

Risultati Comune di Genova

Il range di variazione del canone concordato è stato ricavato dalla tabella 1 allegata all'Accordo territoriale del 20 dicembre 2011 (*"Tabella dei valori minimi e massimi di base dei canoni di locazione abitativa"*), riportata di seguito, con evidenziate in giallo le fasce oggetto di comparazione con il canone di mercato.

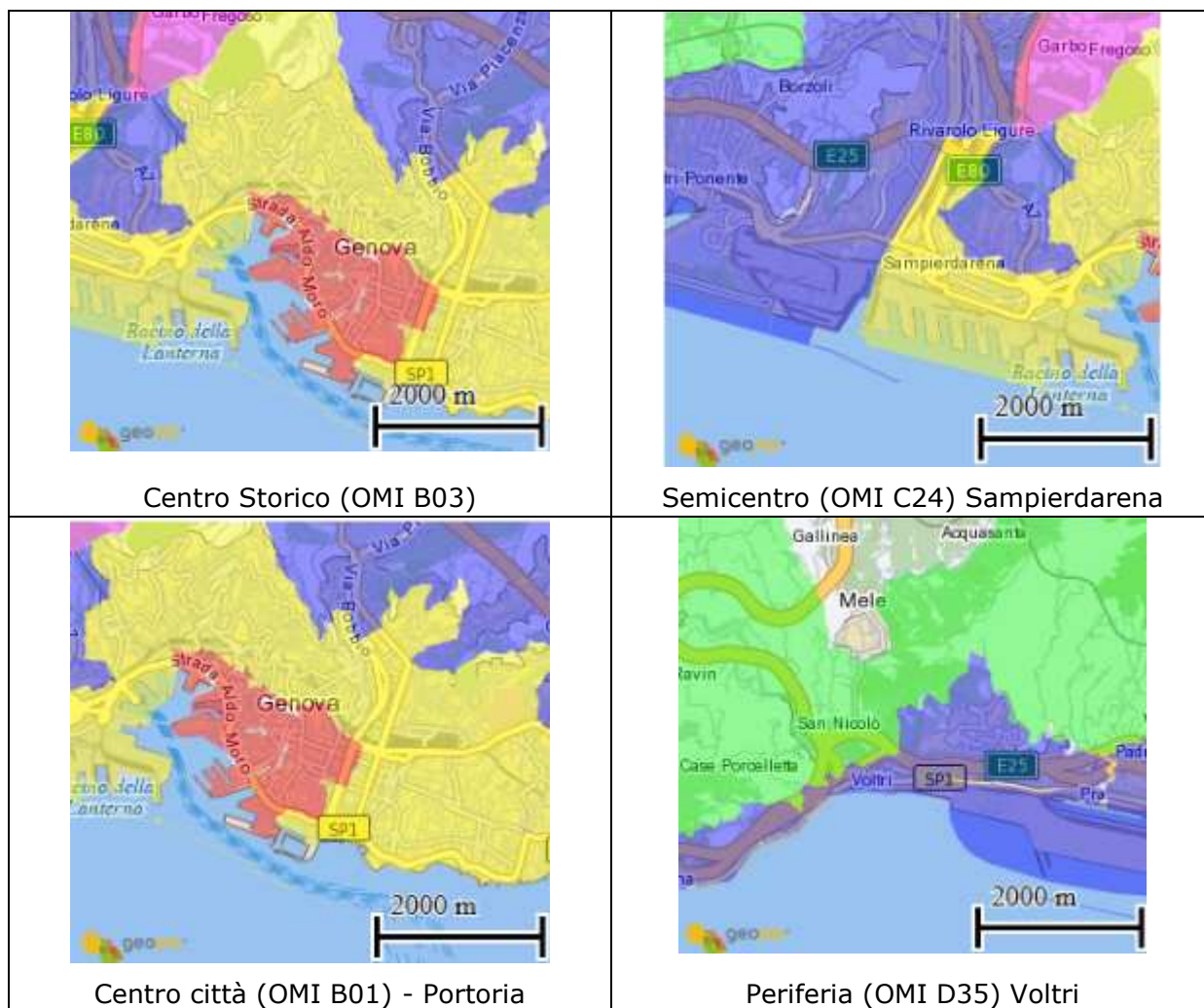
Gli importi sono espressi in €/mq/annuo.

Nell'ultima colonna è stato calcolato lo scostamento percentuale tra il canone concordato minimo e massimo (espresso in termini percentuali).

ZONA		A Agricola	B Degrado	C Periferia	D Pregio	E Semicentro	F Centro	Scostamento min - max zona
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%

Tabella 5: Comune di Genova. Accordi Territoriali del 20/12/2011. Tabella dei valori minimi e massimi di base dei canoni di locazione abitativa e scostamento percentuale tra min e max per zona. In giallo le 4 fasce oggetto di comparazione.

La perimetrazione delle fasce oggetto di comparazione è nelle successive immagini, di fonte OMI – GEOPOI.



		Accordi Territoriali								Canone di mercato su base OMI 2013 (€/mq/mese)					
		€/mq/mese								Coefficienti correttivi				€/mq/mese	
ZONA		MIN	MAX	Zone OMI	DESCRIZIONE	Ks max	Ks min	Km	kmax	kmin	MIN	MAX			
1	VOLTRI	€ 3,1	€ 6,8	D35	Periferica	130	70	101	131	71	€ 4,3	€ 8,1			
9	SAMPIERDARENA	€ 2,8	€ 7,7	C24	Semicentrale	130	70	101	131	71	€ 5,1	€ 9,5			
12	CENTRO STORICO	€ 2,1	€ 10,8	B05	Centro storico	130	70	101	131	71	€ 5,0	€ 9,3			
14	PORTORIA	€ 2,9	€ 10,6	B01	Centrale	130	70	101	131	71	€ 6,2	€ 11,6			

Tabella 6: 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.

Dove:

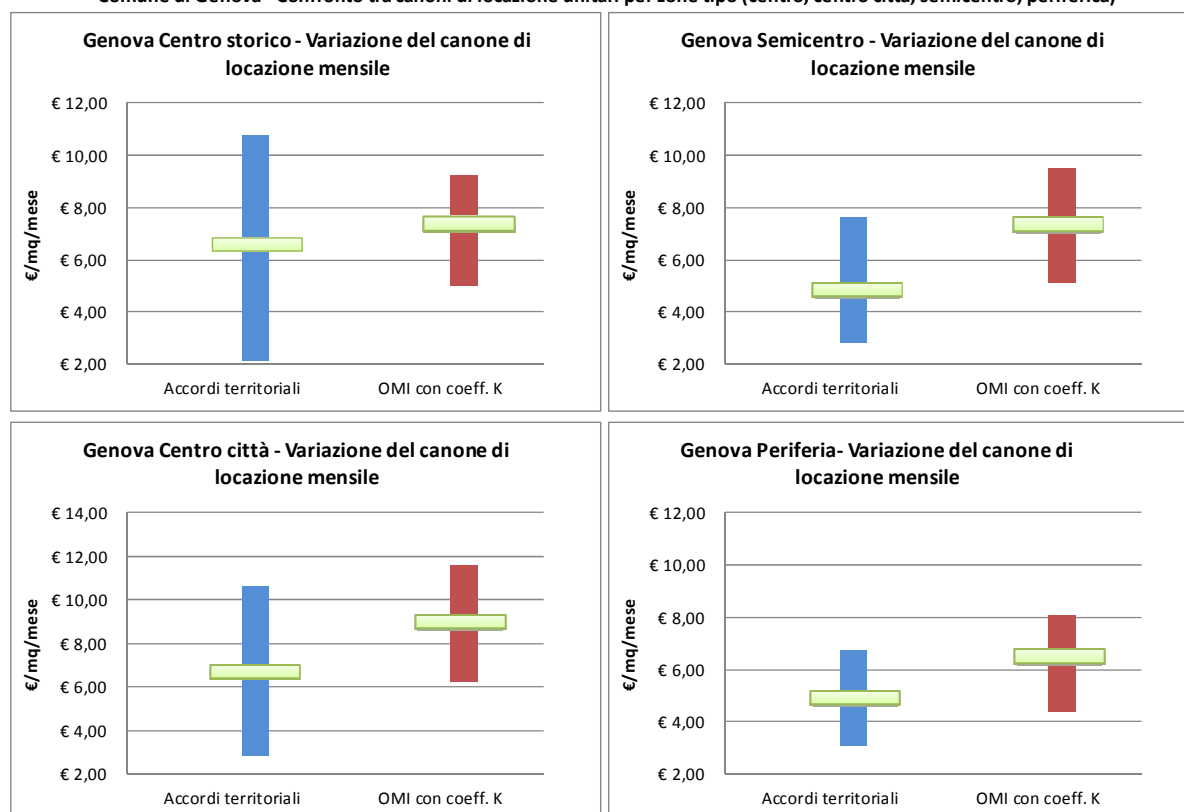
- *Ks max*: valore massimo che può assumere il coefficiente correttivo KS;
- *Ks min*: valore minimo che può assumere il coefficiente correttivo KS;
- *Km*: valore assunto dal coefficiente di mercato per il Comune di Genova;
- *K max*: valore massimo del correttivo da applicarsi al canone medio OMI in base ai 2 coefficienti Ks e Km;

- K_{min} : valore minimo del correttivo da applicarsi al canone medio OMI in base ai 2 coefficienti K_s e K_m .

La restituzione grafica del confronto per le 4 fasce del Comune è nei successivi grafici, che riportano:

- il range di variazione del canone concordato in base agli Accordi Territoriali;
- il range di variazione del canone di mercato calcolato su base OMI apportando i correttivi di stato e di mercato.

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



Grafici 7: 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 K_m e K_s per le 4 fasce oggetto di comparazione. In giallo la barra del valore medio.

Il limite inferiore del canone di locazione concordato unitario è sempre inferiore a quello di mercato.

Il limite superiore è sempre inferiore al canone di mercato, con l'eccezione della zona "centro storico". Ciò appare coerente con il fatto che la fascia "Centro storico" degli Accordi Territoriali presenti il più elevato valore di oscillazione tra il minimo e il massimo (pari al 407%).

Le relazioni tra canone concordato e canone di mercato *variano qualora si introduca la variabile relativa alla consistenza*: si consideri un appartamento la cui superficie utile sia 40 mq. In base agli Accordi Territoriali del Comune di

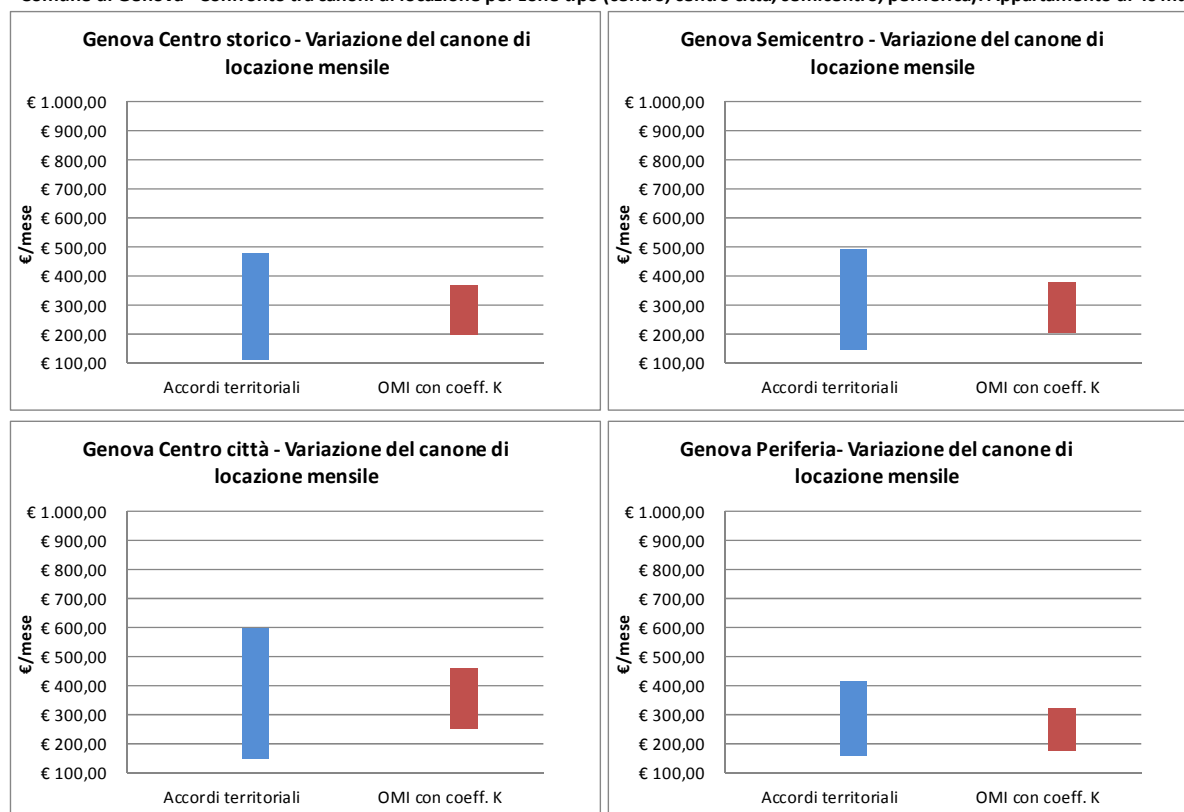
Genova, al punto 4), si precisa che "per gli immobili la cui superficie utile risulti inferiore a mq. 45, detta superficie si intenderà incrementata del 30% fino al limite massimo di mq. 54".

Ne consegue che il canone concordato unitario verrà moltiplicato per 52 mq, anziché per 40 mq, derivanti da:

$$40 \text{ mq.} + 40 \times 30\% = 52 \text{ mq.}$$

Il confronto tra il canone di mercato e quello concordato, riferito ad un appartamento di **superficie utile pari a 40 mq**, risulta dai successivi grafici.

Comune di Genova - Confronto tra canoni di locazione per zone tipo (centro, centro città, semicentro, periferia). Appartamento di 40 mq.



Grafici 8: Comune di Genova. **Appartamento di 40 mq di superficie utile.** Confronto tra canone mensile minimo e massimo (€/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 questo caso, si nota che l'incremento della consistenza dell'immobile determina che:

- il valore minimo del canone concordato è sempre inferiore al canone di mercato;
- il valore massimo del canone concordato è sempre maggiore del canone di mercato, in quanto l'incremento della superficie è tale da più che compensare il minor valore del canone di locazione unitario.

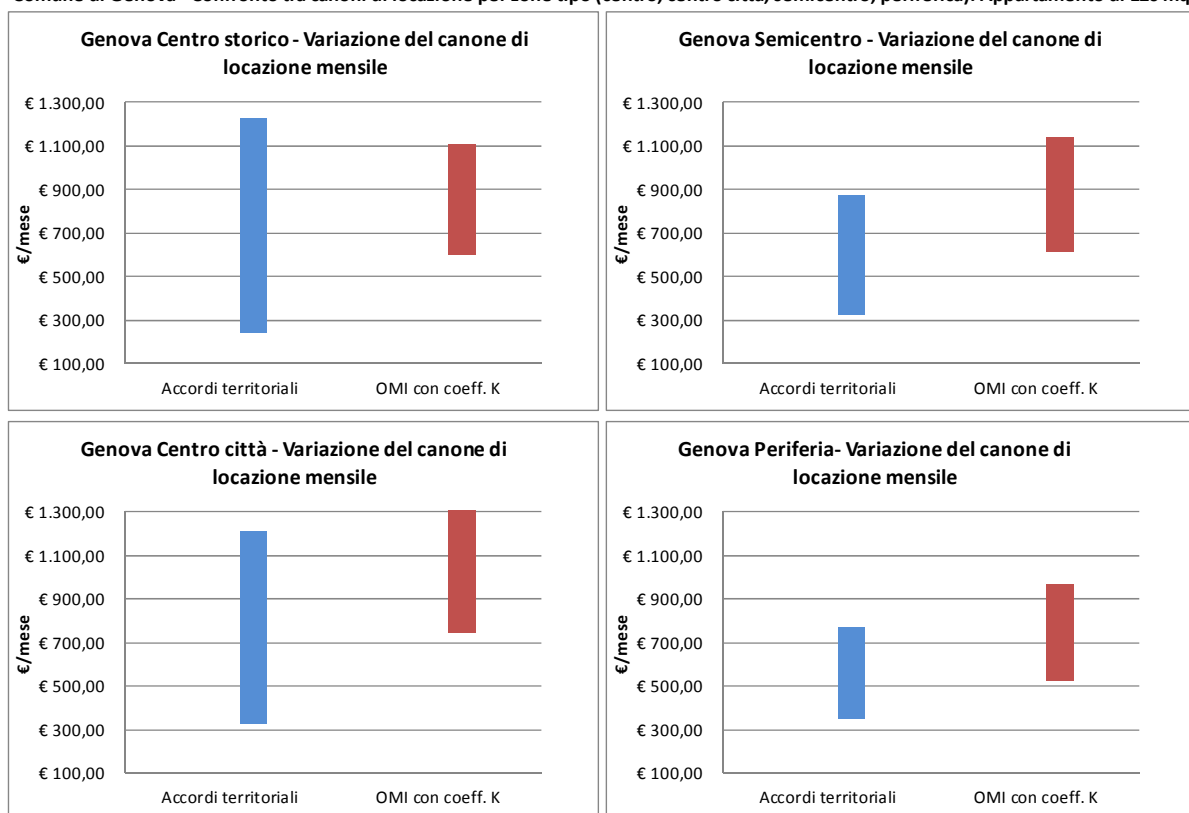
Si consideri un appartamento di cui **la superficie utile sia pari a 120 mq.** In base agli Accordi Territoriali del Comune di Genova, al punto 4), si precisa che *"per gli immobili la cui superficie utile risulti superiore a mq. 100, la superficie eccedente i mq. 100 si intenderà ridotta del 30%"*.

Ne consegue che il canone concordato unitario verrà moltiplicato per 114 mq, anziché per 120 mq, derivanti da:

$$100 \text{ mq.} + (120-100)*70\% = 114 \text{ mq.}$$

Il confronto tra il canone di mercato e quello concordato, riferito ad un appartamento di superficie utile pari a 120 mq., risulta dai successivi grafici.

Comune di Genova - Confronto tra canoni di locazione per zone tipo (centro, centro città, semicentro, periferia). Appartamento di 120 mq.



Grafici 9: Comune di Genova. **Appartamento di 120 q di superficie utile.** Confronto tra canone mensile minimo e massimo (€/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 questo caso, si nota che il decremento della consistenza dell'immobile determina che:

- il valore minimo del canone concordato è sempre inferiore al canone di mercato;
- il valore massimo del canone concordato è sempre inferiore rispetto al canone di mercato, tranne per la fascia centro storico.