

Prot. 101 19 FEB. 2015

**OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE  
VERBALE DELLA RIUNIONE COMITATO CONSULTIVO MISTO  
DEL SECONDO SEMESTRE 2014**

In data 19 FEBBRAIO 2015 nei locali di questo Ufficio Provinciale si è riunito il Comitato Consultivo Misto dell' O.M.I., costituito in data odierna e composto come segue:

Presidente: geom. Domenico Nunziatini in qualità di sostituto del Direttore dell'U. P. di Reggio Emilia  
dott. ing. Cristina Di Geronimo

Componenti interni:

Referente O.M.I. :

dott. Piero Pesce

Tecnico O.M.I. :

geom. Renato Maletta

Componenti esterni:

Referenti FIAIP:

1° geom. F. Carretti (assente)

2° sig. G. Iannò

Referenti FIMAA:

3° dott. G. Bernini

4° geom. L. Lirani (assente)

Altri partecipanti:

5° dott. ing. A. Montagna - Ordine degli Ingegneri

6° geom. A. Pantani - Collegio dei Geometri

7° geom. V. Giglioli - C.C.I.A.A.

8° sig. A. Bettero - Confindustria (assente)

9° sig. M. Lombardini - Confesercenti

**PROGETTO REVISIONE ZONE OMI**

Nel corso della riunione si è data comunicazione del progetto delle revisioni delle zone OMI del territorio provinciale.

In questa fase il comune capoluogo, è stato maggiormente interessato dalla revisione delle zone OMI, in quanto il suo territorio ha subito una trasformazione economica e sociale significativa in alcune zone.

Negli altri comuni della provincia, la revisione ha interessato soprattutto le zone periferiche e solo in piccola parte anche le zone centrali.

I centri abitati si sono ampliati incorporando porzioni di zone confinanti, nella misura tale da giustificare un nuovo riconfinamento delle zone interessate; di conseguenza sono state riviste anche le zone suburbane (E) e in alcuni casi anche quelle rurali (R).

### RILEVAZIONE DEI VALORI IMMOBILIARI AL 2° SEMESTRE 2014

E' stata illustrata l'attività di rilevazione e catalogazione cartacea delle schede svolta dal personale tecnico dell' Ufficio:

Tale attività è stata svolta per il semestre in argomento relativamente a compravendite e locazioni di immobili nel comune di Reggio Emilia e di compravendite di immobili residenziali nei seguenti comuni: Bibbiano, Cadelbosco di Sopra, Casalgrande, Castellarano, Cavriago, Correggio, Guastalla Montecchio, Novellara, Quattro Castella, Rubiera, San Martino in Rio, Sant'Ilario, Scandiano.

L'attività di inserimento delle schede, dopo una fase di studio e di ricerche, si è svolta principalmente nei mesi di settembre, ottobre, novembre e dicembre.

Si è fatto osservare che i dati risultanti dall'elaborazione delle schede hanno fatto registrare variazioni molto contenute rispetto i valori OMI del 2° semestre 2013.

In alcune zone centrali del capoluogo è risultata una diminuzione dei valori medi , mentre si è riscontrata una invariabilità degli stessi nelle rimanenti zone.

Sempre in riferimento a tale periodo, per gli uffici e negozi si è rilevata una diminuzione delle compravendite e le quotazioni hanno subito una lieve diminuzione dei valori.

Per quanto riguarda i comuni di Bibbiano, Cavriago, Correggio, Novellara, Rubiera, soprattutto nelle zone centrali, si è rilevata una diminuzione dei prezzi delle compravendite, mentre per i rimanenti comuni oggetto di rilevazione, i prezzi rilevati dagli atti notarili sono rimasti costanti rispetto al 2° semestre 2013.

I rappresentanti immobiliari fanno presente che si fanno più contratti, le compravendite sono aumentate ma i prezzi sono diminuiti sensibilmente, non dipendono più dalla qualità del bene ma delle necessità delle Parti. L'erogazione, dei mutui che in alcuni casi può arrivare a coprire il 80% del valore del rogito, dipende dalla sicurezza reddituale dell'acquirente.

Le transazioni sul produttivo sono diminuite a causa di una elevata pressione fiscale e di un patrimonio immobiliare di tipo produttivo ormai obsoleto e con necessità di onerose riqualificazioni. La diminuzione è di circa il 7- 8 % sul prezzo al mq.

Le locazioni, solo per il capoluogo di provincia, sono risultate costanti rispetto i valori del semestre preso come riferimento.

Si è convenuto che la grave crisi del settore produttivo è imputabile a più fattori tra cui: mancanza di investimenti, di fiducia e di concorrenza di paesi emergenti.

Si registrano casi di svendita d'immobili dovuti a situazioni di fallimento e alla sempre maggiore imposizione fiscale.

*Millic...*

*[Signature]*

*[Signature]*

*[Signature]*

*[Signature]*

*[Signature]*

*[Signature]*

*M. M. M. M. M.*

La modesta domanda di immobili è attualmente orientata alla ricerca di costruzioni antisismiche e di elevata classe energetica, ciò penalizza maggiormente l' offerta di immobili datati che rappresentano la parte più ampia del mercato immobiliare.

A seguito di quanto esposto, in maggioranza, si è convenuto di approvare l' aggiornamento delle quotazioni proposte dall'ufficio in merito ai valori di alcune tipologie ricadenti nel capoluogo e nei comuni, oggetto di rilevazioni, nella provincia.

I dati delle quotazioni sono stati ritenuti attendibili e coerenti con il mercato da gran parte dei convenuti, pertanto, in sede di aggiornamento dei valori OMI del 2° semestre 2014 si provvederà prevalentemente a **confermare** i valori del 2° semestre 2013 per :

*PR*

- le quotazioni delle u.i.u. residenziali allo stato ottimo,
- i comuni che non hanno subito diminuzioni come risultato dalle elaborazioni delle schede OMI;
- le locazioni delle tipologie residenziali.

Per tutti gli altri comuni e per le restanti tipologie edilizie si provvederà ad una **diminuzione** dei valori per una percentuale del 7% per il settore produttivo, terziario e commerciale, del 4% il residenziale.

*Perla*

Tale analisi ha comportato il seguente esito:

concorda

non concorda

Componenti esterni:

1° geom. F. Carretti (assente)

2° sig. G. Iannò

3° dott. G. Bernini

4° geom. L. Lirani (assente)

5° dott. ing. A. Montagna

6° geom. A. Pantani

7° geom. V. Giglioli

8° sig. A. Bettero (assente)

9° sig. M. Lombardini

*[Handwritten signatures for G. Iannò, G. Bernini, A. Montagna, A. Pantani, V. Giglioli, and M. Lombardini]*