

Risultati Comune di La Spezia

Le fasce di oscillazione del canone concordato sono nell'Allegato B dell'Accordo territoriale del 10 giugno 2003, riportata di seguito ed aggiornato, mediante ISTAT al 2013, con evidenziate in giallo le fasce oggetto di comparazione con il canone di mercato.

Microzona	Accordi territoriali		Scostamento min - max sottozona
	2003	Adeguamento 2013	
MICROZONA 1	€ 3,56 - € 6,74	€ 4,33 - € 8,20	130%
MICROZONA 2	€ 2,46 - € 5,66	€ 2,99 - € 6,88	180%
MICROZONA 3	€ 1,92 - € 5,12	€ 2,33 - € 6,23	224%
MICROZONA 4	€ 1,66 - € 4,86	€ 2,02 - € 5,91	256%
MICROZONA 5	€ 2,18 - € 5,40	€ 2,65 - € 6,57	201%

Tabella 20: Comune della Spezia. Accordi Territoriali del 10 giugno 2003. Tabella dei valori minimi e massimi di base dei canoni di locazione abitativa. In giallo le 3 fasce oggetto di comparazione.

Per quanto riguarda il coefficiente di attualizzazione utilizzato, si rinvia alla Tabella §§, riportata per il Comune di Imperia.

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 microzona.

Il territorio del Comune si articola in 5 microzone (riportate nell'Allegato A agli Accordi Territoriali).

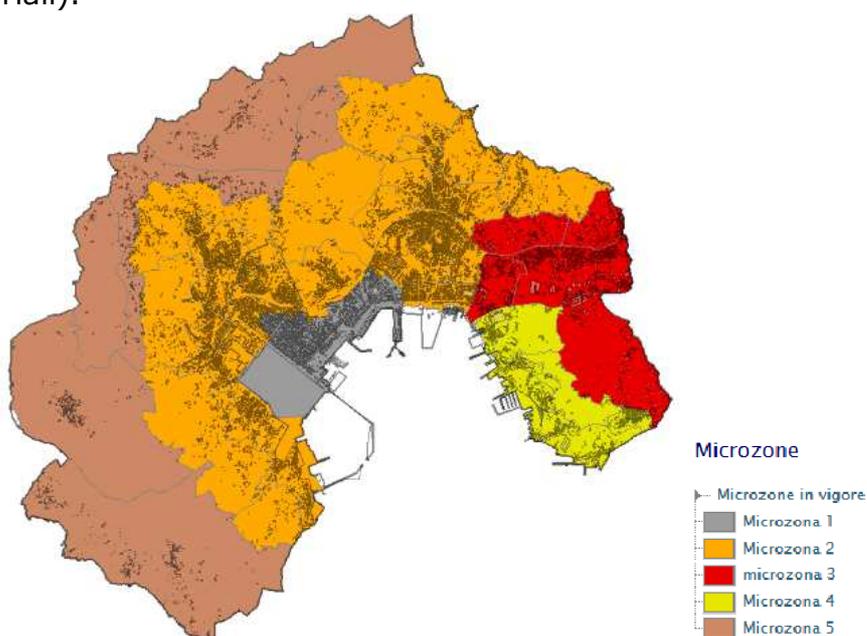
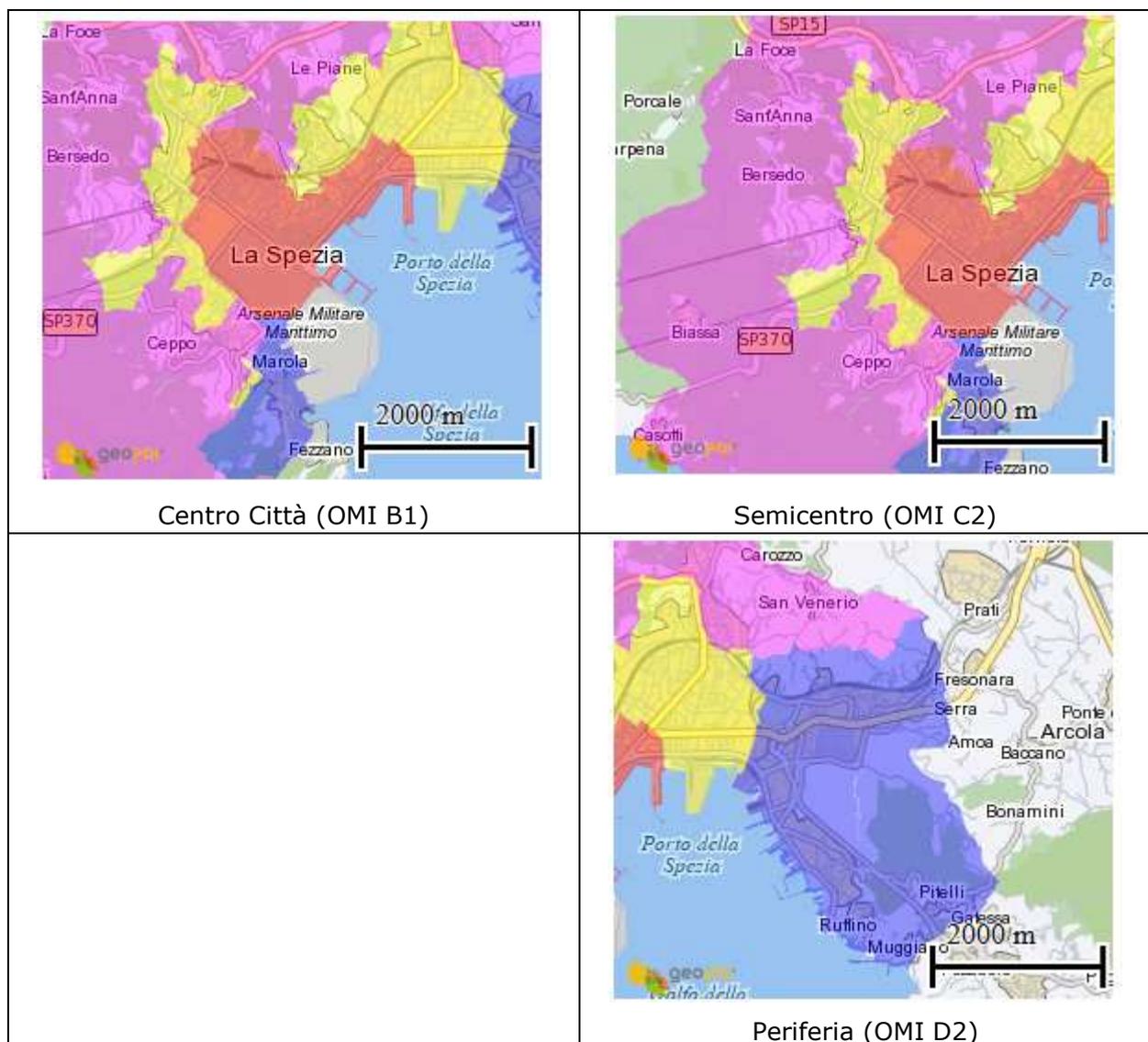


Fig. 21 – Articolazione del Comune della Spezia in 5 microzone. Fonte: SIT Comune della Spezia.

L'estensione delle microzone è assai maggiore rispetto alle zone OMI: per effettuare la comparazione del canone concordato con il canone di mercato, all'interno della microzona è stata selezionata una zona OMI definita "centrale", "semicentrale" e "periferica".

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



Microzone	Accordi territoriali			Scostamento min - max sottozona
	2003	Adeguamento 2013		
MICROZONA 1	€ 3,56 - € 6,74	€ 4,33	- € 8,20	130%
MICROZONA 2	€ 2,46 - € 5,66	€ 2,99	- € 6,88	180%
MICROZONA 3	€ 1,92 - € 5,12	€ 2,33	- € 6,23	224%

		Calcolo fasce su base OMI 2013 (€/mq/mese)						
Zone OMI	DESCRIZIONE	Ks max	Ks min	Km	kmax	kmin	MIN	MAX
B1	Centro storico	130	70	103	134	72	€ 6,3	€ 11,7
C2	Semicentro	130	70	103	134	72	€ 4,5	€ 8,4
D2	Periferia	130	70	103	134	72	€ 4,9	€ 9,0

Tabella 22: 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 3 fasce oggetto di comparazione.

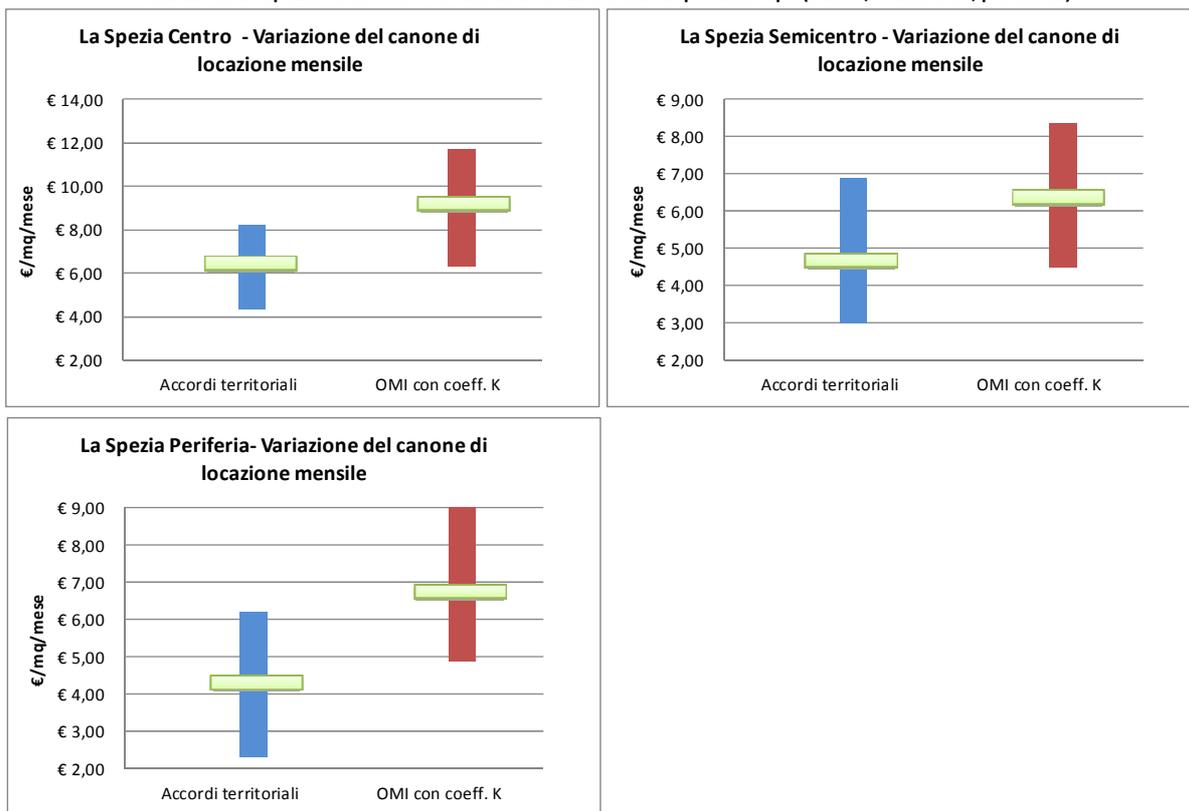
Dove:

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



Grafici 23: 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 3 fasce oggetto di comparazione. In giallo i valori medi.

Sia il limite inferiore sia quello superiore del canone di locazione concordato unitario sono più bassi rispetto al canone di mercato.