

## COMUNE DI GIARRE

Provincia di CataniaREGISTRO DEI VERBALI DELLA GIUNTA: N. 68 DEL 07/07/2014**VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE**

**OGGETTO:** Atto di indirizzo relativo alle determinazioni sullo schema di massima del P.R.G. ai sensi dell'art. 3 L.R. 15/91.

L'anno duemilaquattordici il giorno **sette** del mese di **luglio**, presso il Comune di GIARRE, alle ore **17,00** e seguenti risultano convocati in seduta non pubblica, i componenti di questa GIUNTA, ai sensi degli artt. 1 - comma 1°, lett. e) - della L. R. n. 48 dell'11.12.1991, 24 della L. R. n. 7 del 26.08.1992, 6 - comma 1° - della L.R. n. 30 del 23.12.2000 e 33 ss. del vigente Statuto comunale.

Alle ore 17,00 ca. il Sindaco Bonaccorsi Roberto, nella qualità di Presidente della GIUNTA ed ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 33 dello Statuto comunale, verifica la presenza degli infrascritti componenti:

|                           |               | - <u>PRESENTI</u>                     | - <u>ASSENTI</u> -                    |
|---------------------------|---------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| 1) - BONACCORSI Roberto   | - SINDACO     | - <input checked="" type="checkbox"/> | - <input type="checkbox"/>            |
| 2) - PATANE' Salvatore    | - VICESINDACO | - <input checked="" type="checkbox"/> | - <input type="checkbox"/>            |
| 3) - RACITI Antonino      | - ASSESSORE   | - <input checked="" type="checkbox"/> | - <input type="checkbox"/>            |
| 4) - BONACCORSI Piera     | - ASSESSORE   | - <input checked="" type="checkbox"/> | - <input type="checkbox"/>            |
| 5) - FINOCCHIARO Giovanni | - ASSESSORE   | - <input type="checkbox"/>            | - <input checked="" type="checkbox"/> |

Partecipa alla seduta, ai sensi degli artt. 97 - comma 4°, lettera a) - del T.U.L.L.O.EE.LL. approvato con Decreto Leg.vo n. 267 del 18.08.2000, 33 - comma 7° - dello Statuto comunale, il Segretario Generale dott.ssa Rossana Manno, che cura la redazione del presente verbale.

Il prefato Sindaco-presidente, constatata la sussistenza del numero legale, enuncia l'argomento in epigrafe, dando avvio alla trattazione del medesimo.

## **LA GIUNTA**

- ESAMINATA l'allegata **PROPOSTA DI DELIBERAZIONE** – corredata di PARERI ex artt. 1 - comma 1°, lettera i - della L.R. n. 48 dell'11.12.1991 e 12 della L. R. n. 30 del 23.12.2000 – e richiamatane la parte motiva, che viene integralmente e ad ogni effetto recepita;
- FATTO proprio il contenuto della **PROPOSTA** medesima;
- CON VOTI unanimi resi per alzata e seduta,

## **DELIBERA:**

- 1)- APPROVARE, come ad ogni effetto approva, l'allegata **PROPOSTA**, formante parte integrante e sostanziale del presente verbale.
- 2)- Successivamente con separata ed unanime votazione di dichiarare la presente deliberazione **immediatamente esecutiva**, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 12 della L.R. n. 44 del 03.12.1991.

\* \* \*

Constatato il suindicato esito del voto, il Presidente dispone la trattazione dell'argomento di cui al verbale che segue.

Il presente verbale è redatto e sottoscritto ai sensi dell'art. 33 - comma 7° - dello Statuto comunale.

*IL SINDACO*  
*f.to ROBERTO BONACCORSI*

*L'ASSESSORE ANZIANO*  
*f.to RACITI ANTONINO*

*IL SEGRETARIO GENERALE*  
*f.to ROSSANA MANNO*

---

---

### **PUBBLICAZIONE**

Il sottoscritto MESSO COMUNALE attesta che il presente verbale è stato affisso, in copia, all'albo pretorio di questo COMUNE nel giorno \_\_\_\_\_, che vi è rimasto pubblicato per 15 giorni consecutivi fino al \_\_\_\_\_ e che non sono state prodotte opposizioni.

IL MESSO ADDETTO ALL'ALBO PRETORIO

n. \_\_\_\_\_ R.P.

A seguito della suesata attestazione, si CERTIFICA che il presente verbale è stato affisso, in copia, all'albo pretorio di questo COMUNE nel giorno \_\_\_\_\_, che vi è rimasto pubblicato per 15 giorni consecutivi fino al \_\_\_\_\_ ai sensi del comma 1° dell'art. 11 della L. R. n. 44 del 3.12.1991 – come modificato dal comma 21 dell'art. 127 della L. R. n. 17 del 28.12.2004 – e che non sono state prodotte opposizioni.

Li \_\_\_\_\_

IL SEGRETARIO GENERALE

La presente deliberazione è diventata **ESECUTIVA** il \_\_\_\_\_, decimo giorno dalla surrelata pubblicazione, ai sensi dell'art.12 - comma 1° - della succitata L. R. n. 44/1991 e successive modifiche ed integrazioni.

Li \_\_\_\_\_

IL RESPONSABILE DELLA 1^ AREA

IL SEGRETARIO GENERALE

---

---



# COMUNE di GIARRE

PROVINCIA di CATANIA

## PROPOSTA DI DELIBERAZIONE N. 15 DEL 7/7/2014

redatta ai sensi e per gli effetti di cui all'art.1 - lett. i - della L.R. n. 48 dell'11.12.1991, modificato dall'art. 12 della L.R. n. 30 del 23.12.2000, da sottoporre alla **GIUNTA**, con il seguente

**OGGETTO:** ATTO DI INDIRIZZO RELATIVO ALLE DETERMINAZIONI SULLO SCHEMA DI MASSIMA DEL P.R.G. AI SENSI DELL'ART. 3 L.R.15/91

**VISTA** la proposta di deliberazione di Consiglio Comunale n. 40 del 15/12/2011 redatta ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1 - lett. i - della L.R. n. 48 dell'11.12.1991, modificato dall'art. 12 della L.R. n. 30 del 23.12.2000, da sottoporre al Consiglio, con il seguente oggetto: DETERMINAZIONI SULLO SCHEMA DI MASSIMA DELLA REVISIONE DEL P.R.G. AI SENSI DELL'ART. 3 L.R. 15/1991;

**DATO ATTO CHE:**

- con Deliberazione n° 80 del 15/11/2010 e n° 81 del 17/11/2010 il Consiglio Comunale ha determinato gli indirizzi per la redazione della revisione del P.R.G.;
- che conformemente ai superiori indirizzi, con Determinazione Sindacale n° 28 del 10/3/2011 è stato conferito l'incarico, in collaborazione con il personale in forza alla IV Area, al Dott. Arch. Venerando Russo, Dirigente dell'Area IV di questo Comune, della redazione del progetto di revisione in questione, ed al Dott. Geol. Menza Silvestro, Funzionario Tecnico presso l'Area IV di questo Comune, della redazione del relativo studio geologico;

**CONSIDERATO CHE** per quanto sopra sono stati redatti gli elaborati dello schema di massima della revisione de quo costituiti da: Relazione Tecnica; planimetria Proposte progettuali in scala 1:10.000; Tavola dei vincoli scala 1:10.000;

**VISTO** quanto espresso nel documento, pervenuto con nota prot. n. 24817 del 04/07/2014, a firma dei rappresentanti degli Ordini professionali provinciali di Architetti, Ingegneri, Agronomi e Geometri, riuniti dall'Amministrazione, per esprimere il proprio parere sull'argomento "revisione del PRG di Giarre", che si allega alla presente proposta (*allegato sub "A"*);

**VISTA** la nota territoriale relativa all'andamento del mercato immobiliare nel II semestre 2013 – settore residenziale - pubblicato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, dal quale si evince che "per tutti i Comuni della macroarea ionica nel II semestre 2013, rispetto al II semestre 2012, si registrano variazioni percentuali in diminuzione, con contrazione delle compravendite superiori al 20%", che si allega alla presente proposta (*allegato sub "B"*);

**RITENUTO** opportuno per quanto detto sopra procedere in merito;

**VISTO** l'Ordinamento degli Enti Locali per la Regione Siciliana;

**VISTA** la L.R. 27/12/1978 n° 71 e ss.mm.ii.;

**VISTA** la L.R. 30/4/1991 n° 15 e ss.mm.ii.;

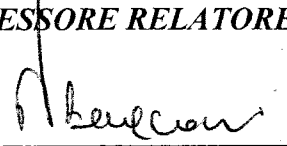
**PER LE RAGIONI ESPOSTE IN PARTE MOTIVA, L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA PROPONE ALLA GIUNTA la deliberazione del seguente DISPOSITIVO:**

- 1) **PRENDERE ATTO** del contenuto del documento degli Ordini professionali pervenuto con nota prot. n. 24817 del 4/7/2014 al fine di sottoporre lo stesso al Consiglio Comunale per la pertinente determinazione;
- 2) **PRENDERE ATTO** di quanto contenuto nella nota territoriale relativa all'andamento del mercato immobiliare nel II semestre 2013 – settore residenziale - pubblicato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare;
- 3) **DARE ATTO** che la deliberazione di cui alla presente proposta:
- verrà **pubblicata** in copia all'albo pretorio comunale per giorni 15 consecutivi e trasmessa al **Presidente del Consiglio Comunale**, ai **Capigruppo consiliari** e all'**U.R.P.** ai sensi dell'art. 31 dello Statuto comunale, dell'art. 52, c. 3 del Regolamento consiliare, nonché degli artt. 11, cc. 1, 4 e 15 della L.R. n. 44 del 3.12.1991, come modificato dall'art. 4 della L.R. n. 23 del 5.07.1997;
  - **non è soggetta a controllo preventivo di legittimità e diventerà esecutiva dopo il decimo giorno dalla relativa pubblicazione**, ai sensi dell'art. 12 della citata L.R. 3.12.1991 n. 44.

**LA PRESENTE PROPOSTA CONSTA DI N. 02 FOGLI FIN QUI**

Giarre, 7/7/2014

**L'ASSESSORE RELATORE**

firma: 

---

**-PARERI EX ARTT. 53 L. N. 142.1990 E 1 L.R. N. 48.1991-**

---

**DIRIGENTE DELL'AREA IV:**

PARERE ATTESTANTE LA CORRETTEZZA TECNICA AMMINISTRATIVA

Giarre,

IL DIRIGENTE

---

**- AREA 2^ - GESTIONE RISORSE E ORGANIZZAZIONE -**

**ATTESTAZIONE DI COPERTURA DELLA SPESA E PRENOTAZIONE DI IMPEGNO**

Ai sensi e per gli effetti di cui all'art.153 - comma 5° - del T.U.L.L.O.EE.LL. approvato con decreto legislativo 18.08.2000 n. 267, SI ATTESTA la COPERTURA della SPESA di cui alla presente PROPOSTA, disponendone la seguente PRENOTAZIONE:

n. \_\_\_\_\_ per €. \_\_\_\_\_ - esercizio \_\_\_\_\_ intervento \_\_\_\_\_ cap. \_\_\_\_\_

competenza / residui - disponibilità rimanente €. \_\_\_\_\_

Li \_\_\_\_\_

**IL DIRIGENTE II Area**

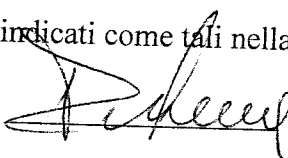
**DIRIGENTE RESPONSABILE DI RAGIONERIA**: PARERE N. \_\_\_\_\_ SULLA  
REGOLARITA' CONTABILE E COPERTURA FINANZIARIA

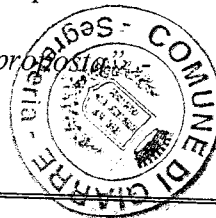
Li \_\_\_\_\_

**IL DIRIGENTE II Area**

PROPOSTA acquisita il 07-7-14 - N. REGISTRO 79 - dopo avere

verificato che i documenti allegati corrispondono a quelli indicati come tali nella "proposta"

L'ADDETTO sig. PREVITERA MARIANO - firma: 



PRESENTI: SINDACO - PATANE' - RACITI - BONACCORSI -

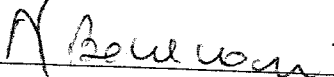
ASSENTI: FINOCCHIANO

ORARIO DI INIZIO / FINE 17.00 / 17.30

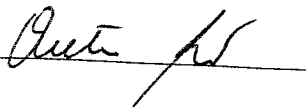
**ALLEGATO** ALLA DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N. 68

DEL 07-7-2014

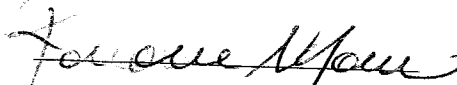
**IL SINDACO**



**L'ASSESSORE ANZIANO**



**IL SEGRETARIO GENERALE**





Proposta Deliberazione G.M. n° 15 del  
7/7/2014 Atto di indirizzo relativo alle  
determinazioni sullo schema di massima  
del P.R.G. ai sensi dell'art. 3 L.R. 15/91

# COMUNE di GIARRE

PROVINCIA di CATANIA  
IV Area Servizi Tecnici

ALLEGATO SUB "A"



COMUNE DI GIARRE  
AREA 1 - UFFICIO PROTOCOLLO E ARCHIVIO  
RETE CIVICA F. ETNA

Prot. in INTERNO N. 002481 del 04-07-2014  
Arrivato il 04-07-2014

Mittente: DIRIGENTE AREA 4

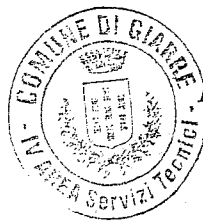
Categoria: 1 Classe 1 Fascicolo 1

Al Signor Sindaco

SEDE

Oggetto: Trasmissione documento Ordini Professionali.

In uno alla presente si trasmette il documento a firma dei rappresentanti degli Ordini professionali provinciali di Architetti, Ingegneri, Agronomi e Geometri, riuniti dall'Amministrazione, per esprimere il proprio parere sull'argomento "revisione del PRG di Giarre".



Il Dirigente IV Area

Dott. Arch. Venerando Russo

I rappresentanti degli Ordini professionali provinciali di Architetti, Ingegneri, Agronomi e Geometri, riuniti per esprimere il proprio parere sull'argomento "revisione del PRG di Giarre", hanno deciso di condividere questo documento e propongono alcuni suggerimenti sui temi del governo del territorio come strumento di partecipazione, di programmazione e di sviluppo.

La Revisione del prg per come previsto dalla legge siciliana è atto obbligatorio da parte dei comuni nella Regione Sicilia. Le stesse indicazioni previste dalla legge 15/91 sembrano chiare sugli effetti di eventuali ritardi.

Il PRG, che si compone di disegno urbano, regolamento edilizio e norme di attuazione, è strumento per governare lo sviluppo del territorio insieme al piano di protezione civile e al piano commerciale. Una visione unica, organica e moderna che punti a una città intelligente, sicura e sostenibile.

Da una generalizzata analisi della questione si conferma, preliminarmente, che la previsione demografica e le condizioni del mercato immobiliare incidono sensibilmente nel procedimento pianificatorio. La previsione di crescita va fatta, riguardo all'elaborazione o alla revisione del PRG, impegnando o meno ettari di terreno per soddisfare queste esigenze. Essa deve tener conto dell'abbandono della città storica/consolidata che produce le condizioni per il degrado fisico, culturale e sociale della città. La condizione abitativa è sempre più ancorata a modelli dell'abitare obsoleti e poco performanti. Inoltre, tra le parti di città sono individuabili diversi spazi interstiziali caratterizzati anche da marginalità urbana e da elevati livelli di complessità attuativa, che rendono necessario avviare trasformazioni sostenibili ed efficaci. Tutto ciò porta ad affermare che, in linea con le linee strategiche regionali e nazionali, non si giustificano nuove espansioni in aree libere e, men che meno, in verde agricolo; semmai occorre operare una contrazione dello spazio edificabile con opportuna rimodulazione delle volumetrie, prefigurando nuovi modelli di governo del suolo a saldo volumetrico zero, da prevedersi nel revisionando PRG.

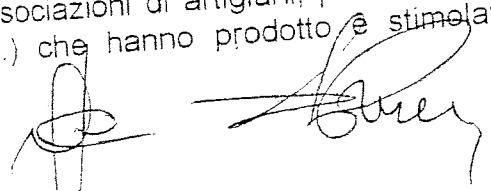
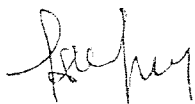
#### *Trasformazioni urbane e perequazione urbanistica*

L'attuale PRG non prevede aree oggetto di trasformazione urbanistica e/o edilizia da realizzare mediante meccanismi perequativi; si suggerisce pertanto di intervenire a tal proposito individuando le aree finalizzate a tali interventi prevedendo i plafond perequativi e le aree di atterraggio.

Quello della Perequazione urbanistica rappresenta un importante strumento per i Comuni per attuare un'urbanistica non dell'espansione, ma di trasformazione/riqualificazione dell'esistente. A oggi la Regione Sicilia non ha legiferato in tal senso e le regole perequative sono rimandate al corpo normativo dei PRG. Le ipotesi di perequazione prefigurate tra un privato che vanta un presunto credito (da verificare nell'entità e nella validità oltre che nella definizione dei responsabili dell'eventuale danno alla collettività) e la collettività non possono costituire l'oggetto di una transazione urbanistica per ottenere volumetrie edilizie residenziali in contrasto con l'esigenza di tutela e valorizzazione del territorio.

#### *Partecipazione*

Altro importante argomento è rappresentato dagli strumenti di partecipazione all'elaborazione del PRG: sono quelli del confronto pubblico così come previsti dalla normativa. Il territorio richiede approfondimenti conoscitivi e partecipativi come quelli avviati da diverse associazioni in questi anni (associazioni di artigiani, professionisti del settore, cittadini, confcommercio, sindacati, ecc.) che hanno prodotto e stimolato le



direttive generali del Consiglio Comunale. La sede per approfondire tali argomenti è quella degli **"stati generali"**, intesi come progetto di partecipazione condiviso - che con tempi e regole certe - fornisca al sindaco, alla giunta, al consiglio comunale, un chiaro indirizzo di sviluppo del sistema "città" sia essa costruita che coltivata. Gli stati generali costituiscono lo strumento principe, per avviare rapidamente un confronto che sia produttivo, trasparente, ampio e approfondito che agisca non solo preventivamente ma anche durante le fasi di formazione e di gestione della pianificazione comunale.

#### Urban Center

Le associazioni devono costituire, di fatto, l'embrione dell'urban center strumento di confronto permanente - spazio per raccogliere le idee, le ricerche, i progetti e la memoria di questa città. Utile strumento per il suo governo che indirizza, ma nello stesso tempo promuove nuovi dispositivi della trasformazione urbana e del confronto. Luogo dell'elaborazione progettuale della rigenerazione e della trasversalità. Momento istituzionale dell'incontro tra le associazioni, le università, i sindacati, la politica, i cittadini, l'imprenditoria. Spazio aperto e rappresentativo. Propulsore della vita dei cittadini e amplificatore dei suoi bisogni.

#### Workshop

I dispositivi attuativi per il futuro sono quelli che la letteratura consolidata ci restituisce come strumenti di progettazione partecipata. Il workshop si configura come dispositivo preciso, profondo, veloce, efficace per ridisegnare la città. Il progetto di rimodulazione o revisione del PRG può essere sia affrontato che reso attuativo approfondendo tre tematiche principali. Le strategie, il progetto di architettura alla scala urbana e le regole/norme. A questi temi devono essere collegate figure di esperti che coordinano team di lavoro multidisciplinare (architetti, ingegneri, agronomi, geologi, geometri, sociologi, economisti, geografi, imprenditori ecc.) guidati da tutor individuati in professionisti di comprovata esperienza del territorio. I gruppi formati da studenti, professionisti ecc. costruiscono il palinsesto di supporto al piano, che si trasforma così da strumento statico in dinamico.

#### Concorsi d'idee

Altro strumento di attuazione partecipata del PRG è quello dei concorsi d'idee: strumento per gestire i grandi progetti di trasformazione urbana individuati nel workshop e costituiscono il best practice che coinvolge progettisti, imprese e governo della città nella fase attuativa che ha prima acquisito la condivisione derivante dagli stati generali e dal workshop.

Ovviamente molte delle raccomandazioni segnate con il presente documento hanno il precipuo scopo di accompagnare la vita di uno strumento di pianificazione, dalla formazione alla attuazione, non limitandosi a impartire solo norme e nozioni utili alla redazione del Piano regolatore generale.

Pertanto oltre gli argomenti e le metodologie indicate nella parte che precede si elencano altri suggerimenti e si propongono al Sindaco di Giarre per la revisione del PRG.

Il PRG, strumento principe per governare lo sviluppo del territorio e della città, deve puntare sull'ambiente, sulla cultura e sull'innovazione, coerentemente agli obiettivi individuati per costruire una visione unitaria e di rete.

Per l'elaborazione della revisione del PRG, il progettista incaricato, nella fase di redazione del progetto definitivo, dovrà puntare l'obiettivo nella attuazione del piano stesso mirando su tre principali temi: pianificazione strategica, urbanistica perequativa e progetto di



architettura alla scala urbana che possano coordinare i lavori di workshop di progettazione urbana.

Per raggiungere gli obiettivi sopra elencati il PRG nella sua revisione dovrà affrontare inoltre le seguenti questioni:

1. interventi sulla città consolidata [ri-generare] - il centro storico, i vuoti urbani, gli interstizi, gli spazi collettivi, attraverso sistemi semplici e veloci di attuazione;
2. il bordo urbano [ri-connettere] le frange, la città frammentata, i residui, le periferie, le aree abusive, i vuoti ineditati;
3. le reti e le polarità strategiche [ri-qualificare] i bb.cc.aa., la mobilità, l'area artigianale, gli impianti sportivi, la rete delle comunità giovanili;
4. il paesaggio agricolo e naturale [ri-costruire] il torrente, le masserie, la produzione, l'energia pulita, i terrazzamenti, gli orti, i mercati ortofrutticoli.
5. i progetti di sviluppo [ri-avviare] opere pubbliche, società di trasformazione urbanistica, project finance, concorsi d'idee, il riciclo e il recupero delle risorse energetiche, l'acqua e le fonti.
6. la previsione obbligatoria del *libretto del fabbricato* che ogni edificio dovrà avere in modo da garantirne la conoscenza, la sicurezza e la qualità del patrimonio edilizio, chiave importante per la gestione della qualità complessiva dell'abitare e lavorare;
7. Regolamento edilizio per edilizia sicura e sostenibile, riprendendo tutti gli elementi riportati nello studio condotto dagli Ordini degli Ingegneri, degli Architetti e dall'Ance per Catania;
8. piano del verde, dotazione di un appropriato studio di tutto il verde cittadino che possa garantirne la conoscenza e di conseguenza facilitarne la gestione se non lo sviluppo;
9. suggeriamo, infine, la creazione di un ufficio di condivisione (urban center) per realizzare una casa della città dove è possibile condividere progetti, ricerche e memoria attraverso un dispositivo rappresentativo, trasversale, multidisciplinare e multirete.



## NOTA TERRITORIALE

---

Andamento del mercato immobiliare nel II semestre 2013

Provincia di **CATANIA** - Settore residenziale

a cura dell'Ufficio Provinciale di Catania

con la collaborazione dell'Ufficio Statistiche e Studi

della Direzione Centrale Osservatorio Mercato Immobiliare e Servizi Estimativi

OSSERVATORIO  
DEL MERCATO  
IMMOBILIARE

Agenzia  
Entrate 

[dc.omise@agenziaentrate.it](mailto:dc.omise@agenziaentrate.it)

*Le informazioni rese nel presente rapporto sono di proprietà esclusiva dell'Agenzia delle Entrate. Non è consentito vendere, affittare, trasferire, cedere i dati contenuti o assumere alcune altre obbligazioni verso terzi. Le informazioni possono essere utilizzate, anche ai fini della loro elaborazione, purché, nel caso di pubblicazione, venga citata la relativa fonte.*

## Indice

|   |                                     |    |
|---|-------------------------------------|----|
| 1 | Introduzione .....                  | 1  |
| 2 | Mercato regionale .....             | 2  |
| 3 | Mercato provinciale .....           | 7  |
| 4 | Mercato del comune di Catania ..... | 17 |
| 5 | Note metodologiche .....            | 22 |

## 1 Introduzione

La presente Nota Territoriale, relativa al II semestre 2013 è stata realizzata dall'Ufficio Provinciale di Catania, in collaborazione con l'Ufficio Statistiche e Studi del Mercato Immobiliare della Direzione Centrale OMISE dell'Agenzia delle Entrate ed ha lo scopo di illustrare composizione e dinamiche del mercato residenziale della provincia di Catania.

Sono stati analizzati i principali dati strutturali del mercato delle abitazioni rilevati dall'Osservatorio del mercato immobiliare della regione Sicilia con approfondimenti sulla provincia di Catania ed in particolare sul capoluogo.

I dati analizzati e presentati nella nota sono:

- il numero di transazioni normalizzate (NTN) delle abitazioni e relative variazioni di periodi;
- l'intensità del mercato immobiliare (IMI);
- le quotazioni medie delle abitazioni ed il numero indice quotazioni dal I semestre 2004;
- lo stock e NTN per dimensione delle abitazioni.



## 2 Mercato regionale

Nel corso del II semestre 2013 continua il calo delle compravendite del mercato residenziale siciliano che, rispetto al II semestre 2012, si riduce del 5,9%. In linea al dato nazionale, con un volume di scambio pari a 14.345 NTN, la riduzione delle transazioni scende di 21,8 punti percentuali rispetto all'ultima variazione tendenziale del II semestre 2012 in confronto al II semestre 2011 (-29,7%).

Ad eccezione della provincia di Caltanissetta (+4,9%), l'analisi della distribuzione provinciale delle compravendite, svolta per il II semestre 2013, evidenzia una riduzione delle transazioni per tutte le province siciliane. Come riportato in Tabella 1, le maggiori contrazioni, rispetto al II semestre 2012, si registrano per le province di Enna (-11,2%) e Ragusa (-12,5%), mentre per la provincia di Catania la diminuzione delle transazioni è più contenuta e pari a -6,8%, leggermente superiore al dato regionale.

La scomposizione percentuale del NTN tra le province siciliane, riportata in Figura 1, evidenzia le posizioni di rilievo delle province di Catania e Palermo, che rappresentano il 45,5% del mercato residenziale siciliano, seguite dalla provincia di Messina con il 12,7% e dalla provincia di Agrigento con il 9,8%; per tutte le altre province le quote di mercato non superano il 9%.

Con un indice IMI superiore allo 0,95% le Province di Palermo e Catania, risultano le più attive della Sicilia, seguite dalla Province di Caltanissetta (0,93%) e Siracusa (0,92%).

Come emerge dalla Tabella 2 le quotazioni medie più elevate si osservano per la province di Catania e Trapani pari rispettivamente a 848 €/m<sup>2</sup> e 799 €/m<sup>2</sup>, mentre per le province di Agrigento e Caltanissetta risultano più contenute ed inferiori a 600 €/m<sup>2</sup>.

Tiene di più il mercato residenziale dei capoluoghi di provincia che, rispetto al II semestre 2012, con 4.828 NTN, subisce un calo delle compravendite pari al -3,1%, 2,8 punti percentuali in meno del tasso tendenziale annuo regionale (-5,9%). Ad eccezione delle città di Agrigento, Caltanissetta ed Enna, che fanno registrare un incremento delle transazioni rispettivamente del +20,9%, +9,2% e del +2,5%, le maggiori contrazioni si registrano per i capoluoghi di Ragusa (-16%) e Siracusa (-11,1%), mentre per tutti gli altri capoluoghi la riduzione delle compravendite non supera l'8%.

I capoluoghi di provincia più significativi, per dimensione del mercato residenziale, si confermano Palermo, Catania e Messina che assieme rappresentano il 72% del mercato residenziale di tutti i capoluoghi della Sicilia; mentre il rimanente 28% è assorbito dagli altri capoluoghi con quote di mercato comprese tra l'1,4% della città di Enna ed il 7,6% della città di Siracusa.

Tra i capoluoghi di provincia le quotazioni medie più elevate si registrano per i comuni di Palermo (1.414 €/m<sup>2</sup>) e Catania (1.365 €/m<sup>2</sup>) con valori dell'indice delle quotazioni, con base I semestre 2004, pari rispettivamente a 118,0 e 134,8.

I grafici polari nelle figure che seguono consentono, leggendo i valori su ogni raggio, il confronto tra l'IMI nazionale e regionale e l'IMI delle singole province della Sicilia per i soli capoluoghi (Figura 2) e per i comuni non capoluoghi (Figura 3). Ad eccezione dei capoluoghi di Ragusa il valore dell'Indice IMI dei capoluoghi di provincia risulta compreso tra il valore regionale pari a 0,90% ed il valore nazionale pari a 1,20%; mentre per i comuni non capoluoghi varia tra 0,70% delle province di Enna e Messina e 0,97% della provincia di Catania.

L'andamento storico dell'indice NTN tra il I semestre 2004 e il II semestre 2013 evidenzia per la regione Sicilia e per i capoluoghi di provincia un trend tendenzialmente negativo che a partire dal I semestre 2006 ha fatto scendere il numero di compravendite rispettivamente del 49,8% e del 53,5%; lo stesso andamento si registra per i comuni non capoluogo per i quali la contrazione complessiva, rispetto al I semestre 2004, si attesta al 47,6% (Figura 4).

L'andamento dell'indice IMI, nel periodo 2004-2013, relativo ai capoluoghi e ai comuni non capoluoghi evidenzia, a partire dal 2006, un trend negativo con valori percentuali inferiori al 2,5%; in particolare i capoluoghi, più attivi dei comuni non capoluoghi, fanno registrare nel 2013, un valore dell'indice IMI pari a 1,10% (Figura 5).



Tabella 1: NTN e variazioni %

| Province              | Intera Provincia   |                                              |                          | Capoluoghi            |                                              |                          | Non Capoluoghi        |                                                 |                          |
|-----------------------|--------------------|----------------------------------------------|--------------------------|-----------------------|----------------------------------------------|--------------------------|-----------------------|-------------------------------------------------|--------------------------|
|                       | NTN II<br>sem 2013 | Var % NTN<br>II sem 2013<br>/ II sem<br>2012 | Quota %<br>NTN<br>Italia | NTN II<br>sem<br>2013 | Var % NTN<br>II sem<br>2013 / II<br>sem 2012 | Quota %<br>NTN<br>Italia | NTN II<br>sem<br>2013 | Var %<br>NTN<br>II sem<br>2013 / II<br>sem 2012 | Quota %<br>NTN<br>Italia |
| Agrigento             | 1.400              | -6,5%                                        | 0,69%                    | 249                   | -20,9%                                       | 0,38%                    | 1.151                 | -10,9%                                          | 0,85%                    |
| Caltanissetta         | 952                | 4,9%                                         | 0,47%                    | 256                   | 9,2%                                         | 0,39%                    | 696                   | 3,4%                                            | 0,51%                    |
| Catania               | 2.984              | -6,8%                                        | 1,48%                    | 909                   | -0,6%                                        | 1,38%                    | 2.075                 | -9,2%                                           | 1,52%                    |
| Enna                  | 492                | -11,2%                                       | 0,24%                    | 67                    | -2,5%                                        | 0,10%                    | 426                   | -13,0%                                          | 0,31%                    |
| Messina               | 1.825              | -5,6%                                        | 0,90%                    | 704                   | -2,4%                                        | 1,07%                    | 1.120                 | -7,5%                                           | 0,82%                    |
| Palermo               | 3.547              | -5,9%                                        | 1,76%                    | 1.850                 | -4,9%                                        | 2,81%                    | 1.697                 | -6,9%                                           | 1,25%                    |
| Ragusa                | 836                | -12,5%                                       | 0,41%                    | 208                   | -16,0%                                       | 0,32%                    | 628                   | -11,3%                                          | 0,46%                    |
| Siracusa              | 1.128              | -8,6%                                        | 0,56%                    | 368                   | -11,1%                                       | 0,56%                    | 759                   | -7,3%                                           | 0,56%                    |
| Trapani               | 1.181              | -0,8%                                        | 0,59%                    | 217                   | -7,5%                                        | 0,33%                    | 965                   | 0,8%                                            | 0,71%                    |
| <b>Totale Sicilia</b> | <b>14.345</b>      | <b>-5,9%</b>                                 | <b>7,11%</b>             | <b>4.828</b>          | <b>-3,1%</b>                                 | <b>7,35%</b>             | <b>9.517</b>          | <b>-7,2%</b>                                    | <b>6,99%</b>             |
| <b>Totale Italia</b>  | <b>201.895</b>     | <b>-6,7%</b>                                 | <b>100%</b>              | <b>65.728</b>         | <b>-4,7%</b>                                 | <b>100%</b>              | <b>136.167</b>        | <b>-7,6%</b>                                    | <b>100%</b>              |

Tabella 2: Quotazioni medie e variazioni %

| Province      | Intera Provincia                              |                                                       |                                                                    | Capoluoghi                                    |                                                       |                                                                    | Non Capoluoghi                                |                                                       |                                                                    |
|---------------|-----------------------------------------------|-------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|-------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|-------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
|               | Quotazione<br>II sem 2013<br>€/m <sup>2</sup> | Var %<br>quotazione<br>II sem<br>2013 / I<br>sem 2013 | N. indice<br>quotazioni<br>II sem<br>2013(base<br>= I sem<br>2004) | Quotazione<br>II sem 2013<br>€/m <sup>2</sup> | Var %<br>quotazione<br>II sem<br>2013 / I<br>sem 2013 | N. indice<br>quotazioni<br>II sem<br>2013(base<br>= I sem<br>2004) | Quotazione<br>II sem 2013<br>€/m <sup>2</sup> | Var %<br>quotazione<br>II sem<br>2013 / I<br>sem 2013 | N. indice<br>quotazioni<br>II sem<br>2013(base<br>= I sem<br>2004) |
| Agrigento     | 581                                           | -0,4%                                                 | 0,7                                                                | 1.224                                         | -2,7%                                                 | 129,8                                                              | 664                                           | -0,4%                                                 | 108,3                                                              |
| Caltanissetta | 475                                           | 0,0%                                                  | 0,6                                                                | 663                                           | 1,2%                                                  | 122,7                                                              | 569                                           | -0,5%                                                 | 123,4                                                              |
| Catania       | 848                                           | -1,9%                                                 | 1,0                                                                | 1.365                                         | -1,7%                                                 | 136,6                                                              | 909                                           | -1,9%                                                 | 134,8                                                              |
| Enna          | 628                                           | 0,0%                                                  | 0,7                                                                | 1.325                                         | 0,0%                                                  | 138,4                                                              | 653                                           | 0,0%                                                  | 128,4                                                              |
| Messina       | 712                                           | -0,1%                                                 | 0,8                                                                | 1.186                                         | -0,6%                                                 | 130,0                                                              | 893                                           | -0,7%                                                 | 147,7                                                              |
| Palermo       | 689                                           | -2,3%                                                 | 0,8                                                                | 1.414                                         | -2,5%                                                 | 139,8                                                              | 814                                           | -2,8%                                                 | 118,0                                                              |
| Ragusa        | 775                                           | -1,5%                                                 | 0,9                                                                | 897                                           | -2,3%                                                 | 129,0                                                              | 821                                           | -1,2%                                                 | 136,6                                                              |
| Siracusa      | 651                                           | 0,1%                                                  | 0,8                                                                | 1.007                                         | 0,0%                                                  | 140,1                                                              | 681                                           | 0,3%                                                  | 139,9                                                              |
| Trapani       | 799                                           | -0,1%                                                 | 0,9                                                                | 838                                           | 0,8%                                                  | 148,4                                                              | 871                                           | -0,1%                                                 | 145,7                                                              |

Tabella 3: NTN, variazioni % e IMI - consuntivo annuo

| Province       | Intera Provincia |                       |          | Capoluoghi |                       |          | Non Capoluoghi |                       |          |
|----------------|------------------|-----------------------|----------|------------|-----------------------|----------|----------------|-----------------------|----------|
|                | NTN 2013         | Var % NTN 2013 / 2012 | IMI 2013 | NTN 2013   | Var % NTN 2013 / 2012 | IMI 2013 | NTN 2013       | Var % NTN 2013 / 2012 | IMI 2013 |
| Agrigento      | 2.596            | -10,3%                | 0,78%    | 400        | -1,0%                 | 0,98%    | 2.196          | -12,1%                | 0,76%    |
| Caltanissetta  | 1.752            | -3,6%                 | 0,93%    | 458        | -6,7%                 | 1,17%    | 1.294          | -2,4%                 | 0,87%    |
| Catania        | 6.045            | -9,4%                 | 1,00%    | 1.817      | -8,3%                 | 1,08%    | 4.228          | -9,9%                 | 0,97%    |
| Enna           | 947              | -10,7%                | 0,75%    | 183        | 42,7%                 | 1,01%    | 764            | -18,1%                | 0,70%    |
| Messina        | 3.599            | -10,9%                | 0,81%    | 1.427      | -11,1%                | 1,08%    | 2.172          | -10,7%                | 0,70%    |
| Palermo        | 7.077            | -7,8%                 | 0,98%    | 3.736      | -7,0%                 | 1,16%    | 3.341          | -8,7%                 | 0,84%    |
| Ragusa         | 1.708            | -16,1%                | 0,83%    | 427        | -28,0%                | 0,85%    | 1.281          | -11,2%                | 0,82%    |
| Siracusa       | 2.211            | -12,4%                | 0,92%    | 771        | -2,8%                 | 1,18%    | 1.440          | -16,8%                | 0,82%    |
| Trapani        | 2.348            | -9,4%                 | 0,82%    | 447        | -8,3%                 | 1,11%    | 1.901          | -9,6%                 | 0,77%    |
| Totale Sicilia | 28.282           | -9,7%                 | 0,90%    | 9.666      | -7,9%                 | 1,10%    | 18.616         | -10,6%                | 0,82%    |
| Totale Italia  | 406.928          | -9,2%                 | 1,20%    | 134.542    | -6,7%                 | 1,45%    | 272.386        | -10,5%                | 1,10%    |

Figura 1: Distribuzione NTN II semestre 2013 per provincia

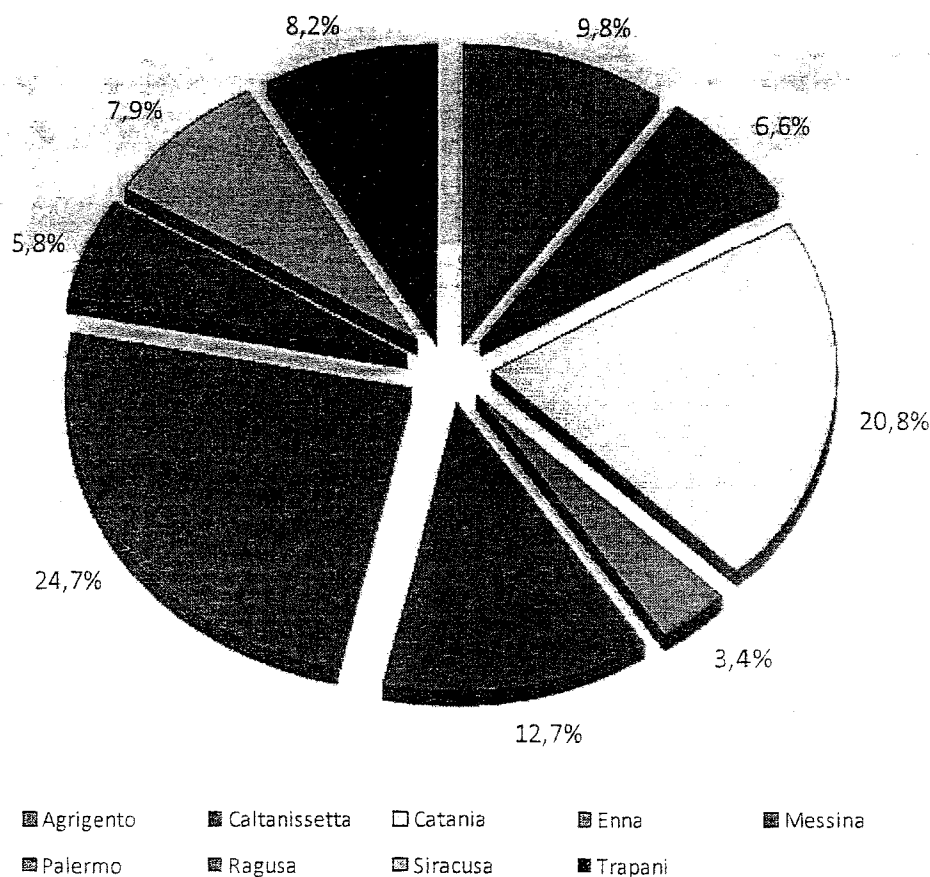


Figura 2: IMI 2013 - capoluoghi

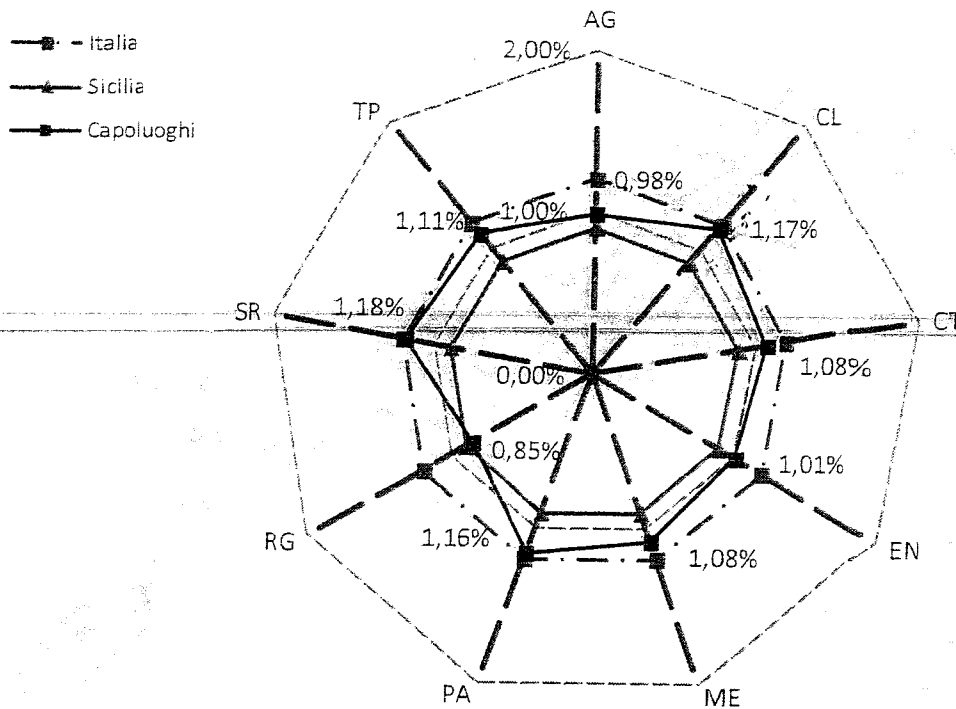


Figura 3: IMI 2013 - non capoluoghi

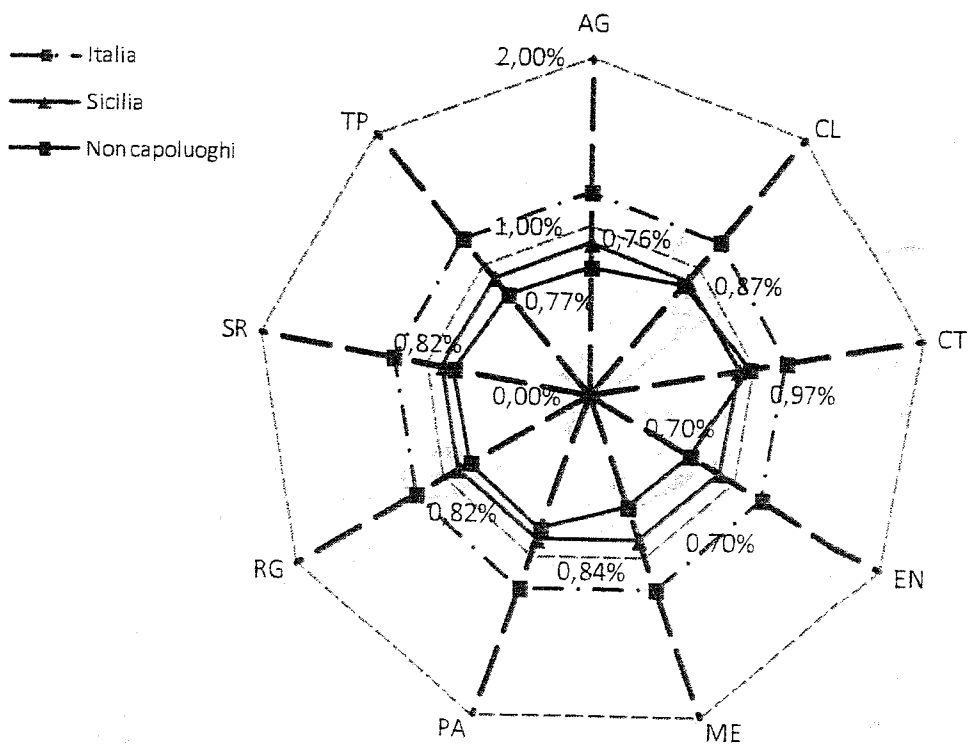




Figura 4: Numero indice NTN dal I semestre 2004 - capoluoghi e non capoluoghi

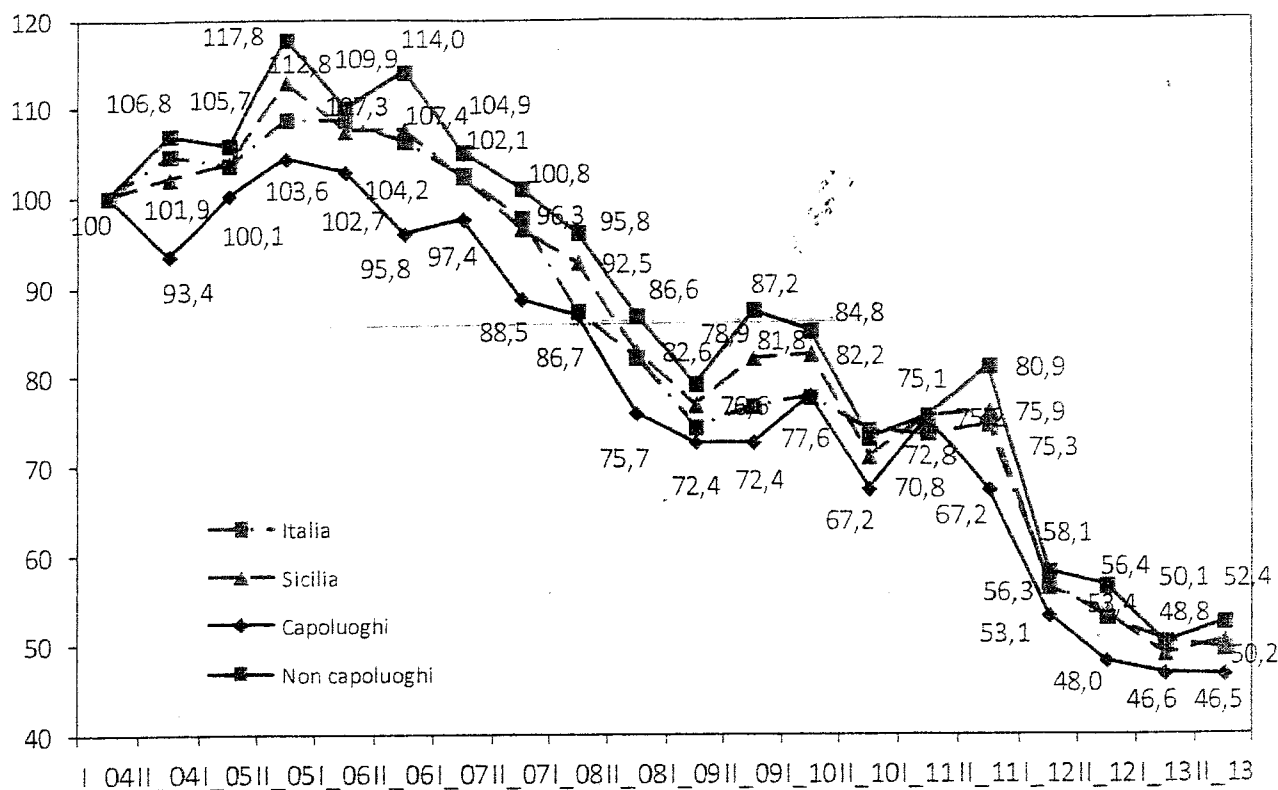
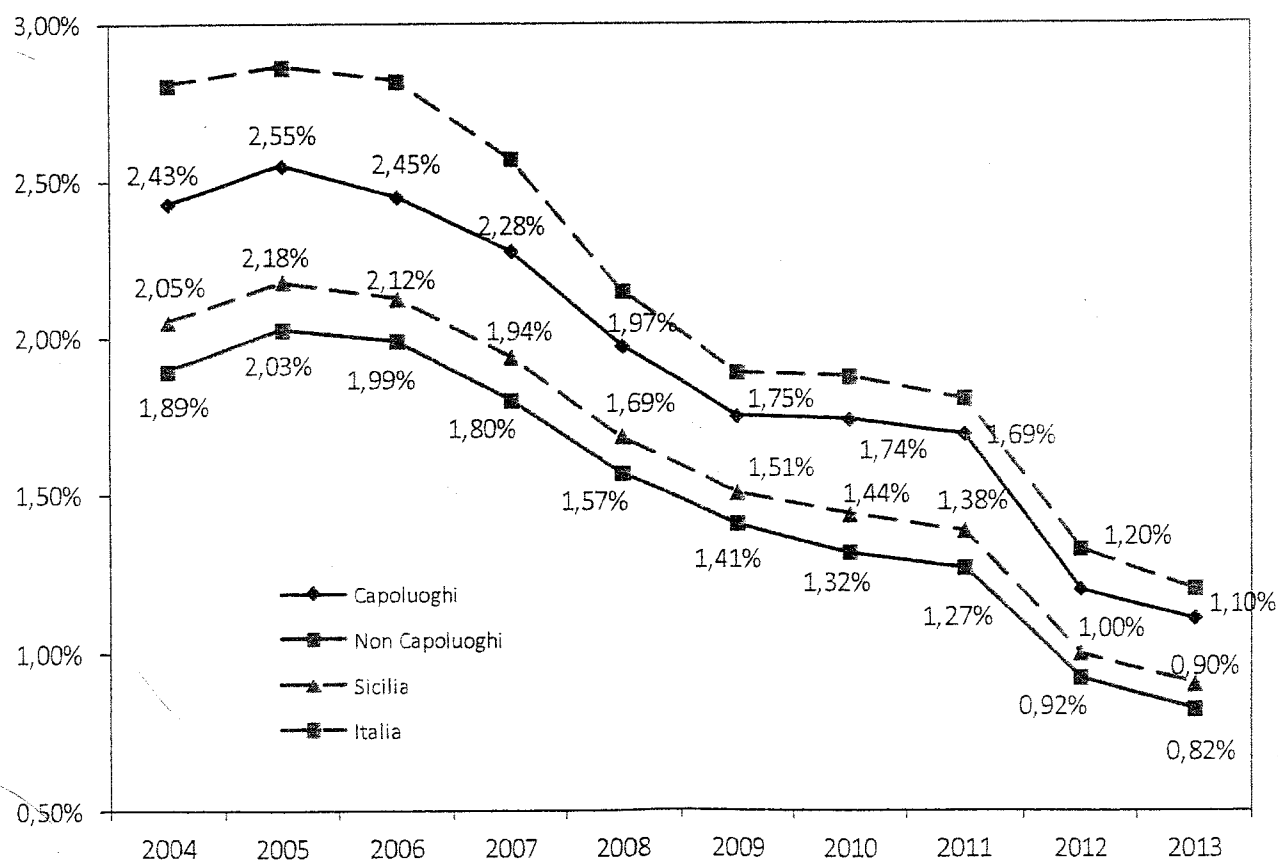


Figura 5: IMI 2004-2013 - capoluoghi e non capoluoghi



### 3 Mercato provinciale

Nel II semestre 2013, il mercato residenziale della Provincia di Catania fa registrare, rispetto al II semestre 2012, una lieve riduzione del numero di transazioni, con una variazione percentuale negativa pari a -6,8%, decisamente inferiore alla precedente rilevazione del II semestre 2012 nei confronti del II semestre 2011 (-30,7%). Con un volume di scambio pari a 2.984 NTN il numero di transazioni della provincia di Catania nel II semestre 2013, rispetto al II semestre 2012, scende sotto le 3.000 unità riducendosi rispetto al II semestre 2005 del 58,5%.

Come nelle precedenti *Note Territoriali* per un'analisi più dettagliata del mercato immobiliare provinciale, i comuni della provincia di Catania sono stati raggruppati, in base alla loro posizione geografica, in sei macroaree: *Hinterland Catanese, Acese e Versante Sud-Orientale Etna, Versante Sud-Occidentale Etna, Versante Nord Etna, Ionica, Piana di Catania e Calatino* (Figura 6).

Figura 6: Macroaree provinciali Catania

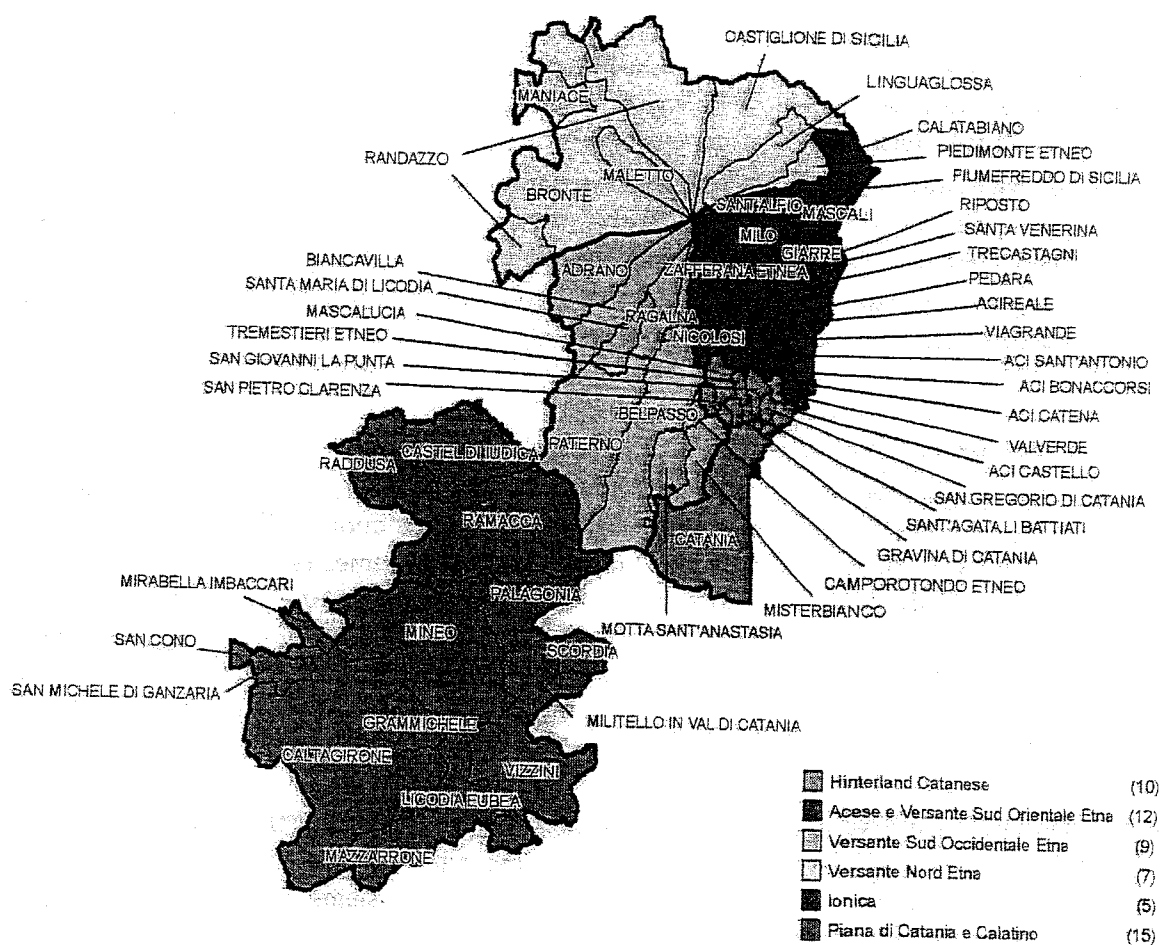


Tabella 4: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroaree provinciali

| Macroaree provinciali               | NTN II sem 2013 | Var % NTN II sem 2013 / II sem 2012 | Quota % NTN Provincia | Quotazione II sem 2013 €/m <sup>2</sup> | Var % quotazione II sem 2013 / I sem 2013 | N. indice quotazioni II sem 2013 (base = I sem 2004) |
|-------------------------------------|-----------------|-------------------------------------|-----------------------|-----------------------------------------|-------------------------------------------|------------------------------------------------------|
| Acese e Versante Sud Orientale Etna | 473             | -12,1%                              | 15,86%                | 1.138                                   | -2,1%                                     | 140,1                                                |
| Hinterland Catanese                 | 1.326           | -1,7%                               | 44,42%                | 1.386                                   | -2,5%                                     | 1,6                                                  |
| Versante Sud Occidentale Etna       | 443             | -6,9%                               | 14,83%                | 822                                     | -0,6%                                     | 143,2                                                |
| Versante Nord Etna                  | 114             | -25,9%                              | 3,83%                 | 623                                     | -2,1%                                     | 125,9                                                |
| Ionica                              | 248             | -17,7%                              | 8,30%                 | 812                                     | -1,7%                                     | 138,7                                                |
| Piana di Catania e Calatino         | 381             | -0,3%                               | 12,76%                | 540                                     | -1,8%                                     | 112,2                                                |
| <b>Catania</b>                      | <b>2.984</b>    | <b>-6,8%</b>                        | <b>100,00%</b>        | <b>848</b>                              | <b>-1,9%</b>                              | <b>1,0</b>                                           |

Nel II semestre 2013, il volume di scambio complessivo della Provincia di Catania, è stato assorbito per il 44,4% dalla macroarea *Hinterland Catanese*, che include il comune di Catania, per il 30,7%, dalle macroaree *Acese e Versante Sud-Orientale Etna* e *Versante Sud-Occidentale Etna* e per il 24,9% dalle altre macroaree tra le quali il *Versante Nord Etna* che rappresenta da solo il 3,8% (Figura 9).

Per tutte le macroaree provinciali si registra un decremento degli scambi residenziali con variazioni percentuali negative, rispetto al II semestre 2012, comprese tra il -0,3% registrato nella macroarea *Piana di Catania e calatino* ed il -25,9% rilevato nella macroarea *Versante Nord Etna* (Tabella 4).

Le quotazioni medie più alte si registrano per le macroaree *Hinterland catanese* (1.386 €/m<sup>2</sup>) e *Acese e Versante Sud Orientale Etna* (1.138 €/m<sup>2</sup>), mentre le altre macroaree non superano il valore di 850 €/m<sup>2</sup>. Per tutte le macroaree provinciali le quotazioni medie sono in ribasso, con variazioni percentuali negative inferiori al 2,5%. L'aumento delle quotazioni medie, rispetto al I semestre 2004, per tutte le macroaree provinciali non supera il 45%.

L'andamento semestrale dell'indice delle quotazioni del capoluogo registrato a partire dal I semestre 2004, mostrato in Figura 7: Numero indice dal I semestre 2004 NTN e quotazioni medie – capoluogo e resto provincia, evidenzia un forte aumento delle quotazioni fino al I semestre 2008, dove l'indice raggiunge quota 154,8, un periodo sostanzialmente stabile fino al I semestre 2010 ed una fase di contrazione dei prezzi, a partire dal II semestre 2010, che riporta l'indice indietro di 6 anni ai valori del I semestre 2007. L'analisi dell'andamento dell'indice NTN, nello stesso periodo, evidenzia un trend tendenzialmente negativo con valori più alti per l'indice NTN relativo al resto della provincia. La riduzione delle compravendite rispetto al I semestre 2004, supera il 54% per il resto della provincia ed il 60% per il capoluogo.

Come evidenziato nella mappa di Figura 11: Mappa della distribuzione NTN comunale II semestre 2013 i comuni della provincia con maggior numero di transazioni, nel II semestre 2013, sono Catania (909 NTN), Acireale (137 NTN), Caltagirone (113) e Misterbianco (94), che insieme rappresentano più del 40% del volume di scambio dell'intera provincia.

I differenziali delle quotazioni medie rispetto alla quotazione media provinciale più alti si registrano per i comuni di Aci Castello, San Gregorio di Catania e Sant'Agata Li Battiati con quotazioni medie superiori a 1,8 volte la media provinciale; mentre tutti gli altri comuni si concentrano principalmente nelle classi dei differenziali con valori inferiori all'unità (Figura 12).



Tabella 5: NTN , variazioni % e IMI - consuntivo annuo macroaree provinciali

| Macroaree provinciali               | NTN 2013     | Var % NTN<br>2013 / 2012 | IMI 2013     |
|-------------------------------------|--------------|--------------------------|--------------|
| Acese e Versante Sud Orientale Etna | 983          | -9,31%                   | 1,10%        |
| Hinterland Catanese                 | 2.688        | -8,96%                   | 1,11%        |
| Versante Sud Occidentale Etna       | 955          | 0,53%                    | 0,89%        |
| Versante Nord Etna                  | 238          | -27,28%                  | 0,69%        |
| Ionica                              | 508          | -14,61%                  | 1,12%        |
| Piana di Catania e Calatino         | 673          | -11,80%                  | 0,77%        |
| <b>Catania</b>                      | <b>6.045</b> | <b>-9,42%</b>            | <b>1,00%</b> |

Figura 7: Numero indice dal I semestre 2004 NTN e quotazioni medie - capoluogo e resto provincia

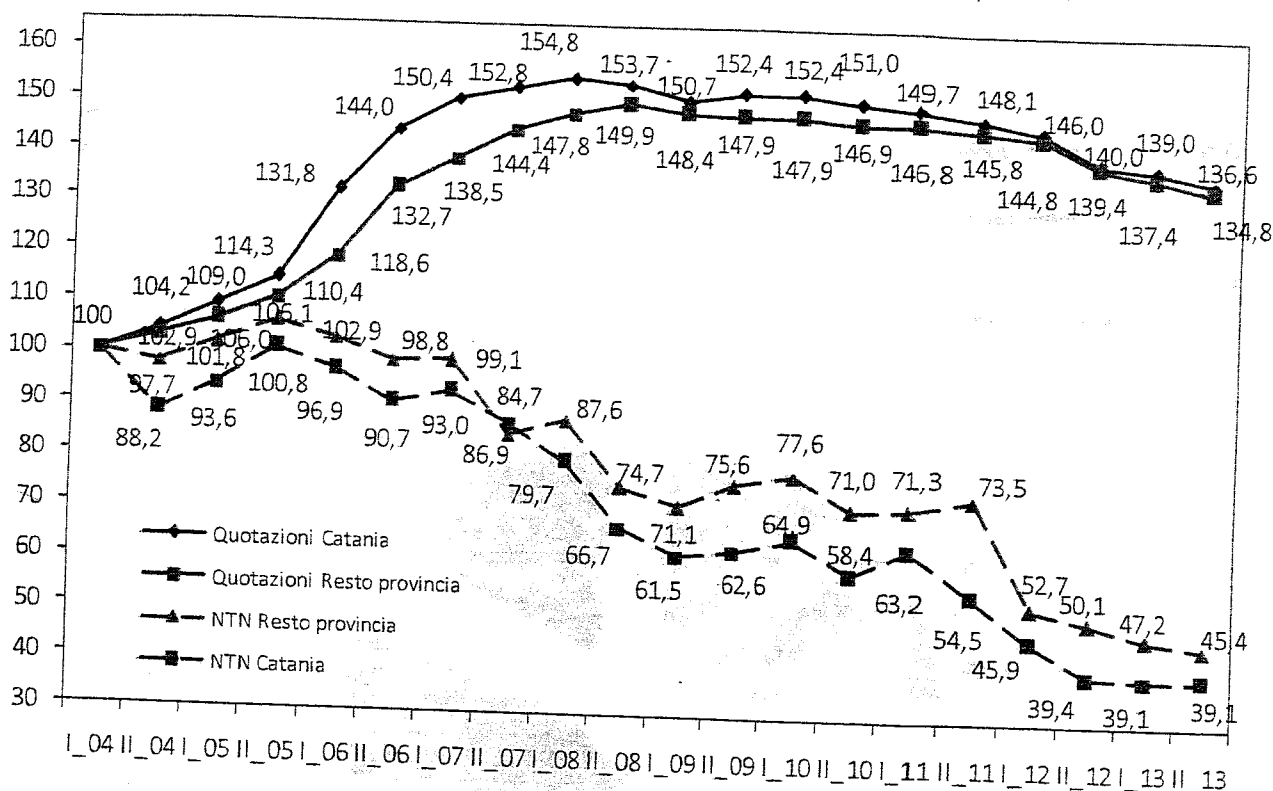




Figura 8: IMI 2004-2013 - capoluogo e resto provincia

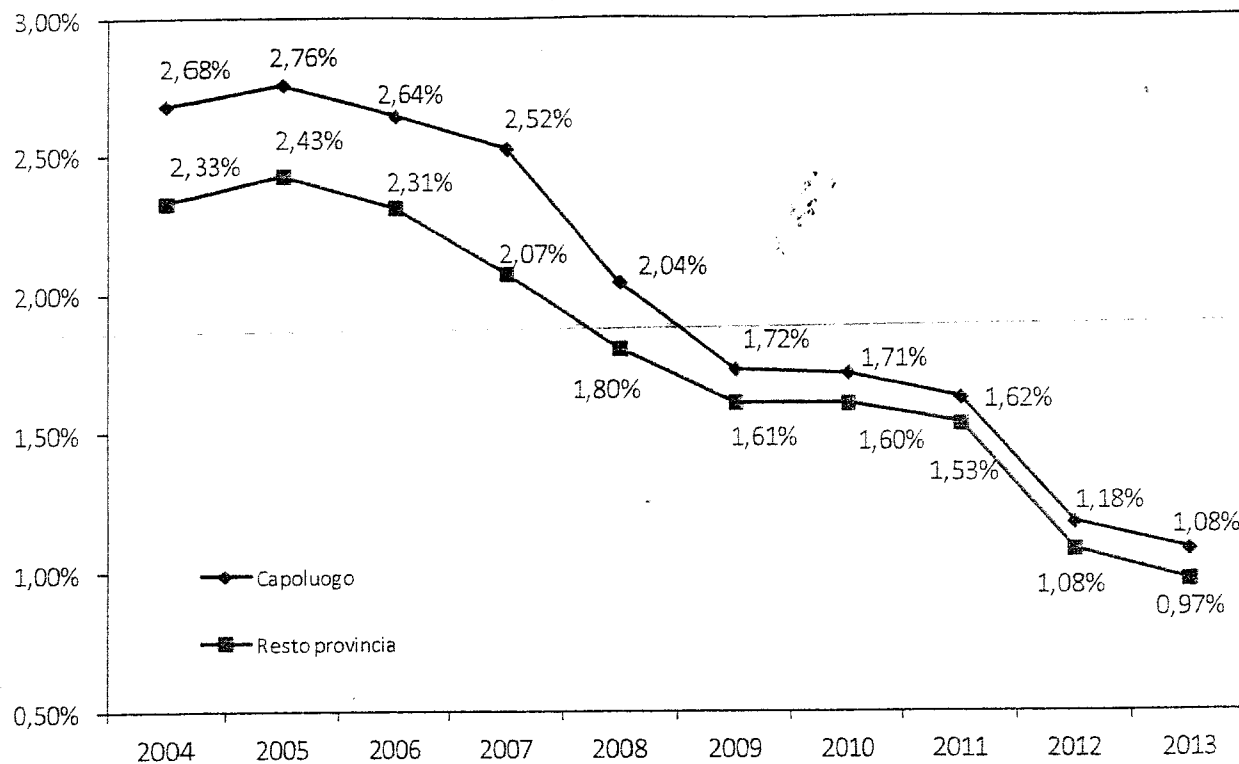


Figura 9: Distribuzione NTN II semestre 2013 per macroaree provinciali

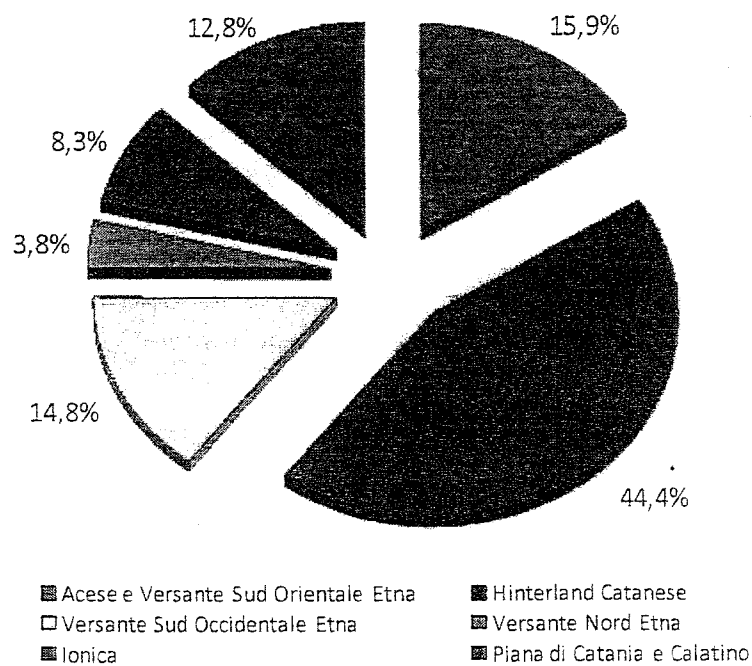


Figura 10: IMI 2013 per macroaree provinciali

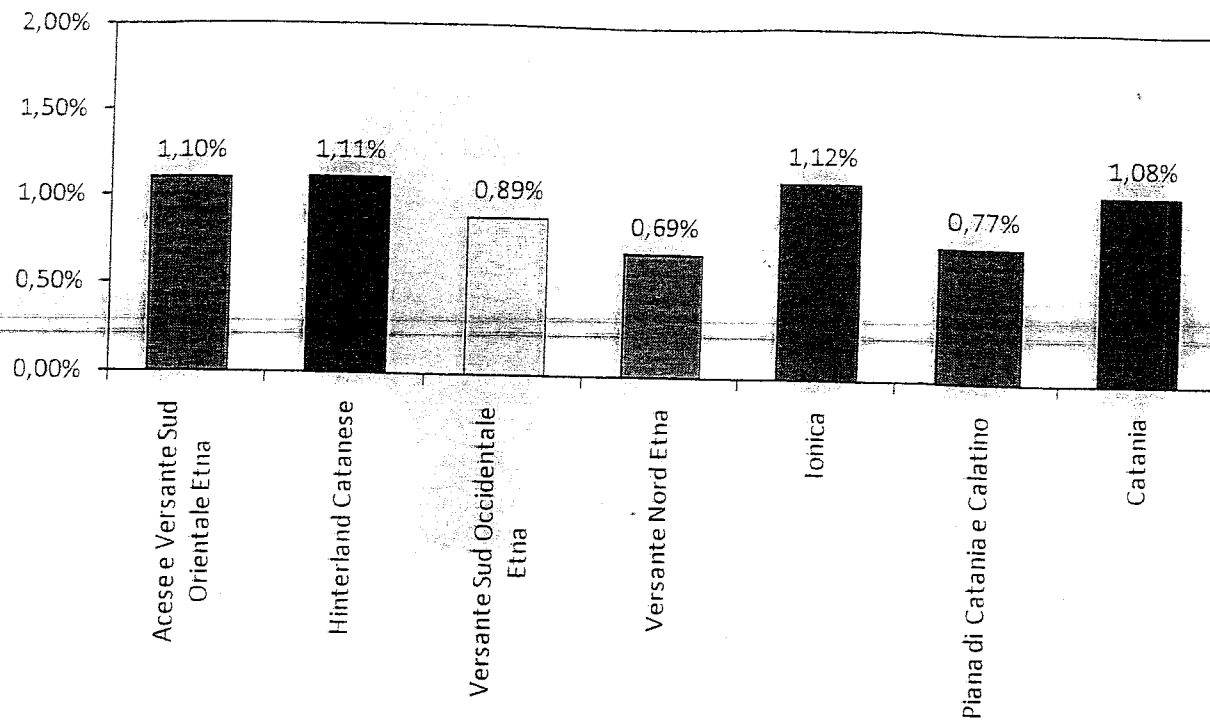


Figura 11: Mappa della distribuzione NTN comunale II semestre 2013

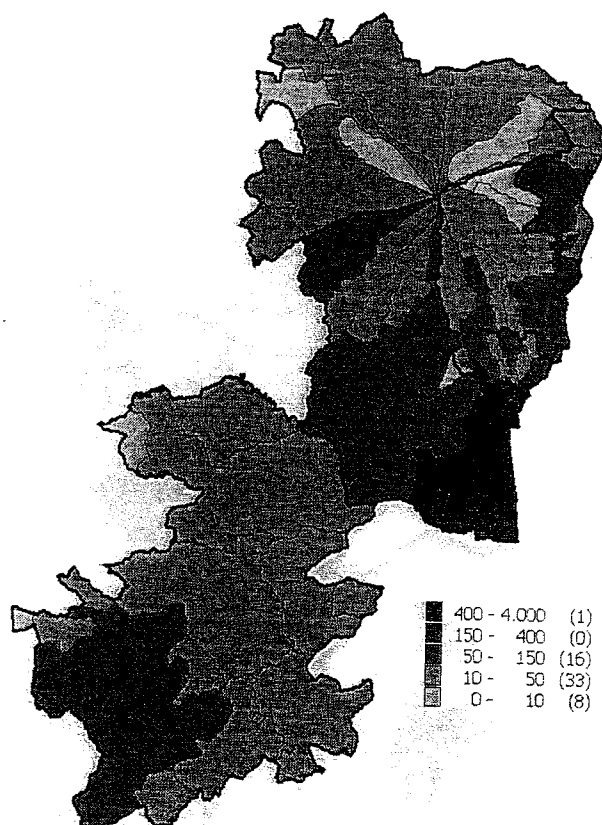




Figura 12: Mappa dei differenziali delle quotazioni medie comunali rispetto alla quotazione media provinciale

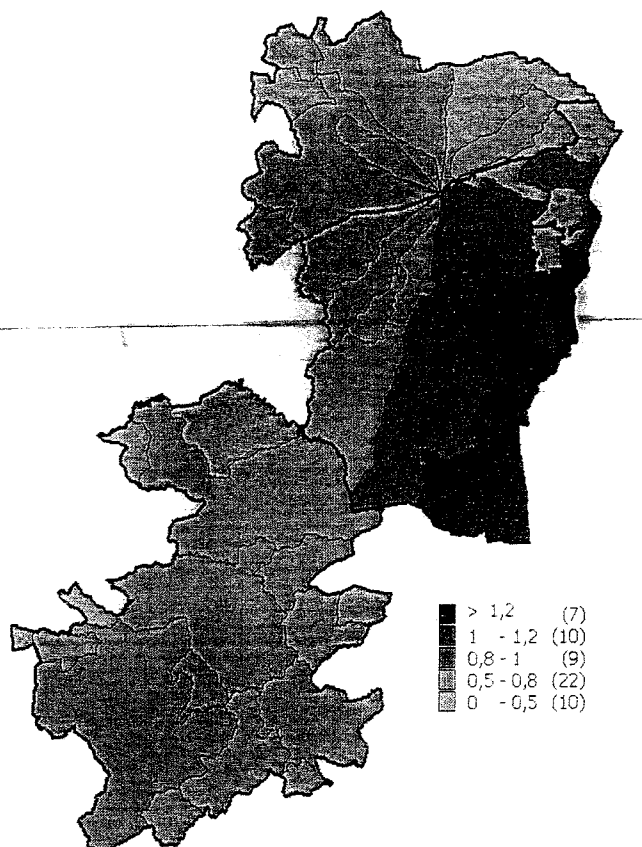
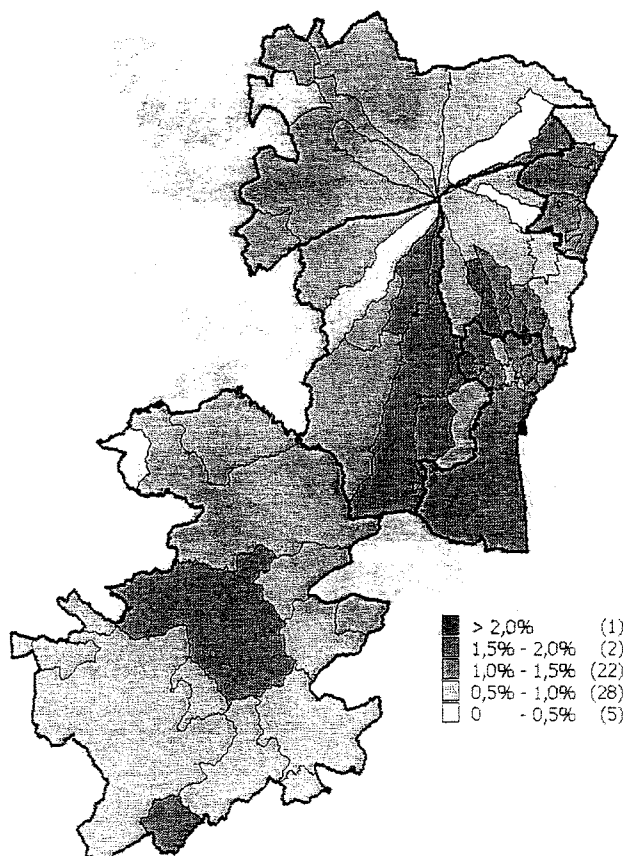


Figura 13: Mappa della distribuzione dell'IMI comunale 2013



All'interno della macroarea *Acese e Versante Sud Orientale Etna*, nel II semestre 2013, rispetto al II semestre 2012, si registrano forti contrazioni delle transazioni per i comuni di Acibonaccorsi (-50,2%), Milo (-33,3%) e Zafferana Etnea (-40,3%), mentre variazioni percentuali positive si registrano per i comuni di Trecastagni e Sant'Alfio che subisce un incremento pari al 70% (riferito comunque ad un numero scarso di NTN). Il comune più rilevante per dimensione del mercato residenziale è Acì Sant'Antonio che, con 137 NTN, assorbe più del 28% del mercato residenziale della macroarea. Le quotazioni rilevate al II semestre 2013 oscillano tra il valore minimo del comune di Sant'Alfio, 668 €/m<sup>2</sup>, al valore massimo osservato nel comune di Acireale, 1.164 €/m<sup>2</sup>. Il differenziale delle quotazioni, rispetto alla media provinciale, di tutti i comuni della macroarea risulta inferiore a 1,6.

Per la maggior parte dei comuni della macroarea *Versante Nord Etna* (Tabella 9) nel II semestre 2013 si registra una contrazione del mercato residenziale con variazioni percentuali negative superiori al 30% per i comuni di Castiglione di Sicilia (-40,6%), Linguaglossa (-65,4%), Maniace (-31,7%) e Randazzo (+33,3%). In ripresa il mercato residenziale del comune di Maletto con un incremento pari a +21,3%. I comuni più significativi per dimensione del mercato residenziale, oltre al capoluogo di provincia, sono Bronte e Piedimonte Etneo che con 370 NTN rappresentano il 62,2% del volume di scambio della macroarea. Le quotazioni medie di tutti i comuni della macroarea, nel II semestre 2013, si mantengono sotto il valore di 750 €/m<sup>2</sup>.

In ripresa rispetto all'ultima variazione tendenziale del II semestre 2012 in confronto al II semestre 2011 (-29,4%), nel II semestre 2013 per l'intera macroarea *Hinterland catanese* si registra una diminuzione del calo delle compravendite con una variazione percentuale negativa pari a -1,7%. In particolare, il rallentamento nel calo delle compravendite va attribuito ai rialzi osservati nei comuni di Sant'Agata Li Battiati (+52,7%) e San Pietro Clarenza (+43,1%) mentre i restanti comuni della macroarea continuano a registrare contrazioni delle transazioni con variazioni percentuali superiori al 15% per i comuni di San Giovanni La Punta, Tremestieri Etneo e Valverde. Il mercato residenziale della macroarea, nel II semestre 2013, è rappresentato per il 69% dal comune di Catania. Per tutti i comuni della macroarea, rispetto al I semestre 2013, si registra una flessione delle quotazioni immobiliari con tassi che oscillano tra il -0,7% del comune di San Pietro Clarenza e il -3,7% del comune di San Gregorio di Catania.

Nel II semestre 2013, il mercato residenziale della macroarea *Piana di Catania e calatino* si mantiene sostanzialmente stabile con una leggera flessione del numero delle transazioni pari al -0,3%. Consistenti variazioni percentuali positive, rispetto al II semestre 2012, si registrano per i comuni di Mazzarrone (+42,3%), San Michele di Ganzaria (+32,1%) e San Cono (+100%); in forte diminuzione le transazioni del comune di Mirabella Imbaccari (-41,9%). Il differenziale delle quotazioni, rispetto alla quotazione media provinciale, per tutti i comuni della macroarea si mantiene al di sotto di 0,8, mentre le quotazioni medie oscillano tra i 379 €/m<sup>2</sup> del comune di Raddusa e i 621 €/m<sup>2</sup> rilevati nel comune di Caltagirone.

Nel II semestre 2013, per la maggior parte dei comuni della macroarea *Versante Sud Occidentale Etna*, si registrano contrazioni del mercato residenziale con variazioni percentuali negative, rispetto al II semestre 2012, comprese tra il -17,8% del comune di Belpasso ed il -36,6% del comune di Biancavilla. Tra i comuni più rilevanti per dimensione del mercato residenziale, si distinguono i comuni di Misterbianco, Paternò, Adrano e Belpasso che coprono una quota pari al 72% del mercato residenziale della macroarea. Come indicato nella Tabella 8 per tutti i comuni della macroarea i differenziali delle quotazioni medie non superano 1,2 volte la quotazione media provinciale.

Ad eccezione del comune di Calatabiano per tutti i comuni della macroarea *Ionica* nel II semestre 2013, rispetto al II semestre 2012, si registrano variazioni percentuali in diminuzione, con contrazione delle compravendite superiori al 20%. I comuni più significativi per dimensione del mercato residenziale sono i comuni di Giarre e Riposto, che rappresentano il 62% del mercato residenziale della macroarea con un volume di scambio pari a 153 NTN. Le abitazioni più care si riscontrano nei comuni di Mascali e Riposto con quotazioni immobiliari pari rispettivamente a 893 €/m<sup>2</sup> e 879 €/m<sup>2</sup>.

Tabella 6: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Hinterland catanese

| Comune                     | NTN II sem 2013 | Var %NTN II sem 2013 / II sem 2012 | Quota % NTN Provincia | IMI 2013     | Quotazione II sem 2013 €/ m <sup>2</sup> | Var % quotazione II sem 2013 / I sem 2013 | Differenziale quotazione II sem 2013 rispetto alla media di provincia |
|----------------------------|-----------------|------------------------------------|-----------------------|--------------|------------------------------------------|-------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| Catania                    | 909             | -0,6%                              | 30,47%                | 1,08%        | 1.365                                    | -1,7%                                     | 1,61                                                                  |
| Aci Castello               | 56              | -4,4%                              | 1,89%                 | 1,11%        | 1.889                                    | -1,4%                                     | 2,23                                                                  |
| Gravina di Catania         | 71              | 13,8%                              | 2,37%                 | 1,30%        | 1.219                                    | -3,2%                                     | 1,44                                                                  |
| Mascalucia                 | 91              | -7,1%                              | 3,05%                 | 1,31%        | 1.156                                    | -3,6%                                     | 1,36                                                                  |
| San Giovanni La Punta      | 53              | -15,8%                             | 1,78%                 | 1,14%        | 1.343                                    | -4,0%                                     | 1,58                                                                  |
| San Gregorio di Catania    | 37              | -13,4%                             | 1,25%                 | 1,29%        | 1.689                                    | -3,7%                                     | 1,99                                                                  |
| San Pietro di Clarenza     | 26              | 43,1%                              | 0,87%                 | 1,95%        | 1.125                                    | -0,7%                                     | 1,33                                                                  |
| Sant'Agata Li Battiati     | 28              | 52,7%                              | 0,93%                 | 1,00%        | 1.575                                    | -1,0%                                     | 1,86                                                                  |
| Tremestieri Etneo          | 32              | -30,7%                             | 1,07%                 | 0,86%        | 1.325                                    | -2,9%                                     | 1,56                                                                  |
| Valverde                   | 22              | -17,9%                             | 0,74%                 | 1,21%        | 1.169                                    | -2,6%                                     | 1,38                                                                  |
| <b>Hinterland Catanese</b> | <b>1.326</b>    | <b>-1,7%</b>                       | <b>44,42%</b>         | <b>1,11%</b> | <b>1.386</b>                             | <b>-2,5%</b>                              | <b>1,63</b>                                                           |

Tabella 7: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Acese e Versante Sud Orientale Etna

| Comune                                     | NTN II sem 2013 | Var %NTN II sem 2013 / II sem 2012 | Quota % NTN Provincia | IMI 2013     | Quotazione II sem 2013 €/ m <sup>2</sup> | Var % quotazione II sem 2013 / I sem 2013 | Differenziale quotazione II sem 2013 rispetto alla media di provincia |
|--------------------------------------------|-----------------|------------------------------------|-----------------------|--------------|------------------------------------------|-------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| Aci Bonaccorsi                             | 13              | -50,2%                             | 0,43%                 | 2,07%        | 1.150                                    | -2,8%                                     | 1,36                                                                  |
| Aci Catena                                 | 81              | -4,7%                              | 2,71%                 | 1,37%        | 1.139                                    | -2,7%                                     | 1,34                                                                  |
| Acireale                                   | 51              | 2,9%                               | 1,70%                 | 1,30%        | 1.164                                    | -2,1%                                     | 1,37                                                                  |
| Aci Sant'Antonio                           | 137             | -17,2%                             | 4,59%                 | 0,95%        | 1.335                                    | -1,8%                                     | 1,57                                                                  |
| Milo                                       | 2               | -33,3%                             | 0,07%                 | 0,26%        | 855                                      | -2,1%                                     | 1,01                                                                  |
| Nicolosi                                   | 18              | -5,3%                              | 0,60%                 | 0,90%        | 973                                      | -2,1%                                     | 1,15                                                                  |
| Pedara                                     | 51              | -24,1%                             | 1,72%                 | 1,54%        | 1.073                                    | -2,2%                                     | 1,27                                                                  |
| Sant'Alfio                                 | 9               | 70,0%                              | 0,28%                 | 0,98%        | 668                                      | -2,2%                                     | 0,79                                                                  |
| Santa Venerina                             | 19              | -9,1%                              | 0,64%                 | 0,66%        | 767                                      | -1,9%                                     | 0,90                                                                  |
| Trecastagni                                | 43              | 43,1%                              | 1,43%                 | 1,11%        | 1.085                                    | -2,3%                                     | 1,28                                                                  |
| Viagrande                                  | 29              | -10,4%                             | 0,98%                 | 1,30%        | 1.138                                    | -2,2%                                     | 1,34                                                                  |
| Zafferana Etnea                            | 21              | -40,3%                             | 0,70%                 | 0,80%        | 839                                      | -2,2%                                     | 0,99                                                                  |
| <b>Acese e Versante Sud Orientale Etna</b> | <b>473</b>      | <b>-12,1%</b>                      | <b>15,86%</b>         | <b>1,10%</b> | <b>1.016</b>                             | <b>-2,2%</b>                              | <b>1,20</b>                                                           |



Tabella 8: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Versante Sud Occidentale Etna

| Comune                               | NTN II sem 2013 | Var %NTN II sem 2013 / II sem 2012 | Quota % NTN Provincia | IMI 2013     | Quotazione II sem 2013 €/ m <sup>2</sup> | Var % quotazione II sem 2013 / I sem 2013 | Differenziale quotazione II sem 2013 rispetto alla media di provincia |
|--------------------------------------|-----------------|------------------------------------|-----------------------|--------------|------------------------------------------|-------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| Adrano                               | 73              | 14,7%                              | 2,46%                 | 0,99%        | 758                                      | 0,0%                                      | 0,89                                                                  |
| Belpasso                             | 73              | -17,8%                             | 2,46%                 | 1,21%        | 873                                      | 0,0%                                      | 1,03                                                                  |
| Biancavilla                          | 35              | -35,6%                             | 1,17%                 | 0,48%        | 728                                      | 0,0%                                      | 0,86                                                                  |
| Camporotondo Etneo                   | 10              | -27,8%                             | 0,33%                 | 1,12%        | 940                                      | 0,0%                                      | 1,11                                                                  |
| Misterbianco                         | 94              | 0,3%                               | 3,14%                 | 0,84%        | 982                                      | -1,9%                                     | 1,16                                                                  |
| Motta Sant'Anastasia                 | 52              | 272,0%                             | 1,73%                 | 1,29%        | 861                                      | 0,0%                                      | 1,02                                                                  |
| Paternò                              | 80              | -32,7%                             | 2,69%                 | 0,82%        | 766                                      | -0,6%                                     | 0,90                                                                  |
| Ragalna                              | 13              | -21,4%                             | 0,42%                 | 1,03%        | 804                                      | 0,0%                                      | 0,95                                                                  |
| Santa Maria di Licodia               | 13              | 13,8%                              | 0,44%                 | 0,54%        | 669                                      | 0,0%                                      | 0,79                                                                  |
| <b>Versante Sud Occidentale Etna</b> | <b>443</b>      | <b>-6,9%</b>                       | <b>14,83%</b>         | <b>0,89%</b> | <b>820</b>                               | <b>-0,3%</b>                              | <b>0,97</b>                                                           |

Tabella 9: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Versante Nord Etna

| Comune                    | NTN II sem 2013 | Var %NTN II sem 2013 / II sem 2012 | Quota % NTN Provincia | IMI 2013     | Quotazione II sem 2013 €/ m <sup>2</sup> | Var % quotazione II sem 2013 / I sem 2013 | Differenziale quotazione II sem 2013 rispetto alla media di provincia |
|---------------------------|-----------------|------------------------------------|-----------------------|--------------|------------------------------------------|-------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| Bronte                    | 38              | -27,4%                             | 1,28%                 | 0,70%        | 659                                      | -2,2%                                     | 0,78                                                                  |
| Castiglione di Sicilia    | 14              | -40,6%                             | 0,47%                 | 0,69%        | 533                                      | -2,3%                                     | 0,63                                                                  |
| Linguaglossa              | 6               | -65,4%                             | 0,20%                 | 0,47%        | 706                                      | -2,1%                                     | 0,83                                                                  |
| Maletto                   | 10              | 21,3%                              | 0,33%                 | 0,61%        | 550                                      | -2,2%                                     | 0,65                                                                  |
| Maniace                   | 12              | -31,6%                             | 0,40%                 | 1,09%        | 743                                      | -1,9%                                     | 0,88                                                                  |
| Piedimonte Etneo          | 33              | -0,5%                              | 1,11%                 | 0,71%        | 552                                      | -2,2%                                     | 0,65                                                                  |
| Randazzo                  | 1               | -33,3%                             | 0,03%                 | 0,23%        | 505                                      | -2,1%                                     | 0,60                                                                  |
| <b>Versante Nord Etna</b> | <b>114</b>      | <b>-25,9%</b>                      | <b>3,83%</b>          | <b>0,69%</b> | <b>607</b>                               | <b>-2,1%</b>                              | <b>0,72</b>                                                           |

Tabella 10: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Ionica

| Comune                 | NTN II sem 2013 | Var %NTN II sem 2013 / II sem 2012 | Quota % NTN Provincia | IMI 2013     | Quotazione II sem 2013 €/ m <sup>2</sup> | Var % quotazione II sem 2013 / I sem 2013 | Differenziale quotazione II sem 2013 rispetto alla media di provincia |
|------------------------|-----------------|------------------------------------|-----------------------|--------------|------------------------------------------|-------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| Calatabiano            | 22              | 32,4%                              | 0,73%                 | 0,82%        | 680                                      | -1,6%                                     | 0,80                                                                  |
| Fiumefreddo di Sicilia | 30              | -15,3%                             | 0,99%                 | 1,13%        | 765                                      | -1,4%                                     | 0,90                                                                  |
| Giarre                 | 81              | -24,2%                             | 2,72%                 | 1,11%        | 767                                      | -1,6%                                     | 0,90                                                                  |
| Mascali                | 72              | -16,2%                             | 2,41%                 | 1,19%        | 893                                      | -1,7%                                     | 1,05                                                                  |
| Riposto                | 43              | -23,7%                             | 1,45%                 | 1,19%        | 879                                      | -1,9%                                     | 1,04                                                                  |
| <b>Ionica</b>          | <b>248</b>      | <b>-17,7%</b>                      | <b>8,30%</b>          | <b>1,12%</b> | <b>797</b>                               | <b>-1,6%</b>                              | <b>0,94</b>                                                           |

Tabella 11: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Piana di Catania e Calatino

| Comune                             | NTN II sem<br>2013 | Var %NTN<br>II sem 2013<br>/ II sem<br>2012 | Quota %<br>NTN<br>Provincia | IMI<br>2013  | Quotazione<br>II sem 2013<br>€/ m <sup>2</sup> | Var %<br>quotazione II<br>sem 2013 / I<br>sem 2013 | Differenziale<br>quotazione II<br>sem 2013<br>rispetto alla<br>media di<br>provincia |
|------------------------------------|--------------------|---------------------------------------------|-----------------------------|--------------|------------------------------------------------|----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| Caltagirone                        | 113                | -9,9%                                       | 3,79%                       | 0,85%        | 621                                            | -2,0%                                              | 0,73                                                                                 |
| Castel di Iudica                   | 11                 | 12,2%                                       | 0,38%                       | 0,54%        | 455                                            | -1,8%                                              | 0,54                                                                                 |
| Grammichele                        | 29                 | 26,8%                                       | 0,97%                       | 0,67%        | 552                                            | -1,9%                                              | 0,65                                                                                 |
| Licodia-Eubea                      | 13                 | -7,0%                                       | 0,42%                       | 0,89%        | 463                                            | -1,9%                                              | 0,55                                                                                 |
| Mazzarrone                         | 11                 | 42,3%                                       | 0,36%                       | 1,21%        | 503                                            | -2,1%                                              | 0,59                                                                                 |
| Militello in Val di Catania        | 30                 | 13,3%                                       | 1,01%                       | 0,88%        | 494                                            | -1,9%                                              | 0,58                                                                                 |
| Mineo                              | 31                 | 16,5%                                       | 1,05%                       | 1,26%        | 554                                            | -1,7%                                              | 0,65                                                                                 |
| Mirabella Imbaccari                | 10                 | -41,9%                                      | 0,35%                       | 0,63%        | 454                                            | -2,0%                                              | 0,54                                                                                 |
| Palagonia                          | 27                 | -11,3%                                      | -0,92%                      | 0,57%        | 541                                            | -1,5%                                              | 0,64                                                                                 |
| Raddusa                            | 8                  | 3,4%                                        | 0,25%                       | 0,42%        | 379                                            | -2,6%                                              | 0,45                                                                                 |
| Ramacca                            | 18                 | -18,3%                                      | 0,61%                       | 0,53%        | 549                                            | -1,7%                                              | 0,65                                                                                 |
| San Cono                           | 6                  | 100,0%                                      | 0,20%                       | 0,82%        | 451                                            | -1,9%                                              | 0,53                                                                                 |
| San Michele di Ganzaria            | 15                 | 32,1%                                       | 0,52%                       | 1,00%        | 485                                            | -2,0%                                              | 0,57                                                                                 |
| Scordia                            | 34                 | 11,9%                                       | 1,13%                       | 0,54%        | 498                                            | -1,4%                                              | 0,59                                                                                 |
| Vizzini                            | 24                 | -7,7%                                       | 0,80%                       | 0,96%        | 519                                            | -1,8%                                              | 0,61                                                                                 |
| <b>Piana di Catania e Calatino</b> | <b>381</b>         | <b>-0,3%</b>                                | <b>12,76%</b>               | <b>0,77%</b> | <b>501</b>                                     | <b>-1,9%</b>                                       | <b>0,59</b>                                                                          |

#### 4 Mercato del comune di Catania

Nel II semestre 2013 la città di Catania, suddivisa in 30 zone omogenee, oltre una zona rurale R, fa registrare, rispetto al II semestre 2012, un lieve calo delle compravendite con una variazione percentuale negativa pari a -0,6%, inferiore di 6,2 punti percentuali rispetto al dato provinciale (-6,8%). Con 909 NTN il volume di scambio del capoluogo di provincia risulta sostanzialmente invariato rispetto al valore registrato nel II semestre 2012 pari a 915 NTN.

Nel II semestre 2013, il volume di scambio della città di Catania è assorbito principalmente dalla fascia semicentrale e dalla fascia periferica che complessivamente rappresentano una quota pari al 74,8% del mercato residenziale comunale, seguite dalla fascia centrale, con una percentuale pari al 14,6%, e dalla fascia suburbana con l'10,7%.

Le zone omogenee del comune di Catania che registrano in valore assoluto il maggior numero di compravendite, in linea con il numero di u.i.u. in esse censite, sono le zone C5 (169 NTN), C6 (100 NTN) della fascia semicentrale e la zona D3 (87 NTN) della fascia periferica (Tabella 12).

Le quotazioni medie più alte del territorio comunale si rilevano in corrispondenza delle zone C1 (C. Italia, V.le V. Veneto-G. D'Annunzio) e C4 (De Gasperi-V.le A. Alagona, Ognina) appartenenti alla fascia semicentrale la cui quotazione supera di circa 1,6 volte quella media comunale. Seguono le zone della fascia centrale B6 (C. Sicilia-Stesicoro-C.Martiri della Libertà), B5 (V. Africa-Raffineria-Mascagni) e B2 (Via Etnea, Viale XX Settembre) che superano il valore medio comunale di 1,4 volte. Le zone B4 (Roccaromana-Androne-R.Margherita) e C5 (Etnea-V.Giuffrida-O.Pordenone) presentano quotazioni medie superiori a circa 1,3 volte il valore medio comunale (Figura 16).

Per tutte le zone omogenee le quotazioni immobiliari si mantengono stazionarie o subiscono una flessione con variazioni percentuali negative inferiori al 5,0%; le maggiori diminuzioni si registrano per le zone centrali B5 (V. Africa-Raffineria-Mascagni) e B3 (C.Alberto-V.Umberto-F.Crispi).



Figura 14: Mappa della distribuzione del NTN nelle zone OMI II semestre 2013

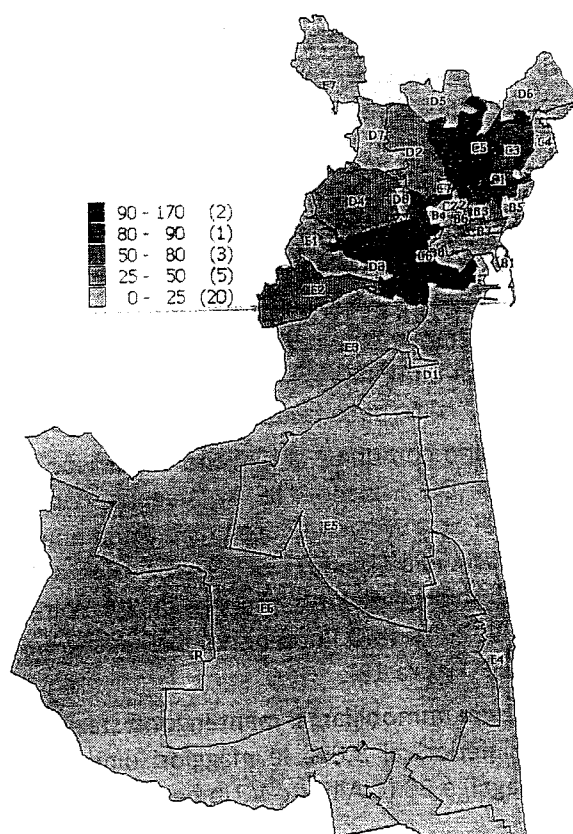


Figura 15: Mappa della distribuzione dell'IMI nelle zone OMI anno 2013

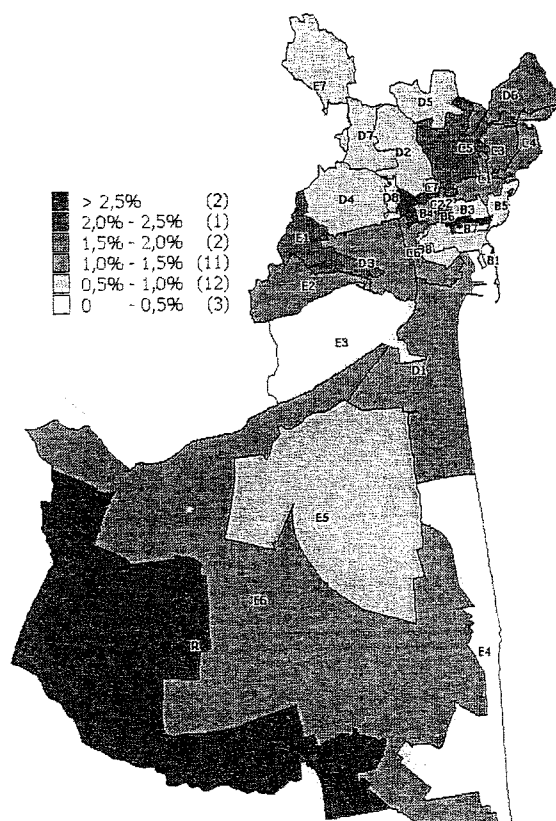




Figura 16: Mappa dei differenziali delle quotazioni nelle zone OMI II semestre 2013

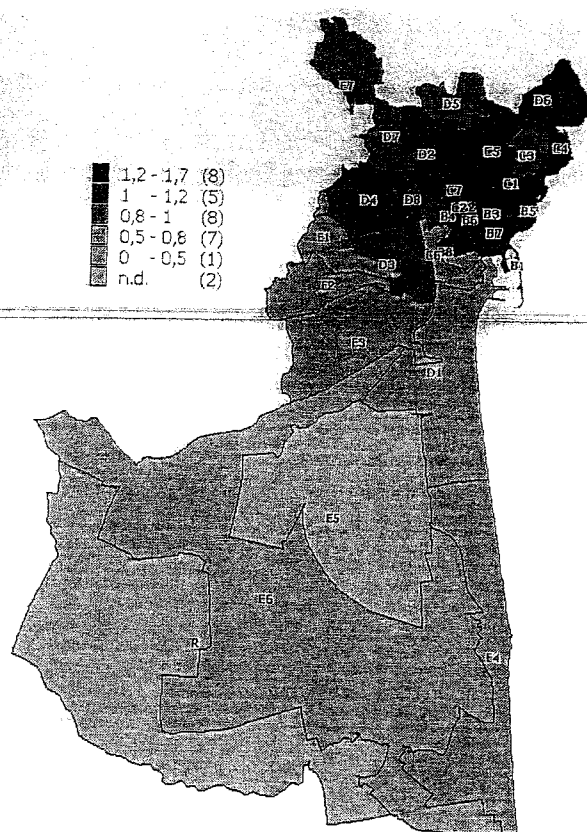




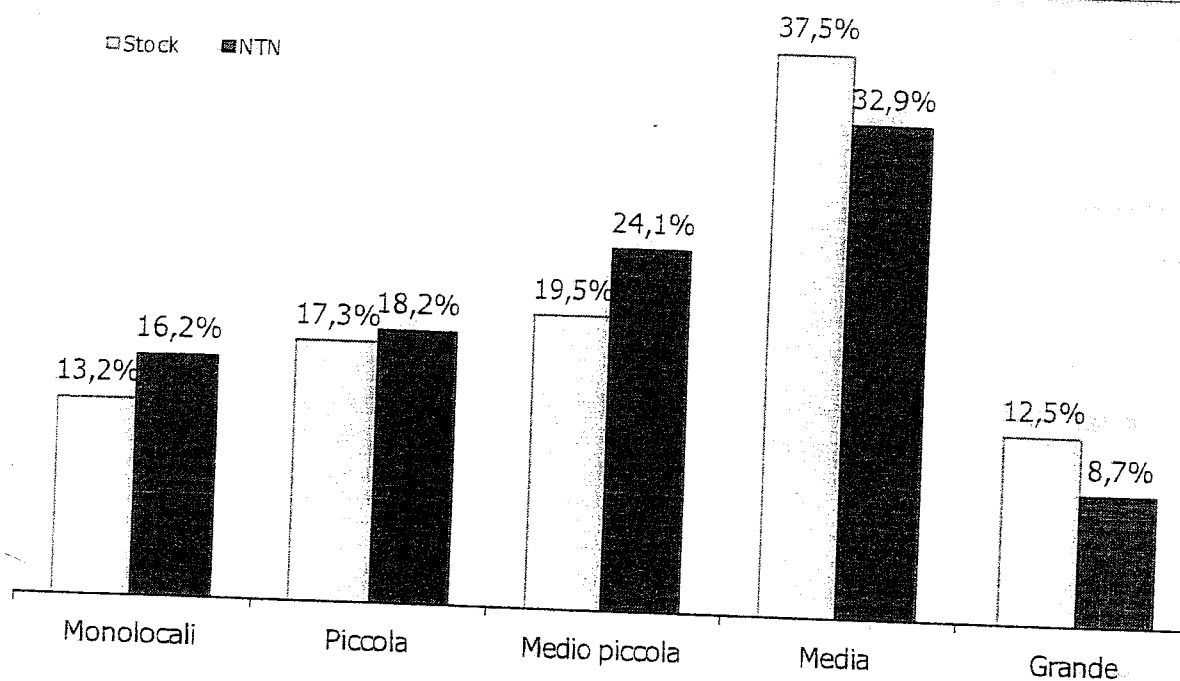
Tabella 12: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - Comune di Catania

| Zona OMI | Denominazione                     | NTN II sem 2013 | Var.% NTN II sem 2013 / II sem 2012 | Quota % NTN comune | IMI 2013 | Quotazione II sem 2013 €/ m <sup>2</sup> | Var % quotazione II sem 2013/ II sem 2012 | Differenziale quotazione II sem 2013 rispetto alla media comunale |
|----------|-----------------------------------|-----------------|-------------------------------------|--------------------|----------|------------------------------------------|-------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| B1       | Duomo-T.Massimo-Givita-V.Emanuele | 14              | -61,7%                              | 1,51%              | 0,80%    | 1.442                                    | -2,3%                                     | 1,04                                                              |
| B2       | Etnea-XX Settembre                | 9               | 13,4%                               | 1,00%              | 1,07%    | 1.963                                    | -1,3%                                     | 1,42                                                              |
| B3       | C.Alberto-V.Umberto-F.Crispi      | 27              | -27,1%                              | 3,01%              | 0,92%    | 1.400                                    | -3,4%                                     | 1,01                                                              |
| B4       | Roccaromana-Androne-R.Margherita  | 48              | -7,2%                               | 2,01%              | 1,17%    | 1.825                                    | -1,4%                                     | 1,32                                                              |
| B5       | Africa-Raffineria-Mascagni        | 5               | -70,0%                              | 0,50%              | 0,79%    | 1.900                                    | -5,0%                                     | 1,38                                                              |
| B6       | C.Sicilia-Stesicoro-M.Libertà     | 41              | 1430,4%                             | 4,52%              | 4,56%    | 2.125                                    | -1,2%                                     | 1,54                                                              |
| B7       | San Berillo                       | 0               | -100,0%                             | 0,00%              | 0,47%    | 1.400                                    | -1,2%                                     | 1,01                                                              |
| B8       | Garibaldi-Plebiscito-Ursino       | 18              | -64,2%                              | 2,01%              | 0,81%    | 1.050                                    | -1,6%                                     | 0,76                                                              |
| C1       | C.Italia- V.Veneto-D'Annunzio     | 64              | 34,8%                               | 7,03%              | 1,26%    | 2.300                                    | -2,1%                                     | 1,66                                                              |
| C2       | Fava-Spedini-Forlanini-Aia        | 59              | 107,2%                              | 6,53%              | 2,38%    | 1.308                                    | -1,3%                                     | 0,95                                                              |
| C3       | Picanello                         | 59              | -1,0%                               | 6,53%              | 1,09%    | 1.222                                    | -2,3%                                     | 0,88                                                              |
| C4       | De Gasperi-Alagona-Ognina         | 23              | -17,7%                              | 2,51%              | 1,04%    | 2.158                                    | -1,5%                                     | 1,56                                                              |
| C5       | Etnea-V.Giuffrida-O.Pordenone     | 169             | 70,0%                               | 18,57%             | 1,70%    | 1.800                                    | -1,8%                                     | 1,30                                                              |
| C6       | Palestro-A.Greco-Concordia        | 100             | 19,4%                               | 11,04%             | 1,14%    | 1.017                                    | -0,8%                                     | 0,74                                                              |
| C7       | Consolazione-Abate-S.N.Borgo      | 5               | -68,1%                              | 0,50%              | 0,94%    | 1.342                                    | -0,6%                                     | 0,97                                                              |
| D1       | S.G.La Rena-Plaia                 | 14              | 17,7%                               | 1,51%              | 1,37%    | 988                                      | -2,5%                                     | 0,71                                                              |
| D2       | S.Sofia-A.Doria-Fleming-Milo      | 32              | 19,0%                               | 3,51%              | 0,93%    | 1.592                                    | -1,5%                                     | 1,15                                                              |
| D3       | Palermo-Indipendenza-Caracciolo   | 87              | -1,1%                               | 9,54%              | 1,48%    | 1.275                                    | -1,9%                                     | 0,92                                                              |
| D4       | Diaz-Ballo-Rapisardi-L.Bolano     | 37              | -48,3%                              | 4,02%              | 0,77%    | 1.483                                    | -1,7%                                     | 1,07                                                              |
| D5       | Barriera-Del Bosco                | 9               | -59,2%                              | 1,00%              | 0,66%    | 1.325                                    | -1,9%                                     | 0,96                                                              |
| D6       | Nuovalucello-Lainò-Messina        | 5               | -63,6%                              | 0,50%              | 1,28%    | 1.683                                    | -2,9%                                     | 1,22                                                              |
| D7       | S.Catania-V.Galermo-C.Passero     | 9               | -40,0%                              | 1,00%              | 0,61%    | 1.325                                    | 0,0%                                      | 0,96                                                              |
| D8       | Cibali                            | 9               | -32,0%                              | 1,00%              | 0,86%    | 1.118                                    | -1,3%                                     | 0,81                                                              |
| E1       | Monte Po                          | 9               | 70,0%                               | 1,00%              | 1,54%    | 963                                      | 0,0%                                      | 0,70                                                              |
| E2       | San Giorgio                       | 46              | 200,1%                              | 5,02%              | 1,16%    | 945                                      | -1,8%                                     | 0,68                                                              |
| E3       | S.Teodoro-Pigno-Librino           | 23              | -27,1%                              | 2,51%              | 0,44%    | 908                                      | -2,7%                                     | 0,66                                                              |
| E4       | Vaccarizzo-Primosole              | 5               | -76,8%                              | 0,50%              | 0,48%    | 850                                      | 0,0%                                      | 0,62                                                              |
| E5       | Zona industriale                  | 0               | -100,0%                             | 0,00%              | 0,64%    | nd                                       | -                                         | -                                                                 |
| E6       | Piana di Catania                  | 0               | -                                   | 0,00%              | 1,15%    | 460                                      | 0,0%                                      | 0,33                                                              |
| E7       | San Giovanni Galermo              | 14              | -66,0%                              | 1,51%              | 0,74%    | 1.113                                    | -2,2%                                     | 0,81                                                              |
| Catania  |                                   | 909             | -0,6%                               | 100,00%            | 1,08%    | 1.381 <sup>1</sup>                       | -1,8%                                     | 1,00                                                              |

<sup>1</sup> La quotazione comunale qui presentata differisce da quella della Tabella 2, in quanto calcolata pesando le quotazioni comunali con lo stock abitativo presente in ogni zona, depurando lo stock totale della quota dello stesso non associabile (ND).

Nel II semestre 2013 la distribuzione percentuale del NTN della città di Catania, riportata nella Figura 17, evidenzia un maggior volume di scambio per la tipologia dimensionale "media", che assorbe una quota di mercato superiore al 30%, seguita dalle classi dimensionali "medio-piccola" (24,1%), "piccola" (18,2%) e "monolocali" (16,2%); mentre per la tipologia "grande" la percentuale scende al di sotto del 10% attestandosi ad un valore pari all'8,7%. Raffrontando la distribuzione del NTN con la distribuzione percentuale dello stock residenziale non si osservano grandi scostamenti percentuali; in particolare per le tipologie dimensionali "monolocali", "piccola" "medio-piccola", la preferenza degli acquirenti è superiore alla percentuale di unità abitative presenti nel territorio comunale per queste tipologie, mentre per le altre tipologie la quota di mercato compravenduta è inferiore alla percentuale dello stock residenziale.

Figura 17: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Catania



## 5 Note metodologiche

### Le fonti utilizzate

I dati elaborati sono contenuti negli archivi delle banche dati catastali, di pubblicità immobiliare e dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate.

Dalle Banche Dati Catastali sono desunte le informazioni relative alla consistenza degli stock esistenti delle unità immobiliari censite come abitazioni.

Dalle Banche Dati della Pubblicità immobiliare (ex Conservatorie) sono desunte le informazioni relative alle unità immobiliari (esclusi i terreni) compravendute. I dati relativi al NTN sono estratti con cadenza trimestrale e, a causa di possibili registrazioni avvenute oltre i termini di legge, per il consolidamento finale i dati sono estratti nuovamente nei due trimestri successivi. Per tale ragione i dati del NTN relativi ad un semestre possono variare in questa Nota territoriale rispetto a quanto pubblicato nelle precedenti Note.

Dalle Banche dati delle Quotazioni OMI sono desunte le informazioni relative ai valori immobiliari delle tipologie residenziali (abitazioni di tipo economico, abitazioni civili, abitazioni signorili, ville e villini).

### I criteri metodologici utilizzati

L'elaborazione dei dati, con particolare riferimento alla natura tipologica e alla dimensione degli immobili, impone l'adozione di alcuni criteri convenzionali basati sulle categorie catastali in uso e sulla consistenza delle unità immobiliari. Di seguito sono riportate le tabelle delle aggregazioni delle categorie catastali e delle classi dimensionali delle abitazioni.

**Tabella delle aggregazioni delle categorie catastali**

|                             | (Categoria catastale) | (Descrizione)                                    |
|-----------------------------|-----------------------|--------------------------------------------------|
| <b>SETTORE RESIDENZIALE</b> | A1                    | Abitazione di tipo signorile                     |
|                             | A2                    | Abitazioni di tipo civile                        |
|                             | A3                    | Abitazioni di tipo economico                     |
|                             | A4                    | Abitazioni di tipo popolare                      |
|                             | A5                    | Abitazioni di tipo ultrapopolare                 |
|                             | A6                    | Abitazioni di tipo rurale                        |
|                             | A7                    | Abitazione in villino                            |
|                             | A8                    | Abitazione in villa                              |
|                             | A9                    | Castelli, palazzi di pregio artistici o storici. |
|                             | A11                   | Abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi.         |

**Tabella delle classi dimensionali delle unità a destinazione residenziale**

|                                                                                                                                                                                  |                                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Monolocali                                                                                                                                                                       | fino a 2,5 vani catastali        |
| Piccola                                                                                                                                                                          | da 3 e fino a 4 vani catastali   |
| Medio piccola                                                                                                                                                                    | da 4,5 e fino a 5 vani catastali |
| Media                                                                                                                                                                            | da 5,5 e fino a 7 vani catastali |
| Grande                                                                                                                                                                           | maggiore di 7 vani catastali     |
| Esistono unità, sia per lo stock sia per il NTN, per le quali non è disponibile l'informazione sulla consistenza in vani catastali e pertanto non classificabili per dimensione. |                                  |

## Glossario

|                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>NTN</b>                                         | Numero di transazioni di unità immobiliari "normalizzate" (Le compravendite dei diritti di proprietà sono "contate" relativamente a ciascuna unità immobiliare tenendo conto della quota di proprietà oggetto di transazione; ciò significa che se di una unità immobiliare è compravenduta una frazione di quota di proprietà, per esempio il 50%, essa non è contata come una transazione, ma come 0,5 transazioni). I dati del NTN sono riportati nelle tabelle approssimati all'unità (omettendo i decimali) per semplificarne la lettura. Per tale ragione potrebbe verificarsi, in alcuni casi, che la somma dei valori NTN arrotondati non corrisponda al totale di colonna della tabella, che è la somma approssimata all'unità dei valori non arrotondati.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>STOCK DI UNITÀ IMMOBILIARI</b>                  | Numero di unità immobiliari censite negli archivi catastali relativamente ad un determinato ambito territoriale.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>IMI<br/>(INTENSITÀ DEL MERCATO IMMOBILIARE)</b> | Rapporto percentuale tra NTN e stock di unità immobiliari, indica la quota percentuale di stock compravenduto in un determinato periodo..                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>QUOTAZIONE MEDIA COMUNALE</b>                   | La banca dati delle quotazioni OMI fornisce per tutti i comuni italiani (8.096), a loro volta suddivisi in circa 31.000 zone omogenee, un intervallo dei valori di mercato e di locazione sia delle tipologie residenziali (abitazioni signorili, civili, economiche, ville e villini), sia delle principali altre tipologie di fabbricati: uffici, negozi, laboratori, capannoni, magazzini, box e posti auto. L'aggiornamento delle quotazioni avviene con cadenza semestrale. La quotazione in €/mq a livello comunale è calcolata come media dei valori centrali degli intervalli di tutte le tipologie residenziali presenti in ogni zona OMI appartenente al comune. La quotazione media comunale può subire modifiche rispetto quanto già pubblicato nei precedenti rapporti e note per effetto della ricostruzione della serie storica nei comuni per i quali, nel semestre in esame, è stato variato il dettaglio delle quotazioni delle tipologie residenziali (ad esempio in una zona OMI sono stati introdotti nuovi intervalli di valore riferiti a ulteriori tipologie o nuovi stati di conservazione e manutenzione degli immobili). |
| <b>QUOTAZIONE MEDIA PESATA</b>                     | Quando si esaminano raggruppamenti territoriali (Italia, macroarea geografica, regione, provincia, macroarea provinciale) le quotazioni di riferimento relative, sono calcolate pesando le quotazioni comunali con lo stock abitativo presente in ogni comune, rapportato allo stock totale dell'aggregazione considerata. Inoltre, per il comune capoluogo oggetto di analisi nella presente nota, il valore medio viene calcolato pesando le quotazioni di zona con lo stock abitativo presente in ogni zona, rapportato allo stock comunale.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>QUOTAZIONE MEDIA DI ZONA OMI</b>                | La quotazione media di zona delle abitazioni è la media aritmetica dei valori centrali degli intervalli di quotazioni OMI riferiti alle tipologie edilizie residenziali (Abitazioni signorili, Abitazioni civili, Abitazioni di tipo economico e Ville e villini) valorizzate in quella zona.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>DIFFERENZIALE VALORE MEDIO</b>                  | Rapporto tra il valore medio di un ambito territoriale (comune, macroarea urbana, zona OMI) rispetto al valore medio pesato dell'aggregazione di livello superiore.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>ZONA OMI</b>                                    | La zona OMI è una porzione continua del territorio comunale che riflette un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale, nel quale si registra uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali. Tale uniformità viene tradotta in omogeneità nei caratteri posizionali, urbanistici, storico-ambientali, socio-economici degli insediamenti, nonché nella dotazione dei servizi e delle infrastrutture urbane. Nella zona omogenea individuata i valori di mercato unitari delle unità immobiliari, in stato di conservazione e manutenzione ordinario, hanno uno scostamento, tra valore minimo e valore massimo, non superiore al 50%, riscontrabile per la tipologia edilizia prevalente, nell'ambito della destinazione residenziale.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

## Indice delle figure

|                                                                                                                     |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Figura 1: Distribuzione NTN II semestre 2013 per provincia .....                                                    | 4  |
| Figura 2: IMI 2013 - capoluoghi .....                                                                               | 5  |
| Figura 3: IMI 2013 - non capoluoghi .....                                                                           | 5  |
| Figura 4: Numero indice NTN dal I semestre 2004 - capoluoghi e non capoluoghi.....                                  | 6  |
| Figura 5: IMI 2004-2013 - capoluoghi e non capoluoghi .....                                                         | 6  |
| Figura 6: Macroaree provinciali Catania .....                                                                       | 7  |
| Figura 7: Numero indice dal I semestre 2004 NTN e quotazioni medie – capoluogo e resto provincia.....               | 9  |
| Figura 8: IMI 2004-2013 - capoluogo e resto provincia .....                                                         | 10 |
| Figura 9: Distribuzione NTN II semestre 2013 per macroaree provinciali .....                                        | 10 |
| Figura 10: IMI 2013 per macroaree provinciali.....                                                                  | 11 |
| Figura 11: Mappa della distribuzione NTN comunale II semestre 2013 .....                                            | 11 |
| Figura 12: Mappa dei differenziali delle quotazioni medie comunali rispetto alla quotazione media provinciale ..... | 12 |
| Figura 13: Mappa della distribuzione dell'IMI comunale 2013 .....                                                   | 12 |
| Figura 14: Mappa della distribuzione del NTN nelle zone OMI II semestre 2013 .....                                  | 18 |
| Figura 15: Mappa della distribuzione dell'IMI nelle zone OMI anno 2013 .....                                        | 18 |
| Figura 16: Mappa dei differenziali delle quotazioni nelle zone OMI II semestre 2013 .....                           | 19 |
| Figura 17: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Catania .....                                          | 21 |

## Indice delle tabelle

|                                                                                                            |    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Tabella 1: NTN e variazioni %.....                                                                         | 3  |
| Tabella 2: Quotazioni medie e variazioni % .....                                                           | 3  |
| Tabella 3: NTN, variazioni % e IMI - consuntivo annuo .....                                                | 4  |
| Tabella 4: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroaree provinciali.....                               | 8  |
| Tabella 5: NTN , variazioni % e IMI - consuntivo annuo macroaree provinciali.....                          | 9  |
| Tabella 6: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Hinterland catanese .....                 | 14 |
| Tabella 7: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Acese e Versante Sud Orientale Etna ..... | 14 |
| Tabella 8: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Versante Sud Occidentale Etna .....       | 15 |
| Tabella 9: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Versante Nord Etna .....                  | 15 |
| Tabella 10: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Ionica .....                             | 15 |
| Tabella 11: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Piana di Catania e Calatino .....        | 16 |
| Tabella 12: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - Comune di Catania .....                             | 20 |