

Osservatorio Regionale del Sistema Abitativo

L'offerta regolamentata di Edilizia Residenziale

A cura di:

ARRED S.p.A.
Giovanni Giudice
Marco Segni

Consulenti esterni
Paola Castagnino
Leopoldo Sdino

Referenti Regione Liguria
Gianni Gaggero
Susanna Storani

Genova

17 giugno 2014



Regione Liguria

Articolazione della riunione

- 1. Finalità dell'Osservatorio a supporto delle politiche abitative**
- 2. Canone concordato**
- 3. Edilizia convenzionata**
- 4. Conclusioni e proposte**



Origine dell'Osservatorio

L.R. 38/ 2007 “Organizzazione dell'intervento regionale nel settore abitativo”

Art. 12

L'Osservatorio regionale del sistema abitativo provvede all'acquisizione, raccolta, elaborazione, diffusione e valutazione dei dati sulla condizione abitativa e sulle attività nel settore edilizio (comma 1, art. 12).

Tali dati attengono:

- a. ai fabbisogni abitativi articolati sulla base delle diverse aree sociali, sulla base dei flussi informativi locali;
- b. all'intervento pubblico nel settore abitativo;
- c. alle rilevazioni congiunturali e strutturali sugli scenari abitativi;
- d. alla verifica e al monitoraggio dell'attuazione dei programmi e dei procedimenti attuativi di cui all'articolo 6, attraverso la raccolta e l'elaborazione delle informazioni tecniche relative agli interventi realizzati;
- e. alle modalità di utilizzo del patrimonio edilizio esistente”.



Compiti dell'Osservatorio

L.R. 38/ 2007 “Organizzazione dell'intervento regionale nel settore abitativo”

Art. 13

L'Osservatorio regionale del sistema abitativo contempla la costituzione, aggiornamento e gestione di una apposita anagrafe, finalizzata a disporre di dati riguardanti l'intervento pubblico nel settore abitativo e l'utilizzo del patrimonio di ERS.

I dati e le informazioni da elaborare “riguardano in particolare:

- a. il patrimonio di alloggi di ERS realizzato ai sensi della presente legge e la relativa utenza;
- b. il patrimonio di alloggi ERP e i relativi assegnatari;
- c. il patrimonio di alloggi in locazione permanente o temporanea e i relativi utenti;
- d. i beneficiari dell'intervento di sostegno al reddito per l'accesso all'abitazione in locazione,
- e. i beneficiari di ogni forma di agevolazione finanziaria pubblica per costruire, recuperare o acquistare la propria abitazione.



Compiti dell'Osservatorio

L.R. 12 novembre 2012 n. 37 “Modifiche alla L.R. 3 dicembre 2007, n. 38”

**Art. 10
26 26 bis**

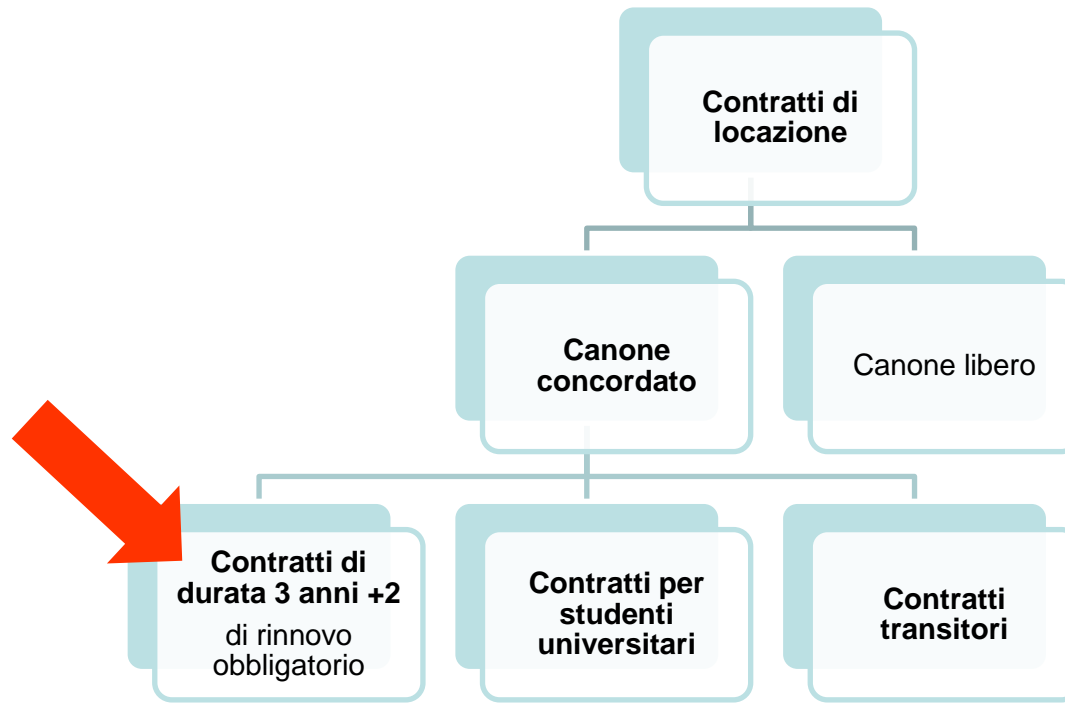
Il precedente dettato normativo è stato integrato ed innovato, con riferimento specifico al fondo di garanzia (art. 10), alla definizione del fabbisogno di edilizia residenziale primaria (art. 26) ed alla disciplina dell'edilizia residenziale pubblica (art. 26 bis).

Art. 26 bis

“gli interventi urbanistici ed edilizi comportanti insediamento di edilizia residenziale sono tenuti a contribuire alla realizzazione di nuovi alloggi di ERP, nella misura del 10 per cento ovvero della superficie agibile residenziale degli edifici in progetto o del volume urbanistico residenziale nel caso di comuni non ancora adeguati ai parametri della legge regionale 6 giugno 2008, n. 16 (Disciplina dell'attività edilizia) e successive modificazioni ed integrazioni. Tale quota è aggiuntiva rispetto all'entità dell'edificazione prevista dal relativo progetto di intervento e comporta il soddisfacimento dei necessari standard urbanistici”



Canone concordato



Elementi caratterizzanti

Fonte: APE, Comuni

Fasce territoriali omogenee

Variazione canone unitario

Superficie



La ricerca

A livello provinciale

Fonte: diversi

Analisi comparata elementi caratterizzanti

Scostamento rispetto prezzo di mercato

A livello di fasce

A livello puntuale

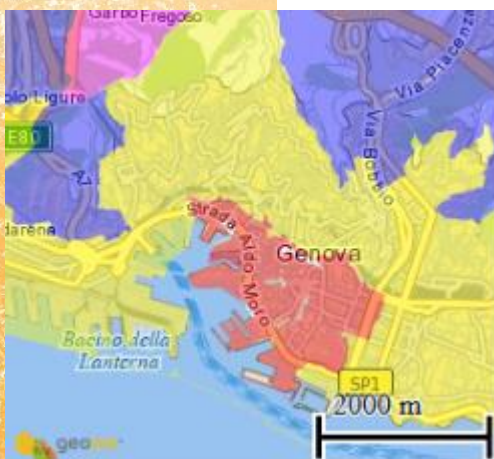
Significato solo dal punto vista statistico

PROPOSTA

Elaborazione **di schede** che consentono, a livello di unità immobiliare puntuale, di **calcolare il canone di mercato e concordato** in funzione delle *caratteristiche estrinseche, intrinseche e tecnologiche* dell'immobile



Fasce territoriali e valori di mercato medi



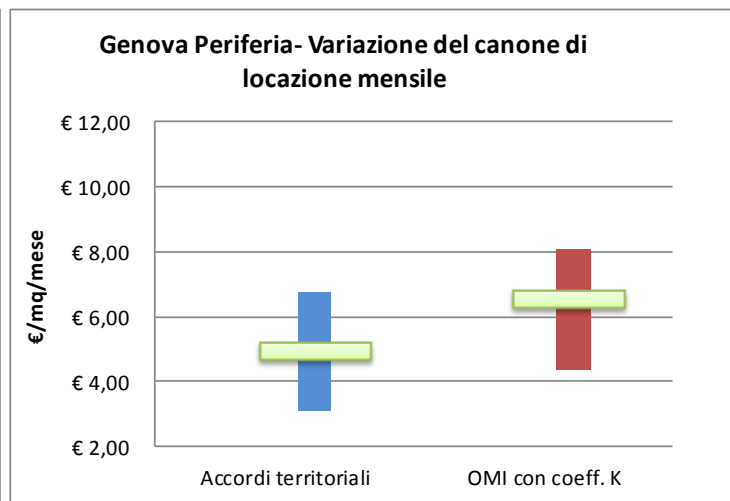
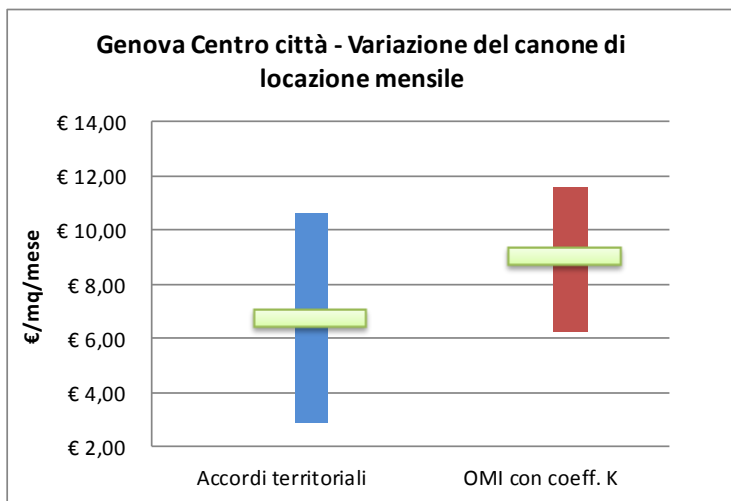
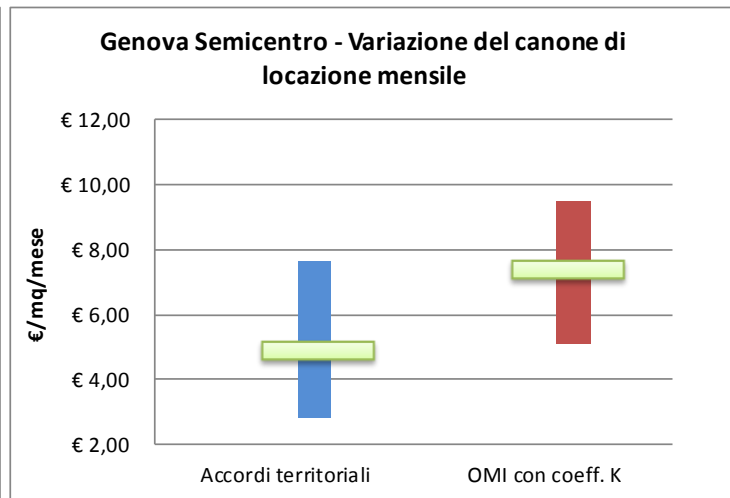
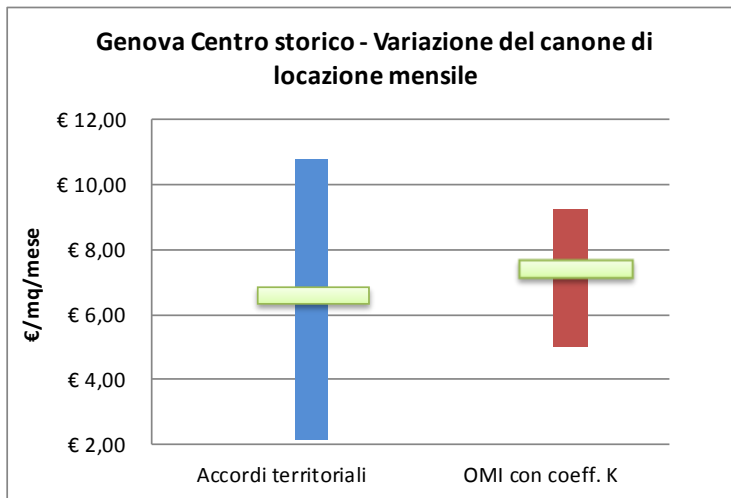
ZONA		A	B	C	D	E	F	Scostamento min - max zona
		Agricola	Degrado	Periferia	Pregio	Semicentro	Centro	
1	VOLTRI	€ 37,1 - € 71,5	€ 41,2	€ 81,1				119%
2	PRA	€ 37,1 - € 71,5	€ 41,2	€ 81,1				119%
3	PEGLI	€ 33,7 - € 74,7	€ 39,1	€ 87,7	€ 39,1 - € 105,9			214%
4	SESTRI	€ 33,7 - € 73,4	€ 39,1	€ 84,6	€ 39,1 - € 88,1			161%
5	RIVAROLO	€ 34,1 - € 65,1	€ 37,9	€ 78,1				129%
6	BOLZANETO	€ 34,1 - € 65,1	€ 37,9	€ 78,1				129%
7	PONTEDECIMO	€ 35,1 - € 66,1	€ 37,9	€ 78,1				123%
8	CORNIGLIANO	€ 29,1 - € 52,2	€ 31,3	€ 75,4				159%
9	SAMPIERDARENA	€ 34,1 - € 71,0	€ 37,9	€ 82,1		€ 39,6 - € 92,0		170%
10	S. TEODORO	€ 34,1 - € 74,1	€ 37,9	€ 82,1	€ 43,9		€ 88,6	160%
11	OREGINA	€ 34,1 - € 75,5	€ 37,9	€ 82,1	€ 44,0		€ 88,6	160%
12	CENTRO STORICO		€ 25,5 - € 85,9				€ 35,2 - € 129,4	407%
13	CASTELLETTO	€ 28,4 - € 76,0	€ 30,9	€ 89,0	€ 36,8		€ 121,1	326%
14	PORTORIA						€ 34,6 - € 127,1	268%
15	FOCE		€ 32,7 - € 88,2			€ 32,7	€ 117,8	260%
16	S. FRUTTUOSO	€ 33,7 - € 74,3	€ 37,2	€ 87,6		€ 36,7	€ 103,7	208%
17	MARASSI	€ 37,3 - € 75,7	€ 41,2	€ 86,7		€ 40,6 - € 93,7		151%
18	STAGLIENO	€ 33,3 - € 75,3	€ 37,0	€ 82,7		€ 40,7 - € 88,1		165%
19	MOLASSANA	€ 33,5 - € 76,6	€ 37,0	€ 82,7				147%
20	STRUPPA	€ 33,3 - € 73,2	€ 37,0	€ 73,6				121%
21	VALLE STURLA	€ 33,7 - € 92,1	€ 37,2	€ 103,3				207%
22	S. MARTINO	€ 33,8 - € 92,4	€ 37,2		€ 107,4			217%
23	ALBARO			€ 42,2		€ 149,3		254%
24	QUARTO	€ 31,3 - € 81,6	€ 34,5	€ 116,2	€ 40,6	€ 143,6		358%
25	NERVI	€ 31,3 - € 81,6	€ 34,5	€ 121,3	€ 42,2	€ 156,2		399%

- **Scostamento medio: + 205%**
- **Scostamento minimo: + 119% (Voltri)**
- **Scostamento massimo: + 407% (Centro storico)**



GENOVA Fasce territoriali e valori di mercato

Comune di Genova - Confronto tra canoni di locazione unitari per zone tipo (centro, centro città, semicentro, periferica)

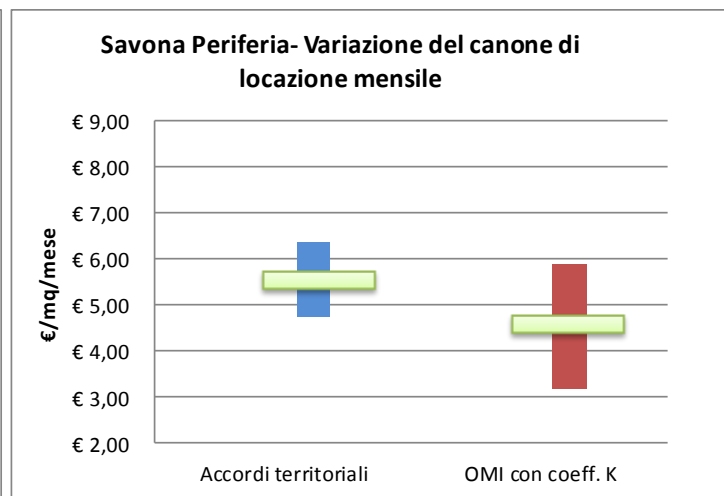
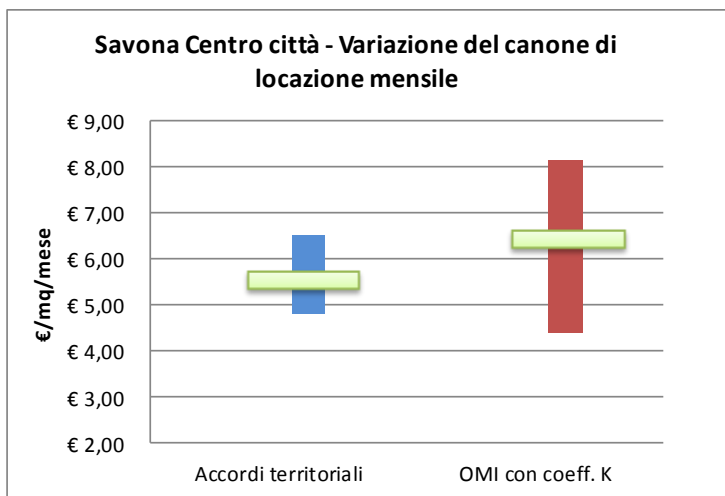
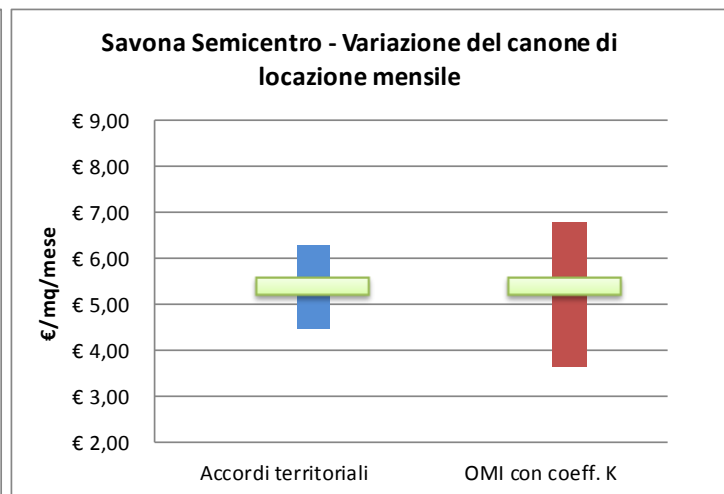
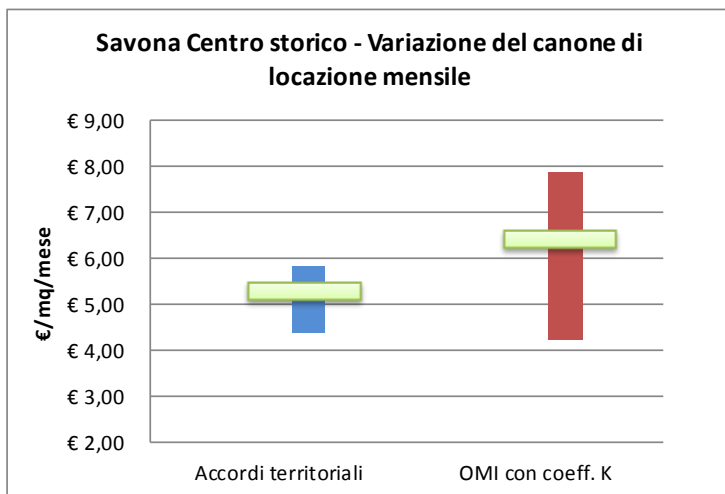


Comune di Genova. Confronto tra canone unitario mensile minimo e massimo (€/mq/mese) in base agli Accordi Territoriali del 20/2/2011 ed i valori OMI corretti con coefficienti Km e Ks per le 4 fasce oggetto di comparazione. In giallo la barra del valore medio



SAVONA Fasce territoriali e valori di mercato

Comune di Savona - Confronto tra canoni di locazione unitari per zone tipo (centro, centro città, semicentro, periferica)

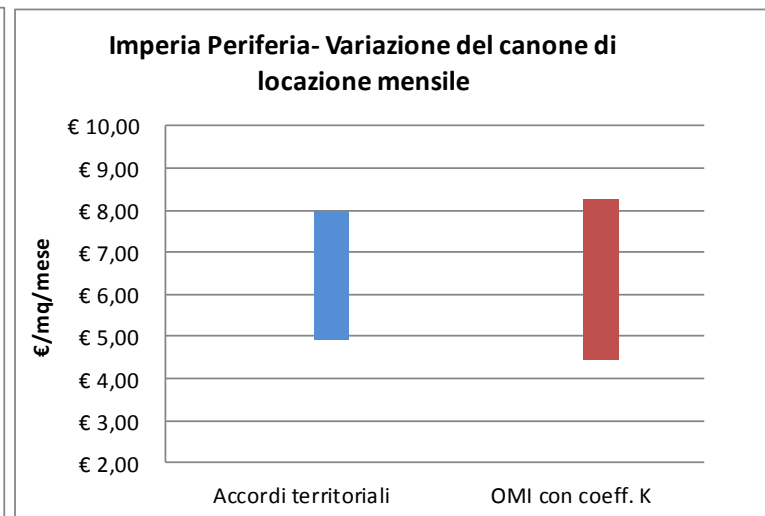
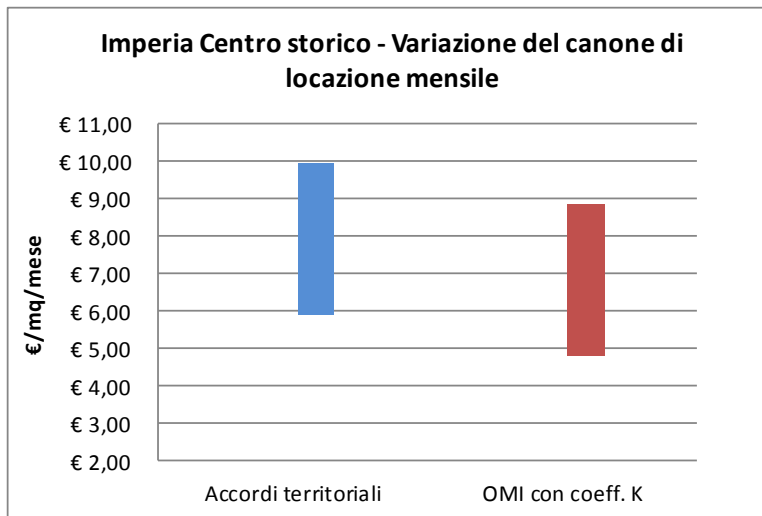


Comune di Savona. Confronto tra canone unitario mensile minimo e massimo (€/mq/mese) in base agli Accordi Territoriali del 2/07/2012 ed i valori OMI corretti con coefficienti Km e Ks per le 4 fasce oggetto di comparazione. In giallo la barra del valore medio



IMPERIA Fasce territoriali e valori di mercato

Comune di Imperia - Confronto tra canoni di locazione unitari per zone tipo (centro e periferica)

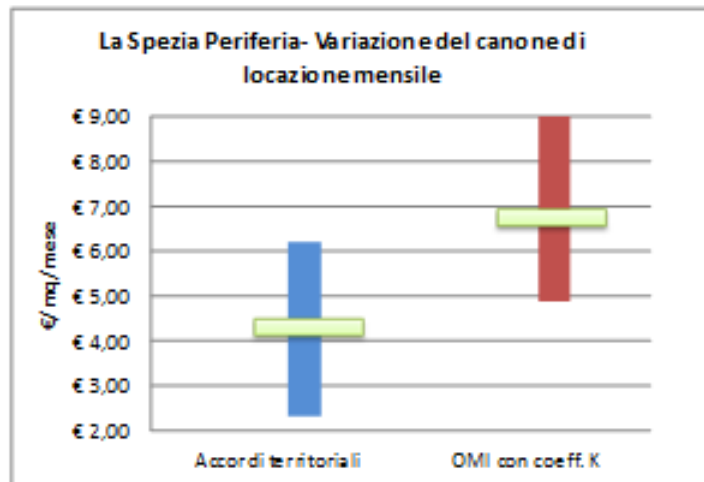
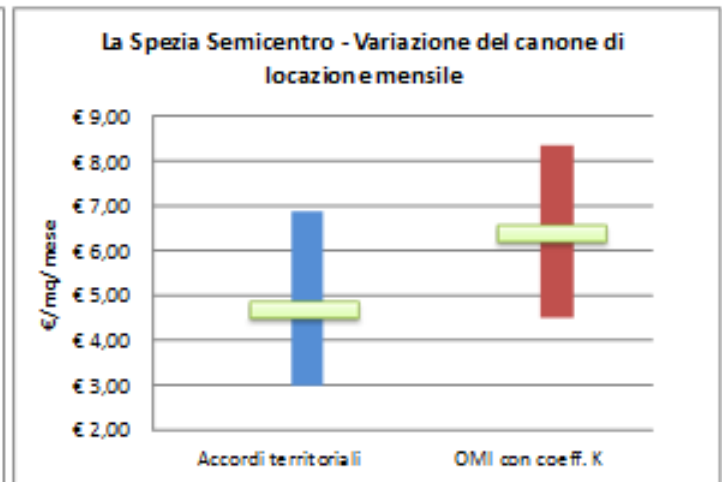
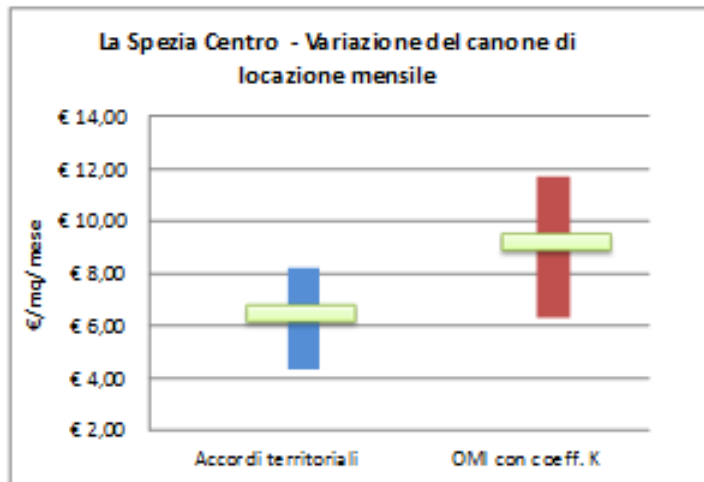


Comune di Imperia. Confronto tra canone unitario mensile minimo e massimo (€/mq/mese) in base agli Accordi Territoriali ed i valori OMI corretti con coefficienti Km e Ks per le fasce oggetto di comparazione.



LA SPEZIA Fasce territoriali e valori di mercato

Comune della Spezia - Confronto tra canoni di locazione unitari per zone tipo (centro, semicentro, periferica)



Comune della Spezia. Confronto tra canone unitario mensile minimo e massimo (€/mq/mese) in base agli Accordi Territoriali del 10/06/2003 ed i valori OMI corretti con coefficienti Km e Ks per le fasce oggetto di comparazione. In giallo i valori medi.

Fasce territoriali e valori di mercato: valori medi

Capoluogo	Zona	Valore medio AT	Valore medio OMI	Scostamento AT rispetto OMI
Genova	Centro storico	€ 6,45	€ 7,12	-9%
	Centro città	€ 6,74	€ 8,89	-24%
	Semicentro	€ 5,26	€ 7,32	-28%
	Periferia	€ 4,92	€ 6,21	-21%

Imperia	Centro storico	€ 7,30	€ 6,82	7%
	Periferia	€ 6,08	€ 6,34	-4%

La Spezia	Centro storico	€ 6,26	€ 9,01	-31%
	Semicentro	€ 4,94	€ 6,44	-23%
	Periferia	€ 4,28	€ 6,95	-38%

Savona	Centro storico	€ 5,12	€ 6,06	-16%
	Centro città	€ 5,67	€ 6,26	-9%
	Semicentro	€ 5,39	€ 5,24	3%
	Periferia	€ 5,55	€ 4,51	23%



Fasce territoriali e valori di mercato: correttivi per superfici

Zone		Rapporto tra canone concordato e canone di mercato per appartamento:		
		Standard	Piccolo con correttivo superfici	Grande con correttivo superfici
Genova	Centro storico	😞	😞	😞
	Centro	😊	😞	😊
	Semicentro	😊	😞	😊
	Periferia	😊	😞	😊
Savona	Centro storico	😊	😞	😊
	Centro	😊	😞	😊
	Semicentro	😊	😞	😊
	Periferia	😞	😞	😞
Imperia	Centro	😞	😞	<i>non previsti correttivi</i>
	Periferia	😞	😞	<i>non previsti correttivi</i>
La Spezia	Centro	😊	<i>non previsti correttivi</i>	<i>non previsti correttivi</i>
	Semicentro	😊	<i>non previsti correttivi</i>	<i>non previsti correttivi</i>
	Periferia	😊	<i>non previsti correttivi</i>	<i>non previsti correttivi</i>



Edilizia Residenziale Pubblica

Edilizia Residenziale Sovvenzionata

- Ente pubblico **realizza direttamente il fabbricato**, mediante finanziamenti integralmente pubblici

Edilizia Residenziale Agevolata

- Amministrazione incentiva l'edificazione residenziale attribuendo **specifiche agevolazioni creditizie o contributive** alle imprese costruttrici o agli utilizzatori finali

Edilizia Residenziale Convenzionata

- Immobile abitativo realizzato dal privato. Nell'edilizia convenzionata, tuttavia, **l'Ente pubblico** non offre agevolazioni creditizie ma **attribuisce direttamente aree o «facilitazioni» all'impresa costruttrice**

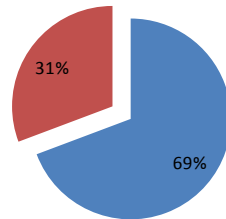


Alloggi realizzati da ABIT COOP (2008-2011)

Provincia	Alloggi (dati assoluti)				Alloggi (dati %)		
	Edilizia libera	Edilizia convenzionata	Social Housing	Totale	Edilizia libera	Edilizia convenzionata	Social Housing
Genova	115	51	0	166	69,3%	30,7%	0,0%
Imperia	34	18	5	57	59,6%	31,6%	8,8%
La Spezia	41	274	33	348	11,8%	78,7%	9,5%
Savona	22	100	10	132	16,7%	75,8%	7,6%
Totale	212	443	48	703	30,2%	63,0%	6,8%

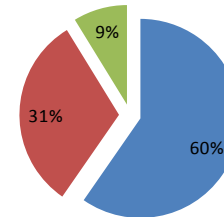
Provincia di Genova

■ Edilizia libera ■ Edilizia convenzionata
■ Social Housing



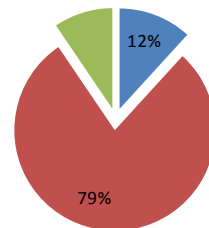
Provincia di Imperia

■ Edilizia libera ■ Edilizia convenzionata
■ Social Housing



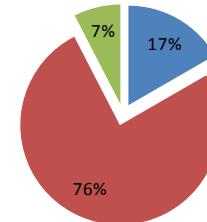
Provincia di La Spezia

■ Edilizia libera ■ Edilizia convenzionata
■ Social Housing



Provincia di Savona

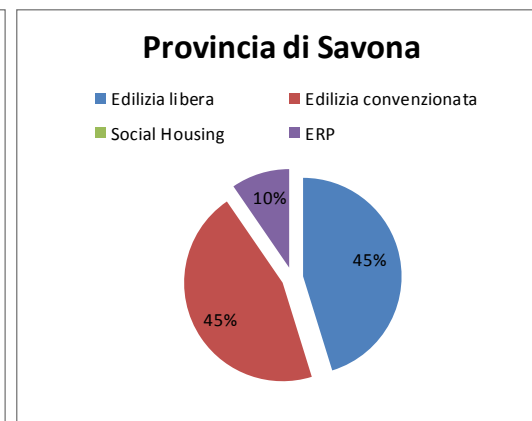
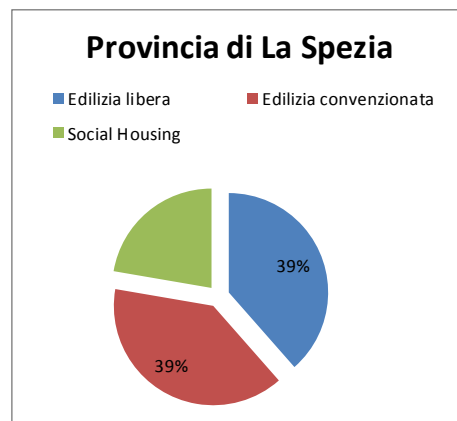
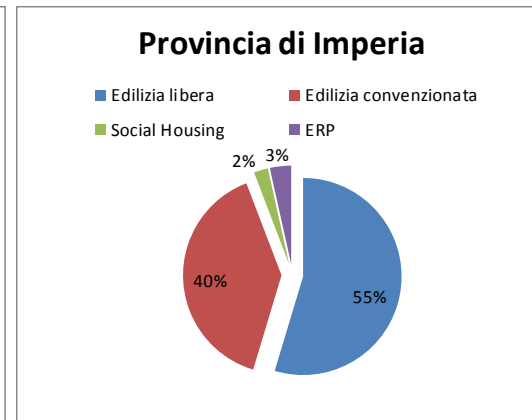
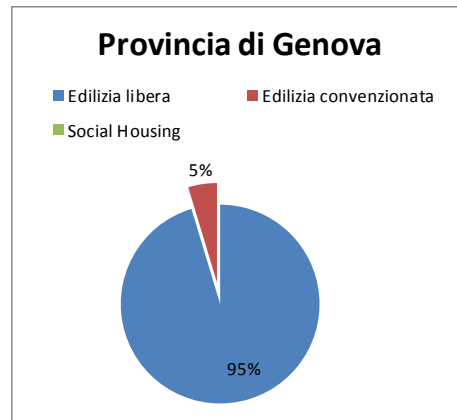
■ Edilizia libera ■ Edilizia convenzionata
■ Social Housing



Offerta ABIT COOP (2013)

Provincia	Alloggi (dati assoluti)				
	Edilizia libera	Edilizia convenzionata	Social Housing	ERP	Totale
Genova	286	14			300
Imperia	47	34	2	3	86
La Spezia	57	58	33		148
Savona	85	85		18	188
Totale	475	191	35	21	722

Provincia	Alloggi (dati %)			
	Edilizia libera	Edilizia convenzionata	Social Housing	ERP
Genova	95,3%	4,7%	0,0%	0,0%
Imperia	54,7%	39,5%	2,3%	3,5%
La Spezia	38,5%	39,2%	22,3%	0,0%
Savona	45,2%	45,2%	0,0%	9,6%
Totale	65,8%	26,5%	4,8%	2,9%



Le componenti del prezzo di cessione

COMPONENTI

INCIDENZA % Range di variazione

Costo di costruzione

42% - 76%

Spese tecniche

10% - 15%

Valore dell'area

5% - 31%

Oneri di urbanizzazione

5% - 14%

Oneri finanziari

2% - 3%

Fee Cooperativa

0%



Le «leve» del pubblico

Oneri di urbanizzazione



- **Minimo del 5% ed un massimo del 14%.**

Il valore dell'area



- **Minimo 3% e massimo 31%: componente con la maggiore deviazione standard, ovvero con la maggior dispersione attorno al valore medio**



Prezzo di cessione e valori medi OMI

	Valore di cessione (€/mq)	OMI abitazioni civili	OMI abitazioni economiche
SESTRI LEVANTE UMI 5	€ 3.597,37	😊	😊
IMPERIA LOCALITA BARDELLINI	€ 3.023,39	😊	😞
IMPERIA CARAMAGNA	€ 3.566,31	😞	😞
LA SPEZIA SAN VENERIO LOTTO B	€ 1.834,66	😊	😞
LA SPEZIA SAN VENERIO LOTTI A -C	€ 1.821,88	😊	😞
LEVANTO MADONNA DELLA GUARDIA	€ 2.903,33	😊	😊
LEVANTO SELLA MERETI	€ 2.450,42	😊	😊
SARZANA VIA MUCCINI	€ 3.692,63	😞	😞
BERGEGGI - P.ZZA ROMA	€ 3.122,43	😊	😊
STELLA (SV)	€ 1.937,18	😞	<i>nd</i>
VARAZZE RIO CUCCO	€ 2.118,98	😊	<i>nd</i>

....con le «leve» del pubblico:...da -10% a -45%...



Conclusioni

- 1 Pubblicazioni on line
- 2 Scheda relativa al canone concordato
- 3 Scheda relativa all'Edilizia convenzionata
- 4 Scheda relativa alle iniziative in atto
- 5 ... altre Schede
- 6 Altre idee e suggerimenti





Programma *Urbano.it*

Politiche e interventi per abitare città e territorio in Liguria

Indagine sull'offerta regolamentata di edilizia residenziale in Liguria

1. La locazione a canone concordato

Nell'attuale quadro di rinnovata crescita del fabbisogno di edilizia residenziale per le fasce sociali medio-basse e di contemporanea scarsità di risorse per l'incremento del patrimonio residenziale sociale di proprietà pubblica, assume una rinnovata importanza la funzione del pubblico quale "regolatore" e promotore del mercato. Regione Liguria ha quindi promosso un'indagine sullo stato di attuazione in Liguria dei due principali strumenti per promuovere l'offerta di edilizia residenziale a prezzi calmierati:

1. La locazione degli alloggi prima casa a "canone concordato" ex L. 431/98
2. La cessione di alloggi prima casa di "edilizi convenzionata" ex art. 18 DPR 380/2001

[Hanno collaborato a questo numero](#)



Programma *Urbano.it*

Politiche e interventi per abitare città e territorio in Liguria

Indagine sull'offerta regolamentata di edilizia residenziale in Liguria

2. Edilizia convenzionata

Con il termine "Edilizia convenzionata" si fa riferimento ad interventi di edilizia residenziale posti in essere previa stipulazione di una convenzione con il Comune con la quale, a fronte di concessioni da parte dell'Amministrazione pubblica (riguardanti l'assegnazione delle aree su cui edificare o la riduzione del contributo concessorio), vengono assunti obblighi inerenti l'urbanizzazione del comparto e l'edificazione di alloggi di edilizia sociale e dalla quale, inoltre, discendono vincoli incidenti sulla successiva circolazione degli alloggi così realizzati. Due sono le convenzioni che tradizionalmente si fanno rientrare nell'ambito della "Edilizia residenziale convenzionata":

- La convenzione di attuazione di un Piano di Edilizia Economico Popolare (PEEP),
- La convenzione per la riduzione del contributo concessorio al cui pagamento è subordinato il rilascio del permesso di costruire



[Hanno collaborato a questo numero](#)



Regione Liguria

Scheda rilevazione caratteristiche

2

Accordi territoriali ai sensi della L. 431/1998

SCHEMA DI CONFRONTO TRA CANONE DI MERCATO E CANONE CONCORDATO

Scheda di rilevazione dati

CODICE

IDENTIFICATIVI

Breve descrizione

Proprietà _____
 Comune _____ Prov. _____ Indirizzo _____
 Zona OMI _____

abitazione ufficio box autorimessa posto auto cantina terreno

LOCALIZZAZIONE AI SENSI DELLA L.431/1998

Area Sottofascia

Elementi caratteristici	N° totale
Impianto ascensore	<input type="checkbox"/>
Riscaldamento centralizzato/ autonomo piastre	<input type="checkbox"/>
Impianto condizionamento	<input type="checkbox"/>
Vasca e/o doccia	<input type="checkbox"/>
Poggiolo (>0,80) o terrazzo o giardino (>=10 mq)	<input type="checkbox"/>
Doppi servizi igienici	<input type="checkbox"/>
Doppi vetri e/o porta blindata	<input type="checkbox"/>
Cantina e/o soffitta	<input type="checkbox"/>
Portineria	<input type="checkbox"/>
Area verde uso comune	<input type="checkbox"/>
Impianti sportivi di uso comune	<input type="checkbox"/>
Spazio scoperto condominiale pk uso comune	<input type="checkbox"/>
Box pertinenziale o posto auto esclusivo	<input type="checkbox"/>
Edificio ultimato da meno di 10 anni	<input type="checkbox"/>
Integrale ristrutturazione	<input type="checkbox"/>
Manutenzione straordinaria	<input type="checkbox"/>
Ristrutturazione interna da meno di 5 anni	<input type="checkbox"/>
Esposizione a E/S o S/W di metà vani	<input type="checkbox"/>
Vista mare da almeno 2 finestre	<input type="checkbox"/>
Completamente arredato	<input type="checkbox"/>

Caratteristiche estrinseche

Accessibilità

Parcheggio libero nelle vicinanze facile difficile parcheggio pertinenziale

Distanza fermata mezzi pubblici a meno di 5 min a più di 5 min più di 10 minuti

Tempo medio per raggiungere centro città con mezzi pubblici meno di 15 min più di 15 min più di 30 minuti

Contesto

Ambiente	Inquinamento	Aree verdi	Esposizione/posizione
<input type="checkbox"/> signorile	<input type="checkbox"/> alto	<input type="checkbox"/> proprietà esclusiva	<input type="checkbox"/> ottima
<input type="checkbox"/> normale	<input type="checkbox"/> basso	<input type="checkbox"/> attrezzate pubbliche	<input type="checkbox"/> media
<input type="checkbox"/> degradato	<input type="checkbox"/> inesistente	<input type="checkbox"/> nessuna	<input type="checkbox"/> pessima

Servizi

Esercizi commerciali	Servizi (raggiungibili a piedi in 5 minuti)
<input type="checkbox"/> supermercato	<input type="checkbox"/> asilo nido
<input type="checkbox"/> alimentari	<input type="checkbox"/> scuola materna
<input type="checkbox"/> farmacia	<input type="checkbox"/> scuola elementare
<input type="checkbox"/> abbigliamento	<input type="checkbox"/> scuola media
<input type="checkbox"/> altro: _____	<input type="checkbox"/> ufficio postale
	<input type="checkbox"/> istituti superiori
	<input type="checkbox"/> università
	<input type="checkbox"/> strutture sportive
	<input type="checkbox"/> banca
	<input type="checkbox"/> cinema/teatro
	<input type="checkbox"/> luoghi di culto
	<input type="checkbox"/> pronto soccorso
	<input type="checkbox"/> musei
	<input type="checkbox"/> altro: _____

CODICE

Caratteristiche intrinseche

<p>STRUTTURA VERTICALE</p> <input type="checkbox"/> in cemento armato <input type="checkbox"/> in muratura <input type="checkbox"/> in acciaio <input type="checkbox"/> altro: _____ <p>STRUTTURE ORIZZONTALI</p> <input type="checkbox"/> in cemento armato <input type="checkbox"/> misto in laterizi e cemento armato <input type="checkbox"/> in ferro e voltine in laterizi <input type="checkbox"/> in lamiera grecata <input type="checkbox"/> altro: _____ <p>VOTO DI SINTESI <input style="width: 50px;" type="text"/> <small>da 1 (pessimo) a 5 (ottimo)</small></p> <p>TAMPONAMENTI ESTERNI</p> <input type="checkbox"/> intonacati e tinteggiati <input type="checkbox"/> intonacati e/o con motivi ornamentali <input type="checkbox"/> intonacati con rivestimento resino/plastico <input type="checkbox"/> con rivestimento lapideo <input type="checkbox"/> con rivestimento in cortina (klinker o similare) <input type="checkbox"/> altro: _____ <p>VOTO DI SINTESI <input style="width: 50px;" type="text"/> <small>da 1 (pessimo) a 5 (ottimo)</small></p>	<p>COPERTURA</p> <input type="checkbox"/> a falde con coppi/tegole in laterizio <input type="checkbox"/> a terrazza praticabile <input type="checkbox"/> a terrazza non praticabile <input type="checkbox"/> altro: _____ <p>VOTO DI SINTESI <input style="width: 50px;" type="text"/> <small>da 1 (pessimo) a 5 (ottimo)</small></p> <p>DISTRIBUZIONE INTERNA</p> <p>VOTO DI SINTESI <input style="width: 50px;" type="text"/> <small>da 1 (pessimo) a 5 (ottimo)</small></p> <p>SERRAMENTI</p> <input type="checkbox"/> in legno <input type="checkbox"/> in PVC <input type="checkbox"/> in alluminio <input type="checkbox"/> in ferro <input type="checkbox"/> inferriate <input type="checkbox"/> altro: _____ <p>VOTO DI SINTESI <input style="width: 50px;" type="text"/> <small>da 1 (pessimo) a 5 (ottimo)</small></p>
---	---

Caratteristiche tecnologiche

<p>IMPIANTO TERMICO</p> <input type="checkbox"/> impianto a gas <input type="checkbox"/> impianto a gasolio <input type="checkbox"/> impianto centralizzato <input type="checkbox"/> impianto termo autonomo <input type="checkbox"/> impianto elettrico <input type="checkbox"/> teleriscaldamento <input type="checkbox"/> condizionamento <p>VOTO DI SINTESI <input style="width: 50px;" type="text"/> <small>da 1 (pessimo) a 5 (ottimo)</small></p>	<p>ALTRI IMPIANTI</p> <input type="checkbox"/> impianto idrico <input type="checkbox"/> impianto citofonico <input type="checkbox"/> impianto cent. acqua calda <input type="checkbox"/> impianto videofonico <input type="checkbox"/> impianto elettrico <input type="checkbox"/> impianto antincendio <input type="checkbox"/> impianto TV centr. <input type="checkbox"/> ascensore <input type="checkbox"/> impianto telefonico <input type="checkbox"/> cablaggio <input type="checkbox"/> altro: _____ <input type="checkbox"/> portineria <p>VOTO DI SINTESI <input style="width: 50px;" type="text"/> <small>da 1 (pessimo) a 5 (ottimo)</small></p>
---	--

CLASSE ENERGETICA A+ A B C D E F G N.d.

(% unità per classe energetica)



Coefficienti relativi alle caratteristiche estrinseche, intrinseche e tecnologiche

Ke Ki Kt KS

immobile medio = 100

Scheda calcolo canone

2

Accordi territoriali ai sensi della L. 431/1998

SCHEDA DI CONFRONTO TRA CANONE DI MERCATO E CANONE CONCORDATO

Scheda di calcolo canone

CODICE

Regione Comune

Quartiere Indirizzo

Zona OMI

Area Sottofascia

Consistenza immobile in base OMI

SUPERFICIE	ST	K	SLE	SAO	SC
Principale	1,00		0,0		0,0
Alloggio portiere	1,00		0,0		0,0
Cantine comunicanti	0,50			0,0	0,0
Cantine non comunicanti	0,25			0,0	0,0
Terrazze/balconi comunicanti (<25 mq)	0,30			0,0	0,0
Terrazze/balconi comunicanti (>25 mq)	0,10			0,0	0,0
Terrazze/balconi non comunicanti (<25 mq)	0,15			0,0	0,0
Terrazze/balconi non comunicanti (>25 mq)	0,05			0,0	0,0
Cortile/giardino	0,10			0,0	0,0
Posti auto coperti	0,35			0,0	0,0
Posti auto scoperti	0,20			0,0	0,0
Autorimessa	0,50			0,0	0,0
Box	0,50			0,0	0,0
OMI mq.	0,0		0,0	0,0	0,0

Consistenza immobile in base Accordi territoriali

SUPERFICIE	Var%	Calcolo	Tetto max	Mq.	Var%	Mq.
<input type="checkbox"/> Inferiore a mq. 45					<input type="checkbox"/> Compresa tra mq. 71 e mq. 100	
<input type="checkbox"/> Compresa tra mq. 45 e mq. 60					<input type="checkbox"/> Superiore a mq.110	
<input type="checkbox"/> Compresa tra mq. 61 e mq. 70						

Accordi territoriali mq. 0,0

Dati di riferimento per il calcolo del canone di locazione di mercato

Valori OMI (II semestre 2012)
€/mq/mese

Residenza Min Max

Civili KS Ke

Autorimesse Ki

Box Kt

Posti auto coperti KM

Posti auto scoperti Base (immobile medio)= 100

Dati di riferimento per il calcolo del canone di locazione concordato

€/mq/mese

Sottofascia Min Max %

Incremento per arredo

Calcolo dei canoni e dello scostamento

Canone di mercato		€/mq/mese	
Canone concordato	min	€/mq/mese	max
		€/mq/mese	



Tabella Edilizia Convenzionata

3


Comune	PR	Soggetto attuatore	Località e/o indirizzo	Prezzo di vendita (€/mq)	Incidenza % per componente						Il prezzo di vendita e le relative incidente sono state desunte da:
					Costo di costruzione	Spese tecniche	Valore dell'area	Oneri di urbanizzazione	Oneri finanziari	Fee Cooperativa	
SESTRI LEVANTE	GE	2 DICEMBRE	UMI 5 - SESTRI LEVANTE	€ 3.597,37	42,07%	10,63%	31,09%	14,15%	2,06%	0,00%	Quadro Economico Finale nuova costruzione AF NC
IMPERIA	IM	UNIVERSAL IN LIQUIDAZIONE	LOCALITA BARDELLINI	€ 3.023,39	59,24%	15,08%	15,08%	7,86%	2,74%	0,00%	Quadro Economico progetto definitivo nuova costruzione mod. AD NC relativo ai 9 alloggi
IMPERIA	IM	UNIVERSAL IN LIQUIDAZIONE	CARAMAGNA	€ 3.566,31	56,26%	13,03%	21,41%	7,26%	2,04%	0,00%	Quadro Economico progetto definitivo nuova costruzione mod. AD NC relativo ai 7 alloggi
LA SPEZIA	SP	TRIESTINA	SAN VENERIO COMPARTO C - LOTTO B	€ 1.834,66	71,18%	14,22%	4,67%	6,60%	3,33%	0,00%	Quadro Economico progetto definitivo nuova costruzione mod. AD NC
LA SPEZIA	SP	TRIESTINA	SAN VENERIO - COMPARTO C - LOTTIA - C	€ 1.821,88	71,18%	14,01%	4,67%	6,81%	3,33%	0,00%	Quadro Economico progetto definitivo nuova costruzione mod. AD NC
LEVANTO	SP	VETTA BARDELLONE	MADONNA DELLA GUARDIA	€ 2.903,33	46,85%	11,93%	30,38%	8,68%	2,17%	0,00%	Quadro Economico progetto definitivo nuova costruzione mod. AD NC
LEVANTO	SP	VETTA BARDELLONE	SELLA MERETI	€ 2.450,42	54,07%	13,77%	19,65%	10,01%	2,50%	0,00%	Quadro Economico progetto definitivo nuova costruzione mod. AD NC
SARZANA	SP	PRIMO MAGGIO 85 - 2 DICEMBRE	VIA MUCCINI	€ 3.692,63	53,29%	13,47%	16,93%	13,84%	2,47%	0,00%	Quadro Economico progetto definitivo nuova costruzione mod. AD NC -
BERGEGGI	SV	URBANISTICA NUOVA	BERGEGGI - P. ZZA ROMA	€ 3.122,43	69,14%	11,48%	7,93%	8,25%	3,20%	0,00%	Quadro Economico progetto definitivo nuova costruzione mod. AD NC
STELLA	SV	LAVORATORI ENEL	STELLA	€ 1.937,18	76,15%	11,45%	5,40%	5,22%	1,78%	0,00%	Quadro Economico Finale nuova costruzione AF NC
VARAZZE	SV	VARAGINE - GUERRIERI	RIO CUCCO	€ 2.118,98	67,51%	13,85%	4,66%	11,68%	2,29%	0,00%	Quadro Economico Finale nuova costruzione AF NC



Scheda iniziative in atto

4

Adempimenti ai sensi dell'art. 26 bis L.R. 37/2012
Osservatorio Regionale sul Sistema Abitativo
 Interventi di edilizia residenziale, quote ERP e monetizzazione

REGIONE LIGURIA  ARED
 AGENZIA REGIONALE
 PER IL RILASCIO
 EDILIZIO SPA

Comune di: PR Bacino ERP

A - Indagine conoscitiva

Il Comune sta predisponendo la variante casa Stato di attuazione Redazione della delibera Consiliare
 (inserire allegato)

Il Comune si è dotato del "Documento attuativo per le politiche della casa" di cui all'art. 26 comma 4? SI NO

INTERVENTI ERS PREVISTI

ERP (art.14)	Localizzazione	Soggetto attuatore	N° alloggi	Mq superficie utile	Stato
.....	Inserire stralcio planimetrico				
.....	Inserire stralcio planimetrico				
.....	Inserire stralcio planimetrico				

CANONE MODERATO (art. 15)	Localizzazione	Soggetto attuatore	N° alloggi	Mq superficie utile	Stato
.....	Inserire stralcio planimetrico				
.....	Inserire stralcio planimetrico				
.....	Inserire stralcio planimetrico				

STRUTTURE ALLOGGIATIVE DI NATURA TEMPORANEA (art. 16)	Localizzazione	Soggetto attuatore	N° alloggi	Mq superficie utile	Stato
.....	Inserire stralcio planimetrico				
.....	Inserire stralcio planimetrico				
.....	Inserire stralcio planimetrico				

STRUTTURE PER L'INCLUSIONE SOCIALE (art. 16)	Localizzazione	Soggetto attuatore	N° alloggi	Mq superficie utile	Stato
.....	Inserire stralcio planimetrico				
.....	Inserire stralcio planimetrico				
.....	Inserire stralcio planimetrico				

Scheda compilata da:

Referente data

Posizione e recapiti

Mail

restituire a: ARRED S.p.A., Via Peschiera 16 - 16122 Genova - Mail: arred@arred.it Fax : 010 8403349

B - Interventi di Edilizia Residenziale: definizione della quota ERP e monetizzazione

Intervento 1 Denominazione e stralcio planimetrico Area di intervento

Mq S. utile % di contribuzione alla realizzazione di nuovi alloggi ERP 10% 8%
 Volume urbanistico residenziale altra % stabilita dal Comune e approvata da Regione (art. 26 c.1-2)

intervento di recupero del patrimonio edilizio esistente a destinazione d'uso residenziale
 edifici di nuova costruzione con SA<=500 mq. o <=1.750 c. di volume urbanistico
 ovvero inesistenza dell'obbligo di corresponsione quota ERP per:
 interventi di nuova costruzione di unità a destinazione d'uso residenziale in proprietà a prezzi convenzionati con vincolo 15 anni l casa e divieto alienazione stesso
 programmi ERS e interventi per incrementare offerta abitativa (DL 2008/112, art. 11)

Valutazione preventiva del Comune sulle proposte dei soggetti attuatori per le quota ERP? SI NO

Realizzazione di alloggi all'interno della stessa area di intervento
 Realizzazione di alloggi in altra area del territorio comunale
 L'obbligo viene assolto mediante Acquisto e recupero di alloggi esistenti
 Monetizzazione a favore del Comune
 a favore della Regione Liguria

MONETIZZAZIONE - QUADRO ECONOMICO

VOCI	IMPORTO	IMPORTO UNITARIO	IMPORTO in %
Costo dell'area			
Costi di costruzione			
Spese di progettazione			
Direzione lavori/ sicurezza			
Collaudo			
Opere di urbanizzazione			
Oneri accessori			
IVA			
TOTALE			

Computo effettuato:
 dal Comune
 dall'Operatore

C - Monitoraggio e supporto degli Uffici Regionali

Criticità rilevate Determinazione del costo di costruzione
 Determinazione del valore d'area
 Determinazione delle opere di urbanizzazione
 Trasformazione della superficie in numero di alloggi, tenuto conto degli standard indicati nel PQR allegato F punto 2.2.

Il Comune si è dotato di un sistema di monitoraggio relativo agli interventi ERP monetizzati? SI NO
 Il Comune riterrrebbe utile una procedura informatica regionale in grado di consentire la gestione ed il monitoraggio degli interventi SI NO

Ringraziamenti

**Grazie a Tutti
per la presenza e per i contributi che vorrete dare!**

Questo lavoro è stato realizzato grazie al contributo di numerosi soggetti. Tra questi, un particolare ringraziamento al Presidente di APE Confedilizia Genova, Vincenzo Nasini ed alla signora Barbara Biagini, al Coordinatore di Abitcoop Liguria Mattia Rossi e a Luca Caviglia, a Davide Schenone di Regione Liguria.



Regione Liguria