell'art. 58 D. L. 112/2008 e dell'art. 79 della L.R. n. 58/2023;

**Di precisare** che l'eventuale variante urbanistica riguardante il terreno individuato catastalmente dal Fg. 1 p.lle n. 4172 e 4173 (ex n. 18) di mq. 19.180,00 in Rione Marina, sarà riferita ESCLUSIVAMENTE all'altezza massima che viene elevata ad un valore massimo di 65,00 ml, mentre restano inalterati tutti i restanti parametri urbanistici/edilizi;

**Di prendere atto** che, per il citato terreno (F. 1 particelle n. 4172 e 4173 - ex n. 18 - di mq. 19.180,00 in Rione Marina), si applicherà, in ogni caso, l'eventuale variante urbanistica semplificata prevista dall'art. 79 nuova Legge Regionale Urbanistica, in applicazione proprio dell'art. 58 D.L: 112/2008 (dal momento che a parametri invariati viene solo modificata l'altezza massima dei fabbricati e, quindi, senza nessuna incidenza di carico urbanistico, ma solo di natura paesaggistica);

**Di delegare** il Responsabile. del Servizio Urbanistica per l'eventuale procedura di variante prevista, ai sensi dell'art. 58 D. L. 112/2008 e dell'art. 79 della L.R. n. 58/2023;

**Di stabilire** che l'alienazione del terreno oggetto di variante sarà legata alla condizione sospensiva dell'approvazione definitiva della variante urbanistica; qualora la stessa non venisse approvata si provvederà ad alienare con la precedente destinazione urbanistica;

**Di prendere atto** che le entrate derivanti dall'alienazione dei sopradetti immobili verranno impiegati per finanziare opere pubbliche e/o spese di investimento;

**Di precisare** che l'adozione del presente provvedimento non comporta assunzione di alcun impegno di spesa;

**Di rimettere** al Consiglio Comunale l'approvazione definitiva del programma triennale, unitamente all'elenco annuale dei lavori, con gli eventuali aggiornamenti;



# Pareri

COMUNE DI SAN SALVO

## Estremi della Proposta

Proposta Nr. **2024 / 285**

Ufficio Proponente: **Ufficio: Programmazione, controllo e appalti**

Oggetto: **PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONE DEI BENI IMMOBILI DI PROPRIETA' COMUNALE PER IL TRIENNIO 2025-2027**

## Parere Tecnico

Ufficio Proponente (Ufficio: Programmazione, controllo e appalti)

In ordine alla regolarità tecnica della presente proposta, ai sensi dell'art. 147bis, comma 1, TUEL - D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000, si esprime parere FAVOREVOLE.

Sintesi parere: **Parere Favorevole**

Data **20/12/2024**

Il Responsabile di Settore

Ing. Franco Masciulli

## Parere Contabile

Ufficio: Bilancio e Fiscalità

In ordine alla regolarità contabile della presente proposta, ai sensi dell'art. 147bis, comma 1, TUEL - D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000, si esprime parere FAVOREVOLE.

Sintesi parere: **Parere Favorevole**

Data **20/12/2024**

Responsabile del Servizio Finanziario

Rag. Nicola DI NARDO

IL SINDACO  
(DE NICOLIS EMANUELA)

IL SEGRETARIO GENERALE  
(DOTT. ALDO D'AMBROSIO)

**[ X ] ESEGUIBILITA':**

la presente deliberazione è dichiarata immediatamente eseguibile dall'Organo deliberante ai sensi e per gli effetti dell'art. 134 – comma 4 – del D.Lgs. n. 267/2000.

**[ X ] ESECUTIVITA':**

la presente deliberazione diviene esecutiva dopo 10 giorni dalla sua pubblicazione, ai sensi e per gli effetti dell'art. 134 – comma 3 – del D.Lgs. n. 267/2000.

San Salvo, li 08/01/2025

IL SEGRETARIO GENERALE  
(DOTT. ALDO D'AMBROSIO)

Il presente documento è sottoscritto con firma digitale - ai sensi degli artt. 23, 25 DPR 445/2000 e artt. 20 e 21 D.lgs 82/2005 da:

Emanuela De Nicolis in data 07/02/2025  
ALDO D'AMBROSIO in data 07/02/2025

## **CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE**

La presente deliberazione viene pubblicata in data odierna all'Albo Pretorio elettronico del Comune e vi rimarrà affissa per 15 giorni consecutivi.

San Salvo li 07/02/2025

IL SEGRETARIO GENERALE  
(*DOTT. ALDO D'AMBROSIO*)

Il presente documento è sottoscritto con firma digitale - ai sensi degli artt. 23, 25 DPR 445/2000 e artt. 20 e 21 D.lgs 82/2005 da:

ALDO D'AMBROSIO in data 07/02/2025



# CITTÀ di SAN SALVO

PROVINCIA DI CHIETI



UNO DEI 100 COMUNI  
DELLA PICCOLA GRANDE ITALIA

Piazza Papa Giovanni XXIII, 7

66050, San Salvo (CH)

www.comunesansalvo.it

protocollo@comunesansalvo.legalmail.it

C.F. / P.IVA 00247720691

Settore n° VII – Urbanistica  
Servizio: Urbanistica - Edilizia – 0873-340252

## ALLEGATO N.° 1

### OGGETTO:

**DESTINAZIONE URBANISTICA TERRENO DI PROPRIETA' COMUNALE RIPORTATO IN  
CATASTO AL FG. 1 PARTICELLA N. 4172 e 4173 (Ex. Part. 18) SAN SALVO MARINA –  
RELAZIONE TECNICA.**

### DESTINAZIONE URBANISTICA VIGENTE APPROVATA

CON DELIBERE DI C.C. n. 20 DEL 23/05/2015, n. 20 DEL 20/03/2017, n. 2 DEL 07/02/2020

In tale sottoambito il P.R.G. si attua per intervento urbanistico diretto, in coerenza con i seguenti indici di piano (così come definiti nel precedente art. 7 delle presenti norme):

Uf	Indice di utilizzazione fondiaria	mq/mq	0,70
Ic	Indice di copertura	%	30%
Ds	Distacco minimo dal ciglio stradale	ml	5,00
Dc	Distacco minimo dal confine	ml	5,00
Df	Distacco minimo tra i fabbricati	ml	10,00
P	Numero dei piani fuori terra	n.	7 Strutt. ricettive
P	Numero dei piani fuori terra	n.	2 Residenza
H*	Altezza massima	ml.	22,00 Strutt. ricettive
H*	Altezza massima	ml.	6,00 Residenza

\* quota di riferimento + cm.50 dalla quota S.S. 16 Adriatica.



COMUNI  
RICICLONI





# CITTÀ di SAN SALVO

PROVINCIA DI CHIETI



UNO DEI 100 COMUNI  
DELLA PICCOLA GRANDE ITALIA

Piazza Papa Giovanni XXIII, 7

66050, San Salvo (CH)

www.comunesansalvo.it

protocollo@comunesansalvo.legalmail.it

C.F. / P.IVA 00247720691

Settore n° VII – Urbanistica

Servizio: Urbanistica - Edilizia – 0873-340252

Il distacco minimo tra fabbricati che si fronteggiano deve essere aumentato fino all'altezza del fabbricato più alto quando anche una soltanto delle pareti fronteggianti sia finestrata; per fabbricati di altezza superiore a ml. 10,00 il distacco minimo dal confine deve essere aumentato fino alla metà dell'altezza del fabbricato; in questo sottoambito di intervento non è consentita l'edificazione con parete cieca a confine e/o in aderenza.

Gli interventi sono condizionati alla preventiva stipula della convenzione con l'amministrazione comunale.

Sono ammesse le destinazioni d'uso relative ad attività turistico ricettive, a titolo esemplificativo e non esaustivo: alberghi, villaggi turistici con annessi bar, ristoranti, sale congressi, palestre e simili.

Sono inoltre consentite sistemazioni esterne con piscine ed altre attrezzature sportive e di arredo, da ubicarsi anche sull'area demaniale marittima Ramo Marina Mercantile antistante, (entro linea De Marchis), previo rilascio della concessione demaniale da parte dell'Agenzia del Demanio;

E' inoltre ammessa anche la destinazione residenziale nella misura massima del 30% della superficie complessiva edificabile e con un'altezza fuori terra pari a mt. 6,00.

La zona demaniale marittima antistante tale lotto, individuata con la lettera "A" nel vigente piano demaniale marittimo Comunale, sarà a servizio della struttura ricettiva destinata a talassoterapia, ombreggio, punto ristoro e relativi servizi igienici, da recepirsi con variante al vigente P.D.M.

I progetti dovranno garantire al proprio interno la dotazione di parcheggi privati (ad uso privato e/o pubblico) in funzione della destinazione d'uso degli immobili, nella misura di 1/10 del relativo volume. Per gli edifici con destinazione non residenziale inoltre, in aggiunta ai precedenti, devono anche essere riservati spazi per il parcheggio privato ad uso pubblico pari ad n.1 posto auto, (dimensioni ml. 2.50 x 5.00 ciascuno), ogni cento metri quadri di superficie edificabile (Se).

Nell'intero lotto non è consentita la realizzazione di piani interrati e seminterrati.



COMUNI  
RICICLONI





# CITTÀ di SAN SALVO

PROVINCIA DI CHIETI



Piazza Papa Giovanni XXIII, 7

66050, San Salvo (CH)

www.comunesansalvo.it

protocollo@comunesansalvo.legalmail.it

C.F. / P.IVA 00247720691

Settore n° VII – Urbanistica

Servizio: Urbanistica - Edilizia – 0873-340252

## NORMATIVA LOTTO DI TERRENO

FG. 1 PARTICELLA N. 4172 e 4173 (Ex. Part. 18)

### VARIANTE

In tale sottoambito il P.R.G. si attua per intervento urbanistico diretto, in coerenza con i seguenti indici di piano (così come definiti nel precedente art. 7 delle presenti norme):

Uf	Indice di utilizzazione fondiaria	mq/mq	0,70
Ic	Indice di copertura	%	30%
Ds	Distacco minimo dal ciglio stradale	ml	≥ H/2
Dc	Distacco minimo dal confine	ml	≥ H/2
P	Numero dei piani fuori terra	n.	Compatibile con H
H*	Altezza massima	ml.	65,00 Strutture Ricettive e Residenziale

\* quota di riferimento + cm.10,00 rispetto alla quota strada lungomare prospiciente.

In questo sotto-ambito di intervento non è consentita l'edificazione con parete cieca a confine e/o in aderenza.

Gli interventi sono condizionati alla preventiva stipula della convenzione con l'amministrazione comunale.

Sono ammesse le destinazioni d'uso relative ad attività turistico ricettive, a titolo esemplificativo e non esaustivo: alberghi, villaggi turistici con annessi bar, ristoranti, sale congressi, palestre e simili.



COMUNI  
RICICLONI





# CITTÀ di SAN SALVO

PROVINCIA DI CHIETI



UNO DEI 100 COMUNI  
DELLA PICCOLA GRANDE ITALIA

Piazza Papa Giovanni XXIII, 7

66050, San Salvo (CH)

[www.comunesansalvo.it](http://www.comunesansalvo.it)

[protocollo@comunesansalvo.legalmail.it](mailto:protocollo@comunesansalvo.legalmail.it)

C.F. / P.IVA 00247720691

*Settore n° VII – Urbanistica*

*Servizio: Urbanistica - Edilizia – 0873-340252*

**E' inoltre ammessa anche la destinazione residenziale nella misura massima del 30% della superficie complessiva edificabile.**

**Sono inoltre consentite sistemazioni esterne con piscine ed altre attrezzature sportive e di arredo, da ubicarsi anche sull'area demaniale marittima Ramo Marina Mercantile antistante, (entro linea De Marchis), previo rilascio della concessione demaniale da parte dell'Agenzia del Demanio;**

**La zona demaniale marittima antistante tale lotto, individuata con la lettera "A" nel vigente piano demaniale marittimo Comunale, sarà a servizio della struttura ricettiva destinata a talassoterapia, ombreggio, punto ristoro e relativi servizi igienici, da recepirsi con variante al vigente P.D.M.**

**I progetti dovranno garantire al proprio interno la dotazione di parcheggi privati (ad uso privato e/o pubblico) in funzione della destinazione d'uso degli immobili, nella misura di 1/10 del relativo volume. Per gli edifici con destinazione non residenziale inoltre, in aggiunta ai precedenti, devono anche essere riservati spazi per il parcheggio privato ad uso pubblico pari ad n.1 posto auto, (dimensioni ml. 2.50 x 5.00 ciascuno), ogni cinquanta metri quadri di superficie edificabile (Se), come da prescrizioni dell'art. 51 delle N.T.A.**

**Nell'intero lotto non è consentita la realizzazione di piani interrati e seminterrati.**



COMUNI  
RICICLONI





# CITTÀ di SAN SALVO

PROVINCIA DI CHIETI



Piazza Papa Giovanni XXIII, 7  
66050, San Salvo (CH)

www.comunesansalvo.it

protocollo@comunesansalvo.legalmail.it

C.F. / P.IVA 00247720691

Settore n° VII – Urbanistica

Servizio: Urbanistica - Edilizia – 0873-340252

## DEFINIZIONI DA N.T.A. DEL P.R.G.

### **SUPERFICIE FONDIARIA (Sf)**

superficie del lotto edificabile, misurata al netto delle superfici destinate dal piano a strade, piazze, spazi pubblici ed attrezzature o servizi di interesse generale, esistenti o da realizzare (si esprime in mq);

### **SUPERFICIE EDIFICABILE (Se)**

superficie complessiva risultante dalla somma delle superfici lorde dei vari piani dell'edificio entro e fuori terra (si esprime in mq);

### **SUPERFICIE COPERTA (Sc)**

proiezione orizzontale della superficie individuata dall'intersezione con il piano di campagna delle superfici esterne delle murature perimetrali dell'edificio al piano terra (si esprime in mq);

### **INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA (Uf)**

rapporto massimo tra superficie edificabile (Se) e superficie fondiaria (Sf) (si esprime in mq/mq);

### **INDICE DI COPERTURA (Ic)**

rapporto percentuale massimo tra superficie coperta (Sc) e superficie fondiaria (Sf) (si esprime in %)

DESCRIZIONE E VERIFICA PARAMETRI			
	<b>Sf</b>	Sup. edificabile massima	
	<b>Superficie lotto</b>	Se massima	
	<b>mq</b>	<b>mq</b>	
	<b>19.190,00</b>		
	<b>(mq/mq)</b>		
<b>Indice di Utilizzazione Fondiaria (Uf)</b>	<b>0,7</b>	<b>13.433,00</b>	<b>(19190X0,7)</b>
<b>Indice di copertura</b>	<b>30%</b>	<b>Superficie Occupabile massima (mq.)</b>	
		<b>5.757,00</b>	<b>(19190X0,3)</b>
<b>TURISTICO max 70%</b>		<b>9.403,10</b>	<b>(13433X0,7)</b>
<b>RESIDENZIALE max 30%</b>		<b>4.029,90</b>	<b>(13433X0,3)</b>



COMUNI  
RICICLONI





# CITTÀ di SAN SALVO

PROVINCIA DI CHIETI



UNO DEI 100 COMUNI  
DELLA PICCOLA GRANDE ITALIA

Piazza Papa Giovanni XXIII, 7

66050, San Salvo (CH)

[www.comunesansalvo.it](http://www.comunesansalvo.it)

[protocollo@comunesansalvo.legalmail.it](mailto:protocollo@comunesansalvo.legalmail.it)

C.F. / P.IVA 00247720691

Settore n° VII – Urbanistica

Servizio: Urbanistica - Edilizia – 0873-340252

## STRALCI CATASTALI E AEROFOTOGRAMMETRICI





# CITTÀ di SAN SALVO

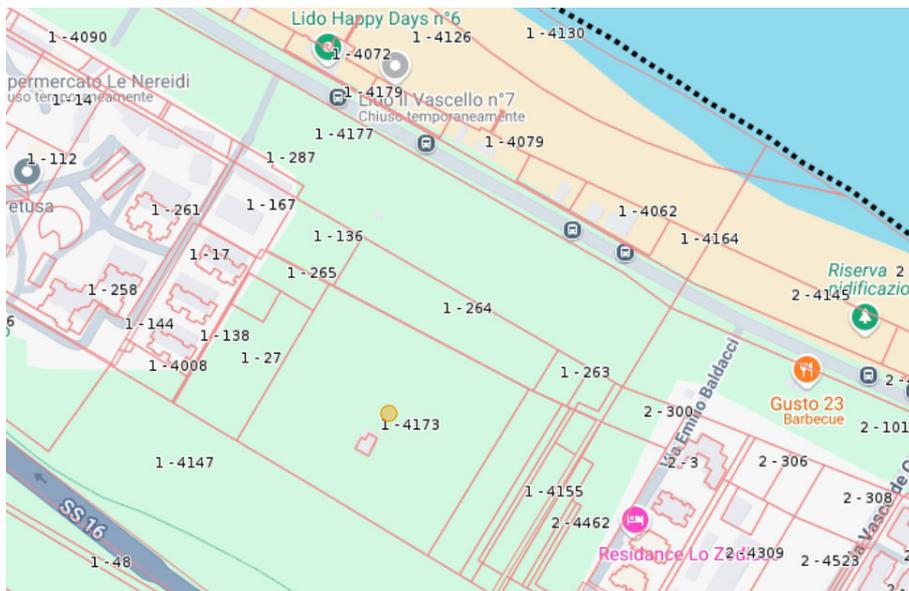
PROVINCIA DI CHIETI



UNO DEI 100 COMUNI  
DELLA PICCOLA GRANDE ITALIA

Piazza Papa Giovanni XXIII, 7  
66050, San Salvo (CH)  
www.comunesansalvo.it  
protocollo@comunesansalvo.legalmail.it  
C.F. / P.IVA 00247720691

**Settore n° VII – Urbanistica**  
**Servizio: Urbanistica - Edilizia – 0873-340252**





# CITTÀ di SAN SALVO

PROVINCIA DI CHIETI



UNO DEI 100 COMUNI  
DELLA PICCOLA GRANDE ITALIA

Piazza Papa Giovanni XXIII, 7

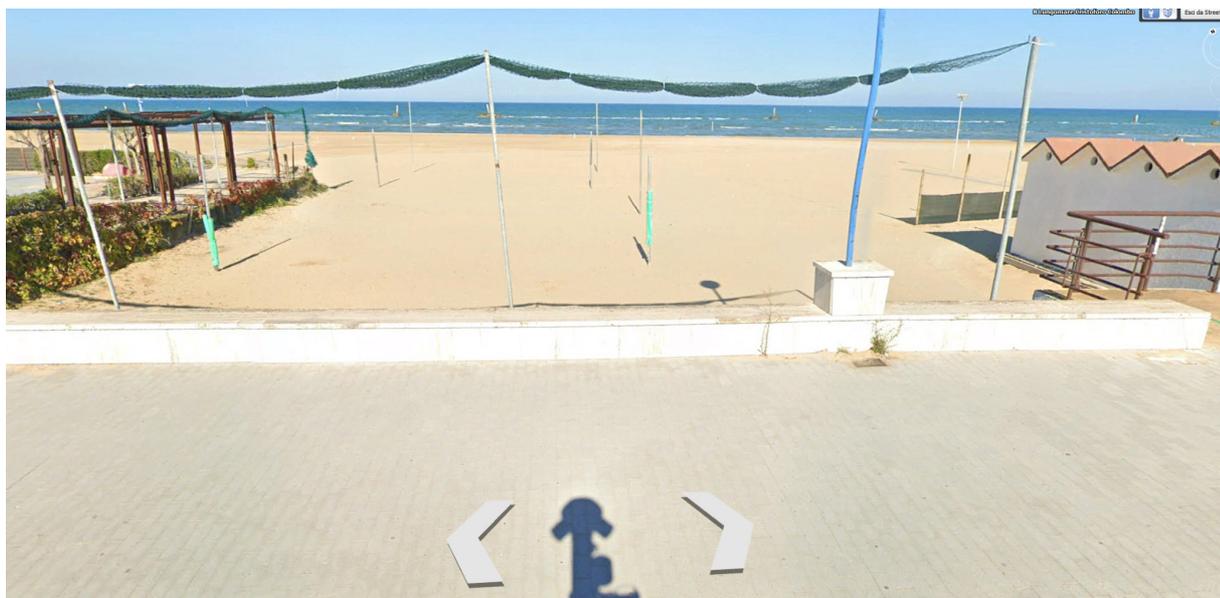
66050, San Salvo (CH)

[www.comunesansalvo.it](http://www.comunesansalvo.it)

[protocollo@comunesansalvo.legalmail.it](mailto:protocollo@comunesansalvo.legalmail.it)

C.F. / P.IVA 00247720691

*Settore n° VII – Urbanistica*  
*Servizio: Urbanistica - Edilizia – 0873-340252*



COMUNI  
RICICLONI

