

14 LUG. 2015

548

**OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE  
VERBALE DELLA RIUNIONE COMITATO CONSULTIVO MISTO  
DEL PRIMO SEMESTRE 2015**

In data **14 luglio 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:** ing. Francesco Pastorella coadiuvato dall'ing. Cristina Di Geronimo

**Componenti interni:**

Referente O.M.I. e Responsabile Servizi Tecnici : dott. Piero Pesce

Responsabile Gestione Banca dati e Servizi Catastali: geom. Domenico Nunziatini

**Componenti esterni:**

Referenti FIAIP:

1° geom. F. Carretti

2° sig. G. Iannò

Referenti FIMAA:

3° dott. G. Bernini (assente)

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. (assente)

8° sig. A. Bettero - Confindustria

Dopo una breve premessa del Direttore si passa ad illustrare i vari punti del processo di aggiornamento della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI).

**REVISIONE ZONE OMI**

Nel corso della riunione si è illustrato il nuovo assetto del territorio conseguente al progetto della revisione delle zone OMI del territorio provinciale.

Il comune maggiormente interessato dalla revisione è quello del Capoluogo, in quanto il suo territorio ha subito, in alcune sue zone una significativa trasformazione urbanistica-ambientale.





Allo stato attuale il comune di Reggio Emilia è stato suddiviso in: due zone centrali, cinque semicentrali, due periferiche, cinque suburbane e due rurali.

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

I centri abitati sono stati ampliati incorporando porzioni di zone confinanti, nella misura tale da giustificare un nuovo riconfinamento delle zone interessate; inoltre le zone suburbane "E" e le zone rurali "R" sono state fuse in un'unica zona suburbana-agricola "R".

### RILEVAZIONE DEI VALORI IMMOBILIARI AL 1° SEMESTRE 2015

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 maggio e giugno.

Si è fatto osservare che i dati risultanti dall'elaborazione delle schede, relativamente alle abitazioni, hanno fatto registrare variazioni molto contenute rispetto i valori OMI del 2° semestre 2014.

In alcune zone del comune di Reggio Emilia (C1 - C2 - C3), di Casalgrande (C1), di Castellarano (B1), di Correggio (C1), di Quattro Castella (B1 - D1), di Rubiera (C1 - D1), di San Martino in Rio (B1) e di Scandiano (D1) è stato possibile reperire atti di compravendita relativi ad immobili di nuova costruzione o in stato ottimo. Si può pertanto dedurre che la domanda si è orientata verso gli immobili di nuova costruzione e ciò ha permesso di inserire nell'OMI anche i valori unitari di abitazioni allo stato "ottimo".

Per quanto riguarda i negozi e gli uffici, le compravendite rilevate sono risultate scarse dal punto di vista numerico e poco coerenti dal punto di vista economico e ciò non ha permesso una corretta elaborazione dei dati tale da giustificare una variazione dei valori pubblicati nell'OMI.

Le locazioni, la cui rilevazione ha interessato solo il capoluogo di provincia, sono risultate invariate rispetto i valori pubblicati nel semestre precedente tranne che per le abitazioni nella zona C4, per i negozi nella zona C2 e per gli uffici nella zona C3, per i quali si riscontra un leggero aumento.

Si è quindi analizzato l'andamento del mercato immobiliare che ha evidenziato, a detta di tutti i partecipanti, parecchie difficoltà con un calo significativo delle transazioni confermando il trend negativo degli ultimi semestri.

Si è convenuto che la grave crisi del settore produttivo è imputabile a più fattori tra cui: mancanza di investimenti, di fiducia, di lavoro e di certezze politiche interne ed internazionali.

Si registrano casi di svendita d'immobili dovuti a situazioni di fallimento/pignoramento.

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. Tutto ciò ha comportato un ulteriore scostamento dei valori a nuovo rispetto ai valori degli immobili allo stato "normale".





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

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 1° semestre 2015 si provvederà prevalentemente a **confermare** i valori del 2° semestre 2014 per il comune capoluogo per tutte le tipologie edilizie e per tutte le locazioni, tranne che per le locazioni delle abitazioni nella zona C4, per i negozi nella zona C2 e per gli Uffici nella zona C3, che dal risultato delle elaborazioni delle schede OMI risultano aver subito un lieve aumento.

In ultimo si rileva la richiesta di ottenere la disponibilità del documento "Statistiche provinciali residenziali" elaborate dall'Ufficio Provinciale negli ultimi semestri.

Tale analisi ha comportato il seguente esito:

	concorda	non concorda
Componenti esterni:		
1° geom. F. Carretti		.....
2° sig. G. Iannò		.....
3° dott. G. Bernini		assente
4° geom. L. Lirani		assente
5° dott. ing. A. Montagna		.....
6° geom. A. Pantani		.....
7° geom. V. Giglioli		assente
8° sig. A. Bettero		.....



