



**CITTA' DI VELLETRI**  
(Provincia di Roma)

VELLETRI SERVIZI S.p.A.  
04 MAR. 2013  
Protocollo n° 1357

**VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE**

N. 277 OGGETTO: Determinazione valore aree fabbricabili ubicate nel Comune di Velletri ai fini dell'applicazione dell'Imposta Municipale Propria (IMU)  
Del 31/12/12

L'anno duemiladodici, il giorno ventuno del mese di dicembre alle ore 12.00, nella Residenza Comunale, si è riunita la Giunta Comunale, convocata nelle forme di legge. All'appello risultano:

n. ord.	COGNOME	NOME	CARICA	Presente	Assente
1)	SERVADIO	Fausto	SINDACO	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2)	PONTECORVI	Marcello	ASSESSORE V. SINDACO	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3)	ANDREOZZI	Sergio	ASSESSORE	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4)	DI LAZZARO	Augusto	ASSESSORE	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5)	GUGLIELMI	Carlo	ASSESSORE	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
6)	MODIO	Alessandra	ASSESSORE	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
7)	OGNIBENE	Daniele	ASSESSORE	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8)	PALMIERI	Adalberto	ASSESSORE	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
9)	POCCI	Orlando	ASSESSORE	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Totale				<u>7</u>	<u>2</u>

Il Signor Sindaco - Fausto Servadio assume la Presidenza e sottopone ai presenti la proposta di deliberazione di cui all'oggetto.  
Partecipa il Segretario Generale dell'Ente Dott. sso Rosella Turchetti, con le funzioni previste dall'art. 97 comma 4, lettera a) del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267, il quale assume anche le funzioni di Segretario verbalizzante.

**LA GIUNTA COMUNALE**

DATO ATTO che, sulla proposta della presente deliberazione, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del Dlgs 18.08.2000 n. 267, hanno espresso PARERE, come dal prospetto che segue:

<p><b>IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO URBANISTICA</b>, effettuato il controllo della regolarità e della correttezza dell'azione amministrativa, per quanto concerne la regolarità tecnica esprime parere: <b>FAVOREVOLE</b></p> <p>Prop. n° <u>08</u> del <u>24/12/2012</u></p> <p style="text-align: right;">Il Dirigente del Servizio Urbanistica - Edilizia Privata - Fondo Edilizio <b>Dott. Ing. Albertini</b></p>
<p><b>IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO FINANZIARIO</b>, ritenuto che l'atto comporti riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria e sul patrimonio dell'Ente, per quanto concerne la regolarità contabile esprime parere: <b>FAVOREVOLE</b></p> <p>Prop. n°     del     /     /</p> <p style="text-align: right;">Il Responsabile del Servizio</p>

## LA GIUNTA COMUNALE

VISTO il D. Lgs. 30 Dicembre 1992, n. 504, con il quale è stata istituita l'imposta comunale sugli immobili;

VISTO l'art. 13 comma 1 D.L. 06/12/2011 n. 201 convertito in legge n. 214/2011 con il quale è stata istituita l'Imposta Municipale Propria ( IMU);

RILEVATO che, presupposto dell'imposta IMU è, fra l'altro, anche il possesso di aree fabbricabili;

VISTO l'art. 5, comma 5, del richiamato decreto n°504/92 , il quale prevede che per le aree fabbricabili la base imponibile é costituita dal valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione e ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche;

RICHIAMATA la potestà regolamentare generale attribuita ai Comuni dall'art. 52 del D. Lgs. n.446/97;

VISTO il Regolamento per la disciplina dell'IMU approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 32 del 28/03/2012, successivamente modificato con delibera di Consiglio Comunale n. 108 del 30/10/2012;

RILEVATO che

l'art. 59, comma 1, lettera g), del D. Lgs. n. 446/97 prevede la potestà dei Comuni di determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili al fine della limitazione del potere di accertamento e della riduzione del contenzioso;

ai sensi dell'art.4 del citato Regolamento per la disciplina dell'imposta Municipale Propria – IMU , la Giunta Comunale, in applicazione del D. Lgs. sopra citato, allo scopo di ridurre al massimo l'insorgenza del contenzioso, ha la facoltà di determinare, periodicamente e per zone omogenee, i valori medi venali in comune commercio delle aree fabbricabili site nel territorio del Comune;

RICHIAMATA la precedente deliberazione di Giunta Comunale n.231 del 22/12/2011 avente per oggetto " Determinazione valore aree fabbricabili ubicate nel Comune di Velletri per l'imposta comunale sugli immobili ai sensi dell'art. 59 del D. Lgs. n. 446/97. " con la quale sono stati approvati i valori minimo delle aree edificabili;

DATO ATTO che, stante la particolare congiuntura economica che, ha determinato una contrazione del mercato immobiliare e fatto registrare significative variazioni dei costi di costruzione degli immobili, con propria delibera n. 271 del 18/12/2012 , è stato conferito mandato al Dirigente del Settore Urbanistica ed Edilizia Privata di procedere ad una verifica degli importi posti a base di calcolo dei valori medi venali delle aree fabbricabili per zone omogenee di cui alla deliberazione di Giunta Comunale n. 231 del 22/12/2011;

VISTA la relazione prodotta dal Dirigente incaricato allegata e parte integrante del presente atto ( Allegato 1) dalla quale si evince la necessità di procedere ad una riduzione dei valori venali medi per zone omogenee con un ribasso del 20 % rispetto a quelli determinati con deliberazione di Giunta Comunale n. 231 del 22/12/2011;

Con voti unanimi

### DELIBERA

1. di prendere atto della relazione del Dirigente del Settore Urbanistica ed Edilizia Privata allegata e parte integrante del presente atto ( Allegato 1);
2. di determinare, ai fini dell'Imposta Municipale Propria sugli immobili (IMU) e quale riferimento per le operazioni di accertamento per zone omogenee, gli importi dei valori venali medi delle aree fabbricabili con una riduzione del 20 % rispetto a quelli determinati con deliberazione di Giunta Comunale n. 231 del 22/12/2011;
3. di approvare la tabella di sintesi con l'indicazione dei valori per zona omogenea e per tipologia di intervento che costituisce allegato 2 alla presente deliberazione (Allegato 2) ;
4. - di dare mandato al Dirigente del Settore Finanziario della trasmissione del presente provvedimento alla Velletri Servizi Spa, in qualità di società incaricata

dei controlli IMU, al fine dell'adozione degli atti conseguenti alla presente deliberazione.

5. di dichiarare la presente deliberazione immediatamente esecutiva ai sensi dell'art. 49 comma 1 D.Lgs 267/2000.

Il presente verbale viene così sottoscritto:

IL PRESIDENTE

IL SEGRETARIO GENERALE

**CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE**

Il Segretario Generale, visti gli atti d'ufficio,

**ATTESTA**

che la presente deliberazione è affissa all'Albo Pretorio per 15 giorni consecutivi a partire dal 14/2/2013 come prescritto dall'art. 124, comma 1, del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267 (n. \_\_\_\_\_ Reg. Pub.).

IL MESSO COMUNALE

IL SEGRETARIO GENERALE

**CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'**

Il Segretario Generale, visti gli atti d'ufficio,

- attesta che la presente deliberazione è divenuta esecutiva il \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_, trascorsi 10 giorni dalla data della sua pubblicazione (Art. 134, comma 3, del Dlgs. 267/2000);
- è stata dichiarata immediatamente eseguibile (Art. 134, comma 4, del Dlgs. 267/2000).

IL SEGRETARIO GENERALE

Li. \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_

ALL. 1

DELIB. G.C. N. 277  
DEL 31.12.12



# COMUNE DI VELLETRI

C.A.P. 00049

## PROVINCIA DI ROMA

---

Piazza Cesare Ottaviano Augusto, 1 Centralino Tel. 06.96.15.81

Premesso che

con delibera di Giunta Comunale n.231 del 22/12/2011 avente per oggetto " *Determinazione valore aree fabbricabili ubicate nel Comune di Velletri per l'imposta comunale sugli immobili ai sensi dell'art. 59 del D. Lgs. n. 446/97.* " sono stati approvati i valori minimo delle aree edificabili dei terreni edificatori ai fini dell'imposta comunale sugli immobili

con successivo Atto di Indirizzo n. 271 del 18/12/2012 l'amministrazione ha conferito mandato a questo settore per procedere alla verifica dei valori precedentemente determinati alla luce della particolare congiuntura economica

In ottemperanza alle disposizioni ricevute si riferisce quanto segue.

### La metodologia adottata

per l'individuazione dei valori posti alla base della deliberazione n. 231 prima richiamata, è stata quella della " *stima analitica* " secondo cui il valore di trasformazione è ottenuto tra la differenza tra il valore medio di mercato dei fabbricati  $V_f$  e la somma di tutti i costi da sostenere  $C$ , cioè:

$$(1) V_a = \frac{V_m - (\sum K + I_p + P)}{(1 + r)^n}$$

dove:

$V_a$  = valore attuale dell'area

$V_m$  = valore del fabbricato ottenuto dalla trasformazione

$\sum K$  = costi relativi alla costruzione

$I_p$  = interessi passivi per anticipazione dei capitali

$P$  = profitto lordo spettante ad un imprenditore ordinario

$r$  = saggio netto di investimenti nel settore edilizio

$n$  = tempo intercorrente per l'alienazione del prodotto finito

Poiché il valore dell'area è riferito alla data di stima, si è scontata la differenza ( $V_f - C$ ) all'attualità per tenere conto del periodo di tempo necessario alla trasformazione, capitalizzando al 6%.

Tale intervallo temporale necessario alla trasformazione era stato ritenuto congruo mediamente di 2,5 anni per gli interventi ordinari, di 3,5 anni nel caso di presenza di particolari vincoli e di anni 6 nel caso in cui sia necessario predisporre una pianificazione attuativa.

#### **Il valore medio dei fabbricati ( $v_f$ )**

$V_m$  rappresenta il valore del fabbricato finito ottenuto moltiplicando la Superficie Lorda Vendibile complessivamente realizzabile nell'area di intervento per il Valore medio unitario di mercato degli immobili nell'area omogenea in esame desunto dalla media dei valori rilevati.

#### **La trasformazione della superficie del lotto in superficie lorda vendibile**

Usualmente il mercato immobiliare adotta quale parametro di riferimento per la consistenza la cosiddetta "superficie lorda vendibile" (S.l.v.). Nel nostro caso si è considerata la superficie lorda vendibile pari alla superficie lorda dell'immobile. Ciò a compensazione di tutte quelle porzioni ordinariamente vendibili assimilabili a superfici accessorie (balconi, terrazzi, logge, cantine ed autorimesse). La superficie vendibile, scaturisce dall'applicazione dell'indice di fabbricabilità o di utilizzazione fondiaria per la superficie del lotto.

#### **Il costo della trasformazione ( $C = \sum K + I_p + P_i$ )**

E' il costo ordinario occorrente per la completa e radicale trasformazione dell'area ed è composto da:

- o costo delle opere edili ( $\sum K$ ) comprendente:
  1. costo tecnico di costruzione, spese generali

2. le sistemazione esterna,
3. oneri professionali (progettazione, direzione lavori, sicurezza, collaudo),
4. contributi afferenti il costo di costruzione e oneri per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
5. interessi passivi (Ip) sulle anticipazioni di capitale corrispondente al tasso di interesse
6. profitto lordo (Pl) di un ordinario imprenditore.

Ciò premesso

Sulla base dei medesimi assunti e con la stessa metodologia si è proceduto a verificare l'attualità dei dati posti a base delle valutazioni effettuate e nello specifico considerando le variazioni registrate del prezzo di vendita, del tempo occorrente per realizzare l'intervento e successivamente porre sul mercato e vendere gli immobili ed infine sul costo di costruzione.

## **A - Il Mercato Immobiliare**

Preliminarmente e con riferimento all'analisi del mercato immobiliare si ritiene opportuno richiamare la **Nota trimestrale mercato immobiliare dell' OMI** che rileva quanto segue:

### ***" Le compravendite in Italia***

*Nel II trimestre 2012 continua e si accentua il calo registrato lo scorso trimestre nel mercato immobiliare italiano. Il tasso tendenziale annuo del volume di compravendite nel secondo trimestre del 2012 (variazione percentuale del II trimestre 2012 rispetto al II trimestre 2011) per l'intero settore immobiliare risulta, infatti, pari al -24,9%, peggiorando il dato tendenziale del I trimestre 2012 (-17,8%). Si tratta del numero minimo di transazioni registrate in un secondo trimestre dal 2004, peggiorando il dato del II trimestre 2011 (erano 350.052 NTN). La Tabella 1 mostra per il II trimestre 2012 tassi tendenziali negativi per tutti i comparti. Il settore residenziale, che con 119.673 transazioni registrate nel II trimestre 2012 rappresenta il 46% circa dell'intero mercato immobiliare, mostra rispetto al II trimestre 2011 un pesante calo degli scambi pari al -25,3% (erano 160.139), aumentando così il calo rilevato nel primo trimestre del*

2011. Analogo l'andamento nel settore delle pertinenze che con 95.709 NTN (36,4% del mercato), per la maggior parte riconducibili all'uso residenziale, segna una perdita del -24,4%. Continua la contrazione degli scambi anche nei settori non residenziali con il segmento del terziario, con 2.621 NTN, che segna la flessione più sostenuta delle transazioni, -32,7%, seguito dal commerciale (6.583 NTN), -28,5% e infine il settore produttivo (2.368 NTN) perde il 26,4% dei volumi compravenduti. [...]

Infine, il primo e il secondo trimestre del 2012 mostrano flessioni accentuate per tutti i settori. Il crollo delle compravendite trascritte nei primi due trimestri del 2012, come peraltro già evidenziato nella precedente nota, è strettamente connesso alla congiuntura economica fortemente negativa evidenziata dai principali indicatori economici, che nell'ultimo trimestre non sono migliorati:

Dall'ISTAT si registrano i seguenti dati:

- variazione negativa del PIL anche nel II trimestre 2012, -2,6% (peggiore del dato del I trimestre del 2012, variazione tendenziale pari a -1,4%);
- il tasso di disoccupazione si è incrementato tra il III trimestre 2011 e il II trimestre 2012 di ben 3 punti percentuali (passando dal 7,6% al 10,7%);
- l'indicatore della fiducia delle famiglie si riduce ulteriormente arrivando ad 86 nell'agosto 2012;
- la produzione industriale è in netto calo, -7% circa a giugno 2012.

Si aggiunga che, essendo rilevante per la decisione di acquisto delle abitazioni da parte delle famiglie (che costituisce il nucleo quantitativamente più rilevante del mercato immobiliare), il tasso di interesse (TAEG) sui prestiti alle famiglie per acquisto di abitazioni è salito costantemente passando dal 4,14% di marzo 2011 al 4,90% di marzo 2012 (fonte Bollettino statistico - Banca d'Italia).

L'introduzione dell'IMU, inoltre, può aver gravato sulla decisione dell'acquisto di abitazioni, non destinate all'uso di abitazione principale, soprattutto quelle per uso proprio (secondo case a disposizione) e non per ricavarne reddito da locazione. In caso di abitazione data in locazione, infatti, l'aggravio fiscale dell'IMU è ancora compensato, soprattutto per i redditi più elevati, dagli sgravi fiscali per i canoni percepiti per i quali è prevista una "cedolare secca" pari al 21%.

*La crisi del mercato immobiliare, pertanto, dipende in primo luogo dalle condizioni di crisi della nostra economia, dal contenimento della domanda interna e dall'aumento del costo del denaro per l'acquisto di abitazioni. In tale contingenza, le famiglie tendono a rinviare gli acquisti relativi ai beni durevoli e, a maggior ragione, quelli delle abitazioni che richiedono un impegno finanziario di lungo termine. A questo si aggiunga la resistenza dei venditori i quali, non volendo depauperare il proprio bene immobile, non sono disposti a cedere sul prezzo desiderato; d'altro canto, le attuali condizioni di mercato suscitano nei potenziali acquirenti l'attesa di un deciso calo dei prezzi; in tali condizioni l'inevitabile effetto è la diminuzione dei volumi scambiati e la rigidità dei prezzi.*

*E anche l'ultimo Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni<sup>1</sup>, pubblicato lo scorso 7 agosto, fornisce un quadro del secondo trimestre 2012, raccontato dagli agenti immobiliari piuttosto negativo, con vendite in diminuzione, aumento dei margini di sconto e dei tempi di vendita e con una diminuzione dei prezzi delle case compravendute.*

*[...]*

#### ***Le quotazioni delle abitazioni nei medi centri urbani***

*In questo paragrafo si riporta l'analisi dell'andamento delle quotazioni nel I semestre 2012 per le città (non considerando le 12 più grandi città) con popolazione superiore a 150 mila abitanti. Per le città così determinate in Tabella 8 si riportano le quotazioni medie, il valore per unità abitativa compravenduta, le quotazioni medie delle sole fasce centrali e le relative variazioni rispetto al II semestre 2011.*

*La quotazione più elevata si riscontra a Parma, 2.450 €/m<sup>2</sup>, seguono Monza e Livorno intorno ai 2.300 €/m<sup>2</sup>, valori poco superiori ai 2.000 €/m<sup>2</sup> si riscontrano a Prato, Cagliari e Brescia.*

*Dalla stima del fatturato medio per unità, emerge che il maggior valore medio delle abitazioni si osserva a Prato con 240 mila euro circa spesi per l'acquisto di un'abitazione in questa città.*

*L'abitazione è mediamente più "economica" a Reggio Calabria 112 mila euro circa.*

*Circoscrivendo l'analisi alle sole fasce centrali di ciascuna città Parma conferma il valore più elevato, 3.209 €/m<sup>2</sup> seguita però dal centro di Padova 3.063 €/m<sup>2</sup>.*

*Rispetto allo scorso semestre si registra un calo sostenuto a Reggio Calabria che mostra una flessione delle quotazioni del -10% circa sia per l'intera città sia per la fascia centrale.*

*Nelle restanti città le variazioni oscillano tra il -2,7% rilevato nel centro di Pescara e il +0,5% registrato mediamente a Parma.*

Da tale quadro generale non si discosta la NOTA TERRITORIALE relativa alla Provincia di ROMA -  
Andamento del mercato immobiliare nel I semestre 2012 - Settore residenziale

Secondo cui

*“ La presente Nota Territoriale, relativa al I semestre 2012, è stata realizzata dall’Ufficio Provinciale di Roma, in collaborazione con l’Ufficio Statistiche e Studi del Mercato Immobiliare della Direzione Centrale OMISE dell’Agenzia del Territorio ed ha lo scopo di illustrare composizione e dinamiche del mercato residenziale della provincia di Roma.*

*Sono stati analizzati i principali dati strutturali del mercato delle abitazioni rilevati dall’Osservatorio del mercato immobiliare della regione Lazio con approfondimenti sulla provincia di Roma*

*Esaminando la scala dei valori medi provinciali della regione, la quotazione media della provincia di Roma (2.912 €/mq) è circa 2,74 volte maggiore del valore minimo registrato dalla provincia di Frosinone (1.063 €/mq).*

*L’analisi del NTN nei capoluoghi ricalca lo stesso andamento delle province, risaltano in negativo i comuni di Latina -44,9% (451 NTN) e Viterbo -36,1% (329 NTN).*

*Nei capoluoghi, al pari delle province, le variazioni delle quotazioni hanno connotazioni diverse, mentre Latina e Viterbo fanno risultare la flessione più consistente (-5,2% e -4,4%), **le altre non rilevano concretamente nessuna importante modifica, confermando una sostanziale stabilità.***

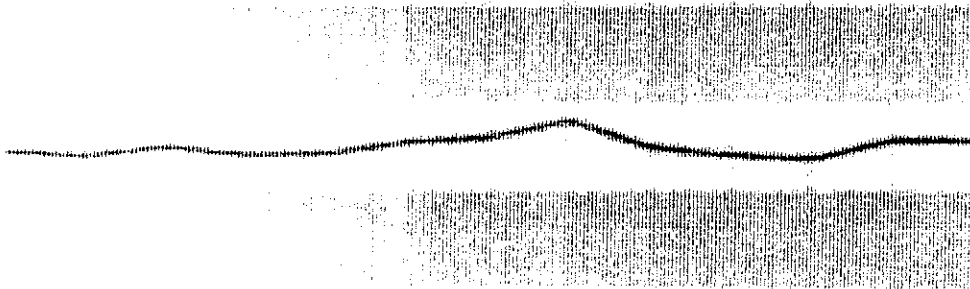
*Roma, con 3.385 €/mq, ha un valore medio di oltre 2,3 volte il minimo valore registrato nella città di Rieti (1.568 €/mq).*

Tabella 11: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Castelli Romani

Comune	NTN I sem 2012	Var % NTN I sem 2012 / I sem 2011	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2012 €/mq	Var % quotazione I sem 2012 / I sem 2011	Differenziale quotazione I sem 2012 rispetto alla media di provincia
ALBANO LAZIALE	165	-10,2%	0,82%	2.265	0,0%	0,78
ARICCIA	70	-6,8%	0,35%	2.071	0,6%	0,71
CASTEL GANDOLFO	26	-33,2%	0,13%	2.611	-1,3%	0,90
LANUVIO	35	-22,3%	0,17%	1.788	1,1%	0,61
FRASCATI	104	-11,8%	0,52%	2.894	-0,2%	0,99
GENZANO DI ROMA	67	-36,6%	0,33%	2.181	-1,1%	0,75
GROTTAFERRATA	91	-3,0%	0,45%	3.040	-1,5%	1,04
MARINO	298	-16,2%	1,48%	2.525	-1,5%	0,87
MONTECOMPATRI	49	-30,2%	0,24%	2.079	0,0%	0,71
MONTE PORZIO CATONE	25	-12,0%	0,13%	2.742	0,0%	0,94
NEMI	10	10,9%	0,05%	2.263	0,0%	0,78
ROCCA DI PAPA	77	-2,5%	0,38%	1.986	0,0%	0,68
ROCCA PRIORA	39	-19,1%	0,19%	1.900	0,0%	0,65
VELLETRI	176	-7,4%	0,88%	1.850	0,7%	0,64
LARIANO	58	-15,9%	0,29%	1.617	-2,5%	0,56
CIAMPINO	173	-15,4%	0,86%	2.920	-1,4%	1,00
<b>Totale Castelli Romani</b>	<b>1.462</b>	<b>-14,7%</b>	<b>7,26%</b>	<b>2.325</b>	<b>-0,6%</b>	<b>0,80</b>

*Sull'andamento del mercato locale altre fonti (Immobiliare.it) non rilevano concretamente nessuna importante modifica, confermando una sostanziale stabilità dei prezzi.*

Andamento prezzi vendita richiesta per immobili in vendita (€/m²)



Home > Immobiliare > Primi case in vendita > Velletri (RM) > Andamento prezzi vendita richiesta per immobili in vendita (€/m²)

Raffina la tua ricerca

Lista 
  Mappa 
  Tabella 
  Proprietario 
  Più rilevanti

Contratto	Verifica	Arredo	Foto	Tipologia	Contratto	Zona	Superficie	Locali	Prezzo (€)	Dettagli
Contratto	<input checked="" type="checkbox"/> Vendita	<input type="checkbox"/> Affitto								
Categoria	Residenziale	<input checked="" type="checkbox"/> w	10	Appartamento	Vendita	Velletri	95 m²	4	€ 250.000	
Tipologia	Appartamento	<input checked="" type="checkbox"/> w	10	Appartamento	Vendita	Velletri	65 m²	3	€ 175.000	
Provincia	Roma	<input checked="" type="checkbox"/> w	10	Appartamento	Vendita	Velletri	55 m²	3	€ 150.000	
Comune	Velletri	<input checked="" type="checkbox"/> w	10	Appartamento	Vendita	Velletri	80 m²	4	€ 205.000	
Area	Tutte	<input checked="" type="checkbox"/> w	10	Appartamento	Vendita	Velletri	78 m²	3	€ 185.000	
Prezzo (€)	da	3	10	Appartamento	Vendita	Velletri	120 m²	3	€ 345.000	
Superf. (m²)	da	3	10	Appartamento	Vendita	Velletri	65 m²	3	€ 155.000	
Locali	da	3	10	Appartamento	Vendita	Velletri	89 m²	2	€ 205.000	
Tipo Propri.	qualsiasi	<input checked="" type="checkbox"/> w	10	Appartamento	Vendita	Velletri	90 m²	2	€ 255.000	
Riscald.	qualsiasi	<input checked="" type="checkbox"/> w	10	Appartamento	Vendita	Velletri	80 m²	2	€ 200.000	
Stato	lavorato in costruzione	<input checked="" type="checkbox"/> w	10	Appartamento	Vendita	Velletri	120 m²	3	€ 355.000	
Box Auto	qualsiasi	<input checked="" type="checkbox"/> w	10	Appartamento	Vendita	Velletri	66 m²	3	€ 190.000	
Bagni	qualsiasi	<input checked="" type="checkbox"/> w	10	Appartamento	Vendita	Velletri	120 m²	4	€ 330.000	
<input type="checkbox"/> Arredato	<input type="checkbox"/> Terrazzo		10	Appartamento	Vendita	Velletri	78 m²	4	€ 240.000	
<input type="checkbox"/> Giardino	<input type="checkbox"/> A reddito		10	Appartamento	Vendita	Velletri	80 m²	3	€ 250.000	
<input type="checkbox"/> Balcone	<input type="checkbox"/> In zola									

**CERCA**

Pag. 1 di 3 
  1 
  2 
  3 
 Successivo >

Con un mercato del nuovo per il quale si registra un valore medio di vendita pari ad € 2.185 per mq.

Tipologia	Contratto	Zona	sup	Locali	Prezzo (€)	costo mq.
Appartamento	Vendita	Velletri	77 m <sup>2</sup>	4	€ 159.000	€ 2.065
Appartamento	Vendita	Velletri	100 m <sup>2</sup>	3	€ 160.000	€ 1.600
Appartamento	Vendita	Velletri	95 m <sup>2</sup>	4	€ 250.000	€ 2.632
Appartamento	Vendita	Velletri	90 m <sup>2</sup>	3	€ 178.000	€ 1.978
Appartamento	Vendita	Velletri	100 m <sup>2</sup>	4	€ 178.000	€ 1.780
Appartamento	Vendita	Velletri	65 m <sup>2</sup>	3	€ 175.000	€ 2.692
Appartamento	Vendita	Velletri	70 m <sup>2</sup>	3	€ 148.000	€ 2.114
Appartamento	Vendita	Velletri	90 m <sup>2</sup>	3	€ 180.000	€ 2.000
Appartamento	Vendita	Velletri	55 m <sup>2</sup>	3	€ 150.000	€ 2.727
Appartamento	Vendita	Velletri	40 m <sup>2</sup>	2	€ 65.000	€ 1.625
Appartamento	Vendita	Velletri	85 m <sup>2</sup>	4	€ 205.000	€ 2.412
Appartamento	Vendita	Velletri	79 m <sup>2</sup>	4	€ 164.000	€ 2.076
Appartamento	Vendita	Velletri	80 m <sup>2</sup>	4	€ 208.000	€ 2.600
Appartamento	Vendita	Velletri	78 m <sup>2</sup>	3	€ 185.000	€ 2.372
Appartamento	Vendita	Velletri	38 m <sup>2</sup>	1	€ 80.000	€ 2.105

prezzo  
€ 2.185 medio

## B- Il Costo di costruzione

Per determinare le variazioni di costo di costruzione rispetto all'anno precedente si è fatto riferimento agli " **INDICI ISTAT DEL COSTO DI COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO RESIDENZIALE - LUGLIO – SETTEMBRE 2012**" secondo cui:

*L'indice generale nazionale Istat del costo di costruzione di un fabbricato residenziale (base 2005=100) risulta pari a 120,3 nel mese di luglio, a 120,4 ad agosto e a 120,5 a settembre 2012.*

*Rispetto agli analoghi mesi dell'anno precedente, si registrano aumenti del 2,0% a luglio e ad agosto 2012, mentre a settembre la crescita si è attestata al 2,1%.*

Rispetto agli indici posti alla base delle valutazioni della precedente analisi l'incremento registrato è quello del 3,8 %.

Indici ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato residenziale  
(base 2005=100)

	2011	2012	var % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente			
			2009	2010	2011	2012
Gennaio	118,8	118,8	4,2	-0,4	4,6	2,6
Febbraio	116,9	120,2	3,5	-0,2	4,7	2,8
Marzo	117,2	120,3	3,2	0,2	4,7	2,6
Aprile	117,2	120,4	2,6	2,0	3,0	2,7
Maggio	117,4	120,4	2,1	1,8	3,2	2,6
Giugno	117,8	120,4	-1,1	1,8	3,7	2,2
Luglio	117,9	120,3	-1,2	2,0	3,8	2,0
Agosto	118,0	120,4	-1,0	2,1	3,7	2,0
Settembre	118,0	120,5*	-0,9	2,2	3,6	2,1*
Ottobre	118,0		-0,2	2,1	3,6	
Novembre	118,1		0,4	2,2	3,7	
Dicembre	118,1		0,3	2,2	3,6	
Media	117,6		0,9	1,5	3,8	

\*dato provvisorio

Elaborazione Ance su dati Istat

La crescita rilevata nel terzo trimestre 2012, comune a tutte le componenti di costo che concorrono a formare l'indice generale, è stata più intensa per i trasporti e noli, mentre per manodopera e materiali gli aumenti sono stati più contenuti.

### C- Tempo necessario per la realizzazione e vendita dei fabbricati

Altro aspetto che concorre in maniera determinante alla formazione del valor e di mercato delle aree edificabili è il tempo necessario per immettere sul mercato e vendere il bene. Sull'argomento di riportano gli studi di Tecnocasa e della Banca d'Italia secondo cui:

*“ Persistono le difficoltà sul mercato immobiliare. Gli ultimi dati diffusi sulle compravendite nel terzo trimestre del 2012 illustrano ancora un'importante riduzione dei volumi scambiati. Tra le motivazioni che contribuiscono a disegnare questo scenario ci sono l'incertezza dei potenziali acquirenti e la resistenza dei proprietari immobiliari a ribassare i prezzi della richiesta a fronte di una disponibilità di spesa che si contrae. Questo comporta un rallentamento delle dinamiche di incontro tra domanda ed offerta e un aumento delle tempistiche di vendita. L'Ufficio Studi Tecnocasa ha analizzato i tempi di vendita degli immobili registrati a Novembre*

2012 e li ha confrontati con quelli di un anno fa. Si sono considerate le grandi città, i rispettivi hinterland e i capoluoghi di provincia. Nelle grandi città per vendere un immobile occorrono 213 giorni, nell'hinterland invece 242, mentre nei capoluoghi di provincia 225 giorni. Rispetto ad un anno fa c'è un aumento rispettivamente di 29 giorni, 39 giorni e 15 giorni. I tempi di vendita si allungano dunque in tutte le realtà territoriali. Tra le grandi città è a Verona quella in cui si registrano le tempistiche più lunghe, infatti per vendere un immobile occorrono in media 238 giorni. Seguono Bari con 232 giorni e Torino. Occorre meno tempo a Napoli e a Roma che si attestano sotto i 200 giorni rispettivamente con 179 e 187 giorni. E' nell'hinterland delle grandi città che si registra l'incremento maggiore delle tempistiche di vendita che sono aumentate di 39 giorni. Nell'hinterland di Palermo si osserva un aumento di due mesi rispetto ad un anno fa, esattamente si registrano 273 giorni per riuscire a vendere il proprio immobile. Due mesi in più anche per l'hinterland romano che passa da 164 giorni a 223 giorni e per quello di Firenze che sale da 161 giorni a 226 giorni. Sono i comuni della provincia di Napoli quelli in cui per realizzare una compravendita occorrono meno giorni, esattamente 211.

Analogo rilievo è svolto dalla Banca d'Italia nel suo " **Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia - Ottobre 2012**" secondo cui

**Trattative e tempi di vendita** – Nel terzo trimestre del 2012 il margine di sconto medio dei prezzi di vendita rispetto alle richieste iniziali è risultato invariato rispetto a luglio, al 15,4 per cento (ma era pari al 12,5 per cento un anno prima; Tavola 6). Anche il tempo medio di vendita è rimasto invariato a 8,2 mesi (un mese in più rispetto a un anno prima; Tavola 7); si conferma maggiore di due mesi nelle aree non urbane rispetto a quelle urbane (9 e 7 mesi circa, rispettivamente).

E tale difficoltà è condizionata in maniera significativa dalla difficoltà di accesso al credito.

**Modalità di finanziamento degli acquisti** – La percentuale di acquisti di abitazioni effettuata con accensione di un mutuo è scesa al 59,6 per cento, dal 64,7 registrato nella precedente indagine (era pari a 67,1 un anno prima; Tavola 8). La riduzione, comune a tutte le aree geografiche, è risultata più accentuata nelle aree non urbane (di quasi 10 punti percentuali rispetto a luglio)

**Tavola 7 - Tempi di vendita<sup>(1)</sup>**  
*(mesi; trimestre di riferimento: luglio-settembre 2012)*

	Tempi medio intercorso tra affidamento dell'incarico e effettiva vendita (mesi)
<b>Per ripartizioni geografiche</b>	
Nord Ovest	8,1
di cui: aree urbane <sup>(2)</sup>	6,8
aree non urbane	9,7
Nord Est	8,4
di cui: aree urbane <sup>(2)</sup>	8,0
aree non urbane	8,6
Centro	8,1
di cui: aree urbane <sup>(2)</sup>	6,5
aree non urbane	9,8
Sud e Isole	8,0
di cui: aree urbane <sup>(2)</sup>	6,7
aree non urbane	8,5
<b>Per popolazione residente</b>	
Aree urbane (> 250 mila abitanti) <sup>(3)</sup>	6,9
Aree non urbane (<= 250 mila abitanti)	9,1
Aree metropolitane (> 500 mila abitanti) <sup>(3)</sup>	6,7
Aree non metropolitane (<= 500 mila ab.)	8,8
<b>Totale</b>	<b>8,2</b>
<i>per memoria</i>	
Secondo trimestre 2012	8,2
Primo trimestre 2012	7,7
Quarto trimestre 2011	7,6
Terzo trimestre 2011	7,1

Fonte: Sondaggio congiunturale Banca d'Italia-Tecnoborsa-Agenzia del Territorio sul mercato delle abitazioni in Italia. - (1) I mesi e le percentuali sono riferite alle risposte valide delle agenzie immobiliari che hanno dichiarato di avere effettuato vendite nel trimestre di riferimento, ponderate con la popolazione di agenzie desunta dagli archivi Istat-Assis 2012. - (2) Comuni con oltre 250.000 residenti che comprendono, oltre al territorio amministrativo, la cintura urbana ("urbanland") individuata sulla base dei Sistemi Locali del Lavoro (cfr. Istat, i sistemi locali del lavoro 1991, Roma, 1997). Le aree urbane così individuate sono quelle di Torino, Genova, Milano (Nord Ovest), Padova, Verona, Venezia, Trieste, Bologna (Nord Est), Firenze, Roma (Centro), Napoli, Bari, Catania, Messina, Palermo (Sud e Isole). - (3) Comuni con oltre 500.000 residenti che comprendono, oltre al territorio amministrativo, la cintura urbana individuata sulla base dei Sistemi Locali del Lavoro. Le aree metropolitane così individuate sono quelle di Torino, Genova, Milano, Roma, Napoli, Palermo.

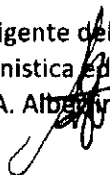
Alla luce degli indicatori raccolti e delle considerazioni svolte, nell'elaborazione di che trattasi

- si è ritenuto mantenere inalterata la variabile relativa al valore di mercato degli immobili a destinazione residenziale, rispetto a quella determinata nello studio a corredo della delibera di Giunta Comunale n. 231/2011
- sono stati aumentati del 4 % i costi di costruzione per i fabbricati, dei costi per le sistemazioni esterne alle aree e per le opere di urbanizzazione primaria.
- è stato spostato di un anno l'arco temporale per la realizzazione, messa sul mercato e vendita delle abitazioni. Passando da 30 mesi a 42 mesi.
- non sono stati modificati gli importi che attengono agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, in considerazione del fatto che nessuna nuova deliberazione è intervenuta a modificarli.

Le risultanze di calcolo emerse, allegate per estratto in appendice, con la metodologia illustrata ed i dati segnalati evidenziano che le dinamiche di mercato incidono mediamente sul valore di mercato

delle aree edificabili in maniera negativa per un valore medio attendibile del 20 % rispetto al valore determinato con l'originaria deliberazione.

Il Dirigente del Settore  
Urbanistica ed Edilizia Privata  
Ing. A. Albertini



APPENDICE











stima valore di mercato di un terreno edificabile

Tempo 2,5 anni

Zona D 1

VELLETRI

sito in :

dati urbanistici e/o dimensionali		ricavi		costi produzione		valore di trasformazione area nuda	
sup fondaria terreno	5000,00 mq	valori unitari	valori totali	valori unitari	valori totali	sommaria costi	sommaria ricavi
If	0,25 (rayo/cop)	prezzo vendita (euro/mq)	(euro/mq)	costo costruzione (euro/mq)	(euro/mq)	differenza ricavi-costi	
cubatura	1250,00 mq	1.050,00	1.312.500,00 euro	tot costi costruzione	504.375,00	sconto	1.111.401,64
sup coperta edificabile	1071,00 mq			urbanizzazione primaria	29.467,00	anni	3,5
sistemazioni esterne	179,00 mq			urbanizzazione secondaria	8.840,10	saggio	6,0%
cubatura	62.900,00 mq			oneri urbanizzazione	10.423,00	valore trasformazione area nuda	
				contributo costo costruzione	10.423,00		
				oneri professionali	29.467,00 euro	determinazione delibera GM 211/2011	
				oneri urbaniz	10.423,00 euro	Ipotesi Artigianale	
				oneri prof	29.467,00 euro	valori unitari e incidenza area nuda	
				oneri finanzia	8.840,10 euro	14,8% incidenza	
				profitto promotore	9.870,00 euro	31.06226253 euro/mc	
					2.861,00 euro	38.82782817 euro/mq	
					31.138,10 euro	valori unitari e incidenza area nuda in valore assoluto	
					48.051,04 euro	4,82 euro/mc	
					282.500,00 euro	6,03 euro/mq	
					282.500,00 euro	percentualmente	
						-18,38%	

ALL. 2  
 DELIB. G. C. N. 277  
 DEL 31.12.12.

Zona Omogenea
B2
B3
B4
B4 PA
C1
C2
D1 generico
D1 comm
D1 art
D2
D3
E
F
G1
G2
G3
G4
G5
G6
L
M1
M2
M3
M4
M5
N1
N2

Valori rideterminati alla data del dicembre 2012					
Attuazione diretta			Attuazione indiretta		
tempo	valori unitari e incidenza area nuda		tempo	valori unitari e incidenza area nuda	
	euro/mc	euro/mq		euro/mc	euro/mq
3,5	€ 116,48	€ 349,43	Attuazione diretta		
3,5	€ 120,75	€ 241,51	Attuazione diretta		
3,5	€ 125,03	€ 187,54	Attuazione diretta		
3,5			7	€ 60,69	€ 91,03
3,5	€ 90,63	€ 54,38	7	€ 52,77	€ 31,66
3,5	€ 107,11	€ 128,54	7	€ 44,47	€ 53,37
3,5	€ 24,85	€ 31,06	7	€ 15,52	€ 19,40
3,5	€ 63,16	€ 78,95	7	€ 15,52	€ 19,40
3,5	€ 24,85	€ 31,06	7	€ 15,52	€ 19,40
3,5	€ 24,07	€ 48,14	7	€ 10,78	€ 21,58
non è un'area edificabile					
non è un'area edificabile					
non è un'area edificabile					
non è un'area edificabile					
non è un'area edificabile					
non è un'area edificabile					
non è un'area edificabile					
3,5	€ 10,11	€ 12,14	Attuazione diretta		
3,5	€ 160,65	€ 20,56	7	€ 105,06	€ 13,45
3,5	€ 83,00	€ 28,22	Limitatamente all'attuazione diretta		
3,5	€ 94,79	€ 284,37	7	€ 56,78	€ 170,35
3,5	€ 94,12	€ 141,18	7	€ 55,74	€ 83,62
3,5	€ 106,48	€ 159,73	7	€ 55,74	€ 83,62
3,5	€ 106,48	€ 159,73	7	€ 57,72	€ 86,59
3,5	€ 82,74	€ 82,74	Attuazione diretta		
3,5	€ 52,82	€ 52,82	13	€ 15,43	€ 15,43
3,5	€ 57,86	€ 173,58	13	€ 17,46	€ 52,48