



CITTÀ DI POTENZA

Unità di Direzione "Assetto del Territorio"

ATTRIBUZIONE DEL VALORE VENALE ALLE AREE EDIFICABILI DI REGOLAMENTO URBANISTICO

ANNO DI IMPOSIZIONE 2020

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 2020, ai fini della tassazione IMU per l'anno in corso, ai sensi dei commi 745 e ss., articolo 1, Legge n. 160 del 27 dicembre 2019, concernente l'istituzione della "nuova" Imposta Municipale Propria (IMU) di cui al comma 738 e ss. dello stesso articolo.

La determinazione dei valori di mercato delle aree edificabili nella città di Potenza, con riferimento al 1° gennaio dell'anno 2020, 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 2019, complessivamente, risulta un buon anno di crescita delle unità abitative compravendute (NTN²). Il consuntivo si chiude (al netto dei comuni con catasto tavolare delle province di Trento, Bolzano e di alcuni comuni del Friuli Venezia Giulia) con oltre 603 mila

¹ Fonte: Osservatorio del Mercato Immobiliare "Rapporto Immobiliare 2020 – Il settore residenziale", data di pubblicazione: 21 maggio 2020, periodo di riferimento: anno 2019.

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.

compravendita. Ciò significa un livello superiore a quello del 2009 (circa 585 mila NTN). L'incremento a livello nazionale del NTN, nel 2019 rispetto all'anno precedente, è del +4,3%.

È dal 2014 che le quantità di case compravendute è in crescita, con un picco nel 2016 e poi mantenendo nel successivo triennio un tasso di crescita medio annuo attorno al 5%.

Il 2019, tuttavia, è caratterizzato da una variabilità del livello dei tassi tendenziali nei diversi trimestri che indica in sé una incertezza nel sentiero di crescita. Infatti, ad un inizio sfolgorante, soprattutto nel Centro-Nord, che registra tassi tendenziali di crescita a due cifre, segue nel II trimestre un rallentamento della crescita, attorno al 4% a livello nazionale, che torna ad accelerare nel III trimestre 2019 ma solo al Nord in misura più significativa, per poi rallentare in modo netto nel IV trimestre 2019 (a livello nazionale si registra solo un +0,6%), contraddistinto da un rallentamento generalizzato, ma soprattutto da una marcata riduzione al Centro (-3,3%). Peraltro, la tenuta in segno positivo della crescita nel IV trimestre 2019 si è avuta grazie al tasso di crescita tendenziale registrato nei comuni non capoluogo (che mostrano un +1,4% rispetto alla riduzione di -0,8% dei comuni capoluogo). Complessivamente tra il 2019 ed il 2018 nei comuni non capoluogo si osserva un tasso di crescita annuo superiore (+4,5%) rispetto a quelli capoluogo (+3,6%).

La situazione di rallentamento del IV trimestre nel mercato residenziale è probabilmente correlata, da un lato, all'insieme di indicatori non positivi dell'economia che si è in generale osservato nel IV trimestre del 2019 (per esempio il PIL si è ridotto dello 0,3% rispetto al trimestre precedente ed è aumentato dello 0,1% nei confronti del quarto trimestre del 2018); dall'altro, anche dal timido risveglio dei prezzi delle abitazioni che può aver frenato la domanda. Infatti, secondo l'ISTAT, sia nel III che nel IV trimestre 2019, si è avuta una crescita tendenziale dei prezzi, rispettivamente di +0,4% e +0,3%, dovuta principalmente alla crescita dei prezzi delle abitazioni nuove.

A partire da febbraio 2020, tutto quello che è stato dal 2014 al 2019 come ripresa delle quantità scambiate è semplicemente scomparso. Dal mondo dell'*Estremistan*, come lo definisce Nassim Nicholas Taleb nel suo famoso libro "Il cigno nero", si è generato un evento non impossibile ma senz'altro improbabile e raro, al di là degli orizzonti prevedibili: il cigno nero del Covid-19, una pandemia che sta attanagliando l'intera umanità, che ha mietuto vittime e ha obbligato alla chiusura delle attività economiche e produttive. Qualcosa che nessuno poteva prevedere.

È evidente che il blocco delle attività causa, ovunque, crisi economica e occupazionale e dunque sociale, la cui uscita dipende largamente dalle politiche economiche e dagli *animal spirit* che si generano per la voglia di ripartire e ricostruire. È altrettanto pacifico che questa crisi si riverbererà sul mercato immobiliare in generale. Le compravendite scenderanno (i dati ufficiali

dell'OMI dell'Agenzia delle entrate sul I trimestre 2020, disponibili dal 5 giugno, come da Calendario pubblicato) e i prezzi, nonostante la loro vischiosità, probabilmente non torneranno a crescere come pure ci si attendeva a fine 2019.

Diversi istituti di ricerca stanno cercando di delineare scenari e prospettive, ma quando i fenomeni sono così terribilmente incerti e instabili, effettuare esercizi di previsione rischia di non essere di grande aiuto. Si deve dare per scontato che vi sarà una discesa nei livelli delle unità abitative scambiate, ma non si sa se poi il ripristino della condizione di normalità, potrà o meno produrre un recupero dei livelli ante - Covid 19 (e quindi di nuovo una crescita) e di quale entità.

La banca dati delle quotazioni OMI fornisce per tutti i comuni italiani, a loro volta suddivisi in circa 27 mila zone omogenee, un intervallo dei valori di mercato delle tipologie residenziali (abitazioni signorili, civili, economiche, ville e villini). Viene calcolata la quotazione media comunale come media dei valori centrali degli intervalli di tutte le tipologie residenziali presenti in ogni zona OMI appartenente al comune.

La stima del valore di scambio annuale, nazionale e per ambito territoriale (che denominiamo in breve "fatturato"), è ottenuto come somma dei prodotti ottenuti, per ogni comune per ciascun semestre, moltiplicando la superficie delle abitazioni compravendute (STN) per la rispettiva quotazione di riferimento media comunale.

I dati sul fatturato mostrano due andamenti abbastanza chiari: da un lato un incremento generalizzato del fatturato complessivo rispetto al 2018 (dato aggregato +3,5%), con la sola eccezione dei comuni capoluogo del centro (-0,8%); dall'altro una riduzione altrettanto generalizzata del fatturato medio, ovvero rapportato alla singola unità compravenduta, con l'eccezione di incrementi rilevati per i comuni capoluogo di Nord Ovest (+1.581 euro) e Isole (+272 euro), e per i comuni minori del Nord Est (+729 euro). Il motivo di questi andamenti dipende da un lato dalla crescita delle superfici compravendute (+4,4%) legata all'aumento del numero di abitazioni acquistate che spinge all'aumento del fatturato, dall'altro ad una riduzione dei prezzi per unità di superficie più che proporzionale alla riduzione della superficie media che spinge ad una riduzione del fatturato per unità abitativa.

2.1 IL MERCATO IMMOBILIARE RESIDENZIALE DELLA REGIONE BASILICATA³

Le analisi condotte sui dati del 2019 del mercato immobiliare residenziale, indicano un generale significativo incremento del numero di transazioni in ambito regionale (+ 9,2%), anche se differenziato tra le due provincie.

³ Fonte: Osservatorio del Mercato Immobiliare "Statistiche regionali - Il mercato immobiliare residenziale", data di pubblicazione: 19 giugno 2020, periodo di riferimento: anno 2019

Dall'analisi dei dati si rileva una prevalenza del NTN nella provincia di Potenza (57,2%) rispetto a quello di Matera (42,8%), proporzioni che nelle città capoluogo si invertono, riscontrando la netta prevalenza di Matera (con l'NTN del 55,7%) rispetto a Potenza (44,3%).

Si evidenzia, per le due provincie, un incremento tendenziale pari a + 6,0% delle compravendite delle abitazioni nella provincia di Matera e a + 11,7% in quella di Potenza. Il trend positivo è molto più marcato nella provincia di Potenza, che doppia la "Città dei Sassi". Il confronto della variazione NTN nelle due città capoluogo evidenzia una significativa correlazione, se possibile ancor più accentuata a vantaggio del capoluogo lucano: Matera presenta una quasi stazionarietà, col suo + 0,4% del NTN, **Potenza** invece, **registra un incremento del 13,4%**. La distribuzione del NTN nei comuni della regione evidenzia una significativa prevalenza del numero delle vendite, rispetto agli altri comuni, nelle due città capoluogo.

L'andamento del numero indice NTN dell'intera regione dimostra, dopo il calo relativo segnato nel 2018, un incremento delle vendite che sono risalite a valori di poco inferiori a quelle del 2011; anche l'IMI, per lo stesso periodo, ha un andamento analogo a quello del NTN con una curvatura meno pronunciata.

La distribuzione del NTN evidenzia una prevalenza per le due classi dimensionali medio-piccola (da 50m² a 85m²) e media (da 85m² a 115m²), per entrambe le provincie, mentre nelle due città capoluogo è prevalente il NTN per la classe dimensionale media, da 85m² a 115m². Per il NTN, in entrambe le provincie si registra comunque un incremento generalizzato per tutte le classi dimensionali, tranne che per la classe media della provincia di Matera che registra una flessione del -1,6%. Gli incrementi sono ancora più evidenti nei due capoluoghi, con le eccezioni delle classi dimensionali medio-piccola e media di Matera e, per quanto riguarda Potenza, delle classi medio-grande (da 115 a 145 m²) e grande (oltre 145 m²).

Le quotazioni, nonostante l'incremento del NTN, restano sostanzialmente stabili nelle due provincie, con un modesto decremento nella provincia di Matera (-0,2%) e un più accentuato calo in quella di Potenza (-1,5%). Nei capoluoghi l'andamento delle quotazioni è differente: **Potenza fa registrare un significativo decremento del -2,0%**, a Matera si rileva invece un incremento pari a +1,0%. Anche l'andamento dell'indice delle quotazioni immobiliari, dimostra la sostanziale stabilità delle quotazioni, che persiste negli ultimi cinque anni (dal 2015), sia per i dati aggregati per l'intera regione, sia per quelli dei comuni non-capoluogo e per quelli dei due comuni capoluoghi.

Nella tabella che segue si riportano i dati NTN, IMI e quotazioni relativi alla città di Potenza riferiti all'anno 2019 e relative variazioni rispetto al 2018.

Codice di zona	Fascia/zona	NTN 2019	NTN Variazione % 2018/19	IMI 2019	Quotazione media €/m ² 2019	Quotazione media Variazione % 2018/19
B1	Centrale/VIA MAZZINI - VIA VACCARO - VIA DELLA PINETA - VIA DEGLI OLEANDRI - VIALE DANTE -VIA N. SAURO - V.LE MARCONI - C.SO GARIBALDI	120-	2,4%	1,61%	1.496	-0,8%
B2	Centrale/VIA PRETORIA - VIA DEL POPOLO - VIA IV NOVEMBRE	52	29,4%	2,16%	1.683	-3,3
C1	Semicentrale/VIA E. CICCOTTI - VIA LAZIO - VIA LOMBARDIA - VIA FIRENZE - VIA TORINO - VIA PIENZA - VIA ANGILLA VECCHIA	35	11,9%	1,57%	1.500	-1,8%
C2	Semicentrale/VIALE DEL BASENTO - VIA DELLA EDILIZIA - VIA DELLA CHIMICA - VIA DELLA FISICA - VIA DELLA SIDERURGICA -	1	76,5%	0,44%	1.079	-3,0%
C3	Semicentrale/PARCO TRE FONTANE - RIONE LUCANIA - VIA BERTAZZONI - VIA SAN VITO - VIA APPIA	33	28,6%	1,51%	1.469	-1,9%
D1	Periferica/C.DA BARAGIANO - C.DA COSTA DELLA GAVETA - C.DA MARRUCARO - C.DA ROSSELLINO - C.DA GALLITELLO - C.DA DRAGONARA - C.DA SERRA	21	4,7%	0,40%	1.198	-1,4%
D2	Periferica/POGGIO TRE GALLI - VIA ANCONA - VIA SABBIONETA - VIA MESSINA - PARCO AURORA - MACCHIA ROMANA	64	9,3%	1,17%	1.522	-2,4%
D3	Periferica/RIONE COCUZZO	7	16,7%	0,80%	1.276	-2,2%
D4	Periferica/VIA DEL GALLITELLO - VIA ISCA DEL PIOPPO - VIA DEL SEMINARIO MAGGIORE	68	209,1%	7,99%	1.433	-2,6%
D5	Periferica/MALVACCARO - MACCHIA GIOCOLI	12	78,6%	1,33%	1.338	-1,6%
R	Extraurbana/AGRICOLA - C.DA GIULIANO, C.DA CERRETA, C.DA CORTESE, C.DA LAVANGONE, C.DA GIARROSSA, C.DA CAPRAIA	11	41,3%	0,31%	930	-0,4%
nd		45	-			
	POTENZA COMUNE	470 -	13,4%	1,41%	1.372	-2,0%

Fonte: Osservatorio del Mercato Immobiliare "Statistiche regionali - Il mercato immobiliare residenziale", data di pubblicazione: 19 giugno 2020, periodo di riferimento: anno 2019

Per il Comune di Potenza, i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare sulle abitazioni confermano quanto rilevato a livello regionale, con un incremento del numero delle compravendite e una riduzione dei prezzi (2,0% medio) che non ha tuttavia interessato gli immobili in ottimo stato conservativo nelle zone di nuova espansione, 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 2020, alle aree su indicate, i cui proprietari hanno aderito al Piano Operativo (PO), attuativo delle previsioni di RU, ai sensi dell'art. 15 comma 3 della L.R. 23/1999, è stato riattribuito il relativo regime urbanistico conformativo della proprietà, in quanto il suddetto PO è stato approvato con D.C.C. n. 48 del 05/04/2019, divenuta esecutiva in data 25/04/2019.

Le aree, i cui proprietari non hanno aderito al vigente PO, e quelle inserite nel primo Piano Operativo (2009), per le quali i consorzi/proprietari non hanno dato seguito alla loro attuazione con la sottoscrizione delle relative convenzioni, sono divenute "zone bianche" prive di disciplina urbanistica e per esse sono possibili solo gli interventi di cui all'art. 9 comma 2 del D.P.R. 380/2001.

Tuttavia, le previsioni urbanistiche decadute risultano tuttora compatibili con il vigente Regolamento Urbanistico che quindi rimane pienamente valido anche per le cosiddette "zone bianche", e pertanto i terreni ricadenti nelle suddette aree devono essere considerati non come terreni non edificabili ma come terreni che potenzialmente esprimono comunque una capacità edificatoria e quindi imponibili come aree edificabili ai fini IMU (vedasi Sentenza Corte di Cassazione n. 21080 del 7.8.2019).

Per quanto concerne lo stato di attuazione degli strumenti esecutivi, nel corso dell'anno 2019 sono intervenute situazioni modificative relative ai seguenti comparti edificabili:

Progetto Planovolumetrico DUT 6 via Mazzini	Convenzione sottoscritta il 15/05/2019
DUP Costa della Gaveta - Comparto 1	D.G.C. 315 del 14/10/2019 - Approvazione Piano
Piano Urbanistico esecutivo del Lotto/Comparto H3 del Piano Quadro della zona "C8B" di P.R.G.	Convenzione sottoscritta il 13/05/2019
P.R.U.S.S.T. della zona F4B1 (ex Fornace La Sala) in località Epitaffio dell'ex P.R.G.	Convenzione sottoscritta il 14/05/2019
Piano Urbanistico esecutivo del Lotto/Comparto E3 del Piano Quadro della zona "C8B" di P.R.G.	Convenzione sottoscritta il 14/05/2019

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 quadro di Superficie utile lorda (*Sul*) ed euro a metro cubo.

4. RISULTATI

In definitiva si ritiene che la ripresa del mercato immobiliare registrata a livello nazionale nell'anno 2019 e la recente approvazione del Piano Operativo possano influenzare positivamente le dinamiche di compravendita immobiliare e la ripresa dei valori di mercato delle aree edificabili. Tuttavia, in considerazione del sopraggiunto stato di emergenza dovuto al Covid 19 e di prezzi di vendita degli immobili di nuova costruzione sostanzialmente stabili, si ritiene che, al 1° gennaio 2020, i predetti valori possano essere opportunamente confermati rispetto a quelli deliberati per l'anno 2019 per tutte quelle aree che hanno aderito al PO approvato nel 2019.

Per le aree non inserite nel vigente PO e per quelle inserite nel primo Piano Operativo (2009) che non hanno dato seguito alla loro attuazione, si ritiene di applicare una riduzione del 50% ai valori determinati nella Delibera di Giunta Comunale n. 202 06/06/2019, atteso che per i terreni sopra evidenziali il valore dell'area ai fini IMU debba comunque considerevolmente diminuire in forza degli adempimenti burocratici richiesti agli interessati e della tempistica necessaria (richiesta variante urbanistica, adozione e definitiva approvazione).

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

Allegati:

Tabella riepilogativa valori IMU.

Potenza, 10 dicembre 2020

*Il Titolare di P.O.
Ing. Giuseppe D'Onofrio*

*IL DIRIGENTE
Dott.ssa Maria Grazia Fontana*