



**CITTA' DI GRANAROLO DELL'EMILIA**  
Provincia di Bologna

**DELIBERAZIONE n. 104 del 23 dicembre 2010**

**LA GIUNTA COMUNALE**

Premesso che,

- con delibera consigliare n. 95 del 22/12/2004, successivamente modificata/integrata dalla delibera consigliare n.109 del 28.12.2005, si è ritenuto opportuno effettuare la ricognizione e l'adeguamento dei valori e delle modalità di valutazione delle aree fabbricabili relativamente all'applicazione dell'imposta ICI, mediante la formalizzazione di parametri già di fatto utilizzati in sede di applicazione della tariffa su aree fabbricabili, ad integrazione e specificazione di quanto già stabilito nel Regolamento per l'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili (ICI), approvato con delibera consigliare n. 135/2002 s.m.i., e tenuto conto di quanto previsto dal D.Lgs n. 504/1992 s.m.i., con il quale è stata istituita l'imposta comunale sugli immobili (ICI);
- la suddetta ricognizione consente una semplificazione delle modalità di calcolo del valore venale delle aree fabbricabili ai fini dell'applicazione dell'imposta, sia per gli utenti che per gli uffici comunali competenti;
- ai sensi dell'art. 5, comma 5 del D.Lgs 504/1992 s.m.i., il valore delle aree fabbricabili è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio di ogni anno di imposizione, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per gli eventuali lavori di adattamento del terreno necessari alla costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche;
- ai sensi dell'art. 2 lettera b del D.Lgs 504/1992 s.m.i., per area fabbricabile si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici, generali ed attuativi;

Considerato che con la delibera n. 95 del 22/12/2004 si era stabilito altresì che gli aggiornamenti annuali dei valori dell'aree fabbricabili sarebbero stati approvati dalla Giunta Comunale;

Verificato che per l'anno 2010 l'aggiornamento dei valori dell'aree fabbricabili è stato approvato con delibera n. 147 del 17.12.2009;

Vista la relazione tecnica predisposta dal Responsabile dell'Area di Pianificazione e Gestione del Territorio, relativa all'adeguamento dei valori per l'anno 2011;

Tutto ciò premesso;

Visti,

- il D.Lgs 267/2000 s.m.i.;
- il D.Lgs 504/1992 s.m.i.;
- il Regolamento sull'imposta comunale sugli immobili (ICI), approvato con delibera consigliare n. 21/2007 s.m.i.;

Ad unanimità di voti favorevoli espressi per alzata di mano;

**D E L I B E R A**

1. di approvare l'adeguamento dei valori relativo alle aree fabbricabili ai fini dell'applicazione dell'imposta ICI, per l'anno 2011, secondo quanto riportato nella relazione tecnica allegata alla presente alla lettera A;



## CITTA' DI GRANAROLO DELL'EMILIA

Provincia di Bologna

2. di dare atto che ai fini dell'applicazione dell'imposta, verranno utilizzati i parametri approvati con la delibera consigliere n. 95 del 22/12/2004 e successive modificazioni ed integrazioni;
3. di stabilire altresì che i valori approvati con la presente determinazione verranno altresì utilizzati ai fini dell'aggiornamento dei valori di riscatto dell'aree PEEP, in esecuzione della delibera consigliere n. 78 del 26/10/2005, per il periodo 01/01/2011 – 31/12/2011;
4. di dare atto dell'acquisizione dei prescritti pareri circa il presente provvedimento, ai sensi e per gli effetti dell'art.49 del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, così come si evince dal relativo foglio inserito nella presente deliberazione;
5. di dichiarare il presente provvedimento, ad unanimità di voti favorevoli, immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, IV^ comma, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.



**CITTA' DI GRANAROLO DELL'EMILIA**  
Provincia di Bologna

Allegato 1) Deliberazione  
G.C. n. 104 del 23 dicembre 2010  
Visto: IL PRESIDENTE  
(Loretta Lambertini)

IL SEGRETARIO GENERALE  
(Dott.ssa Rita Petrucci)

**RELAZIONE TECNICA RELATIVA ALL' ADEGUAMENTO DEL VALORE VENALE  
DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA ICI**

- ANNO 2011 -

**L'analisi dell'andamento del mercato immobiliare del territorio è stata condotta mediante l'analisi delle dinamiche del mercato immobiliare, desunte dal Rapporto Immobiliare 2010 - redatto dall'Agenzia del Territorio, dall'Osservatorio Immobiliare di Bologna e Provincia ed.2011 - redatto da FIAIP (Federazione Italiana Agenti Immobiliare Professionali) e dal Rapporto sul Mercato Immobiliare 2010, redatto da Nomisma.**

**Si è pertanto ricavata un'analisi sull'andamento del settore immobiliare rivolta ad elaborare una previsione per l'anno 2011.**

*Andamento generale*

I documenti esaminati evidenziano il permanere di una situazione di 'contrazione' del mercato immobiliare residenziale: Nomisma evidenzia che dopo un primo debole segnale di ripresa registrato nel corso del secondo semestre del 2009, i primi mesi del corrente anno segnalano il venire meno di un clima di fiducia, che rallenta i ritmi di ripresa del mercato immobiliare.

In particolare mentre la domanda di immobili residenziali si sta tendenzialmente stabilizzando, la richiesta di spazi per attività d'impresa è ancora fortemente ridotta, in relazione al perdurare di una congiuntura economica negativa.

I dati più recenti evidenziano che il numero di transazioni risulta in crescita solo con riferimento al settore residenziale, mentre risultano ancora negativi i dati riferiti al settore terziario, commerciale e produttivo.

*Settore Residenziale - andamento generale*

***Le compravendite***

In termini di volumi di compravendite la contrazione nel 2009<sup>1</sup>, rispetto all'anno precedente, è del 10.9%, contro il -15% dello scorso anno. In termini di numero di transazioni si è prossimi ai volumi registrati 10 anni fa, momento di avvio del decennio di crescita che ha trovato nel 2006 il suo punto di massima (+ 32% di NTN rispetto al 1999).

Il tasso tendenziale trimestrale evidenzia dei segnali di miglioramento registrati nel corso dell'anno, si passa infatti dal -17,8% del primo trimestre, al -3,2% dell'ultimo trimestre.

L'andamento a livello di macro aree geografiche registra una contrazione più consistente al Nord (-13,1%) - dove si concentra oltre il 30% del mercato nazionale - rispetto a Sud ed Isole (-8,8%), dove si concentrano le minori quote di mercato.

Si conferma inoltre l'andamento rilevato lo scorso anno: contrazione dei comuni non capoluogo mediamente del 12,2%, contro il -7,7% medio delle città.

Il mercato immobiliare di Bologna e provincia registra una 'flessione della contrazione' che è pari al -1,2% (NTN 2008/09) per il capoluogo e -13,1%(NTN 2008/09)<sup>2</sup> per la provincia.

<sup>1</sup> Fonte: Rapporto Immobiliare 2010 - Agenzia del Territorio

<sup>2</sup> I dati riferiti al periodo NTN 2007/08 sono pari rispettivamente a -12,8% e -17,8%.



## CITTA' DI GRANAROLO DELL'EMILIA

Provincia di Bologna

In riferimento ai primi mesi del 2010<sup>3</sup> si evidenzia:

- a livello nazionale un incremento delle transazioni solo per il mercato delle abitazioni (+4,2% I<sup>a</sup> trim.2010/I<sup>a</sup> trim.2009), con variazioni più accentuata a livello di capoluoghi di provincia (+9,7%) rispetto ai comuni minori (+1,8%);

- a livello locale una leggera ripresa del mercato immobiliare in termini di numero delle transazioni (+2%), accompagnato da un'ulteriore contrazione dei prezzi (-2%). Si stanno delineando deboli segnali di assestamento, dove le componenti domanda-offerta tendono a stabilizzarsi.

### *I prezzi*

Continua la diminuzione dei prezzi delle abitazioni, anche se con trend più contenuto: nel 2009 le quotazioni medie sono in calo del -0,8%<sup>4</sup>, con modalità più accentuate nelle città (-4,1% nelle 13 più grandi aree urbane<sup>5</sup> e -3,7% nelle città intermedie<sup>6</sup>), rispetto ai non capoluoghi (-0,5%).

A parere degli esperti gli andamenti più negativi nelle maggiori città e più attenuati nei comuni più piccoli sono riconducibili ad una variabilità più accentuata dei prezzi che risulta più consistente nei grandi comuni rispetto ai piccoli.

Gli esperti segnalano inoltre i seguenti aspetti, che hanno caratterizzato il mercato immobiliare nel corrente anno, che riepiloghiamo sinteticamente:

- tempistiche di vendita del settore residenziale: attorno ai 6-8 mesi;
- sconti mediamente praticati all'atto di acquisto nelle città a grandezza intermedia: 12,6% per le abitazioni usate e 8,7% per le abitazioni nuove. L'incidenza degli sconti è più accentuata nelle periferie urbane rispetto alle zone centrali, dove sono presenti maggiormente immobili di 'qualità'<sup>7</sup>;
- le erogazioni di mutui alle famiglie per l'acquisto di immobili abitativi sono diminuite del 10,8% (contro il -26,8% dell'anno precedente): il 42,7% delle abitazioni acquistate da persone fisiche è accompagnato dalla stipulazione di un mutuo ipotecario, con un capitale unitario medio erogato di circa 130.000 euro a fronte di un costo di 188.000 euro (pari al 69%) e con durata media di 23 anni. La rata mensile media è di circa 700 euro.

Dal 2006, anno in cui il mercato immobiliare è al massimo dei suoi livelli, la contrazione del numero di compravendite è del -28,4%, mentre la diminuzione dei volumi di finanziamento erogati dal sistema bancario è del -44,1%<sup>8</sup>, con una contrazione dell'indebitamento medio per transazione del 22% a favore di una maggiore incidenza del capitale proprio accumulato dalle famiglie;

- difficoltà nel far fronte al pagamento delle rate del mutuo di una parte delle famiglie italiane (18%), anche se maggiori difficoltà sono segnalate dalle famiglie indebitate a breve (per credito al consumo - pari al 23%- e con cessione del quinto - pari al 36,5%)<sup>9</sup>;
- contrazione dei canoni di locazione fino al 2%.

Con riferimento al capoluogo bolognese e provincia si segnala in particolare:

- una variazione dei prezzi di vendita del -2,06%. L'analisi delle variazioni medie annue registrate, dal 2006 al 2010, evidenzia la variazione è del -8% dei prezzi a Bologna città: un immobile acquistato nel 2006 a 200.000,00 Euro potrebbe essere rivenduto oggi a 185.000,00 Euro<sup>10</sup>;
- tempo medio di compravendita di un'immobile che si attesta tra gli 8-9 mesi;
- finanziamento dell'acquisto in prevalenza (per il 70%) a fronte dell'erogazione di un mutuo che copre mediamente circa il 65% del prezzo di transazione, con tempi medi di estinzione del mutuo di 25 anni;

<sup>3</sup> Fonte: Nomisma

<sup>4</sup> Fonte: Agenzia del Territorio

<sup>5</sup> comprende: Bari, Bologna, Cagliari, Catania, Firenze, Genova, Milano, Napoli, Padova, Palermo, Roma, Torino, Venezia.

<sup>6</sup> Comprende: Ancona, Bergamo, Brescia, Livorno, Messina, Modena, Novara, Parma, Perugia, Salerno, Taranto, Trieste, Verona

<sup>7</sup> Fonte: Nomisma

<sup>8</sup> Fonte: Agenzia del Territorio/Nomisma

<sup>9</sup> Fonte: Nomisma

<sup>10</sup> Fonte: Rapporto Fiaip Bologna



## CITTA' DI GRANAROLO DELL'EMILIA

### Provincia di Bologna

- perdurare di criticità sul versante 'locazioni': riduzioni/stabilizzazione dei canoni (-1% tendente allo '0%'), tempi medi di locazione attorno ai 6 mesi, crescente offerta (+5%) e contrazione della richiesta.

A livello comunale l'osservatorio immobiliare di Bologna e provincia redatto da Fiaip conferma il tendenziale andamento stabile dei prezzi del mercato immobiliare residenziale 'nuovo'. Le flessioni nei prezzi riguardano prevalentemente gli immobili usati, con contrazioni nell'ordine del 6-10% soprattutto con riferimento al Capoluogo.

#### ***Settore Terziario, Produttivo e Commerciale***

##### *Compravendite e andamento dei prezzi*

Il Rapporto Immobiliare 2010 dell'Agenzia del Territorio, relativo agli immobili a destinazione terziaria, commerciale e produttiva, rileva una contrazione complessiva del 15,3% del numero di compravendite relativo a tale tipologia di immobili, con variazione che vanno dal -10% per la tipologia uffici e dal -20% della tipologia capannoni.

La variazione dei prezzi è molto più contenuta e si attesta su pochi punti percentuali (-1% uffici e negozi e +1% capannoni).

I tempi di vendita si attestano in via generale tra i 7/8 mesi.

A livello locale la contrazione è più contenuta in città (-1,2%), rispetto alla provincia (-13,1%) con variazione dei prezzi che oscillano tra i -4% degli uffici ed il -7% dei negozi.

#### ***Conclusioni***

Le aspettative del mercato immobiliare sono 'negativamente' condizionate dal permanere di un limitato ritmo di crescita dell'economia a cui si aggiungono le difficoltà ad accedere ai finanziamenti bancari.

Una leggera ripresa dei prezzi degli immobili, limitata a qualche punto percentuale, si stima possa essere registrata verso la fine del 2011.

La ripresa avrà comunque un andamento diverso a seconda che ci si riferisca ad immobili di qualità – in termini di prestazioni strutturali, prestazionali, ambientali, locative – per i quali anche in momenti di crisi, vi è una domanda sempre significativa – anche per la loro capacità di mantenere meglio il loro valore – e gli immobili 'standard' che risentono maggiormente delle dinamiche del mercato.

Maggiori criticità si intravedono per gli immobili commerciali e produttivi che risultano i più colpiti dal perdurare dei 'bassi' toni dell'economia nazionale.

A fronte dell'analisi condotta in riferimento al mercato immobiliare, vengono mantenute, per il 2011, le quotazioni definite lo scorso anno, sia per quanto riguarda il settore residenziale sia per il settore terziario e produttivo.

Si ritiene infatti che i valori espressi a livello territoriale continuino a riflettere l'andamento del mercato immobiliare locale, a fronte anche di quanto emerso nella presente relazione.

Il ns. territorio pur nelle difficoltà delineate sopra riscontra ancora un notevole interesse: si tratta infatti di una zona che si è notevolmente sviluppata nel corso dell'ultimo decennio e che gode di una posizione 'privilegiata' e ben collegata rispetto alla città.

Alcuni costruttori che operano a livello locale, contattati sull'argomento, segnalano la presenza di alcuni segnali di ripresa del mercato immobiliare in termini di compravendite effettuate, a fronte di prezzi tendenzialmente stabili. La domanda si rivolge prevalentemente verso tipologie abitative residenziali, prevalentemente di dimensioni medie.



## CITTA' DI GRANAROLO DELL'EMILIA

Provincia di Bologna

Fattore che ancora

rallenta la ripresa è la mancanza di liquidità, in parte dovuta sia alla stretta creditizia sia alle condizioni in cui si trova il mercato dell'usato che risente maggiormente delle difficoltà di collocazione e della contrazione dei prezzi.

I prezzi sul nuovo oscillano tra i 2.500 e i 2.900 Euro/mq. con tempi di vendita che si aggirano tra i 6-8 mesi.

Si ricorda che i valori sotto riportati rappresentano dei *valori minimi* di riferimento, suscettibili di variazione a fronte di valutazioni specifiche riferite a singoli immobili.

Rimangono invariate le percentuali in base alle quali, dal valore del "prodotto immobiliare finito", è stato ricavato il valore dell'area edificabile (19% per la funzione residenziale, 17% per le funzioni terziario e produttivo).

Si riporta di seguito la tabella dei valori riferiti all'anno 2011:

<b>Zona</b>	<b>Funzioni</b>	<b>Valore aree edificabili <sup>11</sup> Anno 2011 (Euro/mq)</b>
<b>1. Capoluogo</b>	<b>residenziale</b>	532,80
	<b>terziario</b>	312,45
	<b>produttivo</b>	130,40
<b>2. Quarto Inferiore</b>	<b>residenziale</b>	535,60
	<b>terziario</b>	334,70
	<b>produttivo</b>	130,40
<b>3. Viadagola</b>	<b>residenziale</b>	497,60
	<b>terziario</b>	282,00
	<b>produttivo</b>	Non considerata perché manca questo tipo di funzione
<b>4. Cadriano</b>	<b>residenziale</b>	466,60
	<b>terziario</b>	262,50
	<b>produttivo</b>	137,20
<b>5 Lovoletto</b>	<b>residenziale</b>	416,10
	<b>terziario</b>	249,39
	<b>produttivo</b>	123,90
<b>6. Aree esterne al perimetro delle zone 1-5</b>	<b>residenziale, terziario, produttivo</b>	Valori delle altre zone ridotti di una percentuale pari al 5%

IL RESPONSABILE DI AREA  
arch. Aldo Ansaloni

<sup>11</sup> Gli importi determinati ai fini dell'applicazione dell'imposta ICI (riferita alla Superficie Utile e non alla Superficie commerciale) sono valori di riferimento "minimi", applicabili indipendentemente dallo stato "urbanistico" dell'area edificabile (poiché la 'concretizzazione' della potenzialità edificatoria di un lotto di terreno qualificato dal PRG/PSC come edificabile, è possibile solo a seguito di approvazione di piano particolareggiato/strumento attuativo). Sono state escluse, considerato l'attuale assetto urbanistico del Comune di Granarolo dell'Emilia, graduazioni di valore.