



CITTÀ DI POTENZA

Unità di Direzione "Assetto del Territorio"

ATTRIBUZIONE DEL VALORE VENALE ALLE AREE EDIFICABILI DI REGOLAMENTO URBANISTICO ANNO DI IMPOSIZIONE 2017

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 2017, 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 2017, 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 IMMOBILIARE¹

Il mercato immobiliare delle abitazioni ha subito una crisi notevole negli ultimi anni, soprattutto se osservata dal lato del numero di unità abitative oggetto di compravendite (misurate

¹ Fonte: Osservatorio del Mercato Immobiliare "Rapporto Immobiliare 2017 – Il settore residenziale", data di pubblicazione: 15 maggio 2017, periodo di riferimento: anno 2016

in termini di NTN²). Fatto pari a 100 il numero di tali unità abitative del 1985, il numero indice giunge all'apice nel 2006 (n. indice pari a 204) per poi precipitare al livello 94 nel 2013, al di sotto del livello iniziale della serie storica stabilito nell'anno 1985.

Nel **2016** il mercato immobiliare delle abitazioni, dopo la lunga e ripida discesa osservata dal 2007, sembra essere tornato su un sentiero di crescita, confermando e superando il dato positivo dell'anno precedente. Le unità abitative compravendute, in termini di NTN, raggiungono il livello di circa 534 mila.

Il dato del 2016 consolida e accelera comunque il *trend* positivo riscontrato già a partire dall'anno 2014, segnando un inequivocabile segnale di ripresa. Se infatti la crescita registrata nel 2014 era in realtà influenzata dagli effetti che ha avuto sul mercato l'entrata in vigore, il 1° gennaio 2014, del nuovo regime delle imposte di registro, ipotecaria e catastale applicabile agli atti di trasferimento a titolo oneroso di diritti reali immobiliari (Articolo 10 del D.lgs.14 marzo 2011, n. 23), il dato del 2015 rappresenta un dato di crescita *tout court* (+6,5%).

Il volume di compravendite di abitazioni in Italia, con la sola esclusione dei comuni delle province di Trento e Bolzano, è stato nel 2016 pari a 533.741 NTN, facendo registrare un incremento del 18,9% rispetto al 2015, terzo anno di rialzo per il comparto residenziale dopo tre anni di perdite consecutive.

Nel corso dell'intero 2016, l'andamento trimestrale ha evidenziato tassi di variazione delle compravendite, calcolati su trimestri omologhi, decisamente positivi e sempre oltre il 15%.

L'andamento e la distribuzione dei volumi di scambio per macro aree geografiche evidenzia, nel 2016 rispetto al 2015, rialzi più accentuati nelle due aree del Nord, superiori al 20%, mentre al Sud, i rialzi si attestano intorno ad un più contenuto 15%.

L'analisi condotta nel dettaglio dei comuni capoluoghi e non capoluoghi mostra come la crescita complessiva, osservata a livello nazionale, sia sostanzialmente analoga, con i comuni non capoluogo che presentano un rialzo lievemente più alto delle compravendite nei capoluoghi, +19,1% rispetto +18,4%. Tra le diverse aree del paese, i capoluoghi nelle aree del Nord Ovest e del Nord Est presentano l'incremento più elevato che raggiunge un tasso di rialzo del 23%, contro il 14,6% registrato nei comuni capoluogo del sud.

Rispetto al 2015 il valore di scambio delle abitazioni mostra un aumento del 17,4%, tasso che, scontando, ancora nel 2016, la discesa dei prezzi degli alloggi, risulta inferiore all'incremento delle unità abitative compravendute che, come detto, è pari a +18,9%. L'aumento è diffuso in tutto

² Numero di transazioni di unità immobiliari "normalizzate". Le compravendite dei diritti di proprietà sono "contate" relativamente a ciascuna unità immobiliare tenendo conto della quota di proprietà oggetto di transazione; ciò significa che se di un'unità immobiliare è compravenduta una frazione di quota di proprietà, per esempio il 50%, essa non è contata come una transazione, ma come 0,5 transazioni.

le aree del paese con i tassi di rialzo più elevati registrati nelle aree del Nord Ovest, +21,8%, e del Nord Est, +20,1%; seguono gli incrementi registrati al Sud, +15,2.

L'analisi nel dettaglio degli ambiti territoriali capoluoghi e comuni minori mostra una crescita del "fatturato" di entità maggiore nei non capoluoghi, +18,9% a fronte del +15,5% nei capoluoghi.

Anche per il Comune di Potenza i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare sulle abitazioni confermano quanto rilevato sia a livello nazionale, che di area geografica e di dimensione territoriale, con un incremento del numero delle compravendite e del fatturato e la sostanziale conferma dei prezzi per gli immobili in ottimo stato conservativo, tra cui rientrano, evidentemente, quelli di nuova costruzione.

3. SITUAZIONE URBANISTICA

Il 27 aprile 2014 è decorso 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.

L'art. 22 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del RU precisa, con riferimento alle specifiche previsioni urbanistiche dello stesso RU, gli effetti di quanto disposto dalla L.R. 23/1999: le aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria e ad altre dotazioni pubbliche, i Distretti Urbani di Perequazione assoggettati a Piano Attuativo (DUP), i Distretti Urbani di Perequazione assoggettati a Scheda Urbanistica di dettaglio (DUS e DUT), sono soggetti a decadenza agli effetti conformativi della proprietà, ai sensi di legge.

All'interno dei Distretti sono consentiti, in assenza di PA e Progetti Planivolumetrici e dopo il decorso del termine quinquennale, solo gli interventi di cui all'art. 9 comma 2 del D.P.R. 380/2001 (Testo Unico Edilizia).

Al 1° gennaio 2017, le aree su indicate, prive del proprio regime urbanistico definito dal RU, necessitano ancora della redazione ed approvazione di un Piano Operativo (attualmente in corso di definizione) attuativo delle previsioni di RU, mediante il quale, ai sensi dell'art. 15 comma 3 della L.R. 23/1999, verranno riattribuiti i regimi urbanistici conformativi della proprietà.

Il rinvio a tali ultimi strumenti di programmazione urbanistica determina il permanere di una situazione di "congelamento" di alcune previsioni di R.U. che non può che riflettersi specularmente sui valori di mercato delle aree interessate da detta decadenza.

Per quanto concerne lo stato di attuazione degli strumenti esecutivi, nel corso dell'anno 2016 sono intervenute le seguenti situazioni modificative relative a comparti edificabili:

- P.U. Zona F12 Verderuolo Inferiore **convenzione firmata in data 30/08/2016**
- PdL F4B2 PRUSST Via Ciccotti **convenzione firmata in data 07/12/2016**

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, rispettivamente, in euro a metro cubo ed euro a metro quadro.

4. RISULTATI

In definitiva, le prospettive di crescita del mercato immobiliare per l'anno 2017, alimentate dal sostanziale incremento del volume delle compravendite immobiliari registrato nell'anno 2016, non si ritiene possano incidere sulla ripresa dei valori di mercato delle aree edificabili comunali, dal momento che i prezzi di vendita degli immobili nuovi risultano sostanzialmente invariati e talune previsioni urbanistiche congelate.

Si ritiene, pertanto, congruo confermare per l'anno 2017 i valori già deliberati per l'anno 2016, fermo restando i necessari aggiornamenti per le due zone urbanistiche oggetto di stipula della convenzione, come riportato nel precedente paragrafo.

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, 23 maggio 2017

IL DIRIGENTE
Ing. Franco Mancuso

Il RESPONSABILE P.O.
Ing. Giuseppe D'Onofrio