

Risultati Comune di Savona

Il range di variazione del canone concordato è stato ricavato dalla tabella "Tariffe Comune di Savona" di cui all'Accordo territoriale del 2 luglio 2012, riportata di seguito, con evidenziate in giallo le fasce oggetto di comparazione con il canone di mercato.

Gli importi sono espressi in €/mq/mese.

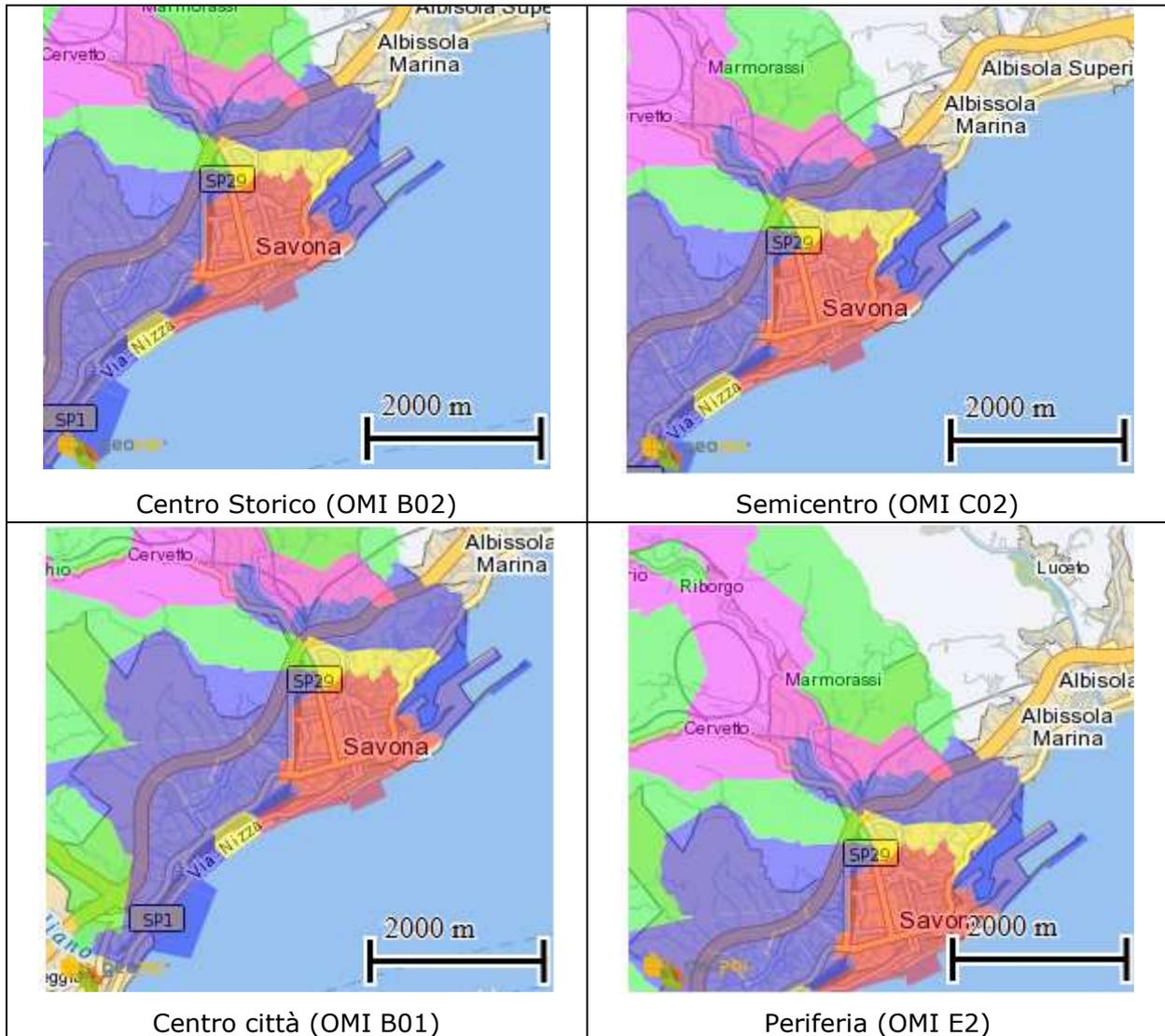
Nell'ultima colonna è stato calcolato lo scostamento percentuale tra il canone concordato minimo e massimo (espresso in termini percentuali) per zona.

ZONA	SOTTOZONA O TIPOLOGIA	2012			Scostamento min - max sottozona	Scostamento min - max zona
		SUBFASCIA A	SUBFASCIA B	SUBFASCIA C		
1	VECCHIO E FATISCENTE	2,35 - 2,6	2,61 - 2,94	2,95 - 3,18	35%	194%
	VECCHIO RESTAURATO	4,39 - 4,83	4,84 - 5,42	5,44 - 5,85	33%	
	RICOSTRUITO NUOVO	5,11 - 5,65	5,66 - 6,38	6,39 - 6,91	35%	
2	CENTRALE	5,7 - 6,3	6,31 - 7,12	7,13 - 7,71	35%	37%
	INTERMEDIO	4,82 - 5,33	5,34 - 6,01	6,02 - 6,51	35%	
	FRONTE MARE	5,77 - 6,38	6,39 - 7,2	7,21 - 7,81	35%	
3	Villetta e Valloria	5,22 - 5,77	5,78 - 6,52	6,53 - 7,06	35%	58%
	Via Turati	4,47 - 4,91	4,92 - 5,5	5,51 - 5,93	33%	
4	VECCHIO ANTE 1945	4,6 - 5,07	5,08 - 5,7	5,71 - 6,14	33%	46%
	NUOVO POST 1945	4,97 - 5,5	5,51 - 6,22	6,23 - 6,73	35%	
5	VECCHIO ANTE 1945	4,6 - 5,07	5,08 - 5,7	5,71 - 6,14	33%	41%
	NUOVO POST 1945	4,84 - 5,33	5,34 - 6	6,01 - 6,49	34%	
6	VECCHIO E FATISCENTE	2,31 - 2,55	2,56 - 2,89	2,9 - 3,12	35%	175%
	VECCHIO ANTE 1945	4,53 - 4,98	4,99 - 5,59	5,6 - 6,03	33%	
	RISTRUTTURATO O NUOVO POST 1945	4,73 - 5,22	5,23 - 5,88	5,89 - 6,36	34%	
7	VECCHIO ANTE 1945	4,67 - 5,13	5,14 - 5,77	5,78 - 6,23	33%	53%
	NUOVO POST 1945	5,26 - 5,83	5,84 - 6,6	6,61 - 7,13	36%	
8	VECCHIO ANTE 1945	4,6 - 5,07	5,08 - 5,7	5,71 - 6,14	33%	52%
	NUOVO POST 1945	5,18 - 5,72	5,73 - 6,46	6,47 - 7,00	35%	
9	VECCHIO ANTE 1945	4,42 - 4,86	4,87 - 5,46	5,47 - 5,89	33%	50%
	FRONTE MARE	5,69 - 6,29	6,3 - 7,11	7,12 - 7,70	35%	
	NO FRONTE MARE	4,89 - 5,41	5,42 - 6,12	6,13 - 6,63	36%	
10	VECCHIO ANTE 1945 NO FRONTE MARE	3,99 - 4,38	4,39 - 4,93	4,94 - 5,32	33%	90%
	NUOVO POST 1945 NO FRONTE MARE	4,82 - 5,32	5,33 - 6	6,01 - 6,51	35%	
	FRONTE MARE	5,62 - 6,21	6,22 - 7,01	7,02 - 7,60	35%	

Tabella 10: Comune di Savona. Accordi Territoriali del 2 luglio 2012. Tabella dei valori minimi e massimi di base dei canoni di locazione abitativa. In giallo le 4 fasce oggetto di comparazione.

Per effettuare la comparazione con il canone di mercato è stata scelta la sottozona o tipologia "più frequente" nella zona di riferimento, avuto riguardo anche alla "Tipologia prevalente" riportata nelle interrogazioni OMI.

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



Calcolo fasce su base OMI 2013 (€/mq/mese)								
Zone OMI	DESCRIZIONE	Ks max	Ks min	Km	kmax	kmin	MIN	MAX
B1 e B2	Centro storico	130	70	97	126	68	€ 4,2	€ 7,9
B1 e B2	Centro città	130	70	97	126	68	€ 4,4	€ 8,1
C2	Semicentro	130	70	97	126	68	€ 3,7	€ 6,8
E2	Periferia	130	70	97	126	68	€ 3,2	€ 5,9

ZONA		SOTTOZONA O TIPOLOGIA	Accordi Territoriali		Zone OMI	DESCRIZIONE	OMI con K	
			MIN	MAX			MIN	MAX
1	CENTRO STORICO	VECCHIO RESTAURATO	€ 4,39	€ 5,85	B1 e B2	Centro storico	€ 4,2	€ 7,9
2	CENTRO CITTA'	INTERMEDIO	€ 4,82	€ 6,51	B1 e B2	Centro città	€ 4,4	€ 8,1
3	VILLETTA VALLORIA	VIA TURATI	€ 4,47	€ 5,93	C2	Semicentro	€ 3,7	€ 6,8
6	LAVAGNOLA S. BERNARDO SANTUARIO MONTEMORO CIANTAGALLETTO MARMORASSI S. NAZARIO	RISTRUTTURATO O NUOVO POST 1945	€ 4,73	€ 6,36	E2	Periferia	€ 3,2	€ 5,9

Tabella 11: 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.

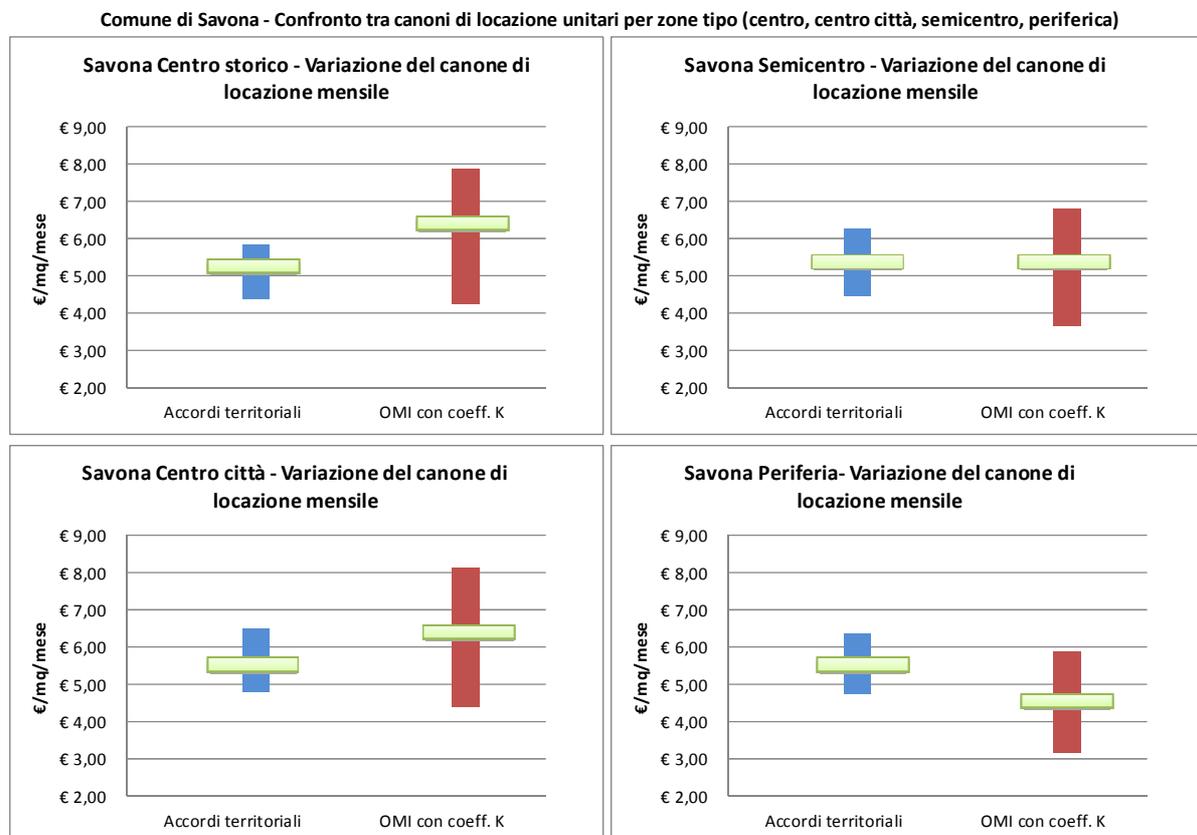
Dove:

- *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 Savona;
- *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 Ks e Km.

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.



Grafici 12: 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 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 superiore al canone di mercato.

Il limite superiore è sempre inferiore al canone di mercato., con l'eccezione della zona periferia.

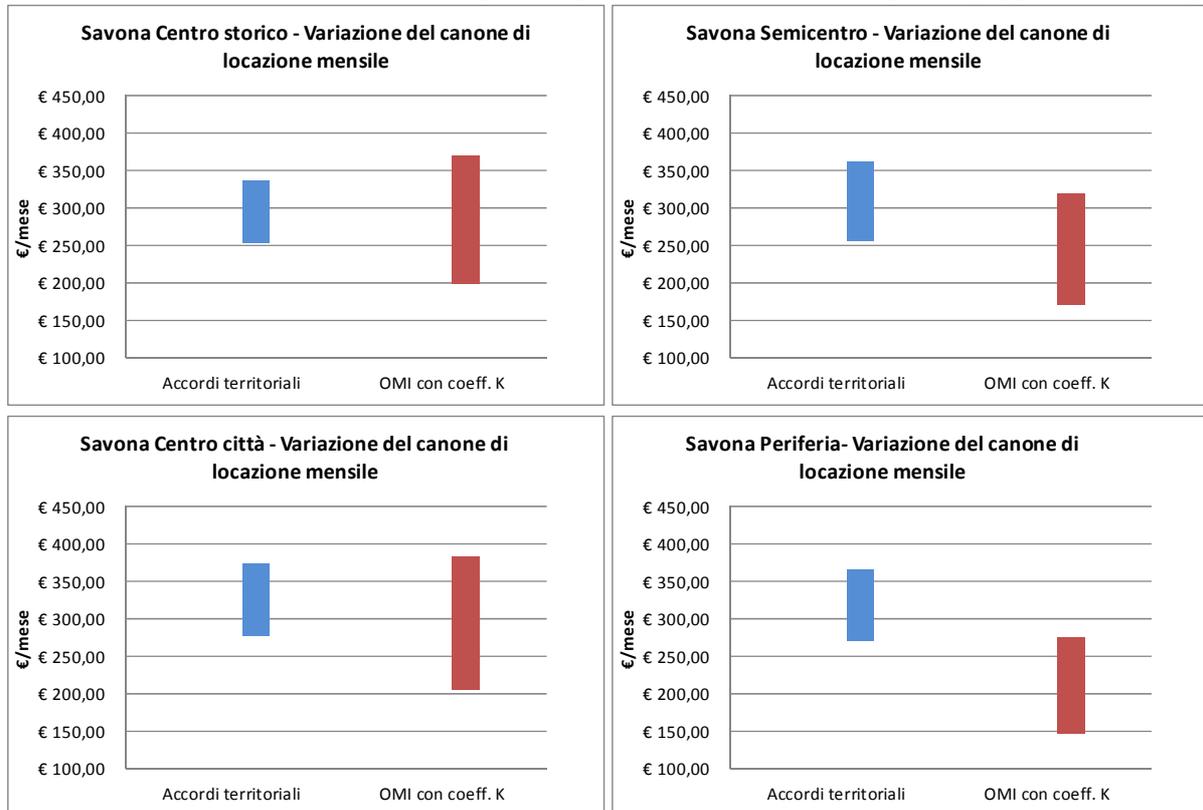
Le relazioni tra canone concordato e canone di mercato *variano qualora si introduca la variabile relativa alla consistenza*: si consideri un appartamento la cui superficie utile sia 47 mq. In base agli Accordi Territoriali del Comune di Savona, al punto 5.D), si precisa che "alla superficie effettiva calpestabile si applicano i seguenti correttivi: fino a 50 mq., aumento del 25%, con il limite di 57,50 mq."

Ne consegue che il canone concordato unitario verrà moltiplicato per 57,50 mq, anziché per 47 mq, derivanti da:

$$47 \text{ mq.} + 47 * 25\% = 58,75 \text{ mq.} (>57,50 \text{ mq.})$$

Il confronto tra il canone di mercato e quello concordato, riferito ad un appartamento di superficie effettiva calpestabile pari a 47 mq, risulta dai successivi grafici.

Comune di Savona - Confronto tra canoni di locazione per zone tipo (centro, centro città, semicentro, periferica). Appartamento di 47 mq



Grafici 13: Comune di Savona. **Appartamento di 47 m q di superficie effettiva calpestabile.**

Confronto tra canone mensile minimo e massimo (€/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 questo caso, si nota che l'incremento della consistenza dell'immobile determina che:

- il valore minimo del canone concordato è sempre superiore al canone di mercato;
- il valore massimo del canone concordato è inferiore al canone di mercato nelle zone centrali, mentre nelle zone semicentrali e periferiche diventa superiore in quanto l'incremento della consistenza è tale da più che compensare il minor valore del canone di locazione unitario.

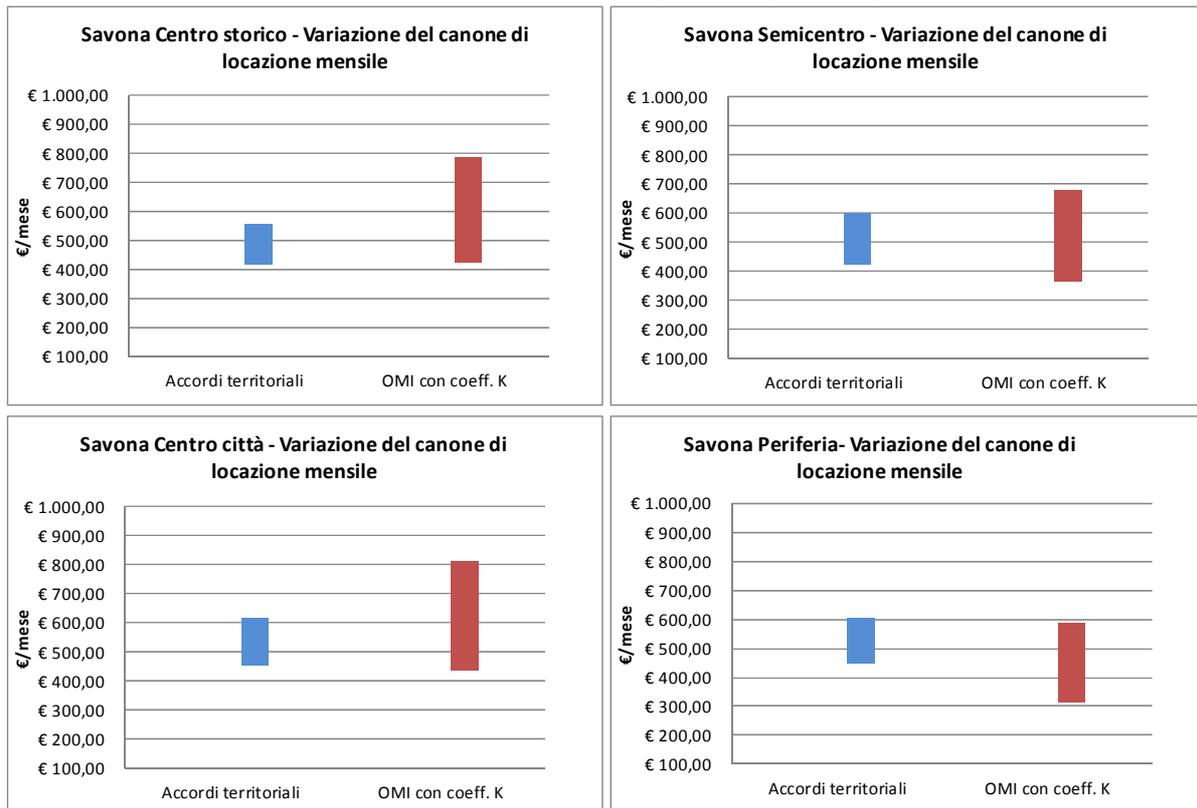
Si consideri un appartamento di cui la superficie utile sia pari a 100 mq. In base agli Accordi Territoriali del Comune di Savona, al punto 5.D), si precisa che "alla superficie effettiva calpestabile si applicano i seguenti correttivi: oltre i 90 mq., riduzione del 50% della parte eccedente i 90 mq."

Ne consegue che il canone concordato unitario verrà moltiplicato per 95 mq, anziché per 100 mq, derivanti da:

$$90 \text{ mq.} + (100-90)*50\% = 95 \text{ mq.}$$

Il confronto tra il canone di mercato e quello concordato, riferito ad un appartamento di superficie effettiva calpestabile pari a 100 mq., risulta dai successivi grafici.

Comune di Savona - Confronto tra canoni di locazione per zone tipo (centro, centro città, semicentro, periferica). Appartamento di 100 mq



Grafici 14: Comune di Savona. **Appartamento di 100 mq di superficie effettiva calpestabile.**

Confronto tra canone mensile minimo e massimo (€/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 questo caso, si nota che il decremento della consistenza dell'immobile determina che:

- il valore minimo del canone concordato è comunque pari o di poco superiore rispetto al canone di mercato;
- il valore massimo del canone concordato è inferiore rispetto al canone di mercato, tranne per la fascia periferica.