



Municipio della Città di Francavilla al Mare
Medaglia d'oro al Valore Civile
Provincia di Chieti - Abruzzo

Allegato A

RELAZIONE

**OGGETTO: CRITERI E MODALITA' PER DETERMINARE IL PLUSVALORE DA APPLICARE ALLA TRASFORMAZIONE DELLE CASE ED APPARTAMENTI PER VACANZE (L.R. n. 75/95) IN RESIDENZE.
- REVISIONE VALORI**

Data 14 agosto 2012

CRITERI E MODALITA' PER DETERMINARE IL PLUSVALORE DA APPLICARE ALLA TRASFORMAZIONE DELLE CASE ED APPARTAMENTI PER VACANZE (L.R. n. 75/95) IN RESIDENZE

RELAZIONE

PREMESSA

Il Consiglio Comunale con delibera n° 40 del 15.11.2011 ha approvato i criteri per la definizione dell'analisi finanziaria di programmi di trasformazione del territorio proposti dal privato e tesi ad ottenere il cambio d'uso di case ed appartamenti per vacanze ed alberghi in residenze, nel rispetto del giusto rapporto tra “convenienza pubblica” e “convenienza privata”.

A base del calcolo della “convenienza privata” è posto il “plusvalore”, inteso come risultato dell'operazione [utile netto del privato (o convenienza privata)] = [plusvalore – convenienza pubblica] – 35% quale abbattimento per gli oneri fiscali. Dalla suddetta operazione di calcolo deriva che la “convenienza pubblica” è pari al 39,3939% del “plusvalore”, il tutto contenuto nell'art. 8 del Regolamento concernente i criteri di valutazione.

Il metodo di calcolo prende in considerazione l'incremento di valore degli immobili oggetto di trasformazione d'uso da struttura ricettiva a residenza, considerando le sole superfici utili escludendo dal calcolo porzioni quali logge, balconi, ingressi cantine, ecc., come riportato nell'art. 6 del citato Regolamento. Il parametro “valore” è prefissato ed è riportato in apposite tabelle che indicano, appunto, il valore turistico, il valore residenziale e l'incremento, espressi in €/mq.

La valutazione dei valori degli immobili, pre e post variazione, è stata effettuata dal tecnico incaricato tenendo in considerazione l'andamento del mercato immobiliare per complessi che nello stato attuale hanno destinazioni turistiche e, dopo la trasformazione prevista dalle norme introdotte con la variante all'art. 14 delle NTA del piano regolatore, con destinazioni d'uso residenziali, secondo lo schema contenuto dall'art. 9 del Regolamento in argomento.

Gli adeguamenti dei valori di riferimento sui quali basare il “plusvalore” sono regolati

dall'art. 13 del Regolamento, che prevede modifiche qualora intervengano nuove norme e leggi, oppure si appalesino interessi sopraggiunti dell'amministrazione, ed anche in ordine ai mutamenti del mercato immobiliare che dovessero determinarsi;

CONSIDERAZIONI

La relazione posta a riferimento dei *criteri* è stata elaborata nei primi mesi del 2011, ed il documento definitivo riporta la data del 1° luglio 2011 con prot. n. 22609 a firma dell'ing Graziano Cialfi. Eventuali modificazioni possono essere apportate con cadenza annuale e, nel caso, non prima del 2 luglio 2012.

Ne deriva che eventuali variazioni di parametri che possono influire sui valori posti a base del calcolo del "plusvalore" debbono essere ponderati dal competente ufficio dell'ente al fine di fornire all'amministrazione elementi puntuali per revisionare i parametri economici di riferimento.

Si tratta di fatto di predisporre una proposta che riporti i valori stessi su livelli congrui ed allineati con quanto esprime il mercato immobiliare, questo al fine di evitare di vanificare l'obiettivo dell'ente di perseguire il fine pubblico dato dalla trasformazione onerosa di immobili attualmente destinati ad alberghi e case vacanze, contribuendo a riqualificare, con i fondi in entrata, lo stato di degrado edilizio/urbanistico di alcune parti del territorio migliorando nel contempo la dotazione di servizi primari e quindi la qualità della vita.

L'aggiornamento dei valori, qualora le condizioni del mercato immobiliare siano cambiate in modo tale da influenzare fortemente il suo andamento, è opportuno e necessario per incentivare l'attività di trasformazione edilizia e contribuire alla ripresa di un settore economico che, seppure di livello non specializzato, nei momenti di crisi, proprio per la sua bassa specializzazione, è quello che prima di altri risente positivamente di un rilancio.

VALUTAZIONI

La congiuntura economica che ha caratterizzato l'Italia nella prima parte del 2012 ha evidenziato fenomeni di rallentamento della crescita prima e di recessione poi, con un prolungarsi della crisi che inizialmente ha interessato i mercati finanziari e poi si è estesa all'intero settore produttivo. Il prolungarsi della situazione di emergenza ha fatto sì che l'organo esecutivo dello stato emanasse provvedimenti legislativi tutti tesi e tamponare i

fenomeni che ostacolavano la crescita ed a sostenere la ripresa, anche incentivando la semplificazione delle procedure di riqualificazione edilizia ed urbanistica delle città sostenendo gli interventi dei privati.

Si registra di contro una forma di forte calo di mercato del settore immobiliare che ha toccato punte di oltre il 20%, con ripercussioni anche sui settori che formano l'indotto del mercato immobiliare determinandone una stasi prolungata. Oltre al consistente rallentamento generalizzato delle attività di compravendita dovuto al calo della domanda, si è determinato un sostanziale abbassamento dei valori di mercato. Studi compiuti da innumerevoli ed autorevoli soggetti a livello nazionale danno conto della situazione di forte crisi.

I dati dell'Osservatorio Congiunturale Ance dello scorso giugno danno indicazioni incontrovertibili: nei primi tre mesi del 2012 il mercato immobiliare residenziale ha registrato un nuovo peggioramento. Le abitazioni compravendute hanno subito una flessione del 19,6% nel confronto con il primo trimestre del 2011, che segue la riduzione del 31,2% complessivamente registrata tra il 2007 ed il 2011.

Anche per Assoedilizia si aggrava la crisi del settore nell'ultimo semestre. "Nell'ultimo semestre si registra un deciso aggravarsi della crisi di tutto il settore immobiliare"; gli indicatori economici riferiti ai primi mesi del 2012 vengono definiti "preoccupanti": minor gettito fiscale (in particolare dell'Iva); riduzione delle compravendite relative all'acquisto della casa da parte delle famiglie (-19,6% secondo i dati dell'Agenzia del Territorio); contrazione drastica dei mutui immobiliari (47% nel primo trimestre 2012); contrazione degli investimenti immobiliari da parte degli stessi fondi di investimento, italiani e stranieri.

In quest'ottica, analizzando nello specifico la situazione della città di Francavilla al Mare, bisogna prendere atto che con il permanere dei valori precedentemente stabiliti nel Regolamento contenente i criteri, non si rendono attuabili le norme che permettono il cambio di destinazione d'uso in residenza, in forma onerosa, di quegli immobili attualmente destinati ad alberghi e case vacanze facendo di fatto venire meno gli obiettivi dell'amministrazione di riqualificare parti di città.

L'andamento del mercato immobiliare di unità edilizie attualmente destinate ad attività ricettive (alberghi e case vacanze) ed unità immobiliari destinate a residenza porta a dover revisionare i valori delle tabelle contenute nei *criteri* e, per una loro nuova definizione, è opportuno tener meglio in conto delle componenti che ne determinano il

valore. Da attenta analisi di mercato risulta incontrovertibile come l'ubicazione dell'immobile all'interno del territorio comunale ne determini i valori che non possono essere generalizzati solo per la destinazione d'uso, ma debbono tener conto della posizione.

E' ipotizzabile una suddivisione del territorio in cui dette trasformazioni si rendono possibili, in fasce che tengano conto della distanza dal mare, elemento questo che, principalmente, determina la differenza di prezzo tra immobili con stessa destinazione.

Per quanto sopra bisogna operare una macro suddivisione del territorio per definire zone con valori pressoché omogenei. Una prima differenziazione bisogna farla tra le aree poste ad est ed ovest della linea ferroviaria e poi, nella zona centro e nord, tra quelle poste ad est ed ovest dell'asse viario costituito da viale Alcione, viale Nettuno, via G. D'Annunzio.

Questa divisione porta a temperare le differenze di valore degli immobili che sono compresi nell'una e nell'altra fascia, rendendo possibili interventi che non siano poi fuori mercato, vuoi per alti costi di vendita, vuoi per obblighi verso l'ente pubblico che si innescano per effetto del "Regolamento sui criteri" di fatto non rispondenti a logiche di mercato. La zonizzazione del territorio corrispondente al criterio sopra esposto è riportato nella planimetria allegata, dove i diversi ambiti vengono numerati da 1 a 8 ed ai quali nelle tabelle che seguono vengono attribuiti i relativi valori di mercato:

tabella A – valori superficiali					
Ambito	ZONA PRG	Valore destinazione turistica €/mq	SUPERFICI (art. 6 Criteri ...) Valore destinazione residenziale €/mq	Incremento €/mq	Utilità pubblica (0,3939%)
1	10	1450	3000	1550	610,55
2	8	950	1800	850	334,82
3	11	950	1800	850	334,82
4	15	1450	3000	1550	610,55
5	15	1450	3.200	1750	689,33
6	3-7b-ex 17	950	1800	850	334,82
7	15	1450	3100	1650	649,94
8	15	1450	3.200	1750	689,33

tabella B – valori superfici sottotetti					
			SUPERFICI (art. 6 Criteri ...)		
Ambito	ZONA PRG	Valore destinazione turistica €/mq	Valore destinazione residenziale €/mq	Incremento €/mq	Utilità pubblica (0,3939%)
1	10	450	1875	1425	561,3
2	8	316	1125	809	318,66
3	11	316	1125	809	318,66
4	15	450	1875	1425	561,31
5	15	450	2000	1550	610,55
6	3-7b-ex 17	316	1125	809	318,66
7	15	450	1938	1488	586,12
8	15	450	2000	1550	610,55

tabella C – valori superfici parcheggi					
			SUPERFICI (art. 6 Criteri ...)		
Ambito	ZONA PRG	Valore destinazione turistica €/mq	Valore destinazione residenziale €/mq	Incremento €/mq	Utilità pubblica (0,3939%)
1	10	450	750	300	118,17
2	8	316	562,5	246,5	97,1
3	11	316	562,5	246,5	97,1
4	15	450	750	300	118,17
5	15	450	800	350	137,87
6	3-7b-ex 17	316	562,5	246,5	97,1
7	15	450	775,2	325,2	128,1
8	15	450	800	350	137,87

CONCLUSIONI

L'analisi dell'andamento del mercato immobiliare ha evidenziato fenomeni di blocco del comparto costruzioni e non si intravedono attualmente elementi che nel breve tempo possano determinare una inversione dell'andamento fortemente negativo. Si delinea l'ipotesi che nei prossimi due anni non ci saranno grossi segnali di ripresa. La lettura dei dati pubblicati trimestralmente nell'indagine sul mercato delle abitazioni di Banca d'Italia in collaborazione con l'Agenzia del Territorio proprio questo evidenzia.

Si ritiene, per quanto sopra, che nell'immediato sia opportuno rivedere i valori dei prezzi di mercato inseriti nei criteri per determinare il *plusvalore* da applicare alla trasformazione delle case ed appartamenti per vacanze in residenza, di cui alla delibera di C.C. N° 40 del 15.11.2011 al fine di riallinearli a quelli correnti, in una corretta logica di mercato che deve vedere allineate domanda ed offerta su livelli sostenibili e nel rispetto della libera iniziativa individuale.

I valori che vengono ritenuti congrui ed in linea con il mercato immobiliare sono riportati nelle pagine che precedono in tre distinte tabelle che riportano i prezzi per gli immobili con le diverse destinazioni d'uso (residenziale e turistico).

Francavilla al Mare, 14.08.2012

DIRIGENTE SETTORE IV
LL.PP./Ambiente - Urbanistica - SUAP
(Arch. Roberto Olivieri)