



Direzione Provinciale di Lecce

## OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE - LECCE COMITATO CONSULTIVO TECNICO

### VERBALE DEL 1° SEMESTRE 2024

Il 5 luglio 2024, 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 2024**.

Ai lavori del Comitato hanno partecipato:

Presidente	Direttore Provinciale Lecce	dott. Giuseppe Persia
Componente interno	Direttrice Provinciale UPT - Lecce	Ing. Gianmaria Miglietta
Componente interno	Referente provinciale OMI - Lecce	ing. Giuseppe Piccinno
Componente esterno	FIAIP	Luigi Vitale
Componente esterno	Collegio dei Geometri	Angelo Rizzo
Componente esterno	Camera di Commercio Lecce	-
Componente esterno	Ordine degli Ingegneri Lecce	-
Componente esterno	FIMAA-Confcommercio	Camillo Barone
Componente esterno	Consiglio Notarile	Notaio Rocco Mancuso
Componente esterno	Ordine Dottori Commercialisti	Dott.ssa Manuela De Giorgi (sostituisce dott. Maurizio Renna)
Componente esterno	Collegio dei Periti Industriali	P.I. Massimo Giulianelli
Componente esterno	Agenti Immobiliari Riuniti	-

Al Comitato è stato inizialmente illustrato il focus provinciale che pone a raffronto i dati del mercato immobiliare della provincia tra il 2023 e il 2022. 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 2024 determinando i seguenti esiti.

## **MERCATO NAZIONALE**

L'Agenzia delle Entrate ha pubblicato il report trimestrale dell'OMI, l'osservatorio preposto al mercato immobiliare, da cui emerge che da gennaio a marzo 2024 c'è stata una diminuzione delle vendite di immobili residenziali: è del 7,2% su base nazionale rispetto allo stesso trimestre del 2023. La flessione è dovuta a mutui complicati da ottenere e prezzi alti. Aumentano acquisti "prima casa" mentre scendono quelli di abitazioni di nuova costruzione. Male anche gli affitti.

Il mercato immobiliare in Italia vive una fase di flessione. Mutui complicati da ottenere e prezzi alti sono i fattori principali che frenano il settore delle compravendite. Sul sito dell'Agenzia delle Entrate è stato pubblicato il report trimestrale dell'OMI, l'osservatorio preposto, da cui emerge che da gennaio a marzo (primo trimestre 2024) c'è stato un pesante calo delle vendite: la flessione di compravendite di immobili residenziali è del 7,2% su base nazionale rispetto allo stesso trimestre del 2023.

Le abitazioni oggetto di compravendita in tre mesi sono state circa 155mila, ovvero 12mila in meno rispetto ai primi tre mesi del 2023 (che già erano stati a loro volta in flessione). In particolare sul dato del trimestre ha pesato il calo del mese di marzo 2024 (variazione negativa oltre il 14%). Se il segno meno riguarda tutta Italia, emerge anche che le grandi città sono andate peggio della media (-8,2%). Questo dato è però influenzato dalla performance negativa di Milano (-13,2%), risultato peggiore tra i grandi capoluoghi, più di Torino (-10,2%) e Roma (-6,9%).

La riduzione delle compravendite residenziali è diffusa ovunque: nel Nord Italia, in cui si concentra oltre la metà delle compravendite complessive nazionali, la diminuzione è più marcata. Al Centro gli scambi diminuiscono del 7,7%, al Sud e nelle Isole invece la flessione è più contenuta, al di sotto del 4%. Nei comuni minori la riduzione delle transazioni è più accentuata (-8,2%) rispetto ai comuni capoluogo di Provincia (-6,2%). La superficie media delle abitazioni compravendute nel primo trimestre 2024 è di circa 105 mq, dato stabile rispetto al 2023.

Si rileva un aumento del 5% rispetto al primo trimestre 2023 e arriva al 69,9% la quota di abitazioni acquistate come "prima casa", sul totale delle abitazioni compravendute. Questo può significare che è sceso l'interesse per l'acquisto "da investimento", per i timori legati agli affitti, come quello di inquilini che non pagano le mensilità.

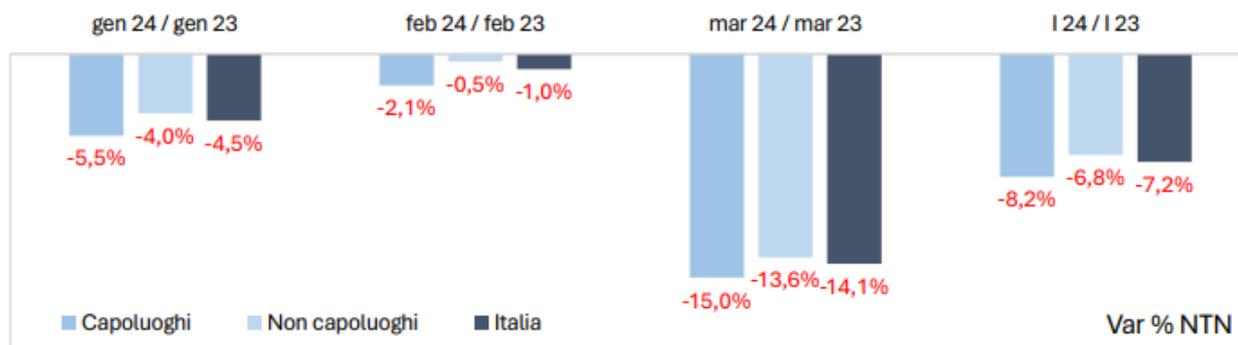
In parallelo diminuisce il ricorso ai mutui ipotecari: nel trimestre in esame interessa il 38,6% delle compravendite di abitazioni, nonostante il tasso di interesse sui mutui ipotecari registri la prima diminuzione da un anno a questa parte, scendendo sotto il 4% e portandosi al 3,9%.

Il capitale di debito complessivo erogato per l'acquisto di abitazioni assistite da mutuo ipotecario, in ambito nazionale, nel primo trimestre 2024 è di 7,2 miliardi di euro, 1,5 miliardi in meno rispetto al primo trimestre 2023.

Il report analizza anche il mercato degli affitti. Il numero di contratti di locazione stipulati nel primo trimestre 2024 è di circa 228.400, in leggero calo (-1,8%) rispetto al primo trimestre 2023. E in parallelo aumenta il canone annuo (+3,5%), attestandosi a un totale di 1,5 miliardi di euro circa. Analizzando le diverse tipologie di contratti, si assiste a un aumento dei contratti ordinari transitori (con durata da 1 a 3 anni) del 2,2%, e dei contratti agevolati per studenti, +1,2%, a fronte della diminuzione dei contratti ordinari di lungo periodo, che rappresentano circa il 50% del totale dei contratti stipulati nel trimestre in esame, e calano del 4,4%.

Area	NTN I 2024	Var % NTN I 24 / I 23	STN I 2024	Var % STN I 24 / I 23
Nord Ovest	52.033	-8,5%	5.195.527	-9,2%
Nord Est	28.105	-9,3%	3.185.967	-8,9%
Centro	31.098	-7,7%	3.267.569	-8,1%
Sud	28.047	-3,8%	2.945.080	-4,3%
Isole	15.486	-3,9%	1.664.641	-4,2%
Capoluoghi	<b>106.350</b>	<b>-6,8%</b>	<b>11.539.511</b>	<b>-7,5%</b>
Non capoluoghi	<b>48.420</b>	<b>-8,2%</b>	<b>4.719.273</b>	<b>-7,7%</b>
<b>ITALIA</b>	<b>154.770</b>	<b>-7,2%</b>	<b>16.258.784</b>	<b>-7,6%</b>

Figura 1



## MERCATO REGIONALE

Il focus regionale mette a confronto dati del 2023 rispetto al 2022.

Anche qui la diminuzione dei volumi di compravendita è evidente in tutte le sei province, con la città di Lecce in leggera controtendenza.

Tabella 1: NTN, IMI e variazione annua per intera provincia

Provincia	NTN 2023	NTN Variazione % 2023/22	IMI 2023	Differenza IMI 2023/22	Quota NTN 2023 per provincia
BARI	13.902	-16,6%	2,15%	-0,43	32,8%
BARLETTA - ANDRIA - TRANI	3.982	-11,2%	1,99%	-0,26	9,4%
BRINDISI	4.212	-10,3%	1,72%	-0,20	9,9%
FOGGIA	6.186	-9,1%	1,68%	-0,17	14,6%
LECCE	8.281	-3,5%	1,58%	-0,06	19,5%
TARANTO	5.846	-10,2%	1,73%	-0,20	13,8%
<b>PUGLIA</b>	<b>42.408</b>	<b>-11,2%</b>	<b>1,83%</b>	<b>-0,23</b>	<b>100,0%</b>

Tabella 2: NTN, IMI e variazione annua per capoluogo

Capoluogo	NTN 2023	NTN Variazione % 2023/22	IMI 2023	Differenza IMI 2023/22	Quota NTN 2023 per provincia
BARI	4.245	-19,1%	2,57%	-0,61	34,0%
BARLETTA - ANDRIA - TRANI	2.398	-12,8%	2,01%	-0,30	19,2%
BRINDISI	920	-5,7%	2,21%	-0,13	7,4%
FOGGIA	1.360	-13,9%	1,94%	-0,31	10,9%
LECCE	1.515	2,0%	2,66%	0,04	12,1%
TARANTO	2.037	-10,9%	2,03%	-0,25	16,3%
<b>PUGLIA</b>	<b>12.475</b>	<b>-12,9%</b>	<b>2,25%</b>	<b>-0,34</b>	<b>100,0%</b>

Focus regionale pubblicato il 5 giugno 2024

## MERCATO PROVINCIALE

### Analisi del 1° semestre 2024

#### 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 mostrano un quadro diffusamente positivo per quanto riguarda i prezzi di compravendita ed i canoni di locazione.

L'introduzione delle variazioni puntuali, che si elencheranno nelle tabelle esposte di seguito, sia per il residenziale (tutti i 22 comuni sottoposti ad indagine diretta) che per i negozi e gli uffici (zone più centrali della città di Lecce) spingono mediamente verso l'alto i valori della provincia di Lecce.

**PARERE SULLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI DETERMINATE NEI COMUNI OGGETTO DI INDAGINI INDIRETTE**

Per quanto appena detto, si propone di innalzare del 3,5% i valori di compravendita per il capoluogo per le tipologie residenziali, commerciali, terziarie e produttive; così pure i valori di locazione (+3,5%) per tutte le tipologie edilizie.

Per i rimanenti comuni della Provincia l'incremento viene contenuto nella misura dell'1,5%.

*LECCE - RESIDENZIALE*  
*compravendite €/mq; locazione €/mqxmese*

Comune	Zona	Tipologia	Stato Manu- tentivo	Valore Min Omi 1° 2024	Valore Max Omi 1° 2024	Valore Min Omi sem. prec.	Valore Max Omi sem. prec.
LECCE	B3 (centro storico)	ABITAZIONE CIVILE	Normale	5	7,5	5	7
LECCE	B3 (centro storico)	ABITAZIONE CIVILE	Normale	1050	1550	1050	1500
LECCE	C10 (Santa Rosa)	ABITAZIONE CIVILE	Normale	700	950	680	880
LECCE	C10 (Santa Rosa)	ABITAZIONE CIVILE	Normale	4,5	6,5	3,9	5,5
LECCE	C11 (San Pio, Rudiae, Borgo Pace, V.le Re- pubblica, via Taranto)	ABITAZIONE CIVILE	Normale	900	1250	850	1150
LECCE	C11 (San Pio, Rudiae, Borgo Pace, V.le Re- pubblica, via Taranto)	ABITAZIONE CIVILE	Normale	5	7,5	4	6
LECCE	C7 (Piazza Mazzini, Ariosto, San Lazzaro, Tribunale)	ABITAZIONE CIVILE	Normale	1000	1350	1000	1300
LECCE	C7 (Piazza Mazzini, Ariosto, San Lazzaro, Tribunale)	ABITAZIONE CIVILE	Ottimo	1350	1600	1300	1550
LECCE	C7 (Piazza Mazzini, Ariosto, San Lazzaro, Tribunale)	ABITAZIONE CIVILE	Normale	5	7,2	4,8	7
LECCE	C7 (Piazza Mazzini, Ariosto, San Lazzaro, Tribunale)	ABITAZIONE CIVILE	Ottimo	7,2	8,8	7	8,5
LECCE	C8 (Quartiere Ferrovia e Quartiere Leuca)	ABITAZIONE CIVILE	Normale	4,5	6,8	4,5	6,8
LECCE	C8 (Quartiere Ferrovia e Quartiere Leuca)	ABITAZIONE CIVILE	Normale	860	1150	820	1100
LECCE	C9 (Salesiani, Parti- giani, Conservatorio)	ABITAZIONE CIVILE	Normale	4,8	6,2	4,8	5,4
LECCE	C9 (Salesiani, Parti- giani, Conservatorio)	ABITAZIONE CIVILE	Ottimo	6,2	7,2	5,4	6,9
LECCE	C9 (Salesiani, Parti- giani, Conservatorio)	ABITAZIONE CIVILE	Normale	1050	1400	1000	1250
LECCE	C9 (Salesiani, Parti- giani, Conservatorio)	ABITAZIONE CIVILE	Ottimo	1400	1650	1250	1600
LECCE	D10 (Quartiere Stadio, 167, via Rapolla, Palio)	ABITAZIONE CIVILE	Normale	3,4	4,5	3,7	4,7
LECCE	D10 (Quartiere Stadio, 167, via Rapolla, Palio)	ABITAZIONE CIVILE	Ottimo	4,5	6,8	4,7	6,8
LECCE	D10 (Quartiere Stadio, 167, via Rapolla, Palio)	ABITAZIONE CIVILE	Normale	850	1150	850	1200
LECCE	D10 (Quartiere Stadio, 167, via Rapolla, Palio)	ABITAZIONE CIVILE	Ottimo	1150	1550	1200	1550
LECCE	D11 (Periferia nord: Sant'Oronzo fuori le mura, via Adriatica, San Nicola)	ABITAZIONE CIVILE	Normale	800	1100	800	1100

LECCE	D12 (Periferia sud-ovest: via Monteroni, via San Cesario, via Vecchia Carmiano)	ABITAZIONE CIVILE	Normale	1100	1400	1000	1250
LECCE	D9 (Periferia est: via Aldo Moro, Settelacquare, via Merine)	ABITAZIONE CIVILE	Normale	1200	1500	1150	1450
LECCE	D9 (Periferia est: via Aldo Moro, Settelacquare, via Merine)	ABITAZIONE CIVILE	Ottimo	1500	1900	1450	1850
LECCE	E19 (San Cataldo)	VILLA O VILLINO	Normale	950	1300	1000	1300
LECCE	E20 (Litorale: da Casalabate a Frigole)	VILLA O VILLINO	Normale	700	980	700	950

## LECCE – NEGOZI E UFFICI

compravendite €/mq; locazione €/mqxmesi

Comune	Zona	Tipologia	Stato Manu- tentivo	Valore Min Omi 1° 2024	Valore Max Omi 1° 2024	Valore Min Omi sem. precedente	Valore Max Omi sem. precedente
LECCE	B3 (centro storico)	NEGOZIO	Ottimo	10	20	10,5	18
LECCE	B3 (centro storico)	NEGOZIO	Normale	8	10	8	10,5
LECCE	B3 (centro storico)	NEGOZIO	Ottimo	2600	3200	2600	3100
LECCE	B3 (centro storico)	NEGOZIO	Normale	1450	2600	1400	2600
LECCE	C11 (San Pio, Rudiae, Borgo Pace, V.le Repub- blica), via Taranto)	NEGOZIO	Normale	700	1100	700	1150
LECCE	C7 (Piazza Mazzini, Ariosto, San Lazzaro, Tribunale)	NEGOZIO	Scadente	930	1100	900	1150
LECCE	C7 (Piazza Mazzini, Ariosto, San Lazzaro, Tribunale)	NEGOZIO	Normale	1100	1650	1150	1600
LECCE	C7 (Piazza Mazzini, Ariosto, San Lazzaro, Tribunale)	NEGOZIO	Ottimo	1650	2700	1600	2600
LECCE	C7 (Piazza Mazzini, Ariosto, San Lazzaro, Tribunale)	NEGOZIO	Scadente	6,7	8	6,5	8
LECCE	C7 (Piazza Mazzini, Ariosto, San Lazzaro, Tribunale)	NEGOZIO	Normale	8	12	8	12
LECCE	C7 (Piazza Mazzini, Ariosto, San Lazzaro, Tribunale)	NEGOZIO	Ottimo	12	15	12	14
LECCE	C7 (Piazza Mazzini, Ariosto, San Lazzaro, Tribunale)	UFFICIO	Normale	5,5	8,5	5,5	8
LECCE	C7 (Piazza Mazzini, Ariosto, San Lazzaro, Tribunale)	UFFICIO	Ottimo	8,5	10,9	8	10,5
LECCE	C7 (Piazza Mazzini, Ariosto, San Lazzaro, Tribunale)	UFFICIO	Normale	1250	1700	1150	1450
LECCE	C7 (Piazza Mazzini, Ariosto, San Lazzaro, Tribunale)	UFFICIO	Ottimo	1700	1900	1450	1850
LECCE	C9 (Salesiani, Partigiani, Conservatorio)	NEGOZIO	Normale	900	1400	900	1350
LECCE	C9 (Salesiani, Partigiani, Conservatorio)	NEGOZIO	Ottimo	1400	1850	1350	1800
LECCE	C9 (Salesiani, Partigiani, Conservatorio)	NEGOZIO	Normale	8	12	7	11
LECCE	C9 (Salesiani, Partigiani, Conservatorio)	NEGOZIO	Ottimo	12	16,6	11	16
LECCE	C9 (Salesiani, Partigiani, Conservatorio)	UFFICIO	Normale	950	1350	950	1300
LECCE	C9 (Salesiani, Partigiani, Conservatorio)	UFFICIO	Normale	6	10	6	9

*COMUNI DELLA PROVINCIA INCLUSI NEL POR  
COMPRAVENDITE €/MQ*

Comune	Zona	Tipologia	Stato Manutentivo	Valore Min Omi 1° 2024	Valore Max Omi 1° 2024	Valore Min Omi sem. prec.	Valore Max Omi sem. prec.
CASARANO	B2	ABITAZIONE CIVILE	Normale	560	780	550	760
CASARANO	C2	ABITAZIONE CIVILE	Normale	560	750	550	750
CASARANO	D2	ABITAZIONE CIVILE	Normale	550	800	580	870
CAVALLINO	E2	ABITAZIONE CIVILE	Normale	860	1200	820	1150
COPERTINO	C3	ABITAZIONE CIVILE	Normale	560	780	560	800
COPERTINO	D3	ABITAZIONE CIVILE	Normale	600	850	550	820
GALATINA	B3	ABITAZIONE CIVILE	Normale	600	900	600	800
GALATINA	C1	ABITAZIONE CIVILE	Normale	600	850	600	840
GALATINA	C2	ABITAZIONE CIVILE	Normale	550	750	550	800
GALATINA	D4	ABITAZIONE CIVILE	Normale	600	900	600	820
GALATINA	D5	ABITAZIONE CIVILE	Normale	600	820	620	850
GALATINA	E12	ABITAZIONE CIVILE	Normale	580	750	540	780
GALATONE	C2	ABITAZIONE CIVILE	Normale	500	700	530	750
GALATONE	D2	ABITAZIONE CIVILE	Normale	550	800	530	790
GALLIPOLI	B8	ABITAZIONE CIVILE	Normale	1500	2000	1400	2050
GALLIPOLI	B9	ABITAZIONE CIVILE	Normale	1400	2000	1300	1800
GALLIPOLI	B9	ABITAZIONE CIVILE	Ottimo	2000	2500	1800	2200
GALLIPOLI	C2	ABITAZIONE CIVILE	Normale	1200	1650	1100	1650
GALLIPOLI	C3	ABITAZIONE CIVILE	Normale	1250	1600	1250	1600
GALLIPOLI	C3	ABITAZIONE CIVILE	Ottimo	1600	2050	1600	2050
GALLIPOLI	D10	VILLA O VILLINO	Normale	1450	1950	1400	2000
GALLIPOLI	D8	ABITAZIONE CIVILE	Normale	1150	1550	1150	1550
GALLIPOLI	D9	ABITAZIONE CIVILE	Normale	1300	1900	1250	1700
LIZZANELLO	E2	ABITAZIONE CIVILE	Normale	850	1150	850	1050
MAGLIE	B3	ABITAZIONE CIVILE	Normale	750	1000	640	900
MAGLIE	C2	ABITAZIONE CIVILE	Normale	650	800	630	900
MAGLIE	D2	ABITAZIONE CIVILE	Normale	660	850	650	900
MATINO	B2	ABITAZIONE CIVILE	Normale	500	720	500	730
MATINO	D2	ABITAZIONE CIVILE	Normale	580	800	580	740
MELENDUGNO	D2	ABITAZIONE CIVILE	Normale	580	780	600	850
MELENDUGNO	E4	VILLA O VILLINO	Normale	1250	1800	1250	1750
MONTERONI DI LECCE	D2	ABITAZIONE CIVILE	Normale	600	900	620	840
NARDO	B3	ABITAZIONE CIVILE	Normale	750	1050	650	950
NARDO	C5	ABITAZIONE CIVILE	Normale	550	750	580	780
NARDO	C6	ABITAZIONE CIVILE	Normale	610	900	550	770
NARDO	D3	VILLA O VILLINO	Normale	900	1300	850	1200
NARDO	D4	ABITAZIONE CIVILE	Normale	680	950	670	900
NARDO	D5	VILLA O VILLINO	Normale	840	1150	860	1250
NARDO	E8	VILLA O VILLINO	Normale	1250	1750	1400	1800
NARDO	E8	VILLA O VILLINO	Ottimo	1750	2600	1800	2600

<b>NARDO</b>	E9	VILLA O VILLINO	Normale	<b>1200</b>	<b>1750</b>	<b>1200</b>	<b>1750</b>
<b>OTRANTO</b>	D4	ABITAZIONE CIVILE	Normale	<b>1600</b>	<b>2100</b>	<b>1600</b>	<b>2150</b>
<b>OTRANTO</b>	D5	ABITAZIONE CIVILE	Normale	<b>1500</b>	<b>2250</b>	<b>1500</b>	<b>2250</b>
<b>PARABITA</b>	D2	ABITAZIONE CIVILE	Normale	<b>550</b>	<b>780</b>	<b>600</b>	<b>850</b>
<b>PORTO CESAREO</b>	B2	ABITAZIONE CIVILE	Normale	<b>1200</b>	<b>1750</b>	<b>1150</b>	<b>1650</b>
<b>PORTO CESAREO</b>	D2	ABITAZIONE CIVILE	Normale	<b>1100</b>	<b>1550</b>	<b>1050</b>	<b>1450</b>
<b>PORTO CESAREO</b>	E2	VILLA O VILLINO	Normale	<b>1300</b>	<b>1800</b>	<b>1250</b>	<b>1900</b>
<b>PORTO CESAREO</b>	E3	VILLA O VILLINO	Normale	<b>980</b>	<b>1450</b>	<b>980</b>	<b>1450</b>
<b>SALVE</b>	B2	ABITAZIONE CIVILE	Normale	<b>570</b>	<b>820</b>	<b>580</b>	<b>830</b>
<b>SALVE</b>	E3	ABITAZIONE CIVILE	Normale	<b>1100</b>	<b>1450</b>	<b>1050</b>	<b>1450</b>
<b>SAN CESARIO DI LECCE</b>	B2	ABITAZIONE CIVILE	Normale	<b>720</b>	<b>1000</b>	<b>700</b>	<b>950</b>
<b>SURBO</b>	D2	ABITAZIONE CIVILE	Normale	<b>680</b>	<b>950</b>	<b>690</b>	<b>920</b>
<b>SURBO</b>	E2	ABITAZIONE CIVILE	Normale	<b>900</b>	<b>1150</b>	<b>880</b>	<b>1100</b>
<b>TAVIANO</b>	D2	ABITAZIONE CIVILE	Normale	<b>550</b>	<b>750</b>	<b>570</b>	<b>820</b>
<b>TAVIANO</b>	E3	VILLA O VILLINO	Normale	<b>1000</b>	<b>1400</b>	<b>950</b>	<b>1350</b>
<b>TRICASE</b>	B3	ABITAZIONE CIVILE	Normale	<b>580</b>	<b>800</b>	<b>620</b>	<b>830</b>
<b>TRICASE</b>	D2	ABITAZIONE CIVILE	Normale	<b>600</b>	<b>900</b>	<b>600</b>	<b>850</b>
<b>UGENTO</b>	B2	ABITAZIONE CIVILE	Normale	<b>500</b>	<b>750</b>	<b>500</b>	<b>730</b>
<b>UGENTO</b>	D4	ABITAZIONE CIVILE	Normale	<b>560</b>	<b>780</b>	<b>570</b>	<b>780</b>
<b>UGENTO</b>	E5	VILLA O VILLINO	Normale	<b>1300</b>	<b>1700</b>	<b>1200</b>	<b>1600</b>

## 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 verso l'8%, si conferma la misura del 10%.

## **LA REVISIONE DECENNALE DELLE ZONE OMI**

La procedura operativa interna 2/2021 che regola la formazione e l'aggiornamento periodico della banca dati OMI prevede che ad intervalli di 10 anni la zonizzazione dei territori comunali debba essere sottoposta a revisione, che tenga conto delle eventuali trasformazioni economiche ed urbanistiche dei comuni della Provincia.

### **RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

Sono state esaminate le zonizzazioni OMI vigenti di tutti i comuni della provincia, al fine di verificarne la coerenza con lo sviluppo urbanistico del territorio e con le regole di formazione contenute nel Manuale della Banca dati delle quotazioni OMI. In esito alle analisi condotte, si ritiene necessario procedere, in concomitanza con l'aggiornamento della Banca Dati delle quotazioni OMI del 2° semestre 2024, alla revisione delle zone OMI per i comuni di seguito elencati.

1) LECCE;

2) OTRANTO

Di seguito sono illustrate le proposte di revisione delle zone OMI nel dettaglio di ogni comune.

## **LECCE**

Eseguita l'analisi della zonizzazione vigente, validata il 2° semestre 2023, si propone una nuova perimetrazione delle zone OMI con le seguenti motivazioni:

*come la totalità dei comuni della provincia di Lecce, anche il capoluogo ha visto calare la popolazione nel periodo 2022-2015 (successivo alla precedente zonizzazione).*

*A Lecce lo stock, sia totale che relativo alle abitazioni, nello stesso periodo ha subito un calo del 3,9%: ma si tratta di un dato di pura apparenza, connesso alla nuova delimitazione del territorio comunale che ha visto il passaggio della marina di Casalabate a Squinzano e Trepuzzi (che perciò aumentano lo stock abitazioni del 29,9% e del 38,6%).*

*Lo sviluppo urbanistico di Lecce ha continuato con l'espansione verso nord-est della città, con l'avanzare ed il completamento delle nuove lottizzazioni verso est (via Merine, via Aldo Moro, via Caduti di Nassirya, residence Agave) e a sud ovest (tra viale Grassi, l'ospedale, via Lequile e la via per San Cesario: "zona Poligono").*

*Ma si trattava di dinamiche avviate al principio degli anni 2000 e pertanto già recepite nella zonizzazione del 2014.*

*Hanno preso sempre maggior vigore, negli anni più recenti, le sostituzioni edilizie in pieno centro, grazie ai meccanismi premianti del "piano casa", ma anche grazie all'invecchiamento degli edifici di epoca moderna del quartiere Mazzini, la sostituzione dei quali ha dato (e sta dando) luogo ad operazioni immobiliari che viaggiano su prezzi elevati, sinora inediti per la città.*

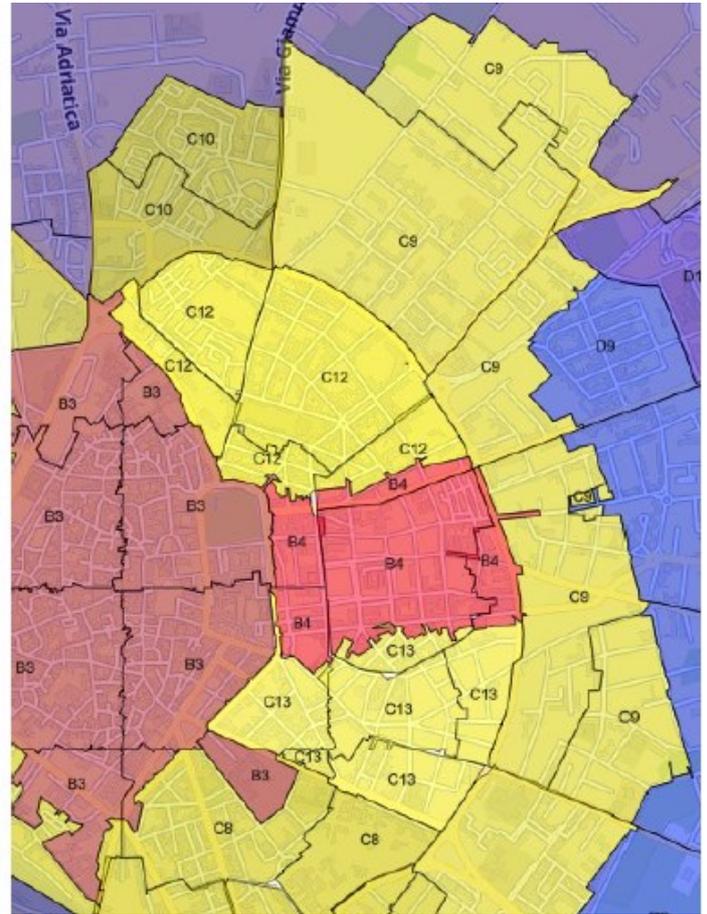
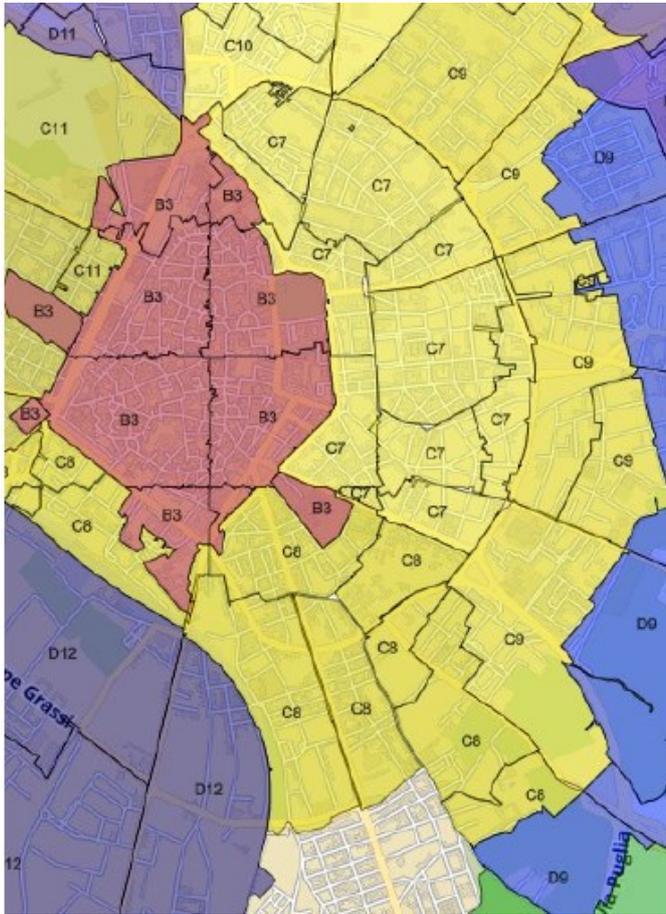
*Qui era da tempo avvertita (se ne è discusso in più di un Comitato Consultivo) la necessità di una ridefinizione della zona C7 che dal 2014 riuniva in un unico perimetro i quartieri Ariosto, Piazza Mazzini e San Lazzaro. Sono quartieri che nella visione del cittadino e dell'operatore professionale della città di Lecce sono, sì, "centrali", ma con prerogative, valori e elementi di interesse immobiliare nettamente distinti.*

*La zona "C7 – Piazza Mazzini, Ariosto, San Lazzaro, Tribunale" è pertanto stata soppressa e suddivisa, con partizione già esaminata e condivisa con i membri del CCT, in tre zone, quasi naturalmente distinte in:*

- Zona B4 – Piazza Mazzini;
- Zona C12 – Piazza Ariosto;
- Zona C13 – San Lazzaro.

Alla pagina seguente, la rappresentazione grafica della variazione.

In allegato sono riportate nel dettaglio le zone OMI oggetto della proposta di revisione.



## **OTRANTO**

Eseguita l'analisi della zonizzazione vigente, validata il 2° semestre 2023, si propone una nuova perimetrazione delle zone OMI con le seguenti motivazioni:

*tra 2015 e 2022 Otranto vede un calo demografico dell'1,5%, lo stock cresce del 5,0%, quello abitativo del 4,2%.*

*La costruzione del nuovo è spinta dalla vocazione turistica di Otranto. Spesso il nuovo banalizza l'aspetto d'insieme della città e quasi mai è all'altezza delle vestigia del passato, che rendono la cittadina jonica famosa nel mondo.*

*Solo la limitatezza della risorsa suolo e la sua particolare orografia (e delicatezza naturalistica) permettono di contenere lo sviluppo edilizio in termini sostanzialmente esigui (solo 256 abitazioni in più in 8 anni).*

*La modifica alla zonizzazione di Otranto che si è ritenuta necessaria è pertanto solo di dettaglio.*

*Si è allargata la precedente zona D6 (ora diventata D7) che comprendeva la lunga striscia di terra a nord dell'abitato, tra il mare e i laghi Alimini, fino alle sponde orientali degli stessi laghi, dove, sia pur sporadiche, sono comunque presenti ville e villini per il soggiorno estivo.*

*Quindi:*

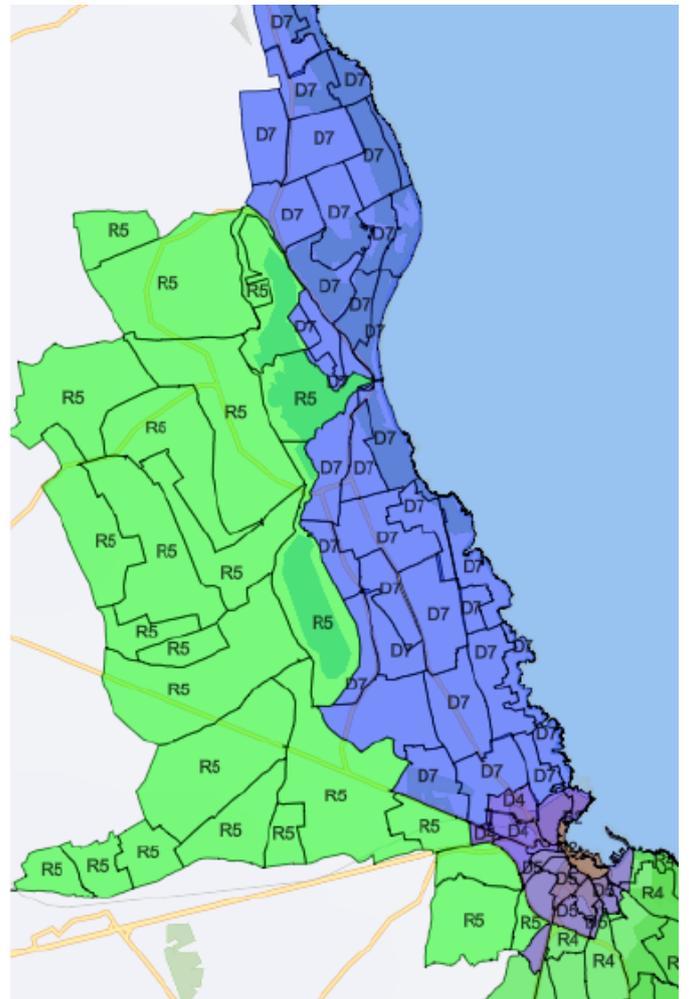
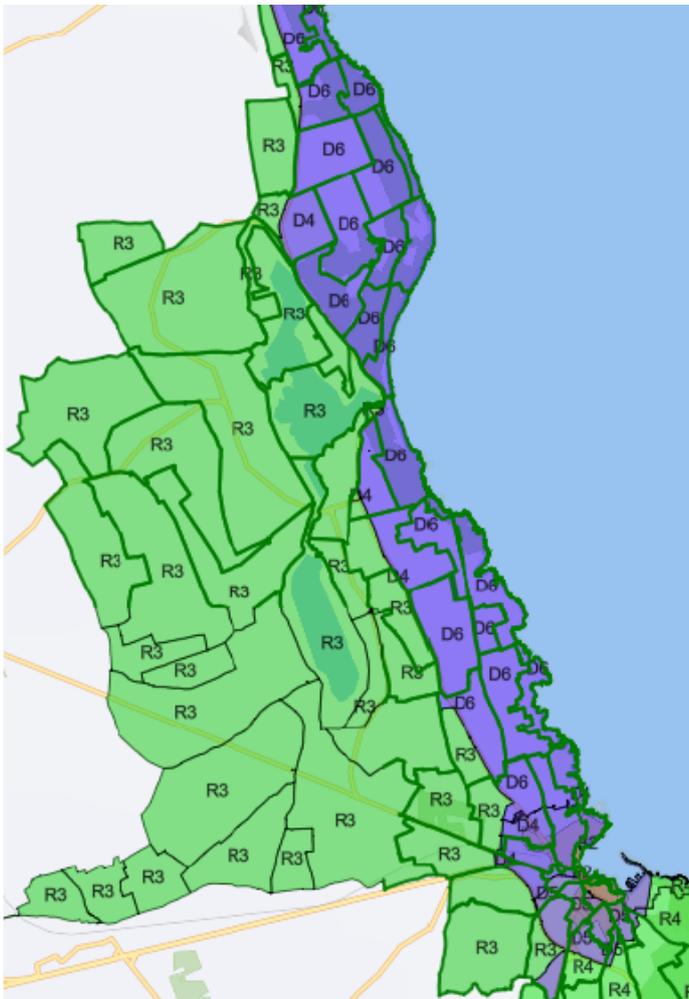
*soppresse le zone D6 (Litorale nord) e R3 (Agricola nord e laghi Alimini);*

*generate le nuove zone:*

- D7 – litoranea nord, Frassanito, Mulino ad acqua, fascia ad est dei laghi Alimini;*
- R5 – agricola nord e fascia ad ovest dei laghi Alimini.*

Alla pagina seguente, la rappresentazione grafica della variazione.

In allegato sono riportate nel dettaglio le zone OMI oggetto della proposta di revisione.



Le zonizzazioni dei restanti comuni della provincia sono coerenti con lo sviluppo urbanistico del territorio e con le regole di formazione contenute nel Manuale della Banca dati delle quotazioni OMI, rappresentando una corretta segmentazione territoriale del mercato immobiliare comunale, e pertanto sono confermate senza alcuna revisione.

### **EVENTUALI ULTERIORI OSSERVAZIONI**

Le quotazioni è giusto che vengano incrementate. Si è d'accordo su questa proposta, e lo afferma esplicitamente Luigi Vitale.

A proposito dell'apparente controtendenza del dato relativo all'NTN della città di Lecce nel 2023, Camillo Barone conferma quanto già emerso nelle indagini di mercato condotte dai tecnici OMI. Il segno positivo è stato generato proprio da una maxi operazione nel quartiere di viale della Cavalleria ("residence Agave") dove il gruppo Mascia ha chiuso vendite in blocco di appartamenti di nuova costruzione per circa 200 pezzi.

Per quanto riguarda la revisione decennale delle zone OMI, il Comitato è unanimemente concorde sulle scelte proposte. D'altronde, la più sostanziale delle variazioni, ovvero la suddivisione dell'attuale C7 di Lecce che include Piazza Mazzini in tre distinte zone omogenee, era stata già discussa e approvata nel 2° semestre 2021, e mai portata a conclusione per le difficoltà tecniche opposte dagli applicativi informatici allora in dotazione.

Luigi Vitale si sofferma su un interessante aspetto di dettaglio. La linea di demarcazione tra la futura zona "Ariosto" e l'adiacente, a ovest, quartiere di Santa Rosa, è previsto che sia materializzata dal tratto iniziale della circonvallazione a partire da piazza del Bastione (in pratica, viale Ugo Foscolo). Ma la parte a est di viale Ugo Foscolo non fa parte urbanisticamente dello storico quartiere di Santa Rosa?

L'ing. Piccinno ammette che le palazzine popolari adiacenti a est al viale Ugo Foscolo sono concettualmente parte di Santa Rosa. Tuttavia, la cesura forte del tratto di circonvallazione le ha ormai evidentemente separate dall'originario quartiere per incorporarle nel quadro urbanistico che si è venuto consolidando nel quartiere Ariosto/Tribunale. A queste palazzine, nella zona Ariosto che si costituirà, toccherà comunque lo spazio OMI dedicato alla tipologia edilizia "abitazioni di tipo popolare", restituendo quindi un'informazione compiuta, inequivocabile e congruente alla configurazione reale di questa porzione di città.

## 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.

Presidente	Direttore Provinciale	Dott. Giuseppe Persia ( <i>f.to dgt.</i> )
Componente interno	Direttrice Provinciale UPT - Lecce	Ing. Gianmaria Miglietta ( <i>f.to dgt.</i> )
Componente interno	Referente provinciale OMI - Lecce	ing. Giuseppe Piccinno ( <i>f.to dgt.</i> )
Componente esterno	FIAIP	Luigi Vitale
Componente esterno	Collegio dei Geometri	Angelo Rizzo
Componente esterno	Camera di Commercio Lecce	-
Componente esterno	Ordine degli Ingegneri Lecce	-
Componente esterno	FIMAA-Confcommercio	Camillo Barone
Componente esterno	Consiglio Notarile	Notaio Rocco Mancuso
Componente esterno	Ordine Dottori Commercialisti	Dott.ssa Manuela De Giorgi (sostituisce dott. Maurizio Renna)
Componente esterno	Collegio dei Periti Industriali	P.I. Massimo Giulianelli
Componente esterno	Agenti Immobiliari Riuniti	-

Lecce, 5 luglio 2024