

Ufficio provinciale di Verona
Settore Gestione Banche Dati e Servizi Tecnici

Verona,

Prot. n°

Allegati - 1

Rif. nota del

Prot. n°

ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI, PAESAGGISTI e CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI VERONA
Protocollo N° <u>390</u>
Data <u>31 GEN. 2012</u>

Egregi **Dott. Luca Ronca**

Presidente Provinciale per Verona FIAIP

E-mail: presidenza@verona.fiaip.it

Dott. Matteo Mezzari

Consigliere Provinciale per Verona FIAIP

Egregi Referenti F.I.M.A.A.

Sigg. Giulio Zenorini

E-mail: info@zenorini.it

Egregio **Dott. Andrea Marani**

Presidente Ance Verona e Costruttori Edili

E-mail: collegiocostruttoriiedili@ancevr.it

Egregio **dott. Ing. Segala Ilaria**

Presidente Ordine degli Ingegneri di Verona

E-mail: ordine@ingegneri.vr.it

Egregio **dott. Arch. Arnaldo Toffali**

Presidente Ordine degli Architetti di Verona

E-mail: architettiverona@archiworld.it

Oggetto: OMI- Trasmissione Verbale Comitato Consultivo Misto-
Rilevazione Valori e andamento del mercato Immobiliare nel II° semestre 2011

Con riferimento all'oggetto, si trasmette copia del suddetto verbale.


IL DIRETTORE
(Eugenio Demetrio Romeo)

Prot. 1346/2012

**OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE
SECONDO SEMESTRE 2011**

VERBALE DELLA RIUNIONE DEL COMITATO CONSULTIVO MISTO

In data 18/01/2012 nei locali di quest'Ufficio Provinciale si è riunito il Comitato Consultivo Misto dell'O.M.I., costituito in data 25/09/2003, successivamente variato e implementato, i cui componenti risultano:

Presidente:

Direttore Ufficio Provinciale di Verona

1° Componente interno

Referente OMI;

2° Componente interno

Tecnico OMI;

3° Componente interno

Tecnico OMI;

4° Componente interno

Tecnico OMI;

1° Componente esterno

FIAIP;

2° Componente esterno

FIAIP;

3° Componente esterno

FIMAA;

4° Componente esterno

FIMAA;

5° Componente esterno

ANCE;

6° Componente esterno

ANCE;

7° Componente esterno

ORDINE DEGLI INGEGNERI VERONA;

8° Componente esterno

ORDINE DEGLI ARCHITETTI VERONA;

9° Componente esterno

COLLEGIO GEOMETRI DI VERONA;

10° Componente esterno

ORDINE DEI DOTTORI COMMERCIALISTI;

11° Componente esterno

UFFICIO PATRIMONIO COMUNE VERONA;

12° Componente esterno

CCIAA DI VERONA.

La presente riunione ha per costituzione la finalità di esaminare l'andamento generale del mercato immobiliare della Provincia di Verona (capoluogo e comuni) rilevato nel periodo del secondo semestre 2011, di recepire le osservazioni emerse da parte dei vari componenti presenti nonché di definire i valori minimi e massimi in linea con quanto emerso che questo Ufficio Provinciale provvederà ad aggiornare in base alla zona, destinazione d'uso e tipologia edilizia.

PREMESSA

L'esposizione dei dati forniti a livello regionale e provinciale per tramite della *Nota Territoriale* pubblicata dall'Ufficio di Venezia, relativa agli andamenti del mercato immobiliare maggiormente rappresentativo, e quindi trainante, del settore residenziale, fa registrare un decremento delle quotazioni dello 0,03% per la provincia e dello 0,07% per il capoluogo. Questo a fronte di una variazione percentuale negativa del numero di transazioni (NTN) rispettivamente del 6,20% (provincia) e del 2,70% (città).

Sono stati esaminati i dati tecnico-economici partendo dai Comuni della provincia osservati attraverso le rilevazioni e successivamente del capoluogo. Si proceduto in modo puntuale per le zone OMI e per le tipologie edilizie, fissando maggiormente l'attenzione ai nuovi Comuni indagati nell'anno in corso, introdotti con il POR 2011 nell'attività di studio, significativi in quanto particolarmente indicativi della Macroarea di appartenenza.

L'esposizione dei dati rilevati è avvenuta partendo dalle zone studiate sui Comuni indagati, assicurando giusta attenzione affinché i valori da pubblicare fossero in linea con quanto presente con la macroarea di appartenenza.

Nonostante le previsioni, alcuni comuni introdotti con il POR nell'anno 2011, non hanno confermato le aspettative in termini di numero di transazioni e di offerte, a lettura di un mercato con "repentini" cambi di direzione ancora fortemente legato non solo dalla particolare situazione di contingenza economica, ma anche dalle scelte operate dalle Amministrazioni Comunali su uno sblocco edificatorio su aree libere.

Proseguendo all'esame dei valori rilevati si è avuto modo di riflettere su alcuni dati anomali. Dai vari operatori del settore intervenuti e sulla scorta delle conoscenze sul territorio da parte di quest'Ufficio, si è giunti a dover considerare sempre più

opportuno un intervento di ridelimitazione delle zone OMI sia per alcuni Comuni che per il Capoluogo, data la già evidenziata criticità.

Relativamente ai dati economici rilevati dall'Ufficio, si è osservato come l'intervento effettuato a chiusura del semestre precedente abbia consentito di intervenire sulle maggiori incoerenze, anomalie e disallineamenti sui dati OMI pubblicati rispetto al mercato.

Muovendosi da tali osservazioni, è stato possibile limitare gli aggiornamenti a pochi casi motivati e puntuali, così come si è avuto modo di appuntare sulle schede tecniche riepilogative e comparative, documento redatto per supportare con maggiore chiarezza la seduta del C.C.M. e presentato con dati georeferenziati, integrata anche con i dati pubblicati per le restanti tipologie e zone. Inoltre una restituzione per istogrammi dei dati sia pubblicati che rilevati ha ancor più evidenziato anomalie, disallineamenti nell'andamento del mercato.

Proprio tale modalità di esposizione ha consentito un'analisi compiuta potendo operare quindi per l'aggiornamento del semestre in modo puntuale come si riporta di seguito, e concordare una variazione % nulla sulle restanti tipologie e zone (andamento stabile). Qui di seguito si elencano le variazioni puntuali concordate in seduta:

MACROAREA B - COMUNI DELLA CINTURA

- **BUSSOLENGO:** un **decremento** del solo **valore massimo** pubblicato per la tipologia residenziale civile avvicinandosi ai dati medi osservati;
- **PESCANTINA:** l'introduzione dello stato Ottimo ed una conferma dei valori pubblicati per lo stato Normale;
- **SAN MARTINO B.A:** per la tipologia residenziale civile in zona B1 conferma dei valori; in zona C2 adeguamento dei **valori minimi e massimi in accrescimento** correlandoli in modo coerente con la tipologia Ville e villini;
- **SAN GIOVANNI LUPATOTO:** per la zona B1 **incremento** del solo **valore massimo**; per la zona D2 mantenimento dei valori presenti;
- **SONA,** segnalata incoerenza nella perimetrazione della zona B1 (comprendente sia Sona centro che Mancalacqua e parte di Lugagnano), introduzione dello stato Ottimo dei valori osservati e adeguamento sia per i **valori massimi che minimi**;

MACROAREA C- LAGO

- **BARDOLINO**, dove sia per lo stato Ottimo già introdotto per la tipologia residenziale civile, che per lo stato Normale si confermano i **valori minimi e massimi** già pubblicati;

MACROAREA D- INTERNO LAGO

- **CAVAION VERONESE**, dove si confermano i valori per lo stato Normale mentre per lo stato Ottimo già introdotto per la tipologia residenziale civile, si operano adeguamenti nei **valori minimi e massimi in accrescimento**;

MACROAREA F- VALPOLICELLA

- **NEGRAR**, dove sia per lo stato Ottimo già introdotto per la tipologia residenziale civile, che per lo stato Normale si adeguano i **valori minimi e massimi in accrescimento**;
- **SANT'AMBROGIO DI V.LLA**, dove sia per lo stato Ottimo già introdotto per la tipologia residenziale civile, che per lo stato Normale si adeguano i soli **valori massimi in accrescimento**;
- **SAN PIETRO INCARIANO**, dove per un'atipicità del campione osservato si rilevano valori per lo stato Ottimo più vicini al Normale, e che per coerenza con il pubblicato e con i dati della macroarea si confermano i intervieni unicamente operando un incremento del valore massimo del Normale, mantenendo sostanzialmente invariato lo stato Ottimo in entrambi gli estremi;

MACROAREA I- EST VERONESE

- **SAN BONIFACIO**, dove per la tipologia residenziale civile, zona B1 si adegua il solo **valore massimo in decremento**;

MACROAREA L- OVEST VERONESE VILAFRANCA

- **VALEGGIO SUL MINCIO**, su cui è stata indagata la tipologia residenziale civile in zona B1, è emersa un'atipicità dei valori del campione osservato. Infatti si rilevano valori per lo stato Ottimo identici ai valori pubblicati nello stato Normale basata su atti di compravendita, mentre le offerte per beni simili in zona riportano un

allineamento rispetto al pubblicato. Sulla base di ciò si è concordato di **non registrare variazioni** sui valori in linea con lo stato Normale Pubblicato, ma di rappresentare i diversi valori emersi dalle Offerte attraverso la costituzione dello stato Ottimo.

- **VILLAFRANCA DI VERONA, è stata indagata** la tipologia residenziale civile, per la zona B1, D3 e D4. I valori osservati relativi allo stato Normale consentono di operare aggiustamenti rispetto al pubblicato rispettivamente in aumento i **valori minimi e massimi** per la B1 così come per le locazioni, adeguamento da operare in aumento e in egual misura per entrambe le zone D3 e D4, per i **valori minimi e massimi** per l'omogeneità del mercato;

MACROAREA M- BASSO VERONESE

- **ISOLA DELLA SCALA** , dove per la tipologia residenziale civile, si adeguano i **valori minimi e massimi in accrescimento**;
- **LEGNAGO**, dove per la tipologia residenziale civile, zona B1 si adeguano il solo **valore massimo in decremento**, zona C1 si adeguano i **valori minimi e massimi in decremento** correlandoli in modo coerente con la tipologia economica pubblicata;
- **VIGASIO**, dove per la tipologia residenziale civile, zona B1 si confermano i **valori minimi e massimi**;
- **ZEVIO**, dove per la tipologia residenziale civile, zona B1 si confermano i **valori minimi e massimi**;

mentre per il Comune di:

- **VERONA**, si interviene a riportare variazioni nulle per la prevalenza delle zone D osservate, come indicatore di una stasi del mercato, con alcune eccezioni rilevate per le zone restanti zone Omi B, C, sostanzialmente e principalmente sulla **tipologia commerciale** con piccoli ritocchi in aumento, nonché sulla tipologia residenziale civile in zona B5, con riduzione del valore massimo in termini assoluti, e da ultimo nell'ambito residenziale della zona E1, per le abitazioni civili con un lieve aumento sui valori max per il pregio della zona. Quindi si propongono e

concordano incrementi pari a zero, sulle restanti tipologie e zone dei comuni indagati, per rappresentare meglio, un mercato lento o pressoché fermo, non essendo forte l'esigenza di dover limare incoerenze di base.

E' certo che non si può parlare di un fermo del mercato in senso esteso, ma come spesso succede in questi momenti dove fattori contingenti più ampi condizionano scelte economiche, il mercato locale reagisce spostandosi, ed interessandosi ad una fetta del patrimonio immobiliare presente in zone diverse.

Inoltre emerge un maggior dinamismo delle locazioni, spesso a guisa di surrogato delle nuove compravendite, in zone accessibili ai più tra gli interessati al mercato.

Emerge inoltre, a conferma di quanto già osservato nel semestre precedente, che:

- al fine di non trascurare l'andamento del mercato per quei comuni appartenenti in macroaree non rilevate, di introdurre almeno una rilevazione a "spia" del mercato. Da un'analisi effettuata per mezzo della restituzione grafica, numerica e attraverso ideogrammi opportunamente confrontati con i dati a disposizione per il 2012 degli NTN, si sono introdotti comuni come **Boscochiesanuova per la Macroarea G mai indagata**, ed implementate le **Macroarea B** della Cintura, con **Grezzana, Buttapietra**, la **Macroarea C Lago**, con **Lazise e Torri del Benaco**, la **Macroarea D Interno Lago** con **Caprino Veronese**, la **Macroarea I** con **Caldiero** e per finire la **Macroarea M Basso Veronese** con il comune di **Nogara**, per un **totale di nuovi 8 comuni** raggiungendo così **28 comuni complessivamente da indagare**;
- si osserva una de-localizzazione del mercato residenziale soprattutto per le tipologie civili sempre più simili all'economico, sanando "l'invenduto" di altre zone;
- la difficoltà a reperire per il settore direzionale, a fronte di un numero sufficiente di atti di compravendita, valori attendibili trovandoci spesso di fronte a soggetti attori nel passaggio negoziale di tipo "leasing", che distorcono i valori;
- la difficoltà a determinare per il settore commerciale, valori riscontrabili in modo generico, per la particolarità e "vulnerabilità" delle variabili in gioco non

sempre rintracciabili ed individuabili nei documenti indagati o troppo singolari per poter venir compresi in un "range" di valori tipici per zona.

Nel rispetto dei criteri concordati in occasione del presente incontro, si procederà alla Validazione OMI II Semestre 2011.

Componente Presidente	Concorda <input checked="" type="checkbox"/>	Non concorda <input type="checkbox"/>
Componente interno 1	Concorda <input checked="" type="checkbox"/>	Non concorda <input type="checkbox"/>
Componente interno 2	Concorda <input checked="" type="checkbox"/>	Non concorda <input type="checkbox"/>
Componente interno 3	Concorda <input checked="" type="checkbox"/>	Non concorda <input type="checkbox"/>
Componente interno 4	Concorda <input checked="" type="checkbox"/>	Non concorda <input type="checkbox"/>

Componente esterno 1	Concorda <input checked="" type="checkbox"/>	Non concorda <input type="checkbox"/>
Componente esterno 2	Concorda <input checked="" type="checkbox"/>	Non concorda <input type="checkbox"/>
Componente esterno 3	Concorda <input checked="" type="checkbox"/>	Non concorda <input type="checkbox"/>
Componente esterno 4non presente	
Componente esterno 5	Concorda <input checked="" type="checkbox"/>	Non concorda <input type="checkbox"/>
Componente esterno 6non presente	
Componente esterno 7	Concorda <input checked="" type="checkbox"/>	Non concorda <input type="checkbox"/>
Componente esterno 8	Concorda <input checked="" type="checkbox"/>	Non concorda <input type="checkbox"/>
Componente esterno 9non presente	
Componente esterno 10non presente	
Componente esterno 11non presente	
Componente esterno 12non presente	

CONCLUSIONI

Esauriti gli argomenti oggetto della riunione, l'Ufficio prende atto dei rilievi emersi, e concorda di valorizzare il semestre in aggiornamento, come di seguito:

- a) di operare in modo puntuale, per i soli **Comuni indicati sopra dove sono evidenti anomalie forti**, con l'introduzione di valori in aggiornamento e in

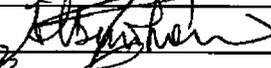
- coerenza, accettato sia in segno positivo, che negativo, oltreché neutro, e non un generico aggiornamento percentuale;
- b) di operare genericamente su tutte le tipologie, le zone e i Comuni un adeguamento dei valori, secondo una percentuale indifferenziata con scostamento pari a zero al fine di dare un segnale sulla stasi del mercato.

Il tutto coerentemente con quanto dettagliatamente riportato sopra.

Il presente verbale, viene sottoscritto da:

Eugenio Demetrio Romeo (Direttore Ufficio prov.le di Verona) f.to  Eugenio Demetrio Romeo

Componenti interni:

Anna Russo (Referente O.M.I.)  f.to Anna Russo
Saverio Calia (Tecnico O.M.I.)  f.to Saverio Calia
Alberto Lorini (Tecnico O.M.I.)  f.to Alberto Lorini
Tiziana Guerriero (Tecnico O.M.I.)  f.to Tiziana Guerriero

Componenti esterni:

Leonardo Meoni (Vice Presidente FIAIP) _____ f.to Leonardo Meoni
Matteo Mezzari (consigliere FIAIP) _____ f.to Matteo Mezzari
Giulio Zenorini (vice presidente FIMAA) _____ f.to Giulio Zenorini
Aldor Bazhdari (referente tecnico ANCE) _____ f.to Aldor Bazhdari
Marco Terrabuio (delegato Ordine Ingegneri Vr) _____ f.to Marco Terrabuio
Leonardo Modenese (delegato Ordine Architetti Vr) _____ f.to Leonardo Modenese

Verona, 31/01/2012