

Risultati Comune di Imperia

Il valore puntuale del canone concordato è stato ricavato dagli Accordi Territoriali 2003, aggiornando i canoni su base ISTAT 2013¹.

		Accordo 2003	Rivalutazione ISTAT 2013
ZONA		€/mq/mese	€/mq/mese
1	Zona 1 : a mare del tracciato autostradale	€ 6,00	€ 7,30
2	Zona 2 : a monte del tracciato autostradale fino ai confini comunali	€ 5,00	€ 6,08

Tabella 15: Comune di Imperia. Canoni in base agli Accordi Territoriali 2003, rivalutati in base all'indice ISTAT.

		Coefficiente	
		min	max
Dotazioni infrastrutturali			
mancanza trasporti pubblici nel raggio di m. 500	Variazione -2%	-2%	0%
mancanza di servizi scolastici, sanitari e commerciali nel raggio di 1 km	Variazione -2%	-2%	0%
Stato manutentivo dello stabile			
Ottimo	Variazione +2%	0%	2%
Normale	Variazione 0%		
Scadente	Variazione -2%		
Servizi tecnici			
Mancanza ascensore oltre il 2° piano	Variazione -2%	-2%	0%
Riscaldamento autonomo con caldaia e/o termosifoni in ogni vano	Variazione +2%	0%	2%
Mancanza assoluta di riscaldamento	Variazione -8%	-8%	0%
Condizionamento d'aria	Variazione +8%	0%	8%
Piano			
Sottostada	Variazione -3%	-3%	5%
Terreno	Variazione -2%		
Attico	Variazione +5%		
Caratteristiche alloggiative			
Vicinanza alla costa con vista mare	Variazione +5%	0%	5%
Porta blindata	Variazione +3%	0%	3%
Sistema di allarme	Variazione +3%	0%	3%
Infissi con vetro camera	Variazione +3%	0%	3%
Doppi servizi	Variazione +3%	0%	3%
Anno di costruzione o di integrale ristrutturazione			
da 0 a 10 anni	Variazione +2%	-2%	2%
da 10 a 30 anni	Variazione 0%		
oltre 30 anni	Variazione -2%		
Correttivi al canone medio		-19%	36%

Tabella 16: Comune di Imperia. Correttivi al canone medio in base alle dotazioni delle unità immobiliari.

1

Ciò in coerenza con quanto affermato dal Presidente provinciale di Confedilizia, Michele Raffa "Confermo che è possibile procedere alla rivalutazione secondo gli indici pubblicati dall'ISTAT dal dicembre 2003 ad oggi dei canoni di locazione concordati negli accordi territoriali stipulati fra le associazioni dei proprietari e quelle dei conduttori per la provincia di Imperia nel dicembre 2003.... La possibilità di procedere alla rivalutazione dei canoni mensili per metro quadro previsti negli accordi territoriali del 2003 è emersa in seguito alla interrogazione parlamentare 4/2/2010 n° 5-02108 della deputata PD Raffaella Mariani che rilevava la mancata riconvocazione ogni 3 anni delle associazioni dei proprietari ed inquilini al fine appunto di aggiornare la Convenzione Nazionale che individua i criteri da assumere per gli accordi locali per la determinazione dei canoni di locazione, con pericolo di provocare la decadenza degli Accordi Territoriali stessi. Il Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti ha risposto nella seduta 4/2/2010 affermando che "Per la stipula dei contratti di locazione agevolata è possibile, infatti, riferirsi ai canoni di locazione determinati ai sensi del decreto ministeriale 30 dicembre 2002, applicando a tali valori l'incremento Istat riscontrato dalla data di sottoscrizione dell'Accordo locale a quella della stipula del contratto".

Il range di variazione del canone è ottenuto applicando i coefficienti in detrazione/aumento della tabella riportata in §2.1.3.2.

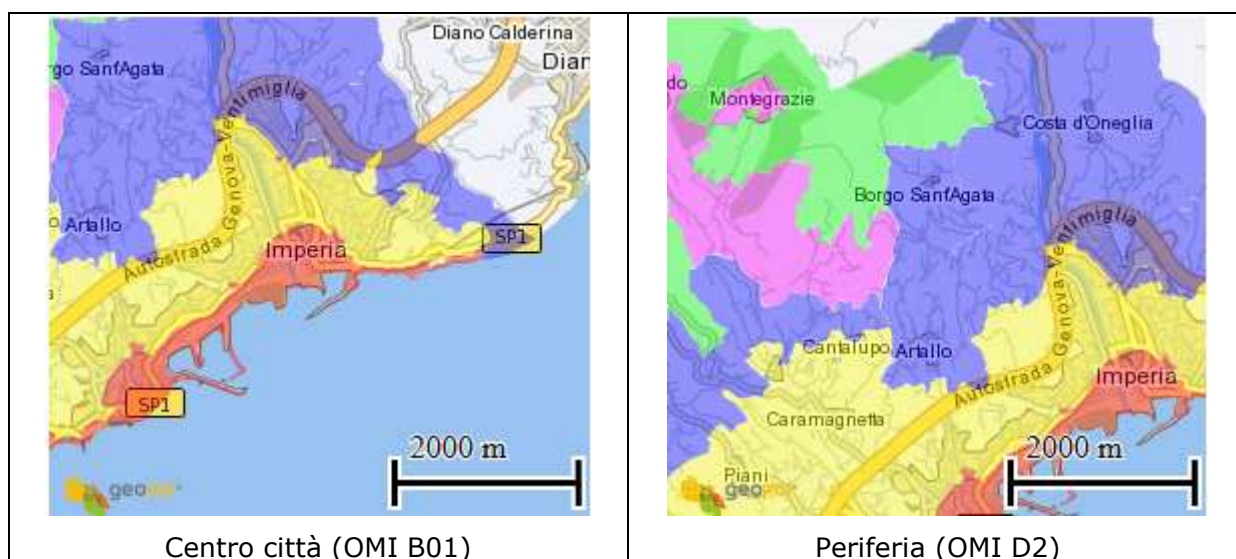
Nella colonna "min" viene riportata la detrazione per l'unità immobiliare che presenta le peggiori caratteristiche; nella colonna max quella che riporta le migliori dotazioni con riferimento alle singole voci.

Si ottiene *una fascia di oscillazione che varia da -19% a +36%* rispetto ai valori unitari puntuali riportati negli Accordi Territoriali.

Per quanto *concerne la Zona 2* (a monte del tracciato autostradale), l'oscillazione massima *sarà compresa tra -19% e +31%*, in quanto la vicinanza alla costa deve intendersi esclusa a priori.

Le fasce oggetto di comparazione saranno 2: una relativa al centro città, ricadente in zona 1 ed una periferica, ricadente in zona 2.

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



ZONA		AT (€/mq/mese)		Zone OMI	DESCRIZIONE	OMI 2013 (€/mq/mese)			Calcolo fasce su base OMI 2013 (€/mq/mese)						
		MIN	MAX			Min	Medio	Max	Ks max	Ks min	Km	kmax	kmin	MIN	MAX
1	Zona 1: a mare del tracciato autostradale	€ 5,9	€ 9,9	B	Centro	4,5	7,1	9,7	130	70	96	125	67	€ 4,8	€ 8,9
2	Zona 2: a monte del tracciato autostradale fino ai confini comunali	€ 4,9	€ 8,0	D	Periferia	4,2	6,6	9,0	130	70	96	125	67	€ 4,4	€ 8,2

Tabella 17: Comune di Imperia. Confronto tra canone unitario mensile (€/mq/mese) in base agli Accordi Territoriali 2003 rivalutati al 2013 ed i valori OMI corretti con coefficienti Km e Ks per le 2 fasce oggetto di comparazione.

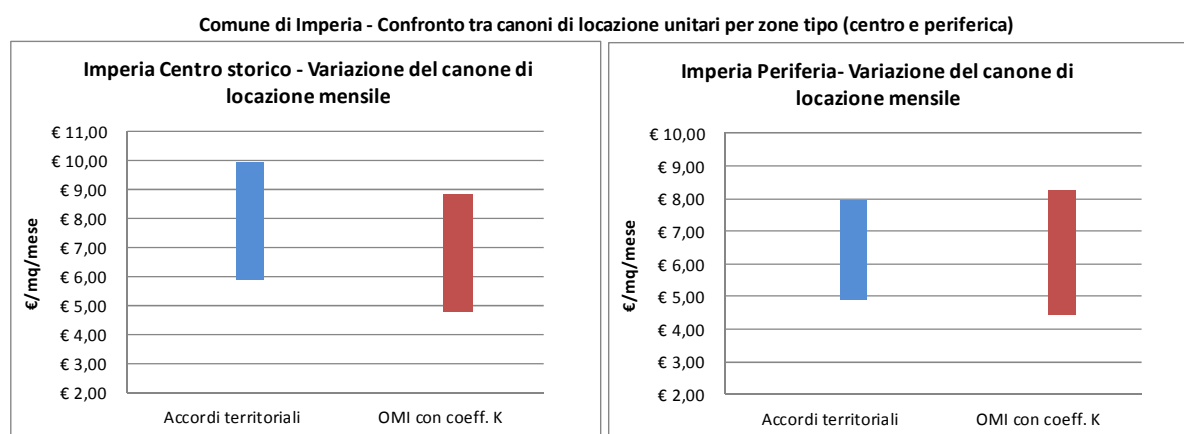
Dove:

- *Ks max*: valore massimo che può assumere il coefficiente correttivo KS;
- *Ks min*: valore minimo che può assumere il coefficiente correttivo KS;

- K_m : valore assunto dal coefficiente di mercato per il Comune di Imperia;
- K_{max} : valore massimo del correttivo da applicarsi al canone medio OMI in base ai 2 coefficienti K_s e K_m ;
- 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 2 fasce del Comune è nei successivi grafici, che riportano:

- il valore puntuale 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.



Grafici 18: Comune di Imperia. Confronto tra canone unitario mensile (€/mq/mese) in base agli Accordi Territoriali ed i valori OMI corretti con coefficienti K_m e K_s per le 4 fasce oggetto di comparazione.

Si rimarca che, con riferimento al Centro storico, sia il valore minimo che quello massimo del canone concordato risultano superiori a quelli di mercato.

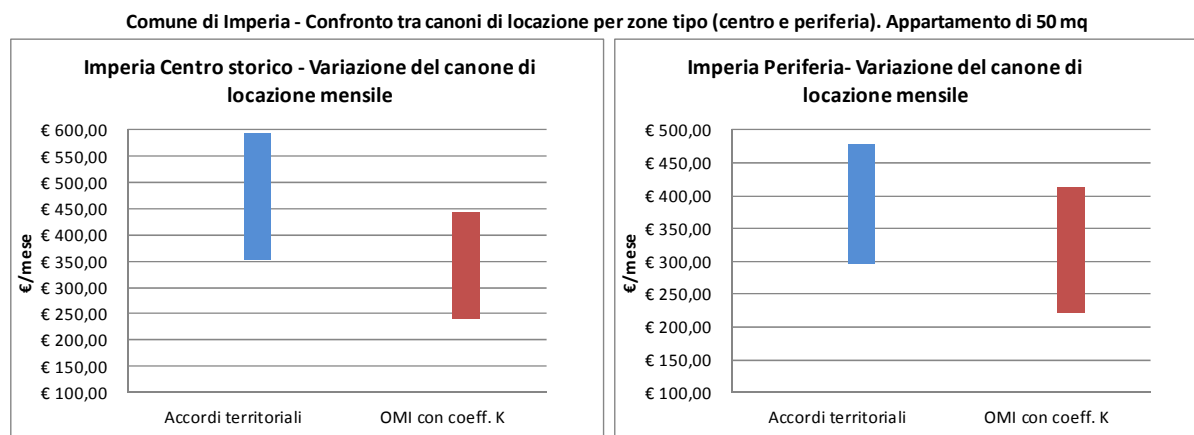
Per quanto riguarda la zona periferica, il canone da Accordi territoriali è inferiore al canone massimo di mercato, mentre il valore minimo è maggiore del minimo di mercato. Ciò è imputabile alla estrema ampiezza della zona 1, che comprende aree di caratteristiche disomogenee.

Le relazioni tra canone concordato e canone di mercato mantengono ed amplificano le anomalie *qualora si introduca la variabile relativa alla consistenza*: si consideri un appartamento la cui superficie utile sia 50 mq. In base all'art. 2 "Norme caratterizzanti i Contratti convenzionati" degli Accordi Territoriali del Comune di Imperia, si precisa che *"considerata la particolare vocazione turistica della Provincia di Imperia e le sue caratteristiche alloggiative, si conviene che, se la superficie convenzionale ottenuta risulti essere inferiore o pari a 60 mq, tale superficie verrà maggiorata della percentuale del 20%."*

Ne consegue che il canone concordato unitario verrà moltiplicato per 60 mq, anziché per 50 mq, derivanti da:

$$50 \text{ mq.} + 50 \cdot 20\% = 60 \text{ mq.}$$

Il confronto tra il canone di mercato e quello concordato, riferito ad un **appartamento di superficie pari a 50 mq.** risulta dai successivi grafici.



*Grafici 19: Comune di Imperia. **Appartamento di 50 mq di superficie.** Confronto tra canone mensile (€/mese) in base agli Accordi Territoriali ed i valori OMI corretti con coefficienti Km e Ks per le 2 fasce oggetto di comparazione.*

Accordi Territoriali del Comune di Imperia non prevedono correttivi per gli alloggi di dimensione superiore ad una certa soglia.