

LA GIUNTA COMUNALE

Vista la proposta di deliberazione, allegata, quale parte integrante e sostanziale della presente, recante l'oggetto riportato sul frontespizio;

Sentito il relatore, che illustra l'argomento;

Visti i pareri favorevoli di regolarità tecnica e di regolarità contabile, resi ai sensi dell'art. 49 del Decreto Legislativo 267/2000;

Con voti unanimi, favorevolmente espressi nei modi e forme di legge;

DELIBERA

- Approvare la proposta di deliberazione, ad oggetto: “ *Imposta Municipale Propria (IMU) e Tributo per i Servizi Indivisibili (TASI) – Definizione dei valori di mercato delle aree edificabili comunali per l'anno d'imposta 2019.* ”, allegata, quale parte integrante e sostanziale della presente deliberazione e che qui si intende integralmente trascritta.

La Giunta Comunale

Visto l'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 267/00;

con separata votazione,

DELIBERA

- Dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile.

N° PAP-02797-2019

Si attesta che il presente atto è stato affisso all'Albo Pretorio on-line
dal 11/06/2019 al 26/06/2019

L'incaricato della pubblicazione
GIUSEPPINA FUSCO

Del che il presente è verbale.

IL PRESIDENTE
F.to De Luca

IL SEGRETARIO GENERALE SUPPLENTE
F.to Innelli

Copia conforme all'originale per uso amministrativo
Addì 11/06/2019

Il Funzionario incaricato
F.to Innelli

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto Segretario Generale supplente, certifica che copia della presente deliberazione viene pubblicata all'Albo pretorio on line il 11/06/2019, ove rimarrà affissa per 15 giorni consecutivi.
Addì 11/06/2019

IL VICE SEGRETARIO GENERALE
F.to Fabrizio

Il sottoscritto Segretario Generale supplente, inoltre,

ATTESTA

☒ che la presente deliberazione è immediatamente eseguibile
ai sensi dell'articolo 134, comma 4, T.U. ord. EE.LL.

IL SEGRETARIO GENERALE SUPPLENTE
F.to Innelli

La presente deliberazione è divenuta esecutiva il

☐ decorsi 10 giorni dalla pubblicazione (art. 134, comma 3, T.U. ord. EE.LL.);

Addì

IL SEGRETARIO GENERALE

F.to.....

Copia conforme all'originale per uso amministrativo
Addì

Il funzionario incaricato
.....



CITTÀ DI POTENZA

COPIA DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. d'Ord. 202

del 06/06/2019

OGGETTO: Imposta Municipale Propria (IMU) e Tributo per i Servizi Indivisibili (TASI) –
Definizione dei valori di mercato delle aree edificabili comunali per l'anno
d'imposta 2019.

L'anno 2019 il giorno sei del mese di giugno, alle ore 13.10, nella sala delle adunanze della Sede Municipale, si è
riunita la Giunta comunale, nelle persone dei Signori di seguito elencati in ordine di anzianità:

				PRESENTE	ASSENTE
1.	Dario	DE LUCA	Sindaco Presidente	SI	//
2.	Sergio	POTENZA	Assessore – Vice Sindaco	//	SI
3.	Roberto	FALOTICO	Assessore	SI	//
4.	Luigi	VERGARI	Assessore	SI	//
5.	Rocco	COVIELLO	Assessore	SI	//
6.	Valeria	ERRICO	Assessore	SI	//
7.	Rocco	PERGOLA	Assessore	SI	//
TOTALE				6	1

Presiede il Sindaco, ing. Dario De Luca.

Partecipa alla riunione il Segretario Generale supplente , dott.ssa Cinzia Innelli.



COMUNE DI POTENZA
UNITÀ DI DIREZIONE RISORSE FINANZIARIE

SERVIZIO TRIBUTI ED ENTRATE

OGGETTO: Imposta Municipale Propria (IMU) e Tributo per i Servizi Indivisibili (TASI) - Definizione dei valori di mercato delle aree edificabili comunali per l'anno d'imposta 2019.

Relazione istruttoria/illustrativa

Ai sensi dell'articolo 1, comma 639, della Legge n. 147 del 27 dicembre 2013, è istituita l'Imposta Unica Comunale (IUC), che si compone dell'Imposta Municipale Propria (IMU), di natura patrimoniale, e di una componente riferita ai servizi, che a sua volta si articola nel Tributo per i Servizi Indivisibili (TASI) e nella Tassa sui Rifiuti (TARI), destinata a finanziare i costi del servizio di raccolta e smaltimento dei rifiuti.

L'Imposta Municipale Propria (IMU), istituita a partire dall'anno d'imposta 2012, è disciplinata dall'art. 13 del Decreto Legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito dalla Legge 22 dicembre 2011, n. 214, mentre il Tributo per i Servizi Indivisibili (TASI), istituito nell'anno 2014, è disciplinato dai commi da 669 a 702 della citata Legge 147/2013.

I commi 669 e 671 dell'articolo 1 della legge 147/2013 stabiliscono che il presupposto impositivo della TASI è il possesso o la detenzione a qualsiasi titolo di fabbricati, ivi compresa l'abitazione principale, e di aree edificabili, come definiti ai fini IMU, esclusi in ogni caso i terreni agricoli. I successivi commi 675, 676 prevedono poi che la base imponibile della TASI sia la medesima prevista per l'applicazione dell'IMU.

La base imponibile dell'IMU, ai sensi dell'articolo 13, comma 3, del sopra citato DL 201/2011, è costituita dal valore dell'immobile determinato, relativamente alle aree edificabili, secondo le modalità previste in materia di ICI dall'articolo 5, comma 5 del Decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504.

Tale ultima norma prevede che la base imponibile per le aree edificabili è rappresentata dal relativo valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno d'imposizione, determinato con riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.

In applicazione di quanto previsto dall'articolo 20 del vigente Regolamento Comunale per la disciplina dell'Imposta Unica Comunale (IUC), nell'ottica della semplificazione degli adempimenti richiesti ai contribuenti e della necessità di ridurre quanto più possibile l'insorgenza del contenzioso, si ritiene opportuno determinare per zone omogenee i valori venali minimi in comune commercio delle aree fabbricabili comunali.



ORIGINALE
IL SEGRETARIO GENERALE

Tale deliberazione è effettuata ai fini della limitazione del potere di accertamento del comune, nei casi in cui l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello deliberato. Resta fermo che, ai sensi del comma 3 del citato articolo 20 del Regolamento IUC, i valori minimi determinati con il presente atto devono essere derogati dall'Ufficio Tributi, ai fini dell'accertamento IMU e TASI di singoli terreni edificabili, allorquando tali valori risultino inferiori a quelli desumibili per i medesimi terreni da atti pubblici o privati

La determinazione dei valori di mercato delle aree edificabili al 1° gennaio 2019, effettuata sulla base dei criteri di cui al su citato art. 5, comma 5, del D.Lgs. 504/92 ed in funzione dello stato di attuazione dei singoli strumenti urbanistici ai fini dell'effettiva edificazione dei suoli, non comporta innovazioni rispetto alle considerazioni ed alle metodologie operative utilizzate per la determinazione dei valori dei suoli edificabili per le annualità precedenti.

Con l'approvazione nell'anno 2009 del Regolamento Urbanistico della Città di Potenza si è infatti provveduto alla realizzazione di un nuovo censimento delle aree edificabili comunali. Tale censimento ha portato alla suddivisione del territorio comunale in micro zone omogenee, per ciascuna delle quali sono state esaminate le caratteristiche urbanistiche (indice di edificabilità e destinazione), geologiche (presenza o meno di areali di rischio) e territoriali (macro zona di appartenenza - centrale, semicentrale, periferia, estrema periferia).

Sulla base del su descritto studio dei suoli edificabili comunali e di uno specifico modello di stima appositamente predisposto, entrambi allegati alla deliberazione della Giunta Comunale n. 80 del 19 maggio 2010, sono stati determinati di anno in anno i valori venali in comune commercio delle aree edificabili comunali.

Vista la nota tecnica a firma del Dirigente dell'Unità di Direzione Assetto del Territorio, che si allega alla presente deliberazione per costituirne parte integrante e sostanziale, con la quale sono stati determinati i valori di mercato delle aree edificabili comunali per l'anno d'imposta 2019, sulla base dell'attuale situazione urbanistica comunale.

Ritenuto di approvare i valori delle aree edificabili come risultanti dalla su citata nota tecnica dell'Unità di Direzione Assetto del Territorio.

Visti:

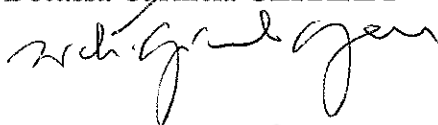
- I commi 639 e successivi dell'articolo 1 della Legge 27 dicembre 2013, n. 147, e successive modificazioni ed integrazioni, concernente l'istituzione dell'Imposta Unica Comunale (IUC);
- l'articolo 13 del Decreto Legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito nella Legge 22 dicembre 2011, n. 214, e successive modificazioni ed integrazioni, concernente l'anticipazione sperimentale dell'Imposta Municipale Propria (IMU);
- il Titolo I, Capo I, del Decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, e successive modificazioni ed integrazioni, concernente l'istituzione dell'Imposta comunale sugli immobili, limitatamente agli articoli ed ai commi espressamente richiamati dal Decreto legge 201/2011;
- il Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali approvato con Decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267.
- il Regolamento comunale per la disciplina dell'Imposta Unica Comunale (IUC), approvato con delibera del Consiglio comunale n. 87 del 9 settembre 2014 e successive modifiche ed integrazioni.

Tutto quanto sopra premesso e considerato, si propone di adottare la seguente

DELIBERAZIONE

1. Approvare i valori di mercato delle aree edificabili comunali, rilevanti ai fini dell'accertamento dell'Imposta Municipale Propria (IMU) e del Tributo per i servizi indivisibili (TASI) dovuti per l'anno d'imposta 2019, come risultanti da apposito prospetto riepilogativo, redatto in conformità all'elaborato tecnico predisposto dall'Unità di Direzione Assetto del Territorio, allegati entrambi al presente atto per costituirne parte integrante e sostanziale.
2. Stabilire che, qualora il valore di mercato di un'area edificabile, come risultante dalla presente deliberazione, risulti inferiore a quello desumibile da atti certi (contratti di compravendita, atti di esproprio, accertamenti definitivi dell'Ufficio del Registro, rivalutazione aree fabbricabili ai sensi dell'art.1, c. 91, L. 244/2007, ecc.), sia questo ultimo ad essere utilizzato ai fini dell'accertamento IMU e TASI, in quanto più rispondente al valore venale in comune commercio dell'area medesima.

Il Dirigente U.D. Risorse Finanziarie
Dott.ssa Carmela GERARDI



L'Assessore ai Servizi Finanziari-Patrimonio
Dott. Luigi VERGARI

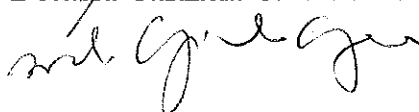


Potenza, 5-6-2019

Sulla presente proposta, in ordine alla regolarità tecnica ai sensi dell'art. 49, comma 1, del Decreto Legislativo 18.4.2000 n. 267 (T.U. Enti Locali) si esprime il seguente **parere:**
FAVOREVOLE

Potenza, 5-6-2019

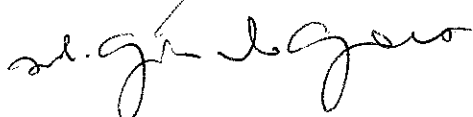
Il Dirigente U.D. Risorse Finanziarie
Dott.ssa Carmela GERARDI



Sulla presente proposta, in ordine alla regolarità contabile ai sensi dell'art. 49, comma 1, del Decreto Legislativo 18.04.2000 n. 267 (T.U. Enti Locali) si esprime il seguente **parere:**
FAVOREVOLE

Potenza, 5-6-2019

Il Dirigente U.D. Risorse Finanziarie
Dott.ssa Carmela GERARDI



ORIGINAL
IL SEGRETARIO GENERALE



VALORI AREE EDIFICABILI ANNO 2019 - TABELLA RIEPILOGATIVA

Norma R.U.	Componenti normative di R.U.	Valore venale IMU			
AMBITO URBANO					
	Tessuti	Centro	Semicentro	Periferia	
art. 27	Tessuti del Centro Storico	98,23			Euro/mc
art. 28	Tessuti storici di impianto novecentesco	89,29	85,23	80,92	Euro/mc
art. 29	Tessuti a impianto unitario compatto	89,29	85,23	80,92	Euro/mc
art. 30	Tessuti a impianto unitario uniforme	89,29	85,23	80,92	Euro/mc
art. 31	Tessuti a impianto unitario prevalente terziario-commerciale	89,29	85,23	80,92	Euro/mc
art. 32	Tessuti prevalentemente terziario-commerciale senza progetto unitario	89,29	85,23	80,92	Euro/mc
"	Tessuti prevalentemente terziario-commerciale senza progetto unitario (ex zone D7 e D8 di PRG)		59,66	56,64	Euro/mc
art. 33	Tessuti ad impianto incongruo	89,29	85,23	80,92	Euro/mc
art. 34	Tessuti ad impianto disomogeneo	89,29	85,23	80,92	Euro/mc
"	Tessuti ad impianto disomogeneo (aree libere)	26,78	25,57	24,28	Euro/mq
art. 35	Tessuti artigianali senza progetto unitario		59,66	56,64	Euro/mc
"	Tessuti artigianali senza progetto unitario (aree libere)		80,55	76,47	Euro/mq
Distretti Urbani di Trasformazione (DUT)					
art. 33.4	DUT 1			11,51	Euro/mq
"	DUT 2			12,05	Euro/mq
"	DUT 4 COMPARTO 1			17,42	Euro/mq
"	DUT 4 COMPARTO 2			13,40	Euro/mq
"	DUT 5			8,04	Euro/mq
"	DUT 6			17,42	Euro/mq
"	DUT 7			20,09	Euro/mq
"	DUT 8			13,40	Euro/mq
art. 36	DUT A Gallitello			42,48	Euro/mq
"	DUT B Gallitello			25,57	Euro/mq
"	DUT C Gallitello			25,57	Euro/mq
"	DUT D Gallitello			228,20	Euro/mq di Sul
"	DUT E Gallitello			230,11	Euro/mq di Sul
"	DUT ENEL Gallitello			44,75	Euro/mq
"	DUT F Gallitello			25,57	Euro/mq
"	DUT G Gallitello			24,28	Euro/mq
"	DUT H Gallitello			24,28	Euro/mq
"	DUT I Gallitello			36,41	Euro/mq
"	DUT J Gallitello			36,41	Euro/mq
"	DUT K Gallitello			25,57	Euro/mq
"	DUT L Gallitello			25,57	Euro/mq
"	DUT M Gallitello			24,28	Euro/mq
"	DUT N Gallitello			25,57	Euro/mq
"	DUT O Gallitello			44,75	Euro/mq
"	DUT P Gallitello			25,57	Euro/mq
"	DUT Q Gallitello			36,41	Euro/mq
"	DUT R Gallitello			24,28	Euro/mq
"	DUT S Gallitello			255,68	Euro/mq di Sul
"	DUT T Gallitello			25,57	Euro/mq
"	DUT U Gallitello			36,41	Euro/mq
"	DUT V Gallitello			25,57	Euro/mq
"	DUT W Gallitello			36,41	Euro/mq

COMUNE DI POTENZA

"	DUT X Gallitello	24,28	Euro/mq
"	DUT Y Gallitello	24,28	Euro/mq
"	DUT Z Gallitello	24,28	Euro/mq
"	DUT A1 Gallitello	24,28	Euro/mq
"	DUT B1 Gallitello	24,28	Euro/mq
"	DUT A Via Appia	38,35	Euro/mq
"	DUT B Via Appia	29,81	Euro/mq
"	DUT C Via Appia	25,57	Euro/mq
art. 39	Distretti Urbani assoggettati a Schede Urbanistiche di dettaglio (DUS)		
"	DUS 1a	22,77	Euro/mq
"	DUS 1b	22,77	Euro/mq
"	DUS 2	22,77	Euro/mq
"	DUS 3	241,05	Euro/mq di Sul
"	DUS 3 (Aree comprese nella fascia di rispetto cimiteriale)	241,05	Euro/mq di Sul
"	DUS 4	21,73	Euro/mq
"	DUS 5	20,64	Euro/mq
"	DUS 7	20,64	Euro/mq
"	DUS 8	17,97	Euro/mq
art. 40	Distretti Urbani assoggettati a Piano Attuativo (DUP)		
art. 40.5	DUP Verderuolo-Epitaffio	21,85	Euro/mq
art. 40.6	DUP Poggio Tre Galli	27,92	Euro/mq
art. 40.7	DUP Malvaccaro	20,64	Euro/mq
art. 40.8	DUP Macchia Giocoli	27,92	Euro/mq
art. 40.9	DUP Via dei Molinari	27,92	Euro/mq
art. 40.10	DUP Rossellino Nord	18,21	Euro/mq
art. 40.10	DUP Rossellino Sud	18,21	Euro/mq
art. 40.11	DUP Ex Fornace del Gallitello	85,23	Euro/mc
art. 40.12	DUP Vallone di S. Lucia	12,78	Euro/mq
art. 40.13	DUP Centro Studi	19,18	Euro/mq
art. 40.14	DUP Pascon Grande	19,18	Euro/mq
art. 40.15	DUP Via Canale	21,85	Euro/mq
art. 40.16	DUP 1° Centro Direzionale	174,44	Euro/mq di Sul
art. 40.17	DUP Verderuolo Inferiore Nord	25,57	Euro/mq
art. 40.18	DUP Verderuolo Inferiore Sud (Et: 0,45 mq/mq)	57,54	Euro/mq
art. 40.18	DUP Verderuolo Inferiore Sud (Et: 0,10 mq/mq)	12,78	Euro/mq
art. 40.19	DUP S. Antonio La Macchia	30,35	Euro/mq
art. 40.20	DUP Costa della Gaveta	30,35	Euro/mq
art. 41	Previsioni previgenti riconfermate, con o senza modifiche, Programmi o Piani Attuativi vigenti, "Diritti Acquisiti", zone da assoggettare a PdR		
		Edilizia pubblica	Edilizia privata
"	PA Zona C5/C6	59,62	80,92
"	PdL B2		85,23
"	PP Zona C1C		48,69
"	PP Zona G		85,23
"	PP Zona F2A - PRUSST II° Centro Direzionale		85,23
"	PP Comparto 2 Zona F4A - PRiU area Ex Fornace Ierace		89,29
"	PdL Zona D3		59,66
"	PP Zona A Centro Storico		98,23
"	PP C8B Comparto A		15,17
"	PdL C7B1 - PRUSST Pascon Grande		85,23
"	PdL C7D Comparto 2		85,23
"	Galoppatoio di Rossellino		15,29
art. 41.1	P.P. Zona F4A Comparto 1		62,05
art. 41.2	PdR Cocuzzo-Contratto di Quartiere		85,23
art. 41.3	P.I.A. Ponte Attrezzato Zona CP		85,23
art. 41.4.1	P.U. Zona F12 Verderuolo Inferiore		85,23
art. 41.4.2	PdL Zona D10 San Vito		85,23
art. 41.4.3	PdL Zona D10 Via Grippo		63,92
art. 41.4.4	PRUSST Via Ancona		86,90



COMUNE DI POTENZA

art. 41.4.5	PRUSST Ex Mulino Pascon Grande			240,31	Euro/mq di Sul
art. 41.4.6	PdL F4B2 PRUSST Via Ciccotti			240,31	Euro/mq
art. 41.4.7	PdL F4B1 PRUSST Ex Fornace La Sala			72,83	Euro/mc
art. 41.7	PdR Via Palmanova			113,81	Euro/mq
art. 42	Aree per Edilizia Residenziale Sociale di Bucaletto e dell'ex Zona container di Rione Francioso				
art. 42.3	PRU Bucaletto			80,92	Euro/mc
art. 42.6	DUP Francioso ex Zona container			41,52	Euro/mq
	Suoli Riservati all'Armatura Urbana	Centro	Semicentro	Periferia	
artt. 45 e seguenti	SRAU ricadenti nel Centro Storico	98,23			Euro/mc
	SRAU	89,29	85,23	80,92	Euro/mc
AMBITO PERIURBANO					
art. 57	Aree a trasformabilità limitata			41,56	Euro/mc
art. 58	Aree a trasformabilità controllata			41,56	Euro/mc
AMBITO EXTRAURBANO					
art. 60	Territorio aperto			28,98	Euro/mc
art. 61	Aggregati edilizi a normativa agricola differenziata			28,98	Euro/mc
art. 62	Insediamenti produttivi				
art. 62.2	Cementificio in località Lavangone			23,86	Euro/mq
	Centro ludico sportivo in località Lavangone			19,86	Euro/mq
AREA ASI					
		Semicentro	Periferia	Estrema P.	
art. 63	Aree per insediamenti	85,23	80,92	75,87	Euro/mc
"	Aree per insediamenti (aree libere)	108,82			Euro/mq
"	Aree di riqualificazione (c.a.o)	85,23			Euro/mc
"	Aree P.P. loc. Riofreddo	7,59			Euro/mq

PIANO OPERATIVO		Valore venale ICI		
		Edilizia pubblica	Edilizia privata	
C4-C5 Comparto 1		59,62	80,92	Euro/mc
C4-C5 Comparto 3		34,00	72,83	Euro/mc
C4-C5 Comparto C5A		59,62	72,83	Euro/mc
C4-C5 Comparto C5A/1		59,62	80,92	Euro/mc
C8B Comparto D2-D4			72,83	Euro/mc
C8B Comparto E1			72,83	Euro/mc
C8B Comparto E3			72,83	Euro/mc
C8B Comparto H3			72,83	Euro/mc
C8B Comparto H5-H6			72,83	Euro/mc
C2			72,83	Euro/mc
C8A3			68,28	Euro/mc



ORIGINALE
IL SEGRETARIO GENERALE



CITTÀ DI POTENZA

Unità di Direzione "Assetto del Territorio"

ATTRIBUZIONE DEL VALORE VENALE ALLE AREE EDIFICABILI DI REGOLAMENTO URBANISTICO

ANNO DI IMPOSIZIONE 2019

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 2019, 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 2019, 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 in termini di indice del NTN²). Se si osserva il ciclo dal lato del numero di abitazioni compravendute, in termini di numero indice del NTN con base (pari a 100) nel 1995, l'apice viene raggiunto nel 2006 (indice pari a 169) precipitando poi nel 2013 a quota 78, nettamente al di sotto

¹ Fonte: Osservatorio del Mercato Immobiliare "Rapporto Immobiliare 2019 – Il settore residenziale", data di pubblicazione: 23 maggio 2019, periodo di riferimento: anno 2018.

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.



ORIGINALE
IL SEGRETARIO GENERALE

del livello iniziale della serie. Dal 2014 è in corso la ripresa del numero delle case compravendute che raggiunge nel 2018 quota 115,8.

Sul lato dei prezzi gli andamenti non hanno seguito quello delle compravendite. La flessione dei prezzi è avvenuta a partire dal 2012 e prosegue ancora nel 2018. In effetti, tra il 2008 e il 2011, diversamente dalla media dei paesi europei i prezzi rimangono sostanzialmente stazionari. Solo dal 2012 iniziano a scendere significativamente, seppure negli ultimi due anni a ritmi più blandi. Nel resto d'Europa i prezzi delle abitazioni sono invece in crescita a partire dal 2014.

Limitando l'attenzione all'ultimo triennio, sono evidenti la ripresa del mercato residenziale e la discesa, seppure via via più lieve, dei prezzi. Questa discesa sicuramente è una delle cause della stessa ripresa delle quantità scambiate, assieme al livello assai basso dei tassi sui mutui e alle condizioni di miglioramento della situazione economica, occupazionale e dei redditi rispetto al biennio 2012-2013.

In particolare, il +18,6% registrato nel 2016 nel numero di abitazioni acquistate, ha trascinato il *trend* su livelli nettamente antecedenti alla crisi 2012-2013 e, per certi versi, in misura non prevedibile. Questo incremento così elevato è forse ascrivibile alla crescita di una domanda che, a fronte di prezzi e tassi di interesse più bassi, ha considerato tali condizioni non destinate a permanere nel futuro e ha quindi accelerato l'acquisto (anticipandolo in parte e soprattutto realizzandolo rispetto ai rinvii degli anni precedenti). Se tale spiegazione fosse ritenuta ragionevole, allora il dato di crescita registrato nel 2017 (+4,9%), nettamente inferiore a quello del 2016, deve leggersi come una conferma di un *trend* di crescita che non si è esaurito nella fiammata del 2016. Nel corso del 2018, peraltro, i tassi tendenziali di ciascun trimestre (quindi rispetto ai corrispondenti trimestri del 2017) mostrano un andamento accelerato: dal +4,2% del I trimestre 2018 fino al +9,3% del IV trimestre.

Il rialzo delle compravendite di abitazioni osservato a livello nazionale (+6,5%), risulta diffuso, seppure con intensità diverse, in tutte le regioni. L'unica regione a mostrare una flessione del mercato delle residenze è la Basilicata che perde, nel confronto con il 2017, quasi il 6% degli scambi.

Inoltre, una stima di larga massima del valore monetario delle abitazioni compravendute nel 2018 mostra due andamenti abbastanza chiari: da un lato un incremento generalizzato e senza eccezioni del fatturato complessivo rispetto al 2017; dall'altro una riduzione altrettanto generalizzata del fatturato medio, ovvero rapportato alla singola unità compravenduta. Solo in Basilicata si osservano flessioni di "fatturato complessivo" (-9,8%) ed un fatturato medio che resta sotto i 100 mila.



ORIGINALE
IL SEGRETARIO GENERALE

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 del fatturato e una riduzione poco significativa dei prezzi (-1,25% medio) che non ha tuttavia interessato 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 2019, le aree su indicate, prive del proprio regime urbanistico definito dal RU, necessitano ancora dell'approvazione di un Piano Operativo (adottato con D.C.C. n. 44 del 06/08/2018, ed approvato con D.C.C. n. 48 del 05/04/2019, divenuta esecutiva in data 25/04/2019) 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 2018 non sono intervenute situazioni modificative relative a comparti edificabili.

4. RISULTATI

In definitiva, la ripresa del mercato immobiliare registrata a livello nazionale nell'anno 2018 e la recente approvazione del Piano Operativo si ritiene possano, già a partire dal corrente anno, influenzare positivamente le dinamiche di compravendita immobiliare e la ripresa dei valori di



ORIGINALE

mercato delle aree edificabili. Tuttavia, in considerazione di previsioni urbanistiche modificate solo ad aprile 2019 e di prezzi di vendita degli immobili di nuova costruzione sostanzialmente stabili, si ritiene che, al 1° gennaio 2019, i predetti valori possano essere opportunamente confermati rispetto a quelli deliberati per l'anno 2018

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, 23 maggio 2019

IL FUNZIONARIO
Ing. Giuseppe D'Onofrio



FAC-SIMILE

IL DIRIGENTE
Ing. Mario Restaino

FAC-SIMILE



ORIGINALE
N. 577
CAPI GENERALE