



CITTÀ DI POTENZA

Unità di Direzione “Urbanistica e Gestione del Territorio”

ATTRIBUZIONE DEL VALORE VENALE ALLE AREE EDIFICABILI DI REGOLAMENTO URBANISTICO

ANNO DI IMPOSIZIONE 2021

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 2021, 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 2021, 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 2020, complessivamente, si chiude con un calo generalizzato delle unità abitative compravendute. Il consuntivo (al netto dei comuni con catasto tavolare delle province di Trento, Bolzano e di alcuni comuni del Friuli Venezia Giulia) si chiude con circa 558 mila abitazioni compravendute (NTN²), un calo cioè di quasi l’8%, circa 46 mila unità in meno rispetto al 2019.

¹ Fonte: Osservatorio del Mercato Immobiliare “Rapporto Immobiliare 2021 – Il settore residenziale”, data di pubblicazione: 20 maggio 2021, periodo di riferimento: anno 2020.

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.

Si interrompe così, bruscamente, la crescita dei volumi di compravendita che proseguiva dal 2014 con un tasso di crescita medio annuo attorno al 7,5%.

Il 2020, in realtà, è stato caratterizzato da una elevata variabilità dei tassi tendenziali nei diversi trimestri dell'anno, rivelando, oltre all'effetto inevitabilmente negativo delle misure restrittive per il contenimento della pandemia Covid-19, anche una capacità di recupero espressa dal mercato non appena si sono concretizzate le prime prospettive di ripresa economica.

Infatti, nel primo trimestre del 2020 cominciano a manifestarsi gli effetti del blocco delle attività economiche avviate a marzo. Nel secondo trimestre il calo generalizzato raggiunge l'apice, ma nel 3° trimestre, con la graduale ripresa delle attività, il mercato residenziale ritrova una crescita superiore alle attese, in particolare nei comuni non capoluogo. Nel quarto trimestre si rilevano in tutte le aree del Paese volumi di compravendita di abitazioni in crescita rispetto al 2019, con tassi tendenziali che contribuiscono a contenere il calo annuale complessivo.

La recrudescenza della pandemia, alla fine del 2020 e nel corso dei primi mesi del 2021, ha costretto le attività economiche e sociali a nuovi rallentamenti. D'altro canto, la campagna vaccinale, sulla quale tutto il mondo punta per risolvere la crisi sanitaria, appare ben avviata verso gli obiettivi prefissati. Nello stesso modo, gli interventi del Governo, mirati a stimolare la ripartenza dell'economia nazionale, saranno fondamentali anche per il mercato immobiliare.

Pertanto, anche il 2021 sarà un anno controverso, nel quale gli assetti del mercato fin qui noti potrebbero subire ulteriori cambiamenti e per il quale permane la difficoltà a delineare scenari e prospettive futuri.

Il totale del numero di abitazioni compravendute in Italia, con l'esclusione dei comuni nei quali vige il sistema tavolare, è risultato, nel 2020, pari a 557.926 NTN, e registra un decremento del 7,7% su base annua, confermando quindi il *trend* negativo registrato nell'anno precedente. Come già evidenziato, il dato negativo è da imputare in grossa parte ai mesi di inattività del settore, concentrati nel primo semestre del 2020, conseguente alle misure di contenimento della pandemia disposte a livello nazionale e locale.

Il calo di volumi di compravendita più rilevante si è registrato al Sud (-9%) e nelle Isole (-9,2%), che rappresentano però circa il 25% del mercato nazionale; al Nord Est si registra la perdita più contenuta, -6,3%.

Nei comuni non capoluogo, nel complesso, il calo è meno elevato, -5,7 %, e rimane sotto il 5% per i comuni del Nord Est (-4,5%) e del Centro (-4,8%); di contro, nei comuni capoluogo, il calo è più forte, pari a -11,4% nel complesso nazionale, ed in particolare in quelli del Nord Ovest, che presentano il tasso tendenziale di maggior decrescita, -12,6% rispetto al 2019.

I dati relativi al fatturato calcolato per l'anno 2020 mostrano una stima complessiva che ammonta a poco più di 89 miliardi di euro, in calo dell'8,7% rispetto al 2019 (circa 8,5 miliardi di

euro meno del precedente anno). Quasi il 58% del fatturato riguarda acquisti di abitazioni ubicate nelle aree del Nord, oltre 51 miliardi di euro, circa il 25%, quasi 22 miliardi di euro, sono riferiti ad abitazioni compravendute nel Centro e i restanti 16 miliardi di euro, il 18% del totale nazionale, nel Sud e nelle Isole.

In tutte le aree, il fatturato degli scambi di abitazioni è in calo, dal 6,1 % del Nord Est al 11,4% del Sud, ma, mentre nel Nord Ovest, nel Centro e nel Sud il valore medio di un'abitazione compravenduta è diminuito nel 2020 di circa 3 mila euro, nel Nord Est e nelle Isole è aumentato, anche se solo di circa 400 euro.

In termini più relativi, il fatturato medio (per unità abitativa) continua a risultare più elevato al Centro (poco più di 190 mila euro), per quanto si sia registrata in questa area, come si è già detto, una diminuzione rispetto all'anno precedente; nel Sud e nelle Isole il valore medio dell'abitazione compravenduta rimane sotto i 120 mila euro.

Disaggregando l'analisi in comuni capoluogo e non, si rilevano nei primi, per tutte le aree, i cali più elevati; qui si verifica anche un decremento del fatturato medio, con la sola eccezione del Nord Est, dove è in aumento sia per i capoluoghi sia per i comuni minori.

2.1 IL MERCATO IMMOBILIARE RESIDENZIALE DELLA REGIONE BASILICATA³

La rilevante contrazione delle compravendite di abitazioni nel 2020 (-7,7% a livello nazionale; 45.000 acquisti in meno rispetto al 2019) si riflette in tutte le regioni italiane, in particolare in **Basilicata** (-13,4%) che insieme alla Campania (-11,2%) sono le regioni in cui si possono osservare i maggiori cali di NTN.

Le analisi condotte sui dati del 2020 evidenziano per le due province lucane, un decremento tendenziale pari al -4,2% delle compravendite delle abitazioni nella provincia di Matera e al -20,2% in quella di Potenza, segnando quest'ultima un trend negativo molto più marcato in confronto alla provincia della "Città dei Sassi". Anche il confronto per le due città capoluogo evidenzia una significativa correlazione con i rispettivi dati provinciali: Matera conclude il 2020 al -3,1% rispetto al 2019, **Potenza** invece, **registra il più consistente calo del -14,3%**. Il dato regionale si attesta così al -8,0%. Infine, la quota del NTN per le due province vede una leggera prevalenza della provincia di Potenza su Matera. Mentre si conclude a parte invertite la gara nei due capoluoghi, vedendo la "Città dei Sassi" attestarsi al 58,8% contro il 41,2% del capoluogo regionale potentino.

L'andamento del numero indice NTN a partire dalla serie storica del 2004 dimostra, dopo un incremento nel 2019 delle vendite, risalite a valori di poco inferiori a quelle del 2011, un nuovo consistente calo che riporta l'indice ai valori del 2015.

³ Fonte: Osservatorio del Mercato Immobiliare "Statistiche regionali - Il mercato immobiliare residenziale", data di pubblicazione: 03 giugno 2021, periodo di riferimento: anno 2020

In riferimento alle quotazioni medie e la loro variazione annua, si evidenzia che, a fronte di una sostanziale stabilità delle quotazioni dell'intero territorio materano (dove tuttavia si passa da un -0,3% scontato dalla *provincia* a un -1,0% del capoluogo), **le maggiori contrazioni sono scontate dal versante potentino della regione, con un -5,9% registrato per il capoluogo regionale** e un ancor più sostanzioso -7,2% del resto della provincia.

Assumendo come anno base il 2004 per l'analisi dell'andamento dell'indice delle quotazioni, in media regionale, per i comuni capoluogo e per i restanti comuni si osserva che dopo la sostanziale stabilità delle quotazioni fatta segnare nell'ultimo quinquennio (dal 2015 al 2019) sia per i dati aggregati per l'intera regione, che per quelli dei comuni, capoluoghi e non, il 2020 ha fatto registrare un calo che ha portato l'indice a valori comparabili a quelli del 2007.

Per la **città di Potenza**, l'NTN più elevato si riscontra per la zona B1 adiacente al centro storico con edifici degli anni 60/70, tuttavia abbastanza moderni e di buona qualità, ubicati in contesti urbani caratterizzati dalla possibilità di disporre di parcheggio anche se regolamentato e servizi commerciali vicini.

Nella zona B2 il numero minore di transazioni è dovuto, al contrario, prevalentemente dalla ridotta o nulla disponibilità di parcheggi del centro storico. Il tutto unito alla presenza di edifici che, anche se spesso ristrutturati, hanno caratteristiche tipiche degli edifici di epoca anteriore agli anni 60, presentando strutture portanti in muratura e fruibilità poco ergonomiche.

Le zone C1 e D2 sono quelle tipicamente di espansione che presentano strutture urbanistiche moderne, con strade larghe, fabbricati distanziati e servizi pubblici ben distribuiti. Sono zone con la migliore media qualità della vita e, anche se distanti dal centro, sono molto appetibili commercialmente.

Nella zona C2 sono prevalenti le destinazioni commerciali e produttive, la cui componente residenziale è meno rilevante che nelle altre.

La zona C3 comprende immobili diffusi sulle direttrici di traffico, non aggregati in quartieri, a parte il caso delle case popolari del Parco Tre Fontane. È la meno appetibile rispetto alle precedenti.

Le zone più periferiche, fino alla zona R, hanno come atteso un NTN più basso.

Nella tabella che segue si riportano i dati NTN, IMI⁴ e quotazioni relativi alla città di Potenza riferiti all'anno 2020 e relative variazioni rispetto al 2019.

⁴ Indicatore di Intensità del Mercato (quota dello stock di abitazioni compravenduto)

Codice di zona	Fascia/zona	NTN 2020	NTN Variazione % 2019/20	IMI 2020	Quotazione media €/m ² 2020	Quotazione media Variazione % 2019/20
B1	Centrale/VIA MAZZINI - VIA VACCARO - VIA DELLA PINETA - VIA DEGLI OLEANDRI - VIALE DANTE -VIA N. SAURO - V.LE MARCONI - C.SO GARIBALDI	113	-5,7%	1,51%	1.355	-9,4%
B2	Centrale/VIA PRETORIA - VIA DEL POPOLO - VIA IV NOVEMBRE	39	-24,8%	1,63%	1.409	-16,3%
C1	Semicentrale/VIA E. CICCOTTI - VIA LAZIO - VIA LOMBARDIA - VIA FIRENZE - VIA TORINO - VIA PIENZA - VIA ANGILLA VECCHIA	50	41,3%	2,21%	1.446	-3,6%
C2	Semicentrale/VIALE DEL BASENTO - VIA DELLA EDILIZIA - VIA DELLA CHIMICA - VIA DELLA FISICA - VIA DELLA SIDERURGICA -	3	219,1%	1,40%	983	-8,9%
C3	Semicentrale/PARCO TRE FONTANE - RIONE LUCANIA - VIA BERTAZZONI - VIA SAN VITO - VIA APPIA	20	-40,9%	0,90%	1.425	-3,0%
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	23	10,9%	0,44%	1.168	-2,6%
D2	Periferica/POGGIO TRE GALLI - VIA ANCONA - VIA SABBIONETA - VIA MESSINA - PARCO AURORA - MACCHIA ROMANA	68	5,2%	1,21%	1.490	-2,1%
D3	Periferica/RIONE COCUZZO	1	-85,7%	0,11%	1.223	-4,1%
D4	Periferica/VIA DEL GALLITELLO - VIA ISCA DEL PIOPPO - VIA DEL SEMINARIO MAGGIORE	34	-50,0%	3,87%	1.370	-4,4%
D5	Periferica/MALVACCARO - MACCHIA GIOCOLI	11	-8,3%	1,20%	1.280	-4,3%
R	Extraurbana/AGRICOLA - C.DA GIULIANO, C.DA CERRETA, C.DA CORTESE, C.DA LAVANGONE, C.DA GIARROSSA, C.DA CAPRAIA	13	18,5%	0,37%	893	-3,9%
nd		28	-38,1%	1,52%	nd	nd
	POTENZA COMUNE	402	-14,3%	1,21%	1.304	-5,9%

Fonte: Osservatorio del Mercato Immobiliare "Statistiche regionali - Il mercato immobiliare residenziale", data di pubblicazione: 03 giugno 2021, periodo di riferimento: anno 2020

Per il Comune di Potenza, i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare sulle abitazioni confermano quanto rilevato a livello regionale, con un decremento del numero delle compravendite e una riduzione dei prezzi (5,9% 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 di Piano 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 2020 non sono intervenute situazioni modificative relative a comparti edificabili, come invece si erano registrati per l'anno 2019, con effetti sul valore venale alle aree edificabili a valere per l'anno di imposizione 2020.

4. RISULTATI

In definitiva, in considerazione del persistere dello stato di emergenza dovuto all'emergenza sanitaria Covid -19, che fa sì che nel 2021 permane la difficoltà a delineare scenari e prospettive futuri, in considerazione del decremento del volume delle compravendite immobiliari registrato nell'anno 2020, dei prezzi di vendita degli immobili di nuova costruzione sostanzialmente stabili e delle previsioni urbanistiche delle aree edificabili essenzialmente invariate, si ritiene congruo confermare per l'anno 2021 i valori già deliberati per l'anno 2020.

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.

IL DIRIGENTE
Ing. Giuseppe D'Onofrio