



Direzione Provinciale di Lecce

Prot.

OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE COMITATO CONSULTIVO TECNICO

VERBALE DEL 1° SEMESTRE 2022

Il 21 luglio 2022, in teleconferenza, si è riunito il COMITATO CONSULTIVO TECNICO per esaminare e valutare la proposta di aggiornamento della banca dati delle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare della provincia di LECCE per il **1° semestre 2022**.

Ai lavori del Comitato hanno partecipato:

Presidente	Direttrice Provinciale Lecce	dott.ssa Antonella Rotello
Componente interno	Direttrice Ufficio Provinciale - Territorio	ing. Gianmaria Miglietta
Componente interno	Referente provinciale OMI - Lecce	ing. Giuseppe Piccinno
Componente esterno	FIAIP	Luigi Vitale
Componente esterno	Collegio dei Geometri	Gino Ratano Angelo Rizzo
Componente esterno	Camera di Commercio Lecce	Giampiero Rizzo
Componente esterno	Ordine degli Ingegneri Lecce	Alessandro Licci
Componente esterno	FIMAA-Confcommercio	Camillo Barone
Componente esterno	Consiglio Notarile	Rocco Mancuso
Componente esterno	Ordine Dottori Commercialisti	Maurizio Renna
Componente esterno	Collegio dei Periti Industriali	-
Componente esterno	Agenti Immobiliari Riuniti	Pasquale Gadaleta

Al Comitato è stato inizialmente illustrato il focus provinciale che pone a raffronto i dati del mercato immobiliare della provincia di Lecce tra il 2021 e il 2020. Successivamente sono

state presentate le risultanze delle indagini del mercato immobiliare provinciale condotte per il semestre appena concluso.

Il Comitato ha esaminato i dati tecnici economici relativi al mercato immobiliare del 1° semestre 2022 determinando il seguente esito.

MERCATO NAZIONALE

La totalità degli analisti constata un 2022 al rialzo nel settore delle vendite immobiliari: i prezzi delle case continuano a crescere in tutta Europa, e anche in Italia. L'inflazione e la guerra in Ucraina contribuiscono all'impennata di tutti i costi in generale: materie prime, in primis. E anche il mercato immobiliare risente di questa spinta in alto.

Tra gli altri, l'ultimo rapporto di Bankitalia sulla stabilità finanziaria 2022, pubblicato in aprile, è chiaro nell'evidenziare la crescita dei prezzi immobiliari sia in Europa sia in Italia. Le rilevazioni di Bankitalia mostrano come anche in Italia i prezzi delle abitazioni sono cresciuti con maggiore intensità nella prima parte dell'anno 2021, ma meno che nel confronto internazionale, anche se le compravendite di fine 2021 hanno rallentato rispetto al 2019.

Si tratta di rilevazioni anteriori rispetto alla deflagrazione del conflitto russo-ucraino.

A questo spartiacque arriva Nomisma che nel report sul mercato immobiliare di marzo 2022 rivede al ribasso le previsioni per il triennio 2022-2024. Se prima del conflitto in Ucraina la previsione delle compravendite a fine 2022 era di 741 mila unità, ora le previsioni sono più pessimistiche, facendo scendere il numero di scambi a 694 mila unità (-7,3%) nel 2022. Inoltre nel 2023 si prevede un ulteriore calo a quota 651 mila.

Le erogazioni di mutui, previste a 68 miliardi di euro, sono ora ridimensionate ad una stima di 60,4.

Nel sondaggio congiunturale del 24 maggio 2022 di Bankitalia, frutto delle interviste rivolte agli agenti immobiliari, si evidenzia una tendenza al rialzo dei prezzi nel primo trimestre 2022, la riduzione dei tempi di attesa per la vendita, una leggera contrazione dello sconto richiesto (dal 10% a circa l'8,5%). Quindi, le prospettive per il mercato degli immobili residenziali restano nel complesso favorevoli, con un rafforzamento dei segnali di rialzo dei prezzi. I prezzi delle case continuerebbero a crescere a un ritmo sostenuto nel corso del 2022. Naturalmente, tutte queste prospettive si sono deteriorate con il prolungarsi della guerra e l'espandersi dei suoi effetti negativi sull'economia globale. Subito i potenziali acquirenti sono divenuti più attenti non solo al prezzo di vendita (per il 61 per cento degli agenti) ma anche allo stato di manutenzione (47 per cento) e all'efficienza energetica degli immobili (39 per cento).

Analizziamo ora le STATISTICHE TRIMESTRALI elaborate dall' Agenzia delle Entrate col proprio Osservatorio del Mercato Immobiliare.

In ITALIA nel primo trimestre 2022 segno positivo per le compravendite del settore residenziale e non residenziale.

Superano quota 181.000 le abitazioni acquistate nei primi tre mesi dell'anno, in rialzo del 12% rispetto allo stesso periodo del 2021. In crescita anche gli scambi del comparto terziario-commerciale (+14,5%) e soprattutto del settore produttivo (+23,6%).

Secondo quanto emerso, nel primo trimestre del 2022 resta positivo il tasso di crescita delle compravendite del settore residenziale (+12%), con quasi 20.000 transazioni in più rispetto allo stesso periodo del 2021, per un totale di oltre 181.000 scambi.

L'analisi dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate mostra alcune differenze tra i capoluoghi (+11,1% con 5.800 abitazioni compravendute in più) e i comuni minori, non capoluogo (+12,5% con 13.600 operazioni in più). L'incremento supera il 13%, rispetto al primo trimestre 2021, in tutte le aree geografiche del Paese, ad eccezione del Nord Est in cui la crescita si attesta al 6,5%, con dei picchi intorno al 16% in corrispondenza dei comuni minori del Centro e delle Isole.

Per quanto riguarda le dimensioni delle unità immobiliari, la crescita più ampia interessa gli acquisti di abitazioni con superficie compresa tra 50 e 85 m² (+14,5%).

Ma qual è la situazione del mercato delle grandi città? Nel periodo da gennaio a marzo 2022 il mercato delle abitazioni nelle principali città italiane evidenzia, con quasi 4.000 acquisti in più rispetto allo stesso trimestre del 2021, una variazione positiva nel suo complesso (+14,1%). Milano è la città con il tasso di crescita più marcato (+36% di operazioni rispetto al primo trimestre del 2021); seguono, a distanza, Palermo (+15,5%), Bologna (+11,1%) e Firenze (+10,2%). Roma è la città con il maggior volume di compravendite con oltre 9.000 transazioni (+6,4%).

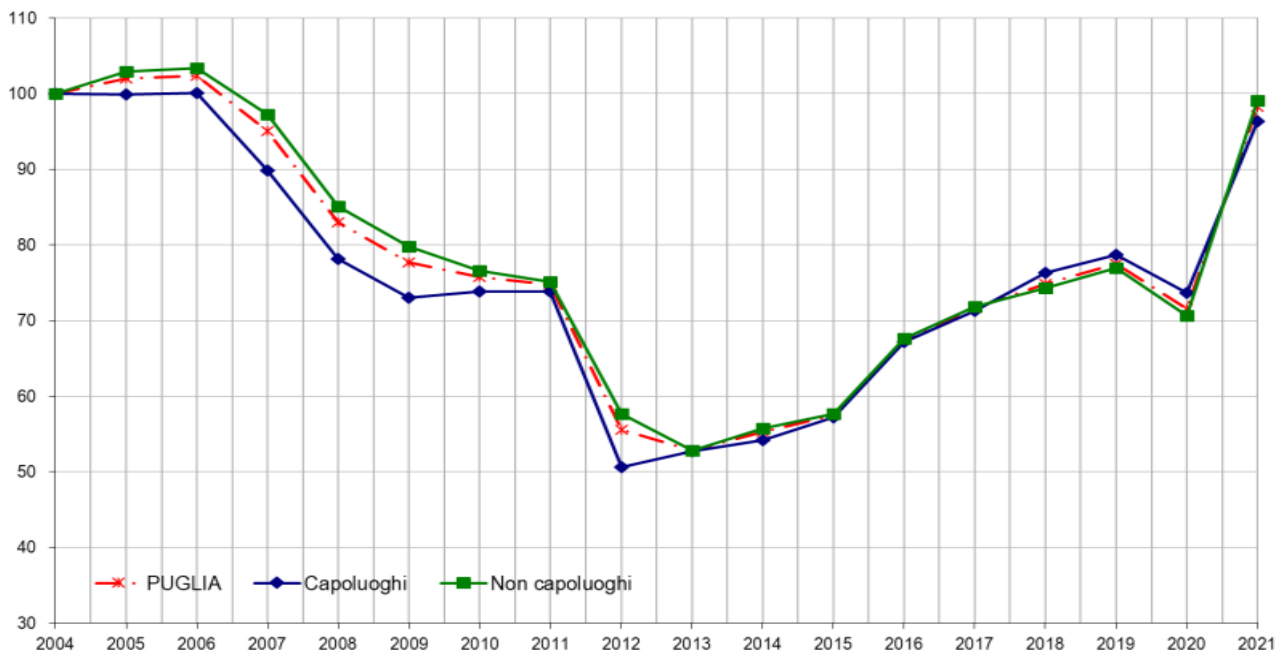
Segno più anche per gli scambi dei depositi pertinenziali (cantine e soffitte), che con oltre 35.000 transazioni fanno registrare una crescita di oltre il 23%, e di box e posti auto (+8,9% con quasi 104mila unità scambiate).

Il settore non residenziale - terziario-commerciale - ha visto nel primo trimestre 2022 un'espansione del +14,5%. In particolare, uffici e studi privati crescono del 12,2%, con tassi sopra la media al Sud (+28,4%) e al Centro (+24,2%), mentre i negozi e laboratori del 15,2% (con oltre 9.000 transazioni), con una distribuzione territoriale abbastanza omogenea. Su anche le compravendite di depositi commerciali e autorimesse (+13,7%), capannoni e industrie (+23,6%) che oscillano dal +43,4% delle Isole al +4,2% del Sud. Bene anche il settore produttivo agricolo (+28,4%).

MERCATO REGIONALE

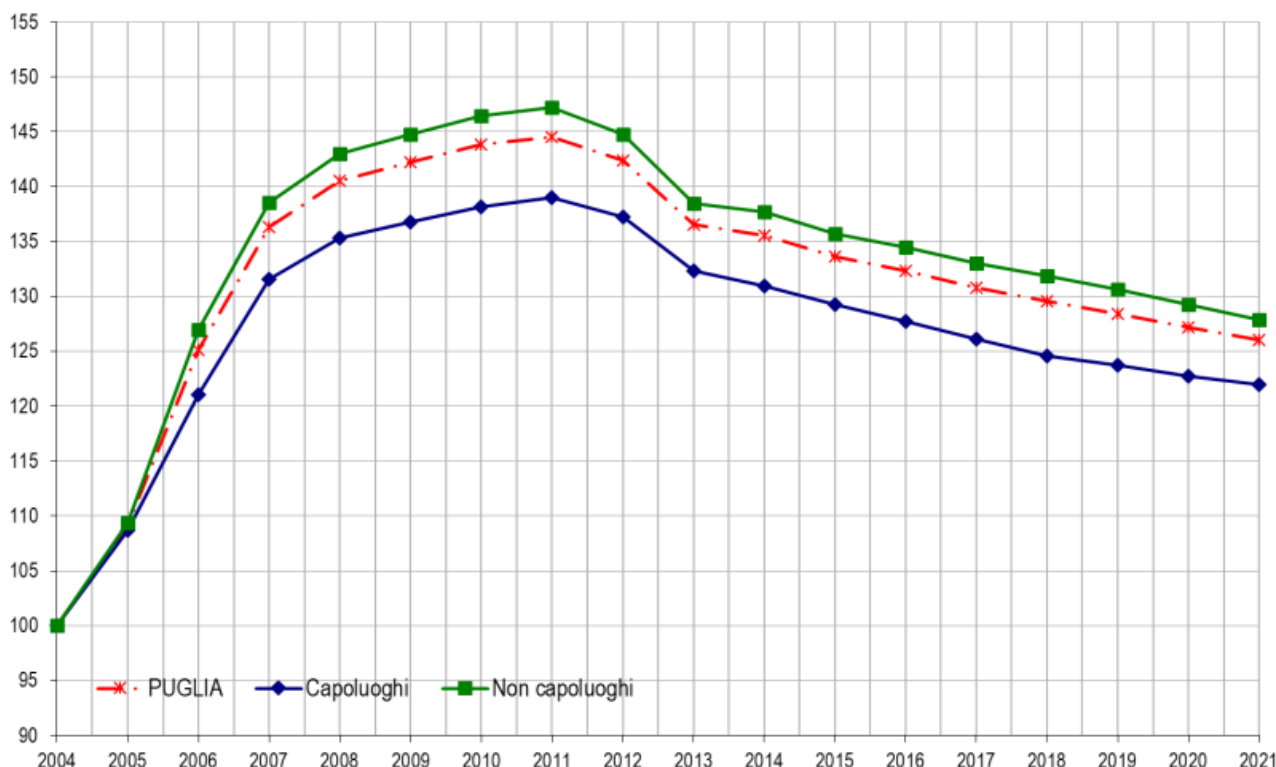
Il “focus” regionale dell'OMI (pubblicazione STATISTICHE REGIONALI di giugno 2022) mostra la performance del segmento residenziale nel 2021 rispetto al 2020.

Il grafico del numero delle transazioni mostra il netto incremento di vendite post covid:



Le quotazioni rimangono invece incerte:

Figura 6: Numero indice quotazioni per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo



Infine, per il confronto tra biennio 2021 e 2020, si riportano anche i grafici provinciali, che danno evidenza degli scossoni che la pandemia (iniziata a marzo 2020) ha inferto anche nella provincia di Lecce a numero di compravendite e prezzi.

Figura 17: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

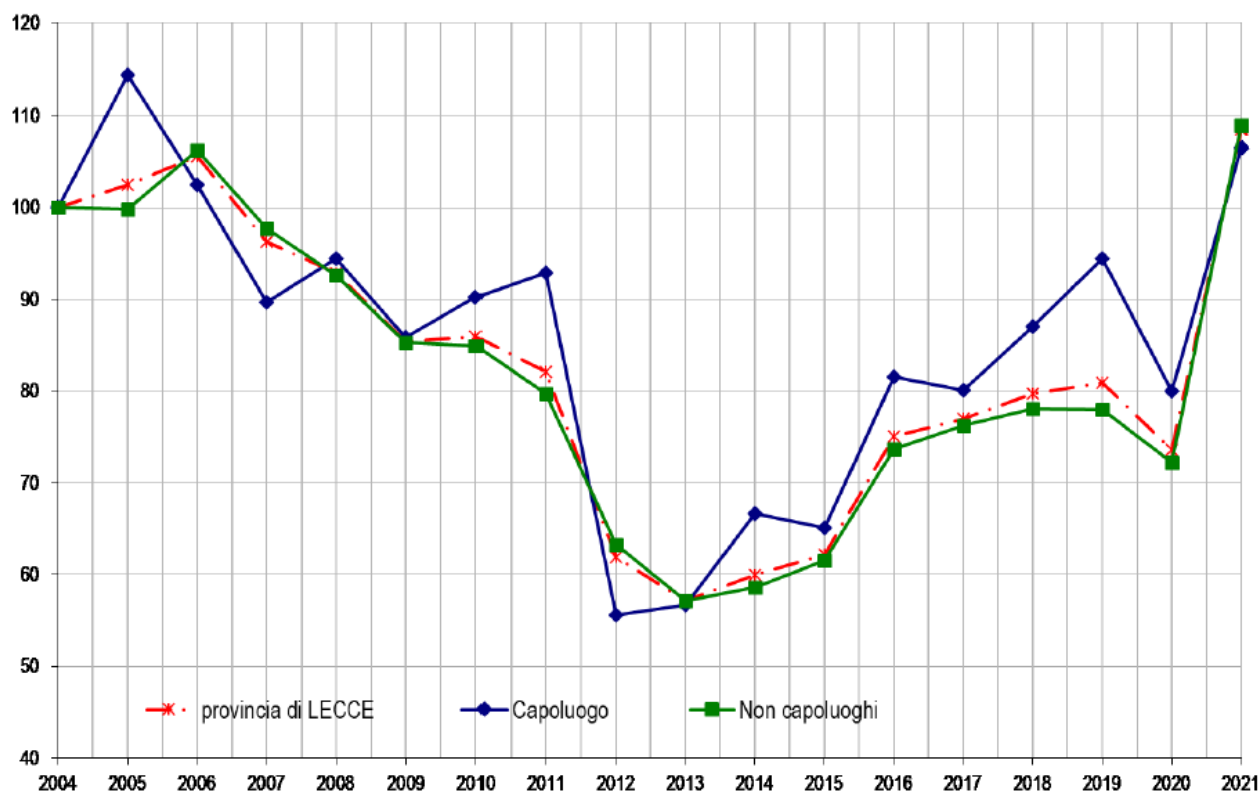
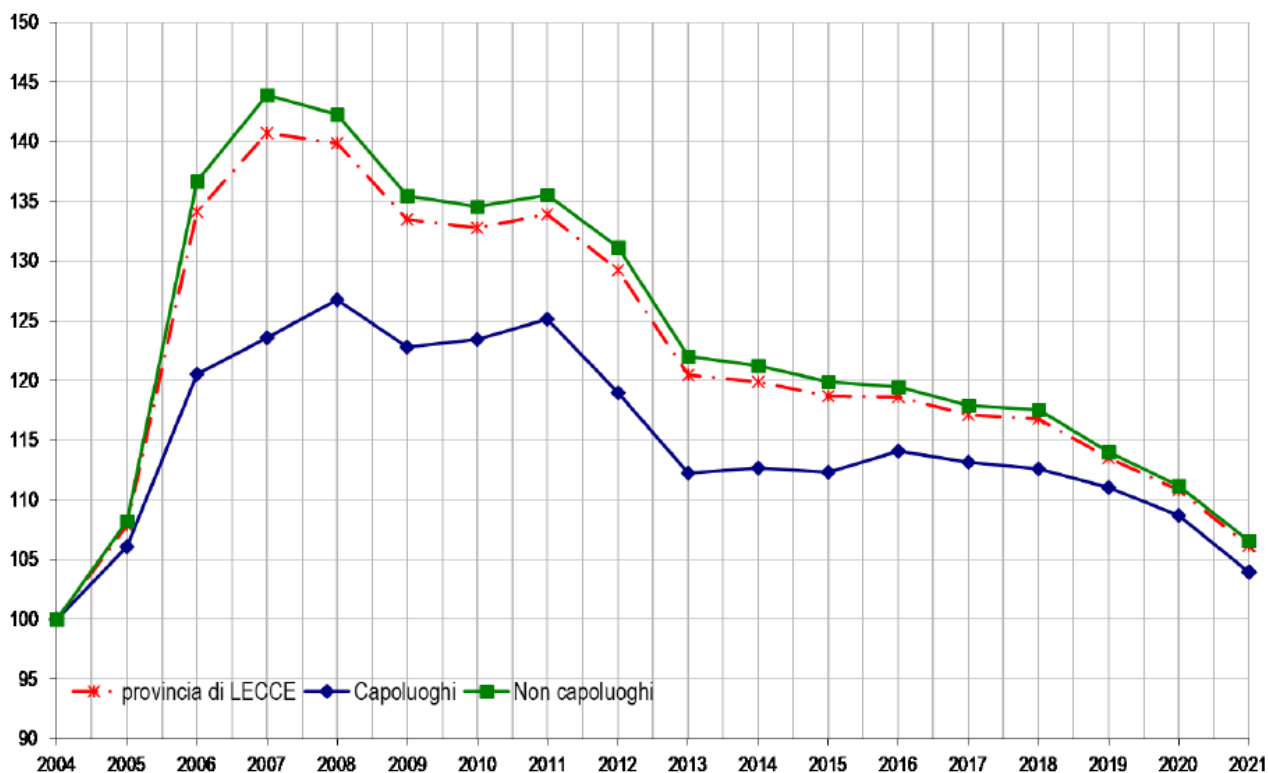


Figura 19: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo



PARERE SULLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI DETERMinate NEI COMUNI OGGETTO DI INDAGINI DIRETTE.

L'analisi dei dati raccolti con le schede di rilevazione sui 22 principali comuni della provincia induce a introdurre un aumento del **+2,5%** per i valori di compravendita nel capoluogo **LECCE** per il segmento residenziale e quello terziario (invariati commerciale e produttivo), ed a lasciare **invariate le quotazioni** in ognuno dei 22 comuni indagati direttamente.

Oltre a questa impostazione di tipo generalizzato, per le zone omogenee oggetto di indagini dirette tramite schede di rilevazione si introducono le seguenti variazioni puntuali:

VALORI DI COMPRAVENDITA

Comune	Zona	Tipologia	Stato Manutentivo	Valore Min Omi sem. prec.	Valore Max Omi sem. prec.	Valore Min Omi 1° 2022	Valore Max Omi 1° 2022
CASARANO	B2	ABITAZIONE CIVILE	Normale	450	660	470	700
CASARANO	C2	ABITAZIONE CIVILE	Normale	530	740	550	820
CASARANO	D2	ABITAZIONE CIVILE	Normale	530	700	600	800
CAVALLINO	E2	ABITAZIONE CIVILE	Normale	800	1150	800	1100
CAVALLINO	E2	ABITAZIONE CIVILE	Ottimo	1150	1500	1100	1450
COPERTINO	C3	ABITAZIONE CIVILE	Normale	500	750	550	800
COPERTINO	D3	ABITAZIONE CIVILE	Normale	550	760	560	800
GALATINA	B3	ABITAZIONE CIVILE	Normale	500	730	550	750
GALATINA	C1	ABITAZIONE CIVILE	Normale	580	780	600	800
GALATINA	C2	ABITAZIONE CIVILE	Normale	600	840	580	800
GALATINA	D4	ABITAZIONE CIVILE	Normale	700	950	700	950
GALATINA	D5	ABITAZIONE CIVILE	Normale	650	900	670	950
GALATINA	E12	ABITAZIONE CIVILE	Normale	570	780	550	750
GALATONE	C2	ABITAZIONE CIVILE	Normale	500	700	500	720
GALATONE	D2	ABITAZIONE CIVILE	Normale	640	850	600	850
GALLIPOLI	B8	ABITAZIONE CIVILE	Normale	1150	1700	1150	1700
GALLIPOLI	B9	ABITAZIONE CIVILE	Normale	1150	1650	1100	1600
GALLIPOLI	B9	ABITAZIONE CIVILE	Ottimo	1650	2400	1600	2400
GALLIPOLI	C2	ABITAZIONE CIVILE	Normale	1000	1350	1100	1400
GALLIPOLI	C3	ABITAZIONE CIVILE	Normale	1150	1350	1150	1350
GALLIPOLI	C3	ABITAZIONE CIVILE	Ottimo	1350	1900	1350	1950
GALLIPOLI	D10	VILLA O VILLINO	Normale	1250	1700	1250	1750
GALLIPOLI	D8	ABITAZIONE CIVILE	Normale	1000	1400	1050	1450
GALLIPOLI	D9	ABITAZIONE CIVILE	Normale	1300	1600	1200	1500
LECCE	B3	ABITAZIONE CIVILE (centro storico)	Normale	950	1350	1000	1450
LECCE	B3	NEGOZIO (centro storico)	Normale	1400	2600	1400	2700
LECCE	B3	NEGOZIO (centro storico)	Ottimo	1400	2600	2700	3300
LECCE	C10	ABITAZIONE CIVILE (Santa Rosa)	Normale	580	800	550	790

LECCE	C11	ABITAZIONE CIVILE (San Pio, Rudiae, Borgo Pace, V.le Repubblica, via Taranto)	Normale	700	1000	800	1100
LECCE	C11	NEGOZIO (San Pio, Rudiae, Borgo Pace, V.le Repubblica, via Taranto)	Normale	800	1050	750	1050
LECCE	C7	ABITAZIONE CIVILE (Piazza Mazzini, Ariosto, San Lazzaro, Tribunale)	Normale	900	1200	850	1250
LECCE	C7	ABITAZIONE CIVILE (Piazza Mazzini, Ariosto, San Lazzaro, Tribunale)	Ottimo	1200	1600	1250	1650
LECCE	C7	ABITAZIONE SIGNORILE (Piazza Mazzini, Ariosto, San Lazzaro, Tribunale)	Normale	1600	2300	1600	2300
LECCE	C7	ABITAZIONE SIGNORILE (Piazza Mazzini, Ariosto, San Lazzaro, Tribunale)	Ottimo	2300	2800	2300	2800
LECCE	C7	NEGOZIO (Piazza Mazzini, Ariosto, San Lazzaro, Tribunale)	Scadente	900	1200	900	1200
LECCE	C7	NEGOZIO (Piazza Mazzini, Ariosto, San Lazzaro, Tribunale)	Normale	1200	1600	1200	1600
LECCE	C7	NEGOZIO (Piazza Mazzini, Ariosto, San Lazzaro, Tribunale)	Ottimo	1600	2400	1600	2500
LECCE	C7	UFFICIO (Piazza Mazzini, Ariosto, San Lazzaro, Tribunale)	Normale	1000	1400	1150	1400
LECCE	C7	UFFICIO (Piazza Mazzini, Ariosto, San Lazzaro, Tribunale)	Ottimo	1400	1800	1400	2050
LECCE	C8	ABITAZIONE CIVILE (Quartiere Ferrovia e quartiere Leuca)	Normale	800	1050	820	1050
LECCE	C9	ABITAZIONE CIVILE (Salesiani, Partigiani, Conservatorio)	Normale	1000	1200	1000	1200
LECCE	C9	ABITAZIONE CIVILE (Salesiani, Partigiani, Conservatorio)	Ottimo	1200	1500	1200	1500
LECCE	C9	NEGOZIO (Salesiani, Partigiani, Conservatorio)	Normale	1000	1450	1000	1450
LECCE	C9	NEGOZIO (Salesiani, Partigiani, Conservatorio)	Ottimo	1450	2000	1450	1900
LECCE	C9	UFFICIO (Salesiani, Partigiani, Conservatorio)	Normale	950	1300	950	1350
LECCE	D10	ABITAZIONE CIVILE (Quartiere Stadio, 167, via Rapolla, Palio)	Normale	800	1100	900	1200
LECCE	D10	ABITAZIONE CIVILE (Quartiere Stadio, 167, via Rapolla, Palio)	Ottimo	1100	1400	1200	1500
LECCE	D11	ABITAZIONE CIVILE (Periferia nord: Sant'Oronzo fuori le	Normale	800	1100	850	1150

		mura, via Adriatica, San Nicola)					
LECCE	D12	ABITAZIONE CIVILE (Periferia sud-ovest: via Monteroni, via San Cesario, via Vecchia Carmiano)	Normale	850	1200	900	1300
LECCE	D9	ABITAZIONE CIVILE (Periferia est: via Aldo Moro, Settelacquare, via Merine)	Normale	1050	1450	1050	1500
LECCE	D9	ABITAZIONE CIVILE (Periferia est: via Aldo Moro, Settelacquare, via Merine)	Ottimo	1450	1700	1500	1700
LECCE	E19	VILLA O VILLINO (San Cataldo)	Normale	800	1100	850	1150
LECCE	E20	VILLA O VILLINO (Litorale: da Casalabate a Frigole (Torre Rinalda, Spiaggia-bella, Torre Chianca)	Normale	570	800	600	850
LIZZANELLO	E2	ABITAZIONE CIVILE	Normale	750	950	750	1000
MAGLIE	B3	ABITAZIONE CIVILE	Normale	600	900	600	890
MAGLIE	C2	ABITAZIONE CIVILE	Normale	700	1000	700	950
MAGLIE	D2	ABITAZIONE CIVILE	Normale	650	950	580	870
MATINO	B2	ABITAZIONE CIVILE	Normale	550	800	500	800
MATINO	D2	ABITAZIONE CIVILE	Normale	550	750	500	750
MELENDUGNO	D2	ABITAZIONE CIVILE	Normale	530	710	500	700
MELENDUGNO	E4	VILLA O VILLINO	Normale	1100	1650	1100	1700
MONTERONI DI LECCE	D2	ABITAZIONE CIVILE	Normale	600	820	590	800
NARDO'	B3	ABITAZIONE CIVILE	Normale	650	850	600	820
NARDO'	C5	ABITAZIONE CIVILE	Normale	620	780	620	850
NARDO'	C6	ABITAZIONE CIVILE	Normale	550	760	570	820
NARDO'	D3	ABITAZIONE CIVILE	Normale	750	1050	650	900
NARDO'	D4	ABITAZIONE CIVILE	Normale	600	850	600	830
NARDO'	D5	VILLA O VILLINO	Normale	750	1100	750	1100
NARDO'	E8	VILLA O VILLINO	Normale	1250	1650	1200	1600
NARDO'	E8	VILLA O VILLINO	Ottimo	1650	2500	1600	2350
NARDO'	E9	VILLA O VILLINO	Normale	1000	1450	1000	1500
OTRANTO	D4	ABITAZIONE CIVILE	Normale	1350	1950	1500	2050
OTRANTO	D5	ABITAZIONE CIVILE	Normale	1400	1950	1400	2050
PARABITA	D2	ABITAZIONE CIVILE	Normale	600	850	600	800
PORTO CESAREO	B2	ABITAZIONE CIVILE	Normale	950	1400	1050	1450
PORTO CESAREO	D2	ABITAZIONE CIVILE	Normale	850	1150	880	1200
PORTO CESAREO	E2	VILLA O VILLINO	Normale	1000	1500	1000	1500
PORTO CESAREO	E3	VILLA O VILLINO	Normale	950	1250	900	1150
SALVE	B2	ABITAZIONE CIVILE	Normale	550	750	550	800
SALVE	E3	VILLE E VILLINI	Normale	1150	1700	1150	1650
SALVE	E3	ABITAZIONE CIVILE	Normale	900	1150	900	1250
SAN CESARIO DI LECCE	B2	ABITAZIONE CIVILE	Normale	800	1000	700	900

SURBO	D2	ABITAZIONE CIVILE	Normale	650	850	700	900
SURBO	E2	ABITAZIONE CIVILE	Normale	800	1000	800	1050
TAVIANO	D2	ABITAZIONE CIVILE	Normale	500	700	480	680
TAVIANO	E3	VILLA O VILLINO	Normale	900	1300	1000	1400
TRICASE	B3	ABITAZIONE CIVILE	Normale	600	900	500	750
TRICASE	D2	ABITAZIONE CIVILE	Normale	600	850	650	900
UGENTO	B2	ABITAZIONE CIVILE	Normale	500	700	550	750
UGENTO	D4	ABITAZIONE CIVILE	Normale	550	750	560	760
UGENTO	E5	VILLA O VILLINO	Normale	1050	1500	1050	1450

LOCAZIONI

Comune	Zona	Tipologia	Stato Manu- tentivo	Valore Min Omi sem. precedente	Valore Max Omi sem. precedente	Valore Min Omi (q1)	Valore Max Omi (q2)
LECCE	B3	ABITAZIONE CIVILE (centro storico)	Normale	5,5	7	4,3	6,1
LECCE	B3	NEGOZIO (centro storico)	Normale	8,5	12	8,5	12,5
LECCE	B3	NEGOZIO (centro storico)	Ottimo	12	17	12,5	19
LECCE	C10	ABITAZIONE CIVILE (Santa Rosa)	Normale	3,3	4,2	3,5	4,8
LECCE	C11	ABITAZIONE CIVILE (San Pio, Rudiae, Borgo Pace, V.le Re- pubblica, via Taranto)	Normale	4	6	4,2	6,2
LECCE	C7	ABITAZIONE CIVILE (Piazza Mazzini, Ario- sto, San Lazzaro, Tri- bunale)	Normale	4	5,3	4,5	6
LECCE	C7	ABITAZIONE CIVILE (Piazza Mazzini, Ario- sto, San Lazzaro, Tri- bunale)	Ottimo	5,3	6,5	6	8,3
LECCE	C7	NEGOZIO (Piazza Mazzini, Ario- sto, San Lazzaro, Tri- bunale)	Scadente	-	-	6	7,3
LECCE	C7	NEGOZIO (Piazza Mazzini, Ario- sto, San Lazzaro, Tri- bunale)	Normale	10	13	7,3	13,6
LECCE	C7	NEGOZIO (Piazza Mazzini, Ario- sto, San Lazzaro, Tri- bunale)	Ottimo	13	19	13,6	18
LECCE	C7	UFFICIO (Piazza Mazzini, Ario- sto, San Lazzaro, Tri- bunale)	Normale	5,5	7,5	5	7,5
LECCE	C7	UFFICIO (Piazza Mazzini, Ario- sto, San Lazzaro, Tri- bunale)	Ottimo	7,5	10	7,5	10
LECCE	C8	ABITAZIONE CIVILE (Quartiere Ferrovia e quartiere Leuca)	Normale	4,3	5,6	4	5,2
LECCE	C9	ABITAZIONE CIVILE (Salesiani, Partigiani, Conservatorio)	Normale	4,5	6	4,2	6,1
LECCE	C9	NEGOZIO (Salesiani, Partigiani, Conservatorio)	Normale	7,5	9	7,4	9

LECCE	C9	NEGOZIO (Salesiani, Partigiani, Conservatorio)	Ottimo	9	15	9	15
LECCE	C9	UFFICIO (Salesiani, Partigiani, Conservatorio)	Normale	5,5	7,5	5,7	8,5
LECCE	D10	ABITAZIONE CIVILE (Quartiere Stadio, 167, via Rapolla, Palio)	Normale	3	4	3,8	4,1
LECCE	D10	ABITAZIONE CIVILE (Quartiere Stadio, 167, via Rapolla, Palio)	Ottimo	4	5,8	4,1	5,6

PARERE SULLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI DETERMINATE NEI COMUNI OGGETTO DI INDAGINI INDIRETTE

Si propone di lasciare invariati i valori di compravendita su tutta la provincia per le tipologie residenziali, commerciali, terziarie e produttive; così pure i valori di locazione (0%) per tutte le tipologie edilizie.

PARERE SUI COEFFICIENTI PROVINCIALI DI ADEGUAMENTO DELLE OFFERTE IMMOBILIARI

L'ing. Piccinno spiega che il coefficiente di adeguamento delle offerte immobiliari, prima che entrino come rilevazione nell'elaborazione delle schede, è pari al 10%. Anche se nelle indagini condotte dalla Banca d'Italia nel "Sondaggio congiunturale sul Mercato delle abitazioni in Italia" si palesa una lieve riduzione all'8,5%, si conferma la misura del 10%.

PARERE SULLE REVISIONI DELLE ZONIZZAZIONI COMUNALI

Nella precedente riunione del Comitato Consultivo, ci si era ritrovati concordi nell'evidenziare una delimitazione della zona C7 (Mazzini, Tribunale, Ariosto, San Lazzaro) troppo ampia.

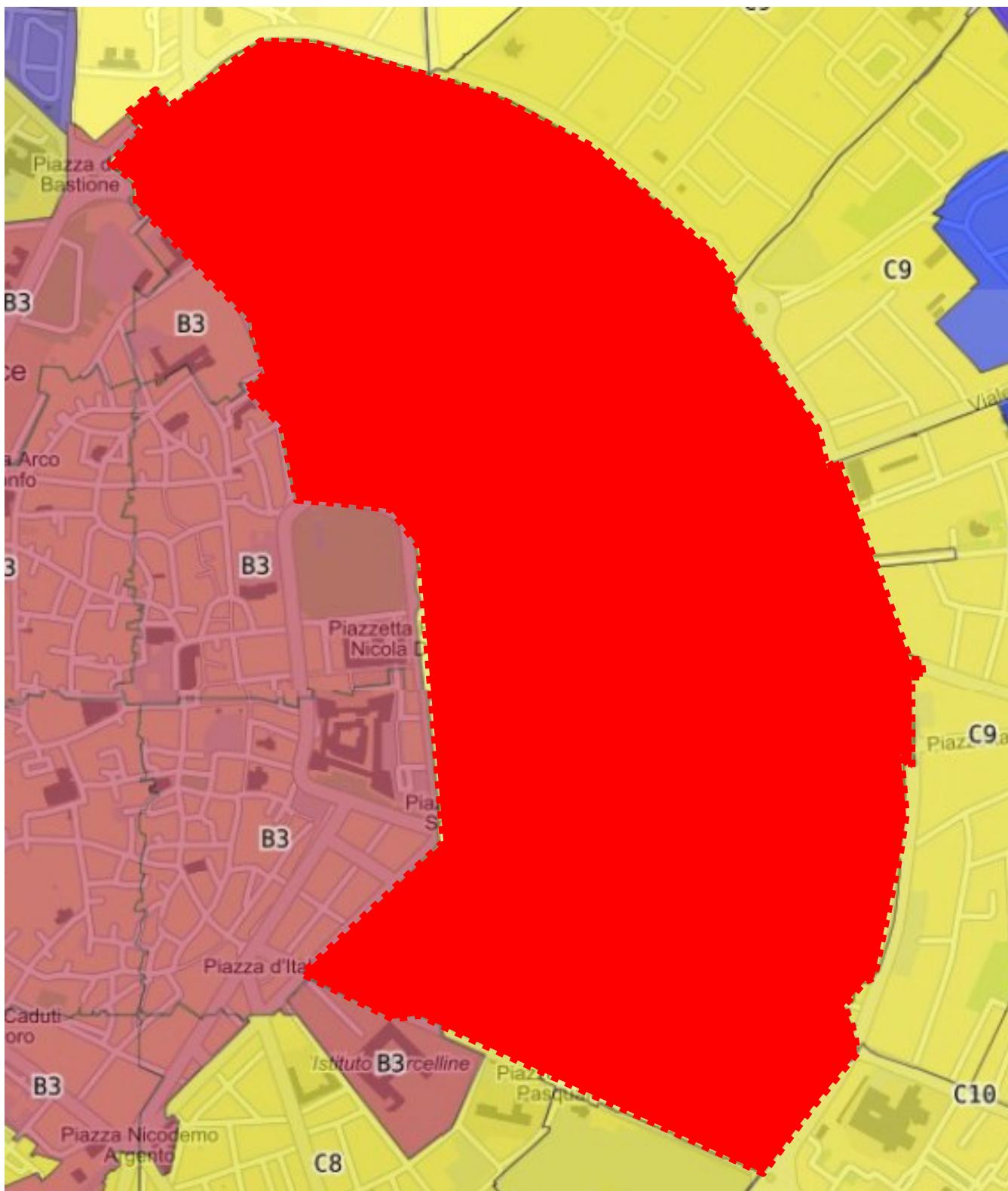
La criticità essenziale è che questa zona raccoglie realtà sociali e immobiliari troppo marcatamente caratterizzate e ben distinte tra di loro. L'inclusione di della zona Mazzini, della zona Ariosto e di San Lazzaro nella stessa zona OMI è evidentemente una forzatura. L'obiettivo perseguito nel 2014 di ridurre la frammentazione delle zone OMI e il loro numero, ha consentito una semplificazione del quadro, ma è ben più grande la perdita delle informazioni di dettaglio che questa importante parte di città, in trasformazione, esige.

Si propone quindi la suddivisione della zona C7 in tre nuove zone: Mazzini, Ariosto-Tribunale, San Lazzaro.

Le figure che seguono illustrano il prima e il dopo della zona C7.

La zona C7 ATTUALE “Piazza Mazzini, Ariosto, San Lazzaro, Tribunale.

È racchiusa entro la circonvallazione (tratti di viale Ugo Foscolo e viale Japigia), viale De Pietro, la villa comunale, via G. Garibaldi, via Felice Cavallotti, viale Otranto, viale Don Minzoni, Torre del Parco, via Sardegna.



La PROPOSTA.

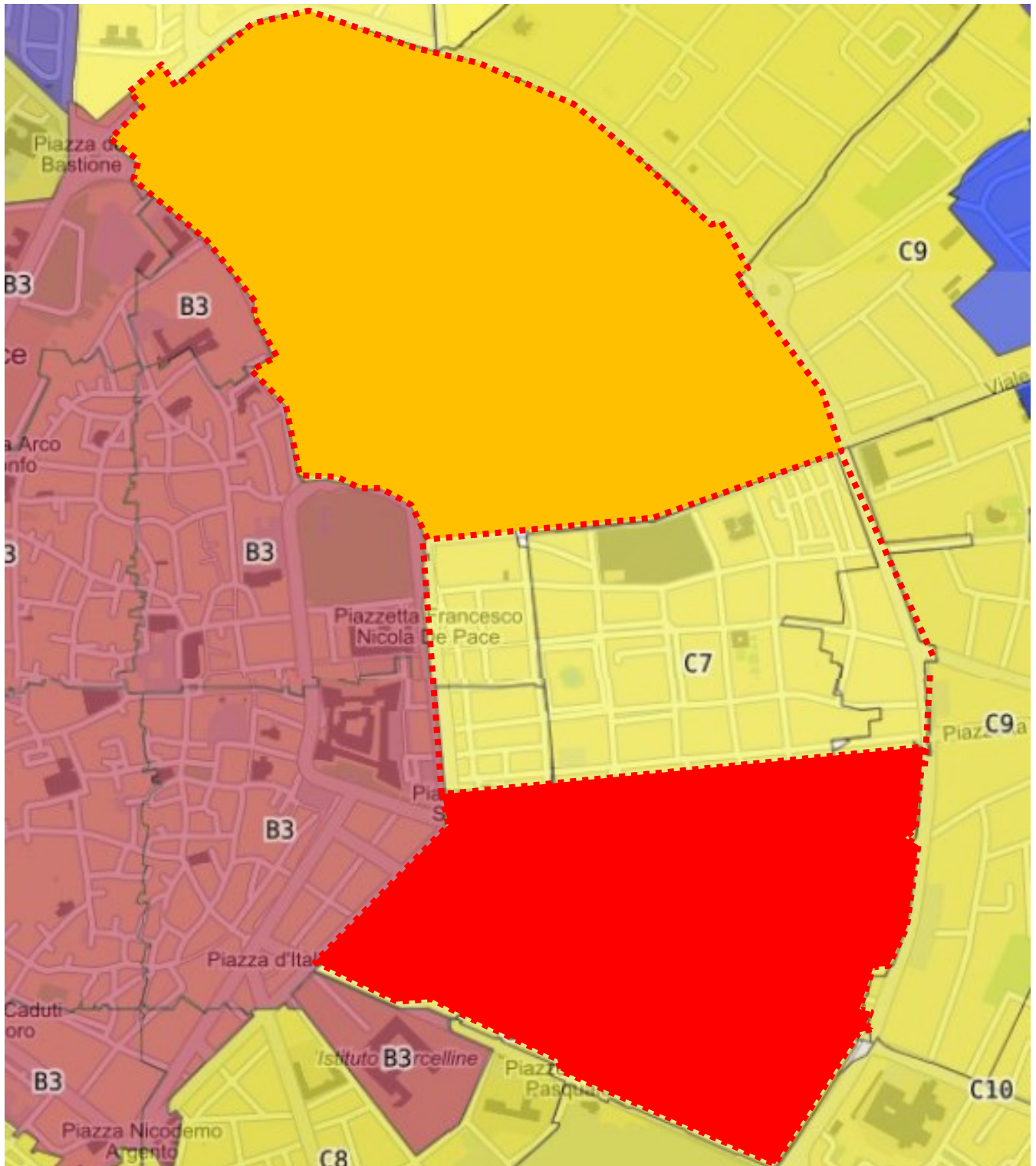
La zona C7 si scinde in 3 nuove zone:

“Piazza Mazzini”

“Ariosto, Tribunale”

“San Lazzaro”.

Quella attuale viene tripartita da due nuove dividenti che seguirebbero **via Imperatore Adriano-via del Mare** e **via 95° Reggimento Fanteria**.



EVENTUALI ULTERIORI OSSERVAZIONI

Camillo Barone ritiene che la suddivisione della zona C7 in tre nuove zone omogenee tramite due dividenti su via Imperatore Adriano e via 95° Rgt. Fanteria vada bene, purché si tenga conto che le dividenti NON possono passare sulle mezzerie delle strade, ma poste in modo che AMBEDUE i fronti costruiti in affaccio sulle strade sia inclusi nella stessa zona omogenea OMI (in particolare, i due fronti su via Imperatore Adriano e su via 95° sono parte della futura zona "Piazza Mazzini").

L'ing. Piccinno è del tutto d'accordo.

Il geom. Gino Ratano in quanto rappresentante di una categoria professionale per natura immersa nella società e, quindi, nel mercato confida sensazioni pessimistiche su quello che potrà essere l'evoluzione futura del mercato delle costruzioni.

Si stanno accumulando incertezze problemi numerosi e di diversissimo genere, a partire dagli esiti deludenti rispetto alle aspettative dei "bonus" fiscali e del prevedibile rincaro dei mutui. Negli ultimi anni si è comprata casa per i bonus e le favorevoli condizioni del credito. Entrambi questi incentivi sono diventati incertezze. I bonus, concretamente, stanno finendo: poche le risorse che saranno ancora messe a disposizione. Accanto a questo, nuove fiammate inflazionistiche a livello di altri tempi. Si entra in una fase di incertezze, di più: di timori, che scoraggeranno molti piccoli investitori. Il geom. Ratano aggiunge una chiosa: il meccanismo dei bonus ha portato alla luce la diffusione delle difformità edilizie, che è un altro granello di sabbia nel meccanismo degli scambi immobiliari. Sarebbe auspicabile, se non necessaria, una soluzione finalmente politica che, scavalcato l'ambientalismo di facciata, trovi una soluzione a tante situazioni di indeterminatezza innescate da difformità, il più delle volte, di piccola entità.

Il notaio Rocco Mancuso condivide le riflessioni di Ratano. D'altro canto, sollecitati dall'obbligo di dichiarare la coincidenza tra rappresentazione catastale e stato dei luoghi, sempre più spesso la compravendita è lo spunto per i proprietari per mettere finalmente mano alla sistemazione della difformità.

Gadaleta, che introduce l'AIR nel Comitato per la prima volta, trova interessante l'occasione di incontro. Sulla proposta di nuova suddivisione della C7 esprime approvazione.

A Camillo Barone pare eccessivo l'incremento di valori per la città di Lecce (residenziale e uffici) proposto dall'ing. Piccinno. Tanto più alla luce della vistosa flessione innescatasi a marzo e delle fosche prospettive che sembrano attenderci nelle settimane a venire.

Tuttavia, l'ing. Piccinno ritiene giustificato e prudente questo ritocco verso l'alto, che scaturisce dalle buone premesse di inizio anno, affievolitesi col passare delle settimane, ma che comunque esprime un lieve rimbalzo rispetto a semestri di continua contrazione dei prezzi cittadini.

Maurizio Renna ringrazia per la completezza delle informazioni che l'OMI riesce a mettere a disposizione di utenti privati e professionali. Sarà estremamente interessante seguire il mercato immobiliare nei prossimi mesi. La zona C7, così come è, va divisa secondo la proposta e le osservazioni sin qui fatte. I bonus edilizi si sono alla fine rivelati nocivi, problematici: complicata già l'asseverazione, irto di difficoltà il meccanismo delle cessioni.

L'ing. Miglietta sposta il focus sul nuovo "piano casa" regionale: potrebbe porsi come soluzione alle difformità minori?

Il geom. Ratano informa che il nuovo piano casa è praticamente in porto. Potrebbe offrire soluzioni ai piccoli problemi di difformità, ma è una possibilità affidata alle singole interpretazioni locali. Per dire: il 20% in più può realizzarsi sul già edificato e comprenderlo? Parrebbe di no. Ma qualche comune autorizza questo 20% anche in sanatoria. E secondo Ratano non è interpretazione del tutto corretta. Il piano casa apre la via agli ampliamenti, non alle sanatorie. Resta uno strumento positivo che forse sarà soggetto a restrizioni in zone a tutela paesaggistica: troppo costrittivo per la provincia

di Lecce. Tra 2009 e 2021 lo si è potuto applicare anche in zona paesaggisticamente rilevanti: perché non continuare?

L'ing. Alessandro Licci dell'appena insediato Ordine degli Ingegneri di Lecce, condivide le analisi di Ratano. Se il piano casa fosse inapplicabile nelle zone a vincolo paesaggistico perderebbe buona parte della sua utilità. Anzi: nelle marine è uno strumento che potrebbe contribuire alla sempre auspicata riqualificazione complessiva.

Anche il notaio Rocco Mancuso ritiene proficua la tripartizione dell'attuale zona C7.

Luigi Vitale, FIAIP, è dello stesso parere: la C7 va divisa. A maggior ragione quando si constati che zone centrali della città si stanno trasformando in pelli di leopardo grazie alle sostituzioni edilizie.

Per quanto riguarda un "sentiment" sul futuro (bonus, tassi, scenari politici) pensa che il 110% abbia alimentato aspettative eccessive e benefici tutto sommato contenuti. Per ora il mercato procede con ritmo regolare senza lasciarsi appesantire dal quadro fosco che lo circonda. Ma il futuro è davvero imprevedibile. Quanto alla diffondata diffusa che più di una norma ha costretto a mostrarsi, c'è una nota positiva: l'agente immobiliare ha dovuto acquisire più dettagliate capacità contrattualistiche ed un'attenzione più acuta verso certi aspetti di piccola irregolarità. Questo è un progresso. A questo proposito: si sono volute portare sotto il riflettore fiscale gli "immobili fantasma". Ma se l'erario ne fa fonte di prelievo fiscale, lo stato accumula un debito, almeno morale, verso il contribuente se non pensa a come renderle commerciabili. Infine, si parla e si favoleggia dei prezzi di vendita dei nuovi palazzi che vanno edificandosi nel centro di Lecce. È facile fantasticare o diffondere notizie troppo "grosse", su quotazioni record. Lecce invece dispone forse di uno strato sottilissimo di investitori in grado di accedere a questo "esclusivo" segmento di mercato. Una platea ristretta, presto a rischio di saturazione. Al di là di queste operazioni altisonanti, per l'ordinarietà il mercato si è attestato su quotazioni giuste. Si deve solo sperare solo che i tassi dei mutui rimangano vicini agli attuali: tutt'altro che dissuasivi.

CONCLUSIONI

I pareri espressi dal Comitato saranno acquisiti ed esaminati dalla Commissione Tecnica di Validazione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare della provincia di Lecce prima di procedere alla validazione della Banca Dati delle quotazioni immobiliari.

Firmato:

Presidente	Direttrice Provinciale Lecce	dott.ssa Antonella Rotello
Componente interno	Direttrice Ufficio Provinciale - Territorio	ing. Gianmaria Miglietta
Componente interno	Referente provinciale OMI - Lecce	ing. Giuseppe Piccinno
Componente esterno	FIAIP	Luigi Vitale
Componente esterno	Collegio dei Geometri	Gino Ratano Angelo Rizzo
Componente esterno	Camera di Commercio Lecce	Giampiero Rizzo
Componente esterno	Ordine degli Ingegneri Lecce	Alessandro Licci
Componente esterno	FIMAA-Confcommercio	Camillo Barone
Componente esterno	Consiglio Notarile	Rocco Mancuso
Componente esterno	Ordine Dottori Commercialisti	Maurizio Renna
Componente esterno	Collegio dei Periti Industriali	-
Componente esterno	Agenti Immobiliari Riuniti	Pasquale Gadaleta

Lecce, 21/07/2022