



Comune di Livorno

DIPARTIMENTO 3 RISORSE ECONOMICHE E PATRIMONIALI
Settore Contratti Provveditorato Economato Patrimonio e Demanio
Ufficio Tecnico Patrimoniale e Procedure Espropriative

Prot. 54673 del 2 maggio 2018

Livorno 2 maggio 2018

Oggetto : Determinazione per aree omogenee dei valori venali minimi delle aree edificabili,
annualità 2018-2019

Al Dirigente Settore Entrate
e Uffici Finanziari
Dr. Alessandro Parlanti

Dovendo procedere all'aggiornamento del valore venale minimo per aree omogenee delle aree edificabili al fine di attualizzare i valori di cui alla precedente stima risalente al gennaio 2014, con la presente si provvede a comunicare l'aggiornamento suddetto.

Nel periodo preso in esame (gennaio 2014 - dicembre 2017) si è assistito ad un ulteriore forte calo del mercato immobiliare, sia nel dato del volume di affari che in quello dei valori applicati. Nonostante nell'ultima parte del periodo in esame si possa notare una lieve ripresa delle compravendite, non si è ancora presentata una ripresa dei prezzi, anzi si può certamente affermare che almeno fino all'anno 2017 è continuato il trend negativo.

Dai dati rilevati dall'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate) per quanto riguarda il settore residenziale si individua un calo medio delle quotazioni che va dall' 10% al 14% con un range di oscillazione pressoché uguale su tutte le aree cittadine, che si fa più forte nelle aree a destinazione produttiva generando un'oscillazione tra il 13% e il 18% con punta massima nell'area San Marco Picchianti mentre, nel settore commerciale e terziario la creazione di nuove aree a destinazione prevalentemente commerciale – Porta a Mare e Levante – ha fatto lievitare i prezzi degli immobili di queste aree a discapito di quelle cosiddette storiche, centro e periferie.

La differenza di oscillazione sui prezzi degli immobili, e di conseguenza delle aree edificabili all'interno della città, ha determinato la necessità di differenziare la percentuale di modifica dei valori venali minimi delle aree edificabili applicando un abbattimento medio del 12% per le aree a

destinazione residenziale e un abbattimento del 15% per le aree a destinazione produttiva ad esclusione dell'area San Marco Picchianti dove l'abbattimento sale al 20%.

Per le aree a destinazione commerciale e terziaria a fronte di un calo medio dei prezzi del 15% circa, si è verificato per le aree di nuova edificazione quali Porta a Mare e Levante, dove le caratteristiche degli immobili delle urbanizzazioni e delle tipologie si differenziano notevolmente da quelle comunemente presenti sul territorio cittadino, un trend di valori positivo in controtendenza rispetto al resto della città, variando la media dei prezzi con aumenti medi che oscillano tra il 10% e il 20%.

La timida ripresa dei prezzi che si sta poco a poco affacciando sul mercato immobiliare non è però ancora così radicata da poter alterare velocemente il mercato così che i valori rilevati per il 2017 possono tranquillamente essere previsti e applicati per il biennio per 2018-2019 per il quale è richiesta la presente stima.

Ne derivano quindi le seguenti tabelle cui valori venali minimi sono stati decrementati del 12% rispetto al precedente quadro tabellare del gennaio 2014 per il settore residenziale, del 15% per le aree a destinazione produttiva ad eccezione della zona San Marco Picchianti dove il decremento raggiunge il 25% e del 15% per le aree a destinazione commerciale e terziaria dove però, come detto in precedenza, il valore non è omogeneo su tutto il territorio, avendo avuto un incremento di circa il 15% nelle zone di Porta a Mare e Levante.

Tabella dei Valori Venali Minimi per le aree residenziali

ZONA	Valore venale minimo dell'area per mq di slp
1 QUARTIERI NORD	€/mq 166,00
2 CENTRO NORD	€/mq 291,00
3 PENTAGONO DEL BUONTALENTI	€/mq 500,00
4 CENTRO SUD	€/mq 416,00
5 STAZIONE	€/mq 583,00
6 PORTA A TERRA	€/mq 416,00
7 PERIFERIA	€/mq 500,00
8 MONTEBELLO	€/mq 500,00
9 MONTENERO	€/mq 667,00
10 LECCIA - SCOPAIA	€/mq 416,00
11 ACCADEMIA – ANTIGNANO - QUERCIANELLA	€/mq 750,00

Tabella dei valori venali minimi per le aree a destinazione commerciale e terziaria

ZONA	Valore venale minimo dell'area per mq di slp
1 CENTRO	€/mq 402,00

2 PORTA A TERRA - PICCHIANTI	€/mq 241,00
3 PORTA A MARE	€/mq 436,00
4 NUOVO CENTRO - LEVANTE	€/mq 436,00
5 ALTRO	€/mq 201,00

Tabella dei valori venali minimi per le aree a destinazione produttiva

ZONA	Valore venale minimo dell'area per mq di slp
1 PORTO INDUSTRIALE	€/mq 123,00
2 SAN MARCO - PICCHIANTI	€/mq 178,00
3 CENTRO	€/mq 123,00
4 ALTRO	€/mq 81,00

Ad integrazione del presente aggiornamento si ritiene opportuno provvedere alla conferma dei coefficienti di abbattimento già individuati nella precedente Relazione di Stima del 18 Settembre 2012:

- nel caso in cui sull'area assoggettata all'imposta sia stato rilasciato il Permesso a Costruire o sia almeno stato approvato il progetto, i suddetti valori dovranno essere applicati per intero (salvo quanto successivamente specificato);
- qualora sia presente uno strumento urbanistico attuativo approvato o adottato, ma manchi l'approvazione del progetto o il rilascio del Permesso a Costruire i suddetti valori potranno essere abbattuti del 20%;
- qualora manchi anche lo strumento urbanistico attuativo e la potenzialità edificatoria sia determinata sulla base dello strumento urbanistico generale, vincolando la concreta attuazione delle previsioni alla approvazione di uno strumento urbanistico attuativo il valore potrà essere abbattuto del 30%
- nel caso di presenza di particolari servitù o vincoli, anche di natura urbanistica, legati a particolari prescrizioni attuative o di onerosità dell'intervento determinato dalla necessità di eseguire "surplus" di opere di urbanizzazione che limitano la capacità edificatoria delle aree o ne aggravano in maniera inequivocabile il costo di realizzazione, verranno adottati coefficienti correttivi da valutarsi caso per caso, sulla base dello stato di fatto delle aree interessate.

Si allegano alla presente relazione:

- Tavola 1 – planimetria del territorio comunale con l'indicazione delle zone omogenee per le aree a destinazione prevalentemente residenziale;
- Tavola 2 – planimetria del territorio comunale con l'indicazione delle zone omogenee per le aree a destinazione prevalentemente commerciale e terziaria;
- Tavola 3 – planimetria del territorio comunale con l'indicazione delle zone omogenee per le aree a destinazione prevalentemente produttiva.

Si ricorda inoltre che singoli casi nei quali particolari condizioni di conformazione, presenza di servitù etc. potranno essere esaminati caso per caso dietro istanza motivata e dimostrazione di

tali vincoli.

Questa nota può consentire Settore Entrate e Uffici Finanziari l'adozione degli atti deliberativi e tecnico amministrativi di competenza.

Il Funzionario Tecnico
Responsabile dell'Ufficio Tecnico Patrimoniale e Procedure
Espropriative
Geom. Marco Nencioni