



# CITTA' DI POTENZA

UNITA' DI DIREZIONE "EDILIZIA E PIANIFICAZIONE"  
U.O. "PIANIFICAZIONE TERRITORIALE"

---

## ATTRIBUZIONE DEL VALORE VENALE ALLE AREE EDIFICABILI DI REGOLAMENTO URBANISTICO

ANNO DI IMPOSIZIONE 2014

### RELAZIONE DESCRITTIVA

#### 1. PREMESSA

La presente relazione descrive le operazioni eseguite per l'attribuzione, alle aree edificabili individuate dalla vigente strumentazione urbanistica generale, dei valori di mercato riferiti al 1° gennaio 2014, ai fini della tassazione IMU per l'anno in corso, ai sensi dell'art. 13 del Decreto Legge 6 dicembre 2011, n. 201 e dell'art. 5, comma 5, del D.Lgs. 30 dicembre 1992, n. 504.

La determinazione dei valori di mercato delle aree edificabili nella città di Potenza, con riferimento al 1° gennaio dell'anno 2014, non comporta innovazioni rispetto alle considerazioni ed alle metodologie operative utilizzate nelle annualità precedenti.

In particolare, la relazione di accompagnamento per l'anno 2010 deve intendersi qui integralmente richiamata nei contenuti e confermata nel modello di calcolo del valore venale in comune commercio delle aree edificabili.

Di seguito si analizzano le principali componenti (stato del mercato immobiliare, stato di fatto urbanistico) che, per l'anno oggetto di valutazione, hanno determinato l'attribuzione finale dei valori di mercato.

#### 2. SITUAZIONE DEL MERCATO IMMOBILIARE

I dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate dimostrano come il mercato immobiliare italiano nel IV trimestre 2013 presenti ancora un segno negativo, con un calo complessivo pari a -7,5% delle compravendite immobiliari riferito alle unità distinte nelle destinazioni d'uso residenziale, terziaria, commerciale e produttiva.

L'andamento del mercato residenziale per macro aree geografiche evidenzia flessioni in tutte le aree del paese: nel IV trimestre 2013, il calo tendenziale risulta più alto al Sud con un valore pari a -10,8%. Trend negativi anche nel settore terziario che registra una diminuzione del -12,4%, mentre il settore produttivo perde il -8,8% e il commerciale diminuisce del -9,7%.

Altro elemento di mercato preso in considerazione dall'OMI è il valore di scambio delle abitazioni compravendute in Italia, che nel 2013 complessivamente è stato stimato pari a 66,8 miliardi, circa 8 miliardi di euro meno del 2012, con un calo del -10,7%. In tutte le macro aree geografiche il valore medio di acquisto di un'abitazione risulta ovunque in diminuzione rispetto al precedente semestre.

La Banca dati delle quotazioni immobiliari relativa al II semestre del 2013 evidenzia, per la città di Potenza, decrementi nell'ordine del 3-5%, rispetto al corrispondente semestre del 2012, dei valori di mercato delle unità immobiliari nelle singole Zone.

Da quanto sopra è evidente una contrazione del mercato immobiliare, con cali tendenziali sulle varie voci che concorrono a determinare il valore di trasformazione di un'area in termini di ricavi e costi: tale trend negativo ovviamente si riflette anche sui valori delle aree edificabili.

### 3. SITUAZIONE URBANISTICA

Considerata la grave crisi congiunturale che interessa il settore edile, il quale ha da sempre svolto una funzione di volano dell'intera economia cittadina e territoriale, al fine di mitigarne gli effetti e consentire la ripresa di tale settore economico, il Sindaco nell'anno 2013 ha emanato un Atto di Indirizzo ravvisando l'opportunità di ridurre del 30% l'incidenza degli oneri di urbanizzazione vigenti.

Conseguentemente, con delibera di Consiglio Comunale n. 87 del 31/07/2013 sono stati rideterminati gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria da applicarsi agli interventi edilizi ed urbanistici previsti dal vigente Regolamento Urbanistico (R.U.) della città di Potenza, in riduzione rispetto ai precedenti valori (riduzioni comprese tra il 30% e il 50%).

Come noto, gli oneri di urbanizzazione sono una delle componenti che concorrono al costo complessivo della trasformazione, con un'incidenza percentuale stimabile in circa il 5%, pertanto anche tale dato è indicativo dell'andamento del mercato e riflette una tendenza al ribasso dei valori delle aree edificabili.

Per quanto concerne la situazione urbanistica, particolare attenzione va posta alla circostanza che il 27 aprile 2014 decorre il termine di 5 anni dall'entrata in vigore del Regolamento Urbanistico: da tale data, ai sensi dell'art. 16, comma 4, della L.R. n. 23/1999 e dell'art. 22 delle NTA di R.U., alcune specifiche previsioni decadono, agli effetti conformativi della proprietà, e la loro attuazione è rinviata alla definizione di Piani Operativi e/o Accordi di Localizzazione.

Il rinvio a tali ultimi strumenti di programmazione urbanistica determina una situazione di “congelamento” di alcune previsioni di R.U. con evidenti conseguenze sui valori di mercato delle aree interessate da detta decadenza, le quali, ovviamente, risultano meno appetibili in quanto la loro potenzialità edificatoria viene differita nel tempo.

Per quanto concerne lo stato di attuazione degli strumenti esecutivi, nel corso dell'anno 2013 sono intervenute le seguenti situazioni modificative relative a comparti edificabili:

- **DUT S Gallitello** **planovolumetrico approvato in data 18/03/2013**
- **DUT D Gallitello** **planovolumetrico approvato in data 28/05/2013**
- **DUS 3** **planovolumetrico approvato in data 28/05/2013**
- **DUT E Gallitello** **planovolumetrico approvato in data 4/07/2013**
- **DUP 1° Centro Direzionale (PRUSST)** **piano attuativo approvato in data 25/07/2013**

pertanto, per tali aree, viene aggiornato il coefficiente urbanistico (*modulato come segue - Aree ad intervento diretto o con Piano Attuativo/Planovolumetrico con convenzione sottoscritta: coeff. 1; Piano Attuativo/Planovolumetrico approvato senza convenzione sottoscritta: coeff. 0,9; Assenza di Piano Attuativo/Planovolumetrico: coeff. 0,5*) ed il relativo valore venale viene espresso in euro a metro quadro di Superficie utile lorda (*Sul*) che lo strumento esecutivo attribuisce ad ogni ditta proprietaria. Per il **DUP 1° Centro Direzionale (PRUSST)** si è inoltre proceduto a mediare il valore di mercato, derivante dal modello di calcolo utilizzato, con il valore rilevato dalla documentazione, trasmessa dal Presidente del Consorzio dei proprietari, inerente alcune compravendite e trattative immobiliari relative a tale comparto.

Preso atto, inoltre, della scadenza degli strumenti esecutivi dei seguenti comparti: **Zona F4A Comparto 1** e **Zona D10 Via Grippo**, senza che sia stata sottoscritta la relativa Convenzione, vengono adeguati i relativi valori mediante aggiornamento dei coefficienti urbanistici (*da 0,9 a 0,5*). Allo stesso modo viene adeguato il valore del **Piano di Lottizzazione F4B2 (PRUSST via Ciccotti)**, tenuto conto della scadenza del vecchio Piano e della nuova edificabilità riconosciuta dal R.U..

Infine si prende atto della volontà manifestata dal Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale e dal Comune, contenuta in un Protocollo d'Intesa approvato e da sottoscrivere tra le parti, per la futura restituzione alla zona agricola delle aree inserite nel Piano Regolatore **ASI in località Rifreddo**: allo stato, permanendo la destinazione industriale di tali aree ma in considerazione del conseguente deprezzamento di valore, si applica l'ulteriore coefficiente dello 0,25 per le attività produttive.

#### 4. RISULTATI

In considerazione di quanto esposto nei capitoli precedenti, ai valori di mercato delle aree edificabili di R.U. approvati nell'anno 2013 (e aggiornati secondo le modifiche intervenute per i singoli comparti sopra specificati) si ritiene congruo apportare una riduzione generalizzata pari al 15%.

I valori determinati per ogni singola componente normativa di R.U. e per il Piano Operativo vigente sono riportati, come per le scorse annualità, nella tabella allegata.

*Allegati:*

*Tabella riepilogativa valori IMU.*

Potenza, 14 maggio 2014

*il titolare di P.O.  
"Pianificazione del Territorio"*