



**Report finale sull'offerta regolamentata di edilizia
residenziale in Liguria e sulle modalità operative
dell'Osservatorio e gli adempimenti conseguenti
all'entrata in vigore della L.R. 12 novembre 2012
n. 37**

Genova, febbraio 2014

Gruppo di lavoro

ARRED S.p.A.

arch. Giovanni Giudice

dott. Marco Segni

Consulenti esterni

dott.ssa Paola Castagnino

prof. arch. Leopoldo Sdino

Referenti Regione Liguria

Arch. Gianni Gaggero

Dott.ssa Susanna Storani

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 all'Arch. Luca Caviglia, all'arch. Davide Schenone di Regione Liguria.

Indice

1	<u>PREMESSA.....</u>	5
1.1	ESTREMI E CONTENUTI DELL'INCARICO.....	5
1.2	STRUTTURA E SINTESI DELLE CONCLUSIONI.....	5
2	<u>L'OFFERTA REGOLAMENTATA DI EDILIZIA RESIDENZIALE</u>	13
2.1	IL CANONE CONCORDATO.....	13
2.1.1	LOCAZIONE: RIFERIMENTI NORMATIVI.....	13
2.1.2	GLI ACCORDI TERRITORIALI NELLA REGIONE LIGURIA	18
2.1.3	GLI ACCORDI TERRITORIALI: ELEMENTI CARATTERIZZANTI	21
2.1.3.1	Genova	21
2.1.3.2	Imperia	23
2.1.3.3	La Spezia	25
2.1.3.4	Savona	25
2.1.4	ANALISI E COMPARAZIONE	27
2.1.5	CONFRONTO CON I DATI DI MERCATO	29
2.1.5.1	Confronto con i dati di mercato a livello di fasce territoriali	29
2.1.5.2	Confronto con i dati di mercato a livello puntuale	52
2.1.6	CONCLUSIONI.	54
2.2	ALLEGATI.....	57
2.2.1	TABELLA COMPARATIVA DELLE CARATTERISTICHE DEGLI ACCORDI TERRITORIALI ...	57
2.2.2	SCHEDA DI CONFRONTO TRA CANONE CONCORDATO E CANONE DI MERCATO.....	59
2.3	L'EDILIZIA CONVENZIONATA	61
2.3.1	RIFERIMENTI NORMATIVI	61
2.3.2	CONVENZIONE P.E.E.P.....	62
2.3.3	CONVENZIONE "BUCALOSSÌ"	65
2.3.4	EDILIZIA CONVENZIONATA IN LIGURIA	66
2.3.5	IL RUOLO DELLE COOPERATIVE EDILIZIE	70
2.3.6	LE PRINCIPALI INIZIATIVE IN LIGURIA.....	74
2.3.7	ANALISI DEI CRITERI DI DETERMINAZIONE DEI PREZZI DI VENDITA	77

3 L'OSSERVATORIO DEL SISTEMA ABITATIVO E LE INNOVAZIONI DELLA L.R. 37/2012..... 88

3.1 RIFERIMENTI NORMATIVI: ADEMPIMENTI DEI COMUNI E RUOLO DELL'OSSERVATORIO	88
3.2 LE PROCEDURE ATTUATIVE DELLA NUOVA LEGGE: CRITICITÀ RILEVATE	91
3.3 ATTIVITÀ DELL'OSSERVATORIO DI SUPPORTO AI COMUNI: LA SCHEDA "DEFINIZIONE DEL FABBISOGNO ABITATIVO"	93
3.3.1 SEZIONE "A – DATI RELATIVI AI NUCLEI FAMILIARI"	94
3.3.2 SEZIONE "B – DATI RELATIVI ALLE CONDIZIONI REDDITUALI"	95
3.3.3 SEZIONE C – DATI RELATIVI ALLE PATRIMONIO EDILIZIO"	95
3.3.4 SEZIONE "D – DATI RELATIVI ALL'ERP"	96
3.3.5 SEZIONE "E – FSA ED ALLOGGI A CANONE MODERATO"	97
3.3.6 SEZIONE "F – CANONE CONCORDATO E CANONE DI MERCATO"	97
3.3.7 SEZIONE "G – EDILIZIA CONVENZIONATA E VALORI DI MERCATO"	98
3.4 ATTIVITÀ DELL'OSSERVATORIO DI SUPPORTO A REGIONE: LA SCHEDA "INTERVENTI DI EDILIZIA RESIDENZIALE, QUOTE ERP E MONETIZZAZIONE"	98
3.4.1 SEZIONE A - INDAGINE CONOSCITIVA	99
3.4.2 SEZIONE B - INTERVENTI DI EDILIZIA RESIDENZIALE: DEFINIZIONE DELLA QUOTA ERP E MONETIZZAZIONE	99
3.4.3 SEZIONE C - MONITORAGGIO E SUPPORTO AGLI UFFICI REGIONALI	101
3.5 ALLEGATI	103
3.5.1 SCHEDA "DEFINIZIONE DEL FABBISOGNO ABITATIVO"	103
3.5.2 SCHEDA "INTERVENTI DI EDILIZIA RESIDENZIALE, QUOTE ERP E MONETIZZAZIONE"	105

4 CONCLUSIONI PROSPETTICHE..... 107

1 Premessa

1.1 Estremi e contenuti dell'incarico

Il presente documento rappresenta il rapporto finale delle attività svolta da ARRED:

- A. nell'ambito del programma annuale 2011 (approvato con Decreto n. 408/2011), relativo all'effettuazione di un'indagine sull'offerta regolamentata di edilizia residenziale in Liguria;
- B. nell'ambito del programma annuale 2012 (approvato con Decreto n. 538/2012), relativo all'analisi e previsione degli adempimenti conseguenti all'attuazione della l.r. 12 novembre 2012 n. 37 e delle conseguenti ricadute organizzative e procedurali sull'Osservatorio del Sistema Abitativo previsto dalla l.r. n. 38/2007.

Per l'attività sub A) sono stati raccolti ed analizzati gli Accordi Territoriali operativi in Liguria per la stipula dei contratti a canone "concordato" previsti in applicazione della L. n. 431/1998 ed è stata effettuata un'indagine sui criteri di determinazione ed applicazione dei prezzi di vendita dell'edilizia convenzionata nei principali comuni liguri.

Per l'attività sub B), sono state analizzate alcune Convenzioni tipo redatte dai Comuni in adempimento alla l.r. 12 novembre 2012/37.

A seguito di tale analisi, previa comparazione tra la norma in oggetto e la precedente l.r. 3 dicembre 2007 n. 38 recante "Organizzazione dell'intervento regionale nel settore abitativo", sono state redatte 2 schede che si propongono di mettere on line, precompilate per la parte di competenza. I Comuni potrebbero utilizzarle per comunicare agli Uffici regionali l'attività relativa alla politica della casa, con particolare riferimento agli interventi di ERP direttamente realizzati ed al bilancio delle monetizzazioni.

1.2 Struttura e sintesi delle conclusioni

Il presente rapporto tratta dell'offerta regolamentata di edilizia residenziale in Liguria, articolata nelle 2 tipologie oggetto dell'incarico: canone concordato (§2.1) ed edilizia convenzionata (§2.3).

Tratta, inoltre, delle modalità operative dell'Osservatorio e dell'analisi degli adempimenti conseguenti all'entrata in vigore della l.r. 12 novembre 2012, n° 37 (§3).

Per quanto concerne il canone concordato, si è proceduto dapprima ad una rassegna delle tipologie di contratti di locazione, con i profili fiscali che ne derivano (§2.1.1).

Sulla base delle due principali fonti normative:

- Legge 1998 n. 431 - Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo;
- DM 30 dicembre 2002 - Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti - Criteri generali per la realizzazione degli accordi da definire in sede locale per la stipula dei contratti di locazione agevolati;

sono stati individuati i Comuni liguri nei quali le Organizzazioni maggiormente rappresentative della Proprietà edilizia e dei Conduttori, di concerto con le Istituzioni interessate, hanno promosso la sottoscrizione di Accordi Territoriali, mediante i quali possono essere disciplinate alcune caratteristiche dei contratti di locazione, tra le quali l'importo del canone, la durata e la suddivisione delle spese condominiali tra il conduttore ed il locatore.

I testi (e le tabelle con le fasce di oscillazione dei canoni) dei Contratti stipulati dai Comuni della Liguria sono riportati in un allegato a parte, trattandosi di documentazione essenzialmente cartacea.

Sono stati esaminati (§2.1.3) gli elementi caratterizzati, essenzialmente riconducibili a 3 parametri:

- perimetrazione delle fasce territoriali omogenee;
- range di variazione del canone unitario;
- determinazione delle superficie per il calcolo del canone mensile.

É stata fatta una analisi comparata delle caratteristiche di detti contratti (con un approfondimento per i capoluoghi di Provincia), rilevando elementi di omogeneità e di diversificazione (allegato 2.2.1)

É stata poi effettuata (2.1.4), per i 4 capoluoghi e per zone "tipo" (centro, centro storico, semicentro e periferia) una comparazione tra range di variazione del canone concordato ed il canone di mercato, calcolato partendo dai valori OMI per zona ed apportando dei coefficienti correttivi in base allo stato dell'immobile e del mercato di riferimento.

La significatività di questo tipo di elaborazioni è abbastanza limitata, pur presentando elementi di valenza statistica. Di interesse, invece l'elaborazione di 2 schede (2.1.5 ed allegato 2.2.2) che consentono, a livello di unità immobiliare puntuale, di calcolare l'importo del canone di mercato in funzione delle caratteristiche estrinseche, intrinseche e tecnologiche dell'immobile.

Tale importo, basato sui valori OMI_E e dei comparable è poi raffrontato al valore minimo e massimo previsto per la sottofascia di riferimento nel caso si applichi il canone concordato.

Sono stati effettuati incontri con le principali Associazioni rappresentanti la proprietà immobiliare ed i conduttori per approfondire le criticità rilevate.

Per quanto concerne l'attività relativa all'edilizia convenzionata, sono stati dapprima individuati i riferimenti normativi a livello nazionale (§2.3.1, §2.3.2 e §2.3.3) e regionale (§2.3.4).

Sono stati avviati contatti con Abitcoop Liguria, che rappresenta circa il 65% degli interventi realizzati nella Regione con tale modalità operativa e, tramite un'efficace azione di interscambio, sono state censite tutte le iniziative realizzate in Liguria nel periodo 2008-2011 anni e l'attuale offerta di edilizia convenzionata (§2.3.6).

Parallelamente, è stata condotta un'analisi delle iniziative in atto nei Comuni mediante l'invio di un questionario.

Il tasso di adesione dei Comuni è stato modesto (hanno risposto soltanto i Comuni di Savona, Vado Ligure (SV), Albissola Marina (SV), Sestri Levante (GE), Levanto (SP), Sarzana (SP) e Andora (IM).

È stata implementata una scheda che, per ciascuno dei principali interventi edilizi, puntualmente localizzati sul territorio e descritti in termini di volumetrie e numero di alloggi, indica il prezzo di cessione unitario.

Tale prezzo, solo per i dati di fonte Abitcoop, è stato scomposto nelle principali componenti in termini percentuali (costo dell'area, della costruzione, delle opere di urbanizzazione, nonché delle spese generali comprese quelle di progettazione e degli oneri di preammortamento e di finanziamento, come previsto all'art. 18 sub b) del DPR 380/2001 "*Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia*" oltre eventuale fee della Cooperativa), consentendo una puntuale analisi dei criteri di determinazione del prezzo di vendita a livello comunale (§2.3.7).

Il prezzo è stato, inoltre, comparato con il dato OMIsE di riferimento, al I semestre 2013.

Per quanto concerne l'attività sub B), con l'entrata in vigore della L.R. 12 novembre 2012 n. 37 "Modifiche alla L.R. 3 dicembre 2007, n. 38", pubblicata sul BUR n° 19 del 14 novembre 2012, il precedente dettato normativo è stato integrato ed innovato, con riferimento 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).

In particolare, sono stati analizzati i nuovi adempimenti a carico dei Comuni conseguenti gli art. 26 e 26 bis, concernenti la contribuzione in ERP degli interventi urbanistici ed edilizi comportanti insediamento di edilizia residenziale (§2.4.1). Conseguentemente a tali nuovi adempimenti, risulta mutato (ed implementato) il ruolo dell'Osservatorio della Condizione Abitativa.

Un ulteriore flusso di informazioni è infatti previsto espressamente dal comma 6 dell'art. 26 a favore dell'Osservatorio del Sistema Abitativo: *"I dati relativi agli interventi di ERS ed alle eventuali monetizzazioni di cui all'articolo 26 bis, comma 6, sono trasmessi alla Regione e alimentano l'Osservatorio regionale del sistema abitativo, che produrrà una relazione, entro il 30 giugno di ogni anno, dove evidenziare, in particolare, gli obiettivi raggiunti complessivamente e quelli raggiunti nel corso dell'anno precedente, l'attuazione data dai comuni mediante l'adozione dei piani e programmi previsti, le risorse pubbliche complessivamente disponibili sul territorio regionale e quelle impegnate ed erogate nel corso dell'anno precedente"*.

La proposta di ARRED si concretizza in 2 schede (che costituiscono l'evoluzione dell'attività di supporto alle politiche della casa svolta in passato).

1. Una prima scheda, precompilata in gran parte con i dati disponibili, potrebbe essere messa on line per la verifica da parte dei Comuni e risponderà ad una duplice funzione:
 - consentirà ai Comuni di disporre di una agevole e semplice base conoscitiva per la redazione della relazione sul fabbisogno di cui all'art. 26 comma 1;
 - consentirà a Regione di avere una base dati aggiornata e verificata ed all'Osservatorio di avere una base dati omogenea per le analisi statistiche ed il supporto all'attività regolamentare e/o normativa di cui al comma 6 dell'art. 26.

Per tutti i 235 Comuni della Liguria sarà pertanto possibile avere una panoramica aggiornata, con contestuale ed immediata comparazione a livello di Bacino ERP, Provincia e Regione comprensiva delle principali variabili che sottendono la formazione del fabbisogno abitativo.

2. Una seconda scheda, di agevole compilazione, è finalizzata al censimento delle attività e delle iniziative in atto per modulare l'attività di affiancamento della Regione in base alle esigenze espresse o desumibili dai Comuni.

Si evidenzia **la necessità di una base dati condivisa tra Comuni e Regione Liguria, accessibile mediante interfaccia web con un sistema di password.**

Tale base conoscitiva è indispensabile sia per attuare misure e politiche rispondenti alle effettive esigenze del territorio, sia per evitare la richiesta, da parte di una molteplicità di Uffici, delle stesse informazioni, con spreco di risorse e dati diversi, non allineati o temporalmente sfasati.

In sintesi, le proposte operative per le differenti attività sono le seguenti.

Canone concordato

Si propone un'azione a regia regionale per il rilancio del canone concordato.

Tale azione si potrebbe sostanziare nell'adozione di una scheda, strutturata in modo analogo a quelle presentate al §2.2.2 "Scheda di rilevazione dati" e "Scheda calcolo canone", entrambe elaborate dal REVC (Real Estate Valuation Center) del Politecnico di Milano.

Esse si basano su due principali presupposti:

- *calcolo della consistenza delle unità immobiliari* in base a quanto previsto dalle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare" redatto dall'Agenzia del Territorio (ora Agenzia delle Entrate);
- *adozione delle caratteristiche estrinseche, intrinseche e tecnologiche in esse elencate* per pervenire al calcolo puntuale del valore di mercato.

L'eventuale modifica di tale scheda dovrebbe essere condotta di concerto con le organizzazioni ad oggi deputate alla redazione degli Accordi Territoriali e risponde alla finalità di avere criteri omogenei per tutto il territorio regionale e coerenti con la disciplina estimativa.

Edilizia convenzionata

L'obiettivo è quello di disporre *di una base dati completa*.

In tal senso sarebbe opportuno, visto il basso tasso di adesione dei Comuni, prevedere *un Accordo con le cooperative edilizie* (con eventuali premialità relative alla messa a disposizione delle aree o ai minori oneri, di concerto con i Comuni).

Ciò consentirebbe di interloquire con un numero limitato di soggetti ed avere i dati relativi ai computi metrici estimativi delle iniziative in corso/concluse, senza doverli richiedere ai Comuni.

Su tale base dati si ripropone l'analisi statistica relativa alla scomposizione del prezzo di cessione dell'edilizia convenzionata, in modo analogo a quanto fatto con gli interventi di Abitcoop.

Adempimenti a carico dei Comuni conseguenti gli art. 26 e 26 bis L.R. 2012/37

Si propone la messa on line di due schede:

- scheda "Fabbisogno abitativo", parzialmente pre-compilata finalizzata alla definizione del fabbisogno abitativo dei Comuni;
- scheda "Interventi di edilizia residenziale, quote ERP e monetizzazione"

Si propone, inoltre, in concomitanza con la scadenza del 30 giugno prevista dal comma 6 dell'art. 26, **lo svolgimento di un Convegno tematico sull'offerta regolamentata di edilizia residenziale in Liguria**, sull'utilità dello strumento on line (nel quale inserire le schede proposte) e sulla eventuale previsione del ruolo dell'Osservatorio in affiancamento ai Comuni per l'espletamento degli adempimenti normativi, con particolare riferimento alle quote ERP ed alla loro monetizzazione.

Nel successivo cronoprogramma, l'attività svolta e quella prevista fino a giugno 2014.

ATTIVITA'			Scansione temporale									
			set-13	ott-13	nov-13	dic-13	gen-14	feb-14	mar-14	apr-14	mag-14	giu-14
CANONE CONCORDATO	PREVISTE NELLA CONVENZIONE	Inquadramento normativo	■									CONVEGNO
		Reperimento degli Accordi Territoriali per Comune	■	■	■							
		Aggiornamento delle fasce dei canoni		■	■	■						
		Tabella di confronto delle caratteristiche per Comune	■	■	■	■						
		Redazione Scheda di confronto canone concordato/di mercato		■	■	■	■					
		Esempi concreti di Schede		■	■	■	■					
	FINO A GIUGNO 2014	Condivisione/modifiche Scheda con associazioni categoria/Regione						■	■	■		
	Test della nuova Scheda sui capoluoghi di Provincia							■	■	■		
EDILIZIA CONVENZIONATA	PREVISTE NELLA CONVENZIONE	Inquadramento normativo	■									
		Censimento dei principali interventi sul territorio		■	■	■						
		Identificazione delle caratteristiche quali/quantitative		■	■	■						
		Scomposizione del prezzo di vendita nelle componenti principali		■	■	■						
		Analisi dei criteri di determinazione del prezzo di vendita		■	■	■	■					
	FINO A GIUGNO 2014	Accordo/intese con Cooperative edilizie						■	■	■		
		Raccolta dati ed implemenazione data base						■	■	■		
	Scomposizione del prezzo di vendita nelle componenti principali							■	■	■		
ANALISI DEGLI ADEMPIMENTI CONSEGUENTI ALL'ENTRATA IN VIGORE DELLA L.R. 12 NOVEMBRE 2012 N. 37	PREVISTE NELLA CONVENZIONE	Inquadramento normativo	■									
		Reperimento di convenzioni tra Comuni e privati		■	■	■						
		Progettazione di schede conoscitive e di restituzione delle iniziative comunali		■	■	■	■					
	Verifica delle Schede con gli Uffici Regionali			■	■	■						
	FINO A GIUGNO 2014	Precompilazione scheda "fabbisogno abitativo"						■	■	■		
	Messa on line delle Schede fabbisogno abitativo e Monetizzazione ERP							■	■	■		

2 L'offerta regolamentata di edilizia residenziale

2.1 Il canone concordato

2.1.1 Locazione: riferimenti normativi

La locazione costituisce il contratto con il quale una parte (detta locatore) si obbliga a permettere a un altro soggetto (conduttore o locatario) l'utilizzo di una cosa per un dato tempo in cambio di un determinato corrispettivo (il "canone").

In Italia, la disciplina principale dell'istituto della locazione è regolata dagli artt. 1571 - 1654 del codice civile.

La disciplina delle locazioni ad uso abitativo è dettata principalmente dalla legge 431 del 1998 che ha abolito il regime vincolistico in precedenza previsto dalla legge 392 del 1978 conosciuta come "equo canone", che obbligava ad affittare gli immobili ad un canone prestabilito.

In base a tale legge, le locazioni degli immobili a uso abitativo si distinguono in:

- contratti a canone concordato, detti anche concertati¹,
- contratti a canone libero.

Nel contratto a "canone libero" le parti stabiliscono senza vincoli l'ammontare del canone ed altre condizioni di locazione, tranne la durata, che deve essere di almeno 4 anni, rinnovabile automaticamente per altri 4, tranne casi particolari, come il subentro del proprietario, la vendita o la ristrutturazione dell'immobile, etc.

Nel contratto "a canone concordato" il corrispettivo è regolato in Accordi Territoriali stipulati tra le Organizzazioni dei proprietari e quelle degli inquilini.

Come previsto dal comma 3 art. 2 della L.431/98 *"le parti possono stipulare contratti di locazione, definendo il valore del canone, la durata del contratto, ed altre condizioni contrattuali sulla base di quanto stabilito in appositi accordi definiti in sede locale fra le Organizzazioni della proprietà edilizia e le*

¹ Fanno parte della tipologia dei contratti concordati, anche se non trattate in questa sede, le seguenti tipologie.

- I *contratti tipo per gli studenti universitari fuori sede, ossia destinati a coloro che studiano fuori del comune di residenza, per i quali il D.M. 30 dicembre 2002, emanato dal Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze definisce criteri generali. Tali contratti hanno durata che vanno da un minimo di 6 mesi ad un massimo di 3 anni, possono essere sottoscritti da uno o più studenti, anche organizzati in cooperativa, o da aziende per il diritto allo studio.*
- I *contratti di locazione transitoria, ai sensi del decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 14 luglio 2004. Essi hanno durata da 1 a 18 mesi e sono a canone libero, oppure con un tetto stabilito dagli accordi territoriali per i comuni ad alta densità abitativa, o da decreto ministeriale, pari al 120% del canone "concordato". Per questo tipo di contratto non sono previste agevolazioni fiscali: l'aspetto che viene in risalto è la durata della locazione, conseguenza delle esigenze temporanee dell'inquilino.*

Organizzazioni dei conduttori maggiormente rappresentative. Al fine di promuovere i predetti accordi, i comuni, anche in forma associata, provvedono a convocare le predette Organizzazioni I medesimi accordi sono depositati, a cura delle Organizzazioni firmatarie, presso ogni comune dell'area territoriale interessata".

Il D.M. 30 dicembre 2002, emanato dal Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, specifica quali siano i criteri generali per la realizzazione degli accordi da definire in sede locale per la stipula dei contratti di locazione agevolati ai sensi dell'art. 2, comma 3, della L. 9 dicembre 1998, n. 431, nonché dei contratti di locazione transitori e dei contratti di locazione per studenti universitari ai sensi dell'art. 5, commi 1, 2 e 3, della stessa legge.

Nel contratto a canone concordato, quest'ultimo dovrebbe essere inferiore ai prezzi di mercato, per venire incontro alle esigenze di chi non ha redditi elevati. La durata della locazione è di 3 anni più almeno 2 di rinnovo, automatico tranne casi particolari.

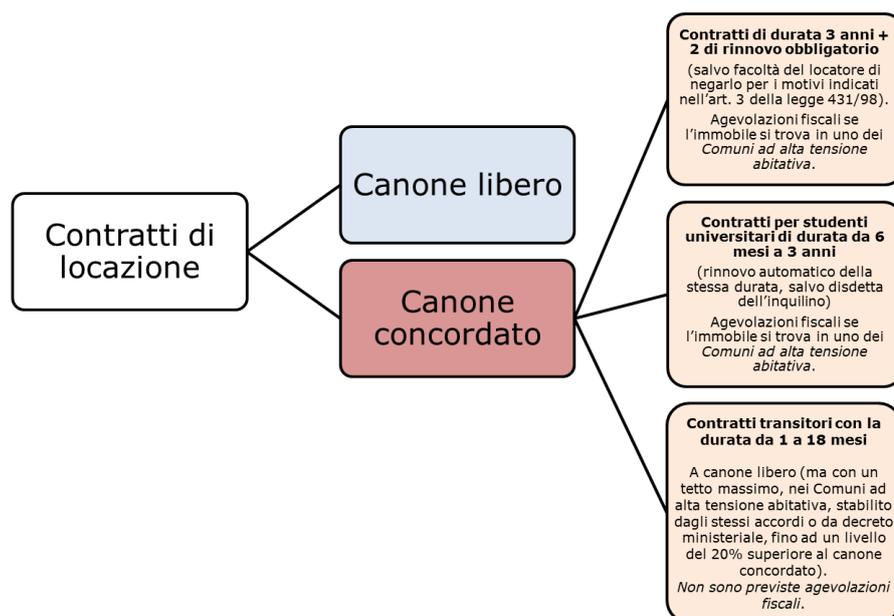


Fig.1 Tipologie di contratti di locazione

Per incentivare l'utilizzo dei contratti a canone concordato, introdotti con lo scopo di contenere i prezzi di mercato, il legislatore ha concesso, sia al locatore che all'inquilino, alcuni vantaggi fiscali.

In particolare:

- *per i proprietari che stipulano un contratto di locazione a canone concordato per alloggi che si trovano in uno dei Comuni ad elevata*

“tensione abitativa” viene riconosciuta una riduzione dell’imposta di registro dovuta e, ai fini Irpef, un ulteriore abbattimento del 30%, che va ad aggiungersi a quello del 15%, del reddito derivante dalla locazione; per gli immobili di interesse storico o artistico la riduzione di cui tener conto nella determinazione del reddito da assoggettare all’Irpef è pari al 35%. La riduzione dal 15% al 5% della deduzione forfetaria dall’Irpef, entrata in vigore per il periodo d’imposta 2013, ha però contratto i margini di convenienza fiscale per questo tipo di contratto.

- *Per i Comuni* erano previste riduzioni dell’ICI sugli immobili locati secondo tale forma contrattuale. Successivamente, con l’IMU, era previsto che i Comuni potessero stabilire aliquote più basse o maggiori detrazioni².
- *Per i locatari* per i quali l’immobile preso in affitto costituisce l’abitazione principale, e a condizione che il contratto di locazione sia stato stipulato sulla base di appositi accordi definiti in sede locale fra le Organizzazioni della proprietà edilizia e le Organizzazioni dei conduttori maggiormente rappresentative a livello nazionale (Accordi Territoriali), sono previste detrazioni dall’Irpef legate al reddito complessivo.

Per effetto del Decreto del Ministro delle Infrastrutture del 14 luglio 2004, anche nei Comuni dove le Organizzazioni dei Proprietari e degli Inquilini *non hanno ancora concluso gli Accordi Territoriali* (che in base alla legge 431 del 1998 avrebbero dovuto essere sottoscritti entro il mese di luglio del 1999), è diventato possibile stipulare contratti di locazione con un canone concordato, applicando le condizioni dell’accordo territoriale vigente *“nel Comune demograficamente omogeneo di minore distanza territoriale anche situato in altra regione”*.

In tal caso, i canoni dei nuovi contratti convenzionati dovranno essere quelli previsti negli accordi dei Comuni vicini, aggiornati:

- al 100% della variazione Istat dei prezzi al consumo (più precisamente, della variazione intervenuta tra il mese successivo alla data di stipula

² Proprio la *discrezionalità riconosciuta ai Comuni nella modulazione dell’aliquota* è stata alla base delle pesanti critiche inerenti il rapporto tra IMU ed alloggi a canone concordato. Confedilizia segnalava che *“il combinato disposto dell’aumento del 60% dei valori catastali e quello delle aliquote dell’Imu, produce effetti devastanti per milioni di proprietari di seconde case. Ma vediamo nel dettaglio qualche esempio che chiarisce la pesantezza della situazione.* Si tratta dei cosiddetti affitti calmierati, ossia dei contratti 3 anni + 2 che potevano permettere di godere di un regime tributario più tenue a fronte di affitti controllati. Per l’Ici ad esempio si pagava un’aliquota fissata per legge e uguale per tutti al 3,8 per mille. Con l’Imu però si è detto addio a tutto ciò, e nonostante in molte città ci si aspettasse per queste abitazioni un trattamento di favore, così non è stato. A Roma ad esempio, dove l’aliquota è stata comunque fissata al 10,6 per mille, partendo da una rendita catastale di 787,60 euro, si è già pagata una prima rata da 503 euro, a cui il prossimo 17 dicembre ne farà seguito una da 900 euro. Il tutto per 1.403 euro, quasi cinque volte quello che si sarebbe pagato con la vecchia Ici. E gli esempi portati da Confedilizia continuano con Napoli, dove partendo da una rendita catastale di 800 euro si arriverà a pagare in totale 1.426 euro, a fronte dei 588 euro che si pagavano con l’Ici”

dell'accordo territoriale e il mese precedente alla data di sottoscrizione del nuovo contratto), se nel Comune non è stato ancora firmato un accordo;

- al costo della vita (75% del successivo incremento Istat), in corso di contratto.

In base all'art 3 del D. Lgs. 14 marzo 2011 n. 23 "Disposizioni in materia di federalismo Fiscale Municipale", pubblicato in G.U. n. 67 del 23 marzo 2011, a decorrere dall'anno 2011, è stata introdotta la "cedolare secca" sui contratti di locazione.

In base al comma 2 del citato articolo "il canone di locazione relativo ai contratti aventi ad oggetto immobili ad uso abitativo e le relative pertinenze locate congiuntamente all'abitazione, può essere assoggettato, in base alla decisione del locatore, ad un'imposta, operata nella forma della cedolare secca, sostitutiva dell'imposta sul reddito delle persone fisiche e delle relative addizionali, nonché delle imposte di registro e di bollo sul contratto di locazione...."

Chi decide di avvalersi della cedolare secca ha l'obbligo di comunicarlo preventivamente all'inquilino con lettera raccomandata. Con la comunicazione il locatore *rinuncia alla facoltà di chiedere l'aggiornamento del canone*, anche se era previsto nel contratto, *incluso quello per adeguamento Istat.*

Sul canone di locazione annuo stabilito dalle parti la cedolare secca si applica in ragione di un'aliquota del 21%.

Per i contratti stipulati secondo le disposizioni di cui agli articoli 2, comma 3, e 8 legge 9 dicembre 1998 n. 431 (*a canone concordato*) relativi ad abitazioni ubicate nei comuni di cui all'articolo 1, comma 1, lettere a) e b), del decreto-legge 30 dicembre 1988, n. 551, convertito, con modificazioni, dalla legge 21 febbraio 1989, n. 61, e negli altri *comuni ad alta tensione abitativa* individuati dal Comitato interministeriale per la programmazione economica, **l'aliquota della cedolare secca** calcolata sul canone pattuito dalle parti era stata ridotta al 19%.

Tale aliquota è stata **ulteriormente ridotta al 15%** con la conversione in legge del Decreto IMU (L.124/2013) e ci sono richieste, da parte degli enti locali, di una ulteriore riduzione al 10%.

Tali agevolazioni possono essere applicate *nei Comuni ad alta tensione abitativa*, elencati nella Delibera CIPE 87 del 13 novembre 2003, pubblicata sulla G.U. 40 del 18 febbraio 2004 e riportati, per la Liguria, nella successiva tabella.

Regione	Provincia	Comuni
Liguria	GENOVA	Chiavari - Genova - Rapallo
	IMPERIA	Bordighera - Camporosso - Diano Marina - Imperia - San Remo - Taggia -Vallecrosia - Ventimiglia
	LA SPEZIA	Arcola - La Spezia - Ortonovo - Santo Stefano di Magra
	SAVONA	Albenga - Savona

Tab. 2 – Elenco dei Comuni della Regione Liguria ad "alta tensione abitativa" ai sensi della Delibera CIPE 87 del 13 novembre 2003, pubblicata sulla G.U. 40 del 18 febbraio 2004

Nella successiva tabella, di fonte Agenzia delle Entrate, vengono riportate le principali caratteristiche delle varie forme dei contatti di locazione.

Quadro riassuntivo delle tipologie di contratti di locazione

	AFFITTI A CANONE LIBERO	AFFITTI A CANONE CONCORDATO	AFFITTI A STUDENTI UNIVERSITARI	AFFITTI TRANSITORI (per esigenze momentanee dell'inquilino)	AFFITTI COMPLETAMENTE LIBERI (case vacanze di breve periodo, box auto, case di lusso, ville, case di interesse storico e artistico)
DURATA DEL CONTRATTO	4 anni + 4 di rinnovo automatico tranne in casi particolari	3 anni + 2 di rinnovo automatico (o + 3 previa intesa) tranne casi particolari	da 6 mesi a 3 anni + rinnovo automatico dello stesso periodo alla prima scadenza (salvo disdetta)	da 1 a 18 mesi	fino a 30 anni, secondo la libera contrattazione tra le parti; se non specificato, la durata è un anno per gli immobili non arredati e, per quelli arredati, il periodo per cui si paga l'affitto
CANONE	liberamente stabilito nella contrattazione tra proprietario e inquilino	teito massimo stabilito in accordi territoriali		teito massimo stabilito in accordi territoriali o D.M., fino al 20% superiore al canone "concordato"	liberamente stabilito nella contrattazione tra proprietario e inquilino; gli immobili vincolati, o classificati in A/1, A/8 o A/9, possono essere affittati anche con il canone concordato
AGEVOLAZIONI FISCALI PROPRIETARI	NO reddito Irpef = canone diminuito del 15%	reddito Irpef = canone diminuito del 40,5% imposta di registro = - 30%		NO reddito Irpef = canone diminuito del 15%	
AGEVOLAZIONI FISCALI INQUILINI	eventuali agevolazioni regionali per meno abbienti e per la prima casa per i primi 3 anni, se lavoratori dipendenti: detrazione Irpef di: 991,60 euro (se reddito complessivo non superiore a 15.493,71 euro); 495,80 euro (se fino a 30.987,41 euro)	Detrazione Irpef: 495,80 euro (se reddito complessivo non superiore a 15.493,71 euro); 247,90 euro (se fino a 30.987,41 euro) per i primi 3 anni, se lavoratori dipendenti: detrazione Irpef di: 991,60 euro (se reddito complessivo non superiore a 15.493,71 euro); 495,80 euro (se fino a 30.987,41 euro)	solo se previste da norme locali		NO

Fig. 3 – Tabella comparativa delle varie tipologie di Contratti di locazione. Fonte: Agenzia delle Entrate

2.1.2 Gli Accordi Territoriali nella Regione Liguria

Le principali fonti normative, come detto nel paragrafo precedente, sono le seguenti.

- Legge 1998 n. 431 - Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo.
- DM 30 dicembre 2002 Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti - Criteri generali per la realizzazione degli accordi da definire in sede locale per la

stipula dei contratti di locazione agevolati ai sensi dell'art. 2, comma 3, della L. 9 dicembre 1998, n. 431, nonché dei contratti di locazione transitori e dei contratti di locazione per studenti universitari ai sensi dell'art. 5, commi 1, 2 e 3, della stessa legge.

In attuazione della L. 1998, n. 431 e del decreto 30 dicembre 2002 del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, tra le Organizzazioni maggiormente rappresentative della proprietà edilizia e dei conduttori, di concerto con le Istituzioni interessate, possono essere quindi sottoscritti Accordi Territoriali, mediante i quali possono essere disciplinate alcune caratteristiche dei contratti di locazione, tra le quali l'importo del canone, la durata e la suddivisione delle spese condominiali tra il conduttore ed il locatore.

Sono stati rilevati in Liguria Accordi Territoriali per i Comuni di:

- Genova, Rapallo e Chiavari (provincia di Genova)³, oltre a tutti comuni confinanti con il capoluogo di Regione: Arenzano, Sassello (SV), Tiglieto, Masone, Mele, Ceranesi, Campomorone, Mignanego, Serra Riccò, Sant'Olcese, Montoggio, Davagna, Bargagli, Bogliasco, Pieve Ligure, Sori ed il comune di Bosio, in provincia di Alessandria;
- Imperia, Sanremo, Taggia e Ventimiglia (provincia di Imperia)⁴;
- La Spezia, Arcola, Santo Stefano di Magra e Ortonovo (provincia della Spezia)⁵;
- Savona, Albenga e Taggia (provincia di Savona)⁶.

³ Tale Accordo ha coinvolto le organizzazioni seguenti:

- *per la proprietà edilizia*: A.P.E. – Confedilizia della provincia di Genova, A.P.P.C. (Associazione Piccoli Proprietari di Case), A.S.P.P.I. (Associazione Sindacale Piccoli Proprietari Immobiliari), U.P.P.I. (Unione Piccoli Proprietari Immobiliari);
- *per le organizzazioni dei conduttori*: An.I.A.G. (Associazione Inquilini Associati di Genova e Provincia), S.I.C.E.T. (Sindacato Inquilini, Casa e Territorio), S.U.N.I.A. (Sindacato Unitario Nazionale Inquilini ed Assegnatari) e U.N.I.A.T. (Unione Nazionale Inquilini Ambiente e Territorio).

⁴ Tale Accordo ha coinvolto le organizzazioni seguenti:

- *per la proprietà edilizia*: A.P.E. – Confedilizia della provincia di Imperia, A.P.P.C. (Associazione Piccoli Proprietari di Case), U.P.P.I. (Unione Piccoli Proprietari Immobiliari);
- *per le organizzazioni dei conduttori*: S.I.C.E.T. CISL (Sindacato Inquilini, Casa e Territorio), S.U.N.I.A. CGL (Sindacato Unitario Nazionale Inquilini ed Assegnatari) e U.N.I.A.T. UIL (Unione Nazionale Inquilini Ambiente e Territorio) e Federcasa.

⁵ Tale Accordo ha coinvolto le organizzazioni seguenti:

- *per la proprietà edilizia*: A.P.E. – Confedilizia della provincia di La Spezia, A.P.P.C. (Associazione Piccoli Proprietari di Case), U.P.P.I. (Unione Piccoli Proprietari Immobiliari);
- *per le organizzazioni dei conduttori*: S.I.C.E.T. (Sindacato Inquilini, Casa e Territorio), S.U.N.I.A. (Sindacato Unitario Nazionale Inquilini ed Assegnatari) e U.N.I.A.T. (Unione Nazionale Inquilini Ambiente e Territorio); S.A.I. ed U.I.

⁶ Tale Accordo ha coinvolto le organizzazioni seguenti:

- *per la proprietà edilizia*: A.P.E. – Confedilizia della provincia di Savona, A.S.P.P.I. (Associazione Sindacale Piccoli Proprietari Immobiliari), A.P.P.C. (Associazione Piccoli Proprietari di Case), U.P.P.I. (Unione Piccoli Proprietari Immobiliari);
- *per le organizzazioni dei conduttori*: S.I.C.E.T. (Sindacato Inquilini, Casa e Territorio), S.U.N.I.A. (Sindacato Unitario Nazionale Inquilini ed Assegnatari) e U.N.I.A.T. (Unione Nazionale Inquilini Ambiente e Territorio).

Si segnala il ruolo svolto, nell'ambito dell'applicazione dei contratti a canone concordato, dalle Agenzie per la Casa, istituite con D.G.R. 333 del 27 marzo 2009, poi integralmente sostituito con D.G.R. n. 1607 del 21 dicembre 2012, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Liguria n. 3 del 16 gennaio 2013, parte seconda.

Tali Agenzie, in base alle "Linee di indirizzo per la costituzione delle Agenzie Sociali per la casa in Liguria", sono strumenti da porre in affiancamento alle tradizionali e istituzionali funzioni esistenti volte a ridurre l'emergenza abitativa.

I servizi svolti dall'Agenzia Sociale per la casa riguardano l'intermediazione per *agevolare l'accesso alle locazioni abitative*, il recupero e l'acquisto della prima casa sia da parte di cittadini italiani che da parte di cittadini stranieri immigrati legittimamente e stabilmente residenti che si trovino in situazione di "disagio abitativo" tramite il reperimento-offerta di alloggi privati.

L'Agenzia ha il compito di reperire alloggi sul mercato privato disponibili per la locazione e, contestualmente, di reperire nuclei familiari appartenenti alle fasce reddituali medio-basse che necessitano di alloggi in locazione.

L'Agenzia si pone, pertanto, quale intermediaria ed incrementa gli strumenti di garanzia a tutela del pagamento del canone di locazione ai proprietari ed il rispetto degli accordi contrattuali.

L'Agenzia Sociale per la casa è promossa dall'Amministrazione comunale o da più Amministrazioni tra loro consorziate e opera negli ambiti territoriali che comprendono i Comuni caratterizzati *da alta problematicità abitativa e i Comuni costieri*. Sono stati individuati *6 ambiti territoriali di operatività delle Agenzie* (La Spezia, Genova, Savona, Imperia, Albenga e Chiavari).

Sono stati inoltre definiti i requisiti degli aspiranti conduttori che si rivolgono all'Agenzia, i requisiti minimi degli alloggi e l'importo massimo del canone di locazione.

Fino ad oggi le Agenzie Sociali per la casa sono state costituite in 3 ambiti di operatività (La Spezia, Genova⁷, Savona) e sono in fase di costituzione, ai sensi della D.G.R. 1607/2012, negli ambiti di Albenga e Chiavari.

Nell'allegato a tale D.G.R. è previsto che l'Agenzia, oltre alla principale funzione di intermediazione, possa anche individuare il conduttore mediante *contratto di*

⁷ Nel Comune di Genova, con deliberazione G.C. 241 del 2009, è istituito un servizio rivolto ad aspiranti inquilini e proprietari di alloggi per favorire la stipula di contratti di locazione a canone "concordato" 3 + 2 o a canone "moderato" secondo i criteri stabiliti con deliberazione di Giunta Regionale 333 del 2009.

L'ambito territoriale di operatività, di cui il Comune di Genova è capofila, comprende i Comuni di Arenzano, Bogliasco, Busalla, Campomorone, Cogoleto, Ronco Scrivia, S. Olcese, Serra Riccò, Sori che hanno aderito all'iniziativa.

*mandato con rappresentanza*⁸, oppure *in qualità di conduttore* di un contratto di locazione ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1 comma 3 della L. 431/1998, per soddisfare esigenze abitative di carattere transitorio.

2.1.3 Gli Accordi Territoriali: elementi caratterizzanti

Si riportano le caratteristiche salienti per i capoluoghi di Provincia ed una tabella riassuntiva delle caratteristiche principali per tutti gli Accordi Territoriali rilevati.

2.1.3.1 Genova

Le Organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori hanno ritenuto opportuno rivedere in maniera organica, con l'Accordo del 20 dicembre 2011, l'accordo del 6 luglio 1999 e successive integrazioni.

Precedentemente, tali Organizzazioni avevano definito e depositato in data 6 luglio 1999 l'accordo per il territorio del Comune di Genova ed in data 19 ottobre 1999 l'accordo per i contratti transitori per studenti universitari; tali accordi sono stati successivamente integrati e modificati più volte (30 settembre 2003, 29 giugno 2007 e 2 dicembre 2010 (contratti 3+2 e transitori); 20 ottobre 2003 e 20 ottobre 2008 (contratti per universitari).

L'accordo interessa tutti gli immobili compresi nel territorio amministrativo del Comune di *Genova che è diviso in venticinque circoscrizioni*, a loro volta *suddivise in 6 aree omogenee*: Agricola (A); Degrado (B); Periferia (C); Pregio (D); Semicentro (E); Centro (F). All'interno di ogni circoscrizione ci sono massimo quattro aree omogenee e all'interno di ogni area omogenea sono specificati il valore minimo e massimo dei canoni (fascia di oscillazione) espressi in €/mq/anno. Le circoscrizioni, le aree omogenee e i relativi canoni sono illustrati nella tabella allegata all'Accordo.

I canoni sono aggiornati automaticamente ogni 1° novembre sulla base dell'ISTAT FOI al 75%.

L'accordo riporta l'elenco degli elementi caratteristici per l'imputazione del canone e stabilisce che l'immobile sarà collocato nelle seguenti sottofasce:

- nella sottofascia inferiore se sono presenti fino a 2 elementi;
- nella sottofascia intermedia se sono presenti da 3 a 7 elementi, di cui almeno 2 tra i punti 1, 2, 4;
- nella sottofascia superiore se sono presenti almeno 8 elementi.

⁸ L'Agenzia provvede a stipulare, a titolo gratuito, in nome e per conto del proprietario dell'immobile, il contratto di locazione a canone concordato ovvero a quello inferiore stabilito di concerto con il proprietario.

1. impianto di ascensore (per le unità immobiliari ubicate non oltre il primo piano);
2. impianto di riscaldamento centralizzato o autonomo a piastre radianti;
3. impianto di condizionamento;
4. servizio igienico con doccia o vasca da bagno;
5. poggiolo (con profondità minima di mq. 0.80) o terrazzo o giardino pertinenziale (con superficie di almeno mq. 10);
6. doppi servizi igienici;
7. doppi vetri ad almeno il 90% delle finestre e/o porta blindata;
8. cantina e/o soffitta;
9. servizio di portineria;
10. area verde di uso comune di superficie almeno pari al triplo della superficie coperta dell'immobile principale in cui è situato l'appartamento oggetto della locazione;
11. uno o più impianti sportivi di uso comune;
12. spazio scoperto condominiale per posteggi di uso comune (in numero pari ad almeno il 50% delle unità immobiliari del condominio);
13. box pertinenziale e/o posto auto esclusivo;
14. edificio ultimato da non oltre 10 anni;
15. edificio oggetto di integrale ristrutturazione, come definita dalla legge 457/78 - art. 31 lettera c, ultimata da non oltre 10 anni;
16. Intervento di manutenzione straordinaria del fabbricato secondo la definizione della legge 457/78 - art. 31 lettera b, ultimato da non oltre 5 anni;
17. ristrutturazione interna ultimata da non oltre 5 anni (come definita dalla legge 457/78 - art. 31 lettera b);
18. esposizione a levante/mezzogiorno o mezzogiorno/ponente di almeno la metà dei vani, esclusi i servizi;
19. vista mare da almeno due finestre.

Le Organizzazioni firmatarie hanno convenuto:

- per gli alloggi la cui superficie utile risulti inferiore a mq. 45, questa si intenderà incrementata del 30% fino al limite massimo di mq. 54;
- per gli immobili la cui superficie utile risulti compresa tra mq. 45 e mq. 60, questa si intenderà incrementata del 20% fino al limite massimo di mq. 67;
- per gli immobili la cui superficie utile risulti compresa tra mq. 61 e mq. 70, questa si intenderà incrementata del 10% fino al limite massimo di mq. 70;
- per gli alloggi la cui superficie utile risulti superiore a mq. 100, la superficie eccedente i mq. 100 si intenderà ridotta del 30%;
- di ammettere uno scarto di tolleranza del 5% per eccesso o per difetto nel calcolo della superficie utile effettiva, senza che ciò possa comportare revisioni o variazioni di canone;

- che qualora le parti concordino una durata superiore al limite legale dei tre anni i valori minimi e massimi, delle fasce di oscillazione, vengano aumentati del 2% per ogni anno successivo ai 3, fino ad un massimo del 6%;
- che qualora l'appartamento locato sia sufficientemente arredato il valore del canone a mq/anno potrà essere aumentato fino ad un massimo del 12%;
- che per gli immobili storici e/o rientranti in categoria catastale A1, A8 e A9, le relative sottofasce di oscillazione dei canoni subiscano nei valori minimo e massimo un aumento del 30%, a valere per l'intera durata contrattuale.

2.1.3.2 Imperia

L'accordo, redatto nel 2003 (con aggiornamento dei canoni su base ISTAT) interessa tutti gli immobili compresi nel territorio amministrativo del Comune di Imperia, che è stato suddiviso in 2 aree omogenee, senza zone di particolare pregio e/o degrado, con una fascia di oscillazione del canone per ogni area/zona:

- Zona 1 (a mare dal tracciato autostradale): 6,00 €/mq/mese (Accordo 2003), pari a 7,30 €/mq/mese (in base a rivalutazione ISTAT 2013);
- Zona 2 (a monte del tracciato autostradale fino ai confini comunali): 5,00 €/mq/mese (Accordo 2003), pari a 6,08 €/mq/mese (in base a rivalutazione ISTAT 2013).

Considerata la particolare vocazione turistica della Provincia di Imperia e le sue caratteristiche alloggiative, l'Accordo prevede che, se la superficie convenzionale dell'immobile risulti essere inferiore o pari a 60 mq, tale superficie venga maggiorata del 20%.

Il canone massimo consentito viene determinato moltiplicando la superficie convenzionale dell'alloggio per il valore della zona di appartenenza, modificato con la somma dei parametri stabiliti nell'Allegato A all'Accordo. Viene consentito un errore di conteggio fino al 3% del canone massimo. Il canone mensile di locazione è determinato all'interno della fascia di oscillazione data dal canone massimo e dal canone minimo (quest'ultimo equivalente al canone massimo meno il 60%).

Le variazioni sono imputabili alle seguenti dotazioni⁹.

⁹ In relazione *allo stato manutentivo dell'immobile* per la determinazione dello stato di manutenzione si tiene conto dei seguenti elementi propri dell'unità immobiliare: 1) pavimenti; 2) pareti e soffitti; 3) infissi; 4) impianto elettrico; 5) impianto idrico e servizi igienico-sanitari; 6) impianto di riscaldamento; nonché dei seguenti elementi comuni: 1) accessi, scale e ascensore; 2) facciate, coperture e parti comuni in genere. Lo stato dell'immobile si considera ottimo qualora siano in ottimo stato tutti gli elementi sopraccitati. Lo stato dell'immobile si considera mediocre qualora siano in scadenti condizioni tre degli elementi di cui sopra, dei quali due devono essere propri dell'unità immobiliare. Lo stato dell'immobile si considera scadente qualora siano in scadenti condizioni almeno quattro degli elementi di cui sopra, dei quali tre devono essere propri dell'unità immobiliare. Lo stato dell'immobile si considera scadente in ogni caso se l'unità immobiliare non dispone di impianto elettrico o dell'impianto idrico con acqua corrente nella cucina e nei servizi, ovvero se non dispone di servizi igienici privati e se essi sono comuni a più unità immobiliari.

Dotazioni infrastrutturali		Variazione
mancanza trasporti pubblici nel raggio di m. 500	✓	-2%
mancanza di servizi scolastici, sanitari e commerciali nel raggio di 1 km	✓	-2%

Stato manutentivo dello stabile		Variazione
Ottimo	✓	+2%
Normale	✓	0%
Scadente	✓	-2%

Servizi tecnici		Variazione
Mancanza ascensore oltre il 2° piano	✓	-2%
Riscaldamento autonomo con caldaia e/o termosifoni in ogni vano	✓	+2%
Mancanza assoluta di riscaldamento	✓	-8%
Condizionamento d'aria	✓	+8%

Piano		Variazione
Sottostrada	✓	-3%
Terreno	✓	-2%
Attico	✓	+5%

Caratteristiche alloggiative		Variazione
Vicinanza alla costa con vista mare	✓	+5%
Porta blindata	✓	+3%
Sistema di allarme	✓	+3%
Infissi con vetro camera	✓	+3%
Doppi servizi	✓	+3%

Anno di costruzione o di integrale ristrutturazione		Variazione
da 0 a 10 anni	✓	+2%
da 10 a 30 anni	✓	0%
oltre 30 anni	✓	-2%

Le Organizzazioni firmatarie convengono:

- di ammettere uno scarto di tolleranza del 5% per eccesso o per difetto nel calcolo della superficie convenzionale, senza che ciò possa comportare revisioni o variazioni di canone;
- il canone pattuito sarà aggiornato annualmente nella misura contratta dalle parti e comunque non superiore al 75% della variazione ISTAT;
- che qualora le parti concordino una durata superiore al limite legale dei tre anni i valori minimi e massimi, delle fasce di oscillazione, vengano aumentati del 3% per ogni anno successivo ai 3;
- che qualora l'appartamento locato sia completamente arredato il valore canone subisca, nei valori minimi e massimi, un aumento del 30%, mentre per quelli parzialmente arredati l'aumento sia del 10%;
- per gli immobili catalogati ai sensi di legge quali immobili storici e per quelli catastalmente individuati nelle categorie A1, A8, A9 il canone potrà essere aumentato del 15%.

2.1.3.3 La Spezia

L'accordo, redatto nel 2003, interessa tutti gli immobili compresi nel territorio amministrativo del Comune della Spezia che è diviso in 5 aree omogenee, dette microzone. Le fasce di oscillazione dei canoni (valore minimo e massimo) espressi in €/mq/mese sono riportate nell'allegato B dell'Accordo.

I canoni sono aggiornati automaticamente ogni 1° novembre sulla base dell'ISTAT FOI al 75%.

Nella definizione del canone effettivo, collocato tra il valore minimo e massimo delle fasce di oscillazione, le parti contrattuali tengono conto dei seguenti elementi:

- tipologia dell'alloggio;
- stato manutentivo dell'alloggio e dell'intero stabile;
- pertinenze dell'alloggio;
- presenza di spazi comuni;
- dotazione di servizi tecnici;
- eventuale dotazione di mobilio.

Le Organizzazioni firmatarie hanno convenuto:

- di ammettere uno scarto di tolleranza del 5% per eccesso o per difetto nel calcolo della superficie convenzionale, senza che ciò possa comportare revisioni o variazioni di canone;
- che qualora le parti concordino una durata superiore al limite legale dei tre anni i valori minimi e massimi, delle fasce di oscillazione, vengano aumentati del 2% per i contratti di durata 4 anni; dell'8% per i contratti di durata 5 anni e oltre, a valere per l'intera durata contrattuale;
- che qualora l'appartamento locato sia completamente arredato il valore canone subirà, nei valori minimi e massimi, un aumento del 30%.

2.1.3.4 Savona

L'accordo, depositato il 2 luglio 2012, interessa tutti gli immobili compresi nel territorio amministrativo del Comune di Savona che è diviso in 10 zone. All'interno di ogni zona sono state individuate due/tre sottozone (o tipologie) in ognuna delle quali sono presenti tre subfasce (A - minima, B - media, C - massima), di oscillazione dei canoni (valore minimo e massimo) espressi in €/mq/mese. Le zone, le sottozone, le subfasce e i relativi canoni sono illustrati nella tabella allegata all'Accordo.

Nell'ambito di ogni zona omogenea suddivisa nelle relative sottozone, valutati i valori minimi e massimi dei canoni locativi di mercato, è stato individuato il

valore medio di mercato in €/mq /mese per un appartamento standard stimato di 80 mq.

I canoni sono aggiornati automaticamente ogni 1° novembre sulla base dell'ISTAT FOI al 75%.

L'inserimento dell'unità immobiliare nelle subfasce tiene conto della presenza o meno di elementi differenziatori, come specificato:

1. servizi igienici interni o verandati;
2. riscaldamento centrale o autonomo;
3. ascensore oltre il 2° piano o alloggio entro il 2° piano;
4. presenza di almeno il 50% di doppie finestre o doppi vetri;
5. doppi servizi;
6. impianto di condizionamento;
7. impianti per produzione di energia alternativa;
8. impianto antifurto;
9. porta blindata;
10. portineria;
11. area verde condominiale di almeno 50 mq.;
12. vista aperta su piazza, giardini o panoramica;
13. restauro interno riscontrabile da non oltre 10 anni;
14. restauro esterno riscontrabile da non oltre 10 anni;
15. impianto elettrico completo anche di linea telefonica e TV, provvisto di certificazione di legge;
16. certificato energetico dell'immobile locato corrispondente almeno alla fascia "F";
17. assenza di significativi fattori di inquinamento ambientale (acustico, atmosferico, elettromagnetico).

- nella subfascia A quando sono presenti fino a 2 elementi;
- nella subfascia B quando sono presenti da 3 a 5 elementi (di cui l'elemento al punto 1 è obbligatorio);
- nella subfascia C quando sono presenti oltre 5 elementi (di cui l'elemento al punto 1 è obbligatorio).

L'Accordo prevede che per ottenere la superficie di calcolo dell'immobile quale valore di conteggio per il calcolo del canone, sia necessario sommare alla superficie effettiva calpestabile dell'appartamento, i mq. dei seguenti accessori omogeneizzati in base ai seguenti coefficienti.

- Balconi e poggiali: 50% di quella effettiva
- Cantine, soffitte: 50% di quella effettiva

- Posti auto scoperti: 1/3 di quella effettiva
- Posti auto coperti: 2/3 di quella effettiva
- Box auto singoli: 3/3 di quella effettiva
- Giardini privati e/o cortili: 15% di quella effettiva con limite di 15 mq.
- Tettoie aperte: 1/3 di quella effettiva
- Ripostigli, magazzini e simili esterni all'alloggio: 50% di quella effettiva

Alla superficie effettiva calpestabile si applicano i seguenti correttivi:

- fino a 50 mq: aumento del 25% col limite di mq. 57,50
- tra 50,1 mq e 70 mq: aumento del 15% col limite di mq 70
- oltre i 90 mq: riduzione del 50% della parte eccedente i 90 mq.

Le Organizzazioni firmatarie hanno convenuto che:

- l'immobile costruito dopo il 1985 o completamente ristrutturato fruisce di un incremento del 25%;
- in caso di immobile completamente restaurato dopo il 1° febbraio 2009, previsto di ogni certificazione di legge riguardo agli impianti, questo gode di un ulteriore aumento del canone finale pari al massimo del 15%;
- per l'alloggio completamente arredato (mobilio ed elettrodomestici funzionanti) i valori potranno aumentare fino al 30%;
- è prevista la stipula di contratti di durata superiore ad anni tre (il primo periodo può essere prolungato fino ad un massimo di 6). Per ogni anno aggiuntivo del primo periodo (ovvero 4+2; 5+2; 6+2) si potrà applicare un incremento del 2%.

2.1.4 Analisi e comparazione

La struttura degli Accordi Territoriali verte essenzialmente sulla definizione di tre parametri:

- perimetrazione delle fasce territoriali omogenee;
- range di variazione del canone unitario;
- determinazione delle superficie per il calcolo del canone mensile.

Questi 3 elementi vengono affrontati in maniera differente a livello di provincia (ed in modo sostanzialmente omogeneo all'interno della provincia, in quanto le Organizzazioni che hanno redatto tali Accordi agiscono su base provinciale).

Per quanto riguarda il parametro "fascia territoriale", in tutti i casi si è preferito utilizzare la zonizzazione preesistente (per esempio: le 25 ex Circostrizioni nel caso Genova, la zonizzazione contenuta nello stradario nel caso di Chiavari).

Differisce il livello di segmentazione del territorio comunale: in provincia di Imperia, il comune del capoluogo è suddiviso in 2 aree. Allo stesso modo i Comuni della Provincia (Sanremo, Taggia e Ventimiglia) individuano due ambiti, non necessariamente contigui, all'interno del territorio comunale.

Maggiore è il dettaglio territoriale per i Comuni della provincia di Genova: 25 sono le zone del capoluogo (articolate in aree omogenee e quindi in fasce, per un totale di 60, ulteriormente dettagliate in subfasce); a Chiavari sono 8, articolate in fasce; a Rapallo 9.

L'articolazione territoriale è molto contenuta nello spezzino: nel capoluogo sono individuate 5 microzone, mentre ciascun Comune della provincia (Santo Stefano di Magra, Arcola ed Ortonovo) rappresenta un'unica zona omogenea.

A Savona sono previste 10 zone primarie, ad Albenga 8.

Per quanto riguarda *il range di variazione del canone di locazione*:

- in provincia di Genova e della Spezia è indicato un range di variazione, differenziato per zone sottozone e tipologie di immobili;
- in provincia di Savona, è definito il valore medio di mercato per un appartamento standard di 80 mq. Il valore corrente di locazione concordata è determinato per convenzione mediante fasce di oscillazione minima e massima per sottozona;
- in provincia di Imperia (dove ciascun Comune è articolato in 2 zone omogenee), è definito un valore unitario puntuale per ciascuna zona ed una fascia di oscillazione nella quale il canone minimo non può essere inferiore al canone massimo meno il 60%.

Per quanto riguarda il calcolo della consistenza delle unità immobiliari, si segnala il comune richiamo all'art. 13 della L. 1978/292 per il computo della superficie dell'unità immobiliare locata.

Costituiscono eccezione gli Accordi della provincia di Savona, che prevedono di sommare alla superficie effettiva calpestabile dell'appartamento i mq. delle superfici accessorie omogeneizzati in base ai coefficienti riportati nell'Accordo.

Per quanto riguarda, invece, i correttivi applicati alla superficie ai fini del calcolo del canone, si evidenziano delle differenze a livello provinciale.

In provincia di Genova, il Comune capoluogo e Chiavari optano per la seguente omogeneizzazione:

- se l'unità immobiliare è inferiore a 45 mq., la superficie considerata ai fini del calcolo del canone sarà incrementata del 25% fino al limite di mq. 54;
- se l'unità è compresa tra 45 e 60 mq, sarà incrementata del 15% fino al limite di mq. 67;

- se è compresa tra 61 e 70 mq, sarà incrementata del 5% fino al limite di mq. 70;
- se è maggiore di 100 mq., la superficie eccedente i 100 mq è ridotta del 30%.

Nel Comune di Rapallo, gli Accordi prevedono che l'adeguamento sia effettuato non sulla metratura ma sul canone unitario:

- se l'unità immobiliare è inferiore o uguale a 60 mq., il canone viene aumentato del 10%;
- se è inferiore o uguale a 40 mq, il canone viene incrementato del 20%.

Per tutti i Comuni della Provincia di Imperia, si evidenziano la "*particolare vocazione turistica e le caratteristiche alloggiative*", che vengono utilizzate per giustificare la maggiorazione della superficie convenzionale: "*se la superficie convenzionale risulti essere inferiore o pari a 60 mq., tale superficie sarà maggiorata della percentuale del 20%*".

In provincia della Spezia non sono previste maggiorazioni/decurtazioni rispetto alla superficie convenzionale.

In provincia di Savona, gli Accordi prevedono i seguenti correttivi:

- fino a 50 mq: aumento del 25% col limite di mq. 57,50;
- tra 50,1 mq e 70 mq: aumento del 15% col limite di mq 70;
- oltre i 90 mq: riduzione del 50% della parte eccedente i 90 mq.

2.1.5 Confronto con i dati di mercato

Il confronto tra il canone concordato ed il canone di mercato è stato fatto a 2 livelli:

- per fasce territoriali "tipo": centro storico, centro città, semicentro e periferia;
- a livello puntuale, in quanto l'articolazione del territorio comunale in zone e sottozone rende scarsamente significativo l'elaborazione di un dato medio a livello comunale (e, come si vedrà, come anche l'elaborazione per fasce territoriali conduce a considerazioni solo parzialmente significative).

2.1.5.1 Confronto con i dati di mercato a livello di fasce territoriali

Le elaborazioni sono state effettuate per i 4 capoluoghi di Provincia, utilizzando i seguenti dati di base:

- *canone di locazione unitario di mercato (€/mq/mese)*, di fonte Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI-AdE) relativi al I semestre 2013;

- *canone di locazione unitario concordato (€/mq/mese*, di fonte Accordi Territoriali relativi al Comune ed alla fascia /sottofascia di riferimento;
- *consistenza dell'alloggio*: i mq effettivi sono incrementati/decurtati nella proporzione indicata dall'Accordo Territoriale relativo al Comune in oggetto;
- *ambiti territoriali*: sono state utilizzate le fasce contenute nell'Accordo territoriale del Comune considerato e le Zone OMI riportate dall'OMIsE nel sistema GEOPOI.

Si evidenzia che la perimetrazione non è mai collimante, e tale evidenza empirica costituisce un primo importante ostacolo alla significatività di questo tipo di elaborazioni.

Ciononostante, un'analisi di questo tipo costituisce un, seppur parziale, **fondamento metodologico per suggerire il passaggio alla successiva elaborazione di tipo puntuale** e sancirne, invece, **l'attendibilità**.

Sono state selezionate 4 zone tipo: **centro storico, centro, semicentro e periferia**. Per ciascuna zona, sono stati individuati i range di variazione del canone di mercato e concordato.

Nel caso del canone di mercato, il valore medio, calcolato come media aritmetica rispetto al range riportato dall'OMI, è stato corretto con due coefficienti:

- **KS (coefficiente di stato)**, determinato in funzione delle specifiche caratteristiche estrinseche, intrinseche e tecnologiche degli immobili, verificate tramite sopralluogo diretto, con riferimento sia alla loro qualità sia allo stato di manutenzione. Il coefficiente KS, pertanto, tiene in considerazione elementi omogenei di caratteristiche, individuate secondo specifici sotto elementi, del complesso immobiliare.
 - Coefficiente estrinseco (K_e): in funzione di accessibilità (k_a), contesto Sociale (k_c) e livello di servizi presenti nel quartiere ove è ubicato l'immobile (k_l).
 - Coefficiente intrinseco (K_i): in funzione di tipologia e stato di conservazione dei principali elementi costruttivi quali, ad esempio, struttura, copertura, tamponamenti e serramenti, etc.
 - Coefficiente tecnologico (K_t): in funzione di tipologia e stato di conservazione dell'impianto di riscaldamento e degli altri confort quali, ad esempio, impianto idrico, elettrico, ascensore, etc.

Fatto pari a 100 il coefficiente relativo all'immobile medio, la variazione di KS è compresa tra $\pm 30\%$, quindi tra 130 e 70.

- **KM rappresenta il coefficiente di mercato** ed è stato determinato mediante l'analisi e la messa a sistema degli elementi, congiunturali e tendenziali, che caratterizzano il mercato immobiliare (prezzi, numero di

compravendite, dinamicità, etc.), desunti dai principali indicatori disponibili forniti dall'OMI-AdE e confrontati con quelli del mercato immobiliare di riferimento.

In questo caso, fatto 100 il coefficiente relativo al mercato medio ligure, scostamenti migliorativi o peggiorati si traducono in valori superiori (o inferiori a 100) per il Comune di riferimento, sulla base della successiva tabella:

Province	Intera Provincia			Capoluoghi			Non capoluoghi			KM relativo ai soli capoluoghi
	NTN 2012	Variaz. % 2012/2011	IMI 2012	NTN 2012	Variaz. % 2012/2011	IMI 2012	NTN 2012	Variaz. % 2012/2011	IMI 2012	
Genova	7.677	-26,30%	1,39%	5.176	-26,10%	1,59%	2.501	-26,80%	1,11%	101
Imperia	2.509	-23,30%	1,26%	346	-34,80%	1,24%	2.163	-21,10%	1,26%	96
Spezia	1.946	-21,90%	1,33%	832	-18,90%	1,59%	1.114	-24,00%	1,19%	103
Savona	3.299	-29,90%	1,27%	522	-36,90%	1,47%	2.777	-28,40%	1,24%	97
Liguria	15.432	-26,10%	1,33%	6.877	-26,80%	1,56%	8.555	-25,60%	1,20%	100

Tabella 4: NTN , variazioni % e IMI - consuntivo annuo 2012. Fonte: OMISe e nostre elaborazioni

Per il canone concordato, il range di variazione è quello riportato nella tabella allegata agli Accordi Territoriali per ciascun Comune, relativo alla fascia di riferimento.

Per ciascun capoluogo e per ciascuna fascia di riferimento, vengono indicati:

- range di variazione del canone di mercato e del canone concordato unitario;
- range di variazione del canone di mercato e del canone concordato per un appartamento di dimensioni tali da rientrare nelle fasce di adeguamento della metratura

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.

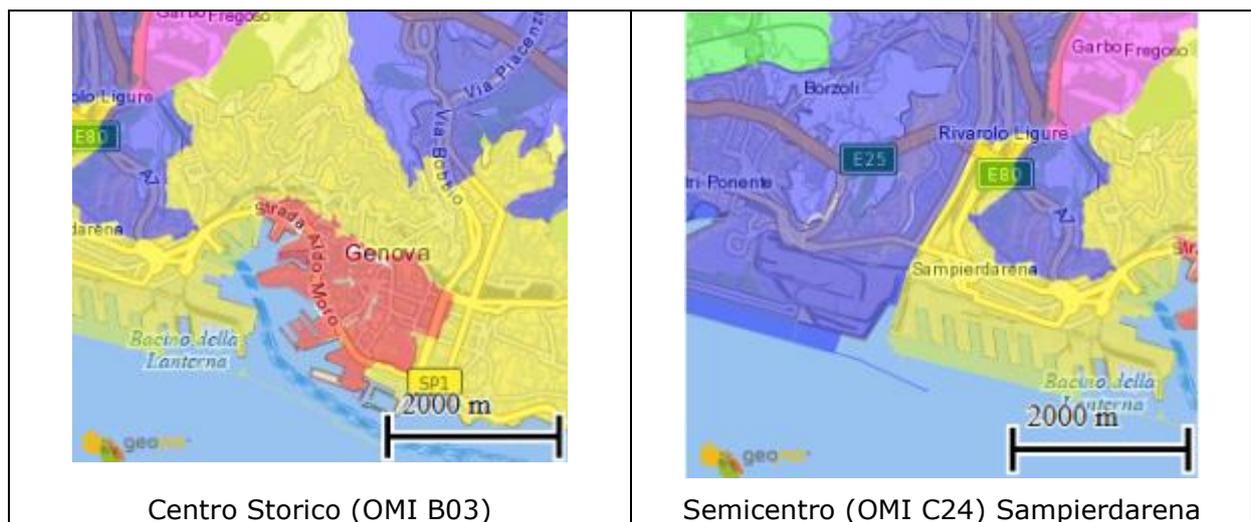
Gli importi sono espressi in €/mq/annuo.

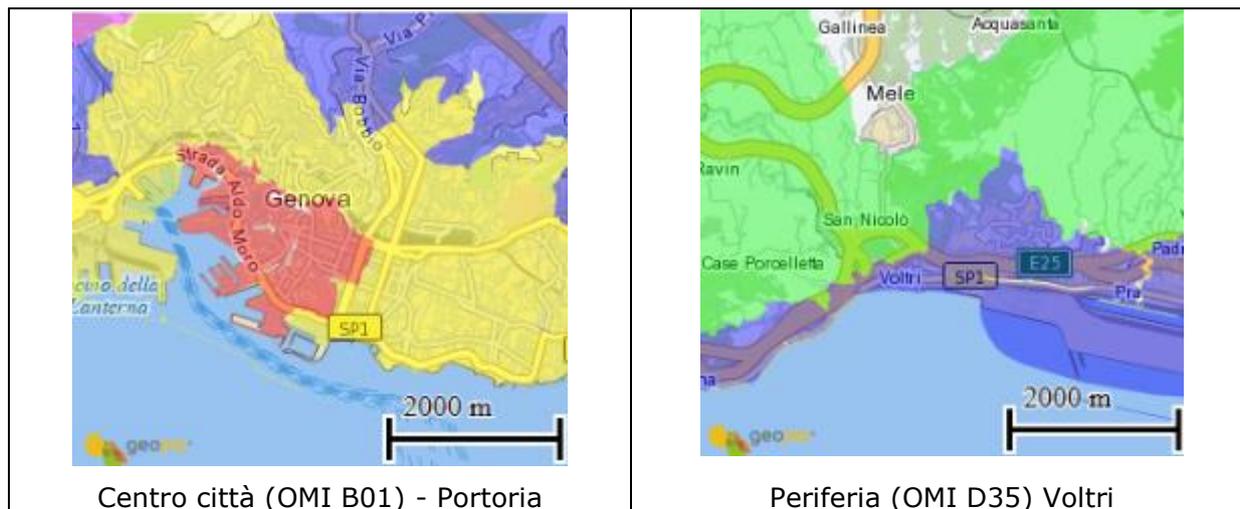
Nell'ultima colonna è stato calcolato lo scostamento percentuale tra il canone concordato minimo e massimo (espresso in termini percentuali).

ZONA		A	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%

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.





ZONA	Accordi Territoriali		Zone OMI	DESCRIZIONE	Canone di mercato su base OMI 2013 (€/mq/mese)							
	€/mq/mese				Coefficienti correttivi					€/mq/mese		
	MIN	MAX			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

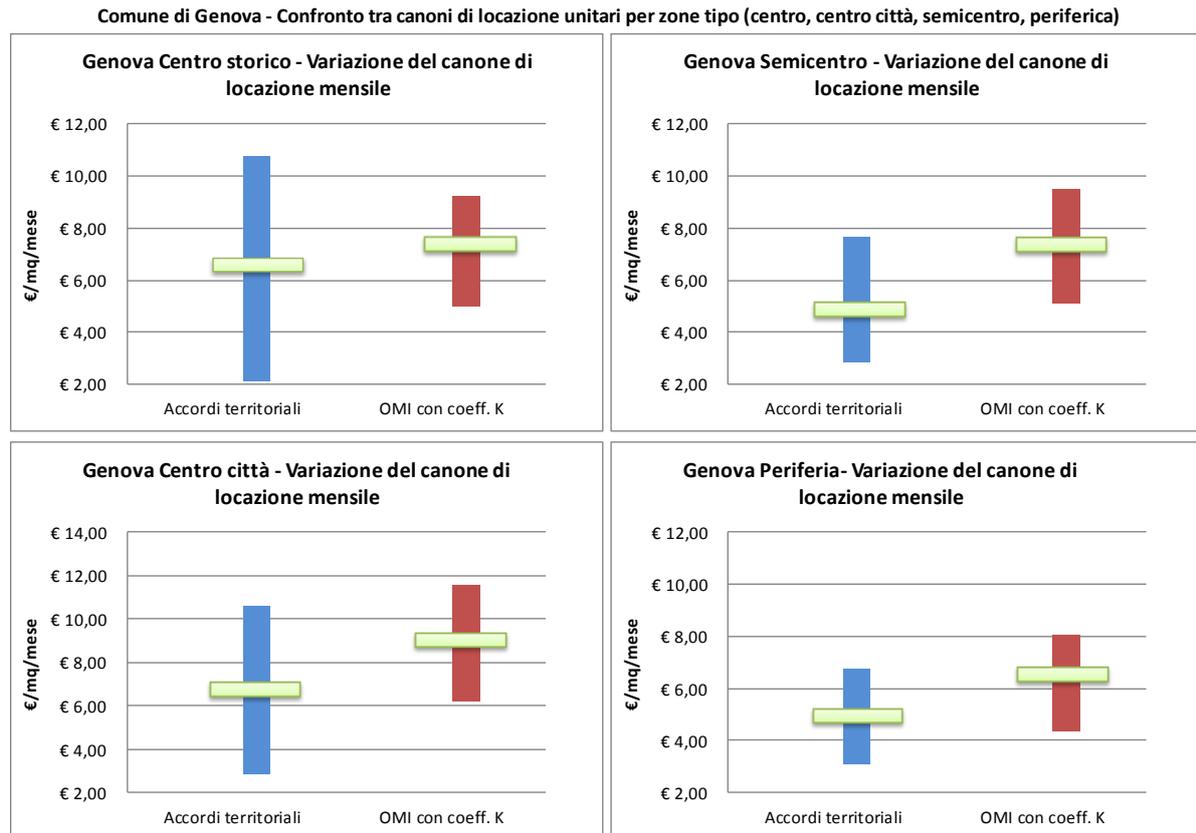
Tabella 6: Comune di Genova. Confronto tra canone unitario mensile minimo e massimo (€/mq/mese) in base agli Accordi Territoriali del 20/2/2011 ed i valori OMI corretti con coefficienti Km e Ks per le 4 fasce oggetto di comparazione.

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 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 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 Km e Ks 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%).

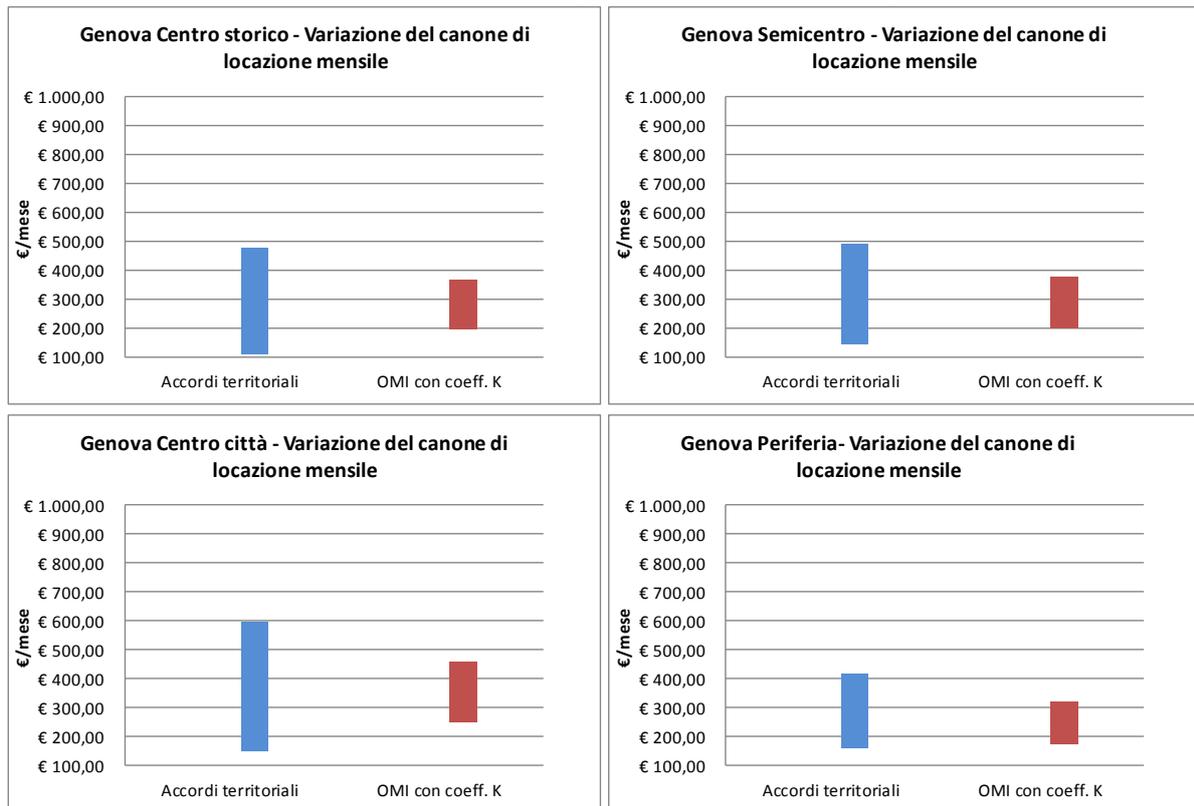
Le relazioni tra canone concordato e canone di mercato *variano qualora si introduca la variabile relativa alla consistenza*: si consideri un appartamento la cui superficie utile sia 40 mq. In base agli Accordi Territoriali del Comune di Genova, al punto 4), si precisa che "per gli immobili la cui superficie 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:

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

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, periferica). 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.

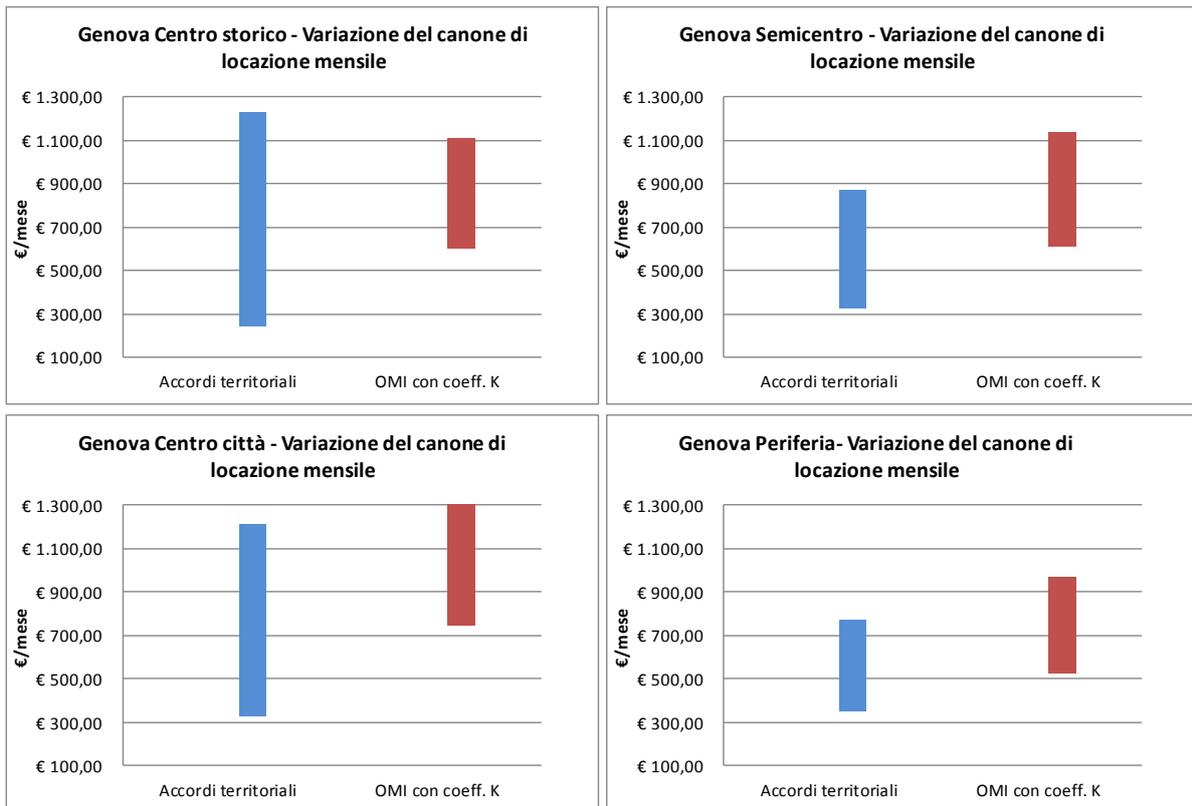
Si consideri un appartamento di cui **la superficie utile sia pari a 120 mq**. In base agli Accordi Territoriali del Comune di Genova, al punto 4), si precisa che "per gli immobili la cui superficie utile risulti superiore a mq. 100, la superficie eccedente i mq. 100 si intenderà ridotta del 30%".

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, periferica). 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.

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.

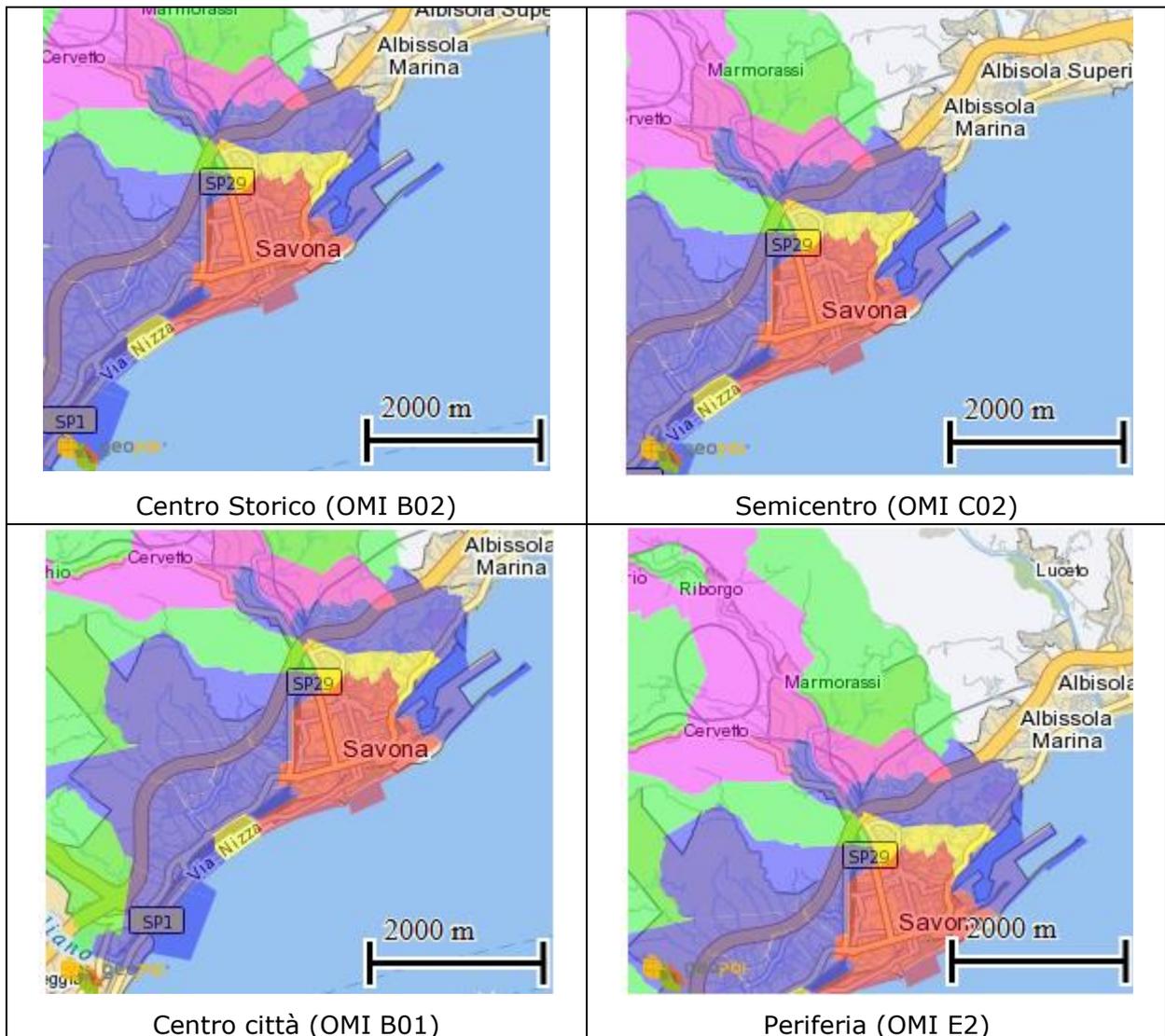
Nell'ultima colonna è stato calcolato lo scostamento percentuale tra il canone concordato minimo e massimo (espresso in termini percentuali) per zona.

ZONA	SOTTOZONA O TIPOLOGIA	2012			Scostamento min - max sottozona	Scostamento min - max zona	
		SUBFASCIA A	SUBFASCIA B	SUBFASCIA C			
1	CENTRO STORICO	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	CENTRO CITTA'	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 VALLORIA	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	LA RUSCA	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	VILLAPIANA VIA MIGNONE	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	LAVAGNOLA S. BERNARDO MONTEMORO CIANTAGALLETTO MARMORASSI S. NAZARIO	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	OLTRELETIMBRO S. RITA	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	MONGRIFONE SAVONA PONENTE	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	FORNACI	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	LEGINO ZINOLA	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.

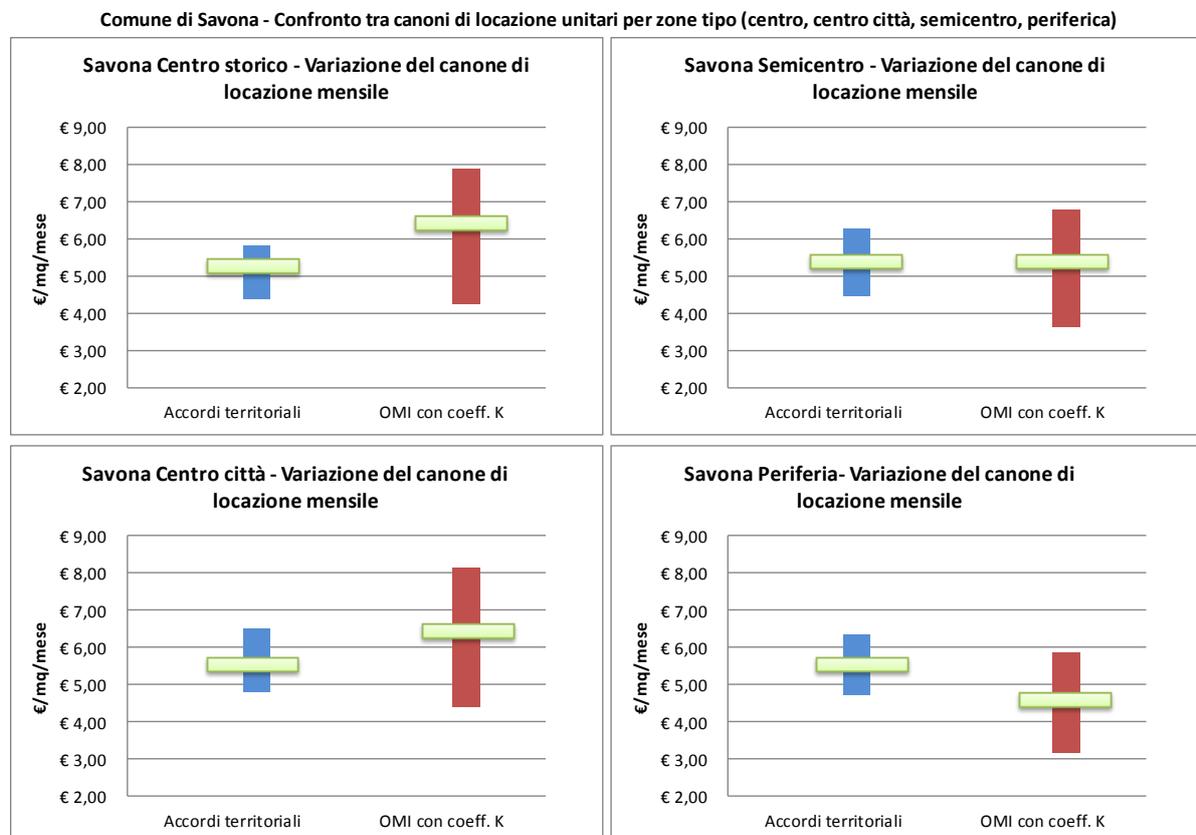
Dove:

- *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 Km e Ks 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.

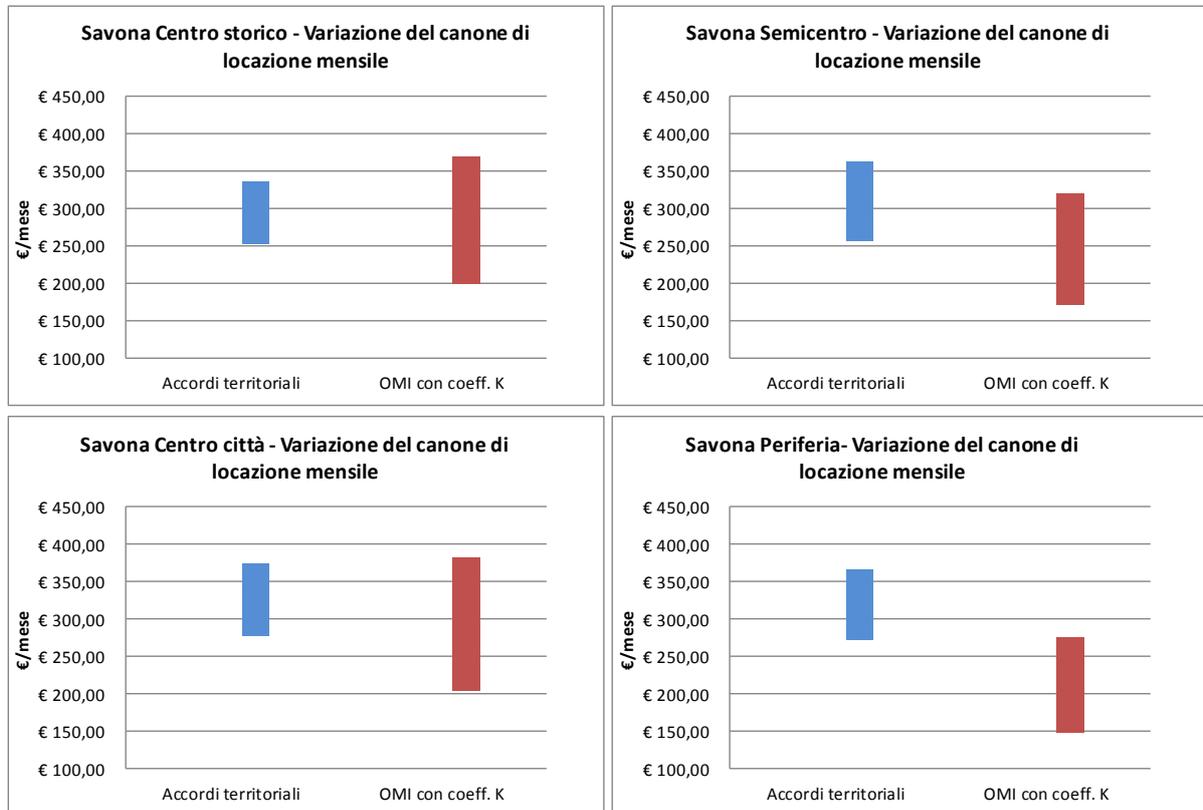
Le relazioni tra canone concordato e canone di mercato *variano qualora si introduca la variabile relativa alla consistenza*: si consideri un appartamento la cui superficie utile sia 47 mq. In base agli Accordi Territoriali del Comune di Savona, al punto 5.D), si precisa che "alla superficie effettiva 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 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 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.

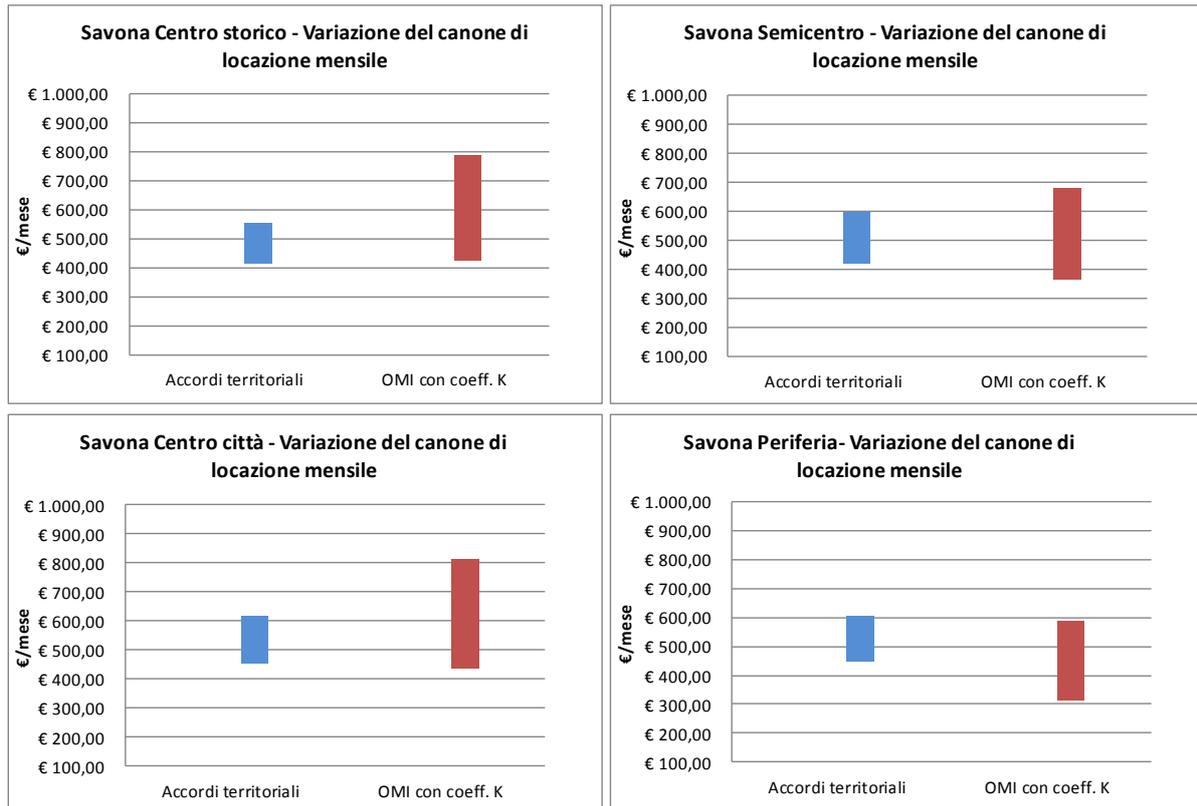
Si consideri un appartamento di cui la superficie utile sia pari a 100 mq. In base agli Accordi Territoriali del Comune di Savona, al punto 5.D), si precisa che "alla superficie effettiva calpestabile si applicano i seguenti correttivi: oltre i 90 mq., riduzione del 50% della parte eccedente i 90 mq."

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

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

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.

Comune di Imperia

Il valore puntuale del canone concordato è stato ricavato dagli Accordi Territoriali 2003, aggiornando i canoni su base ISTAT 2013¹⁰.

ZONA		Accordo 2003	Rivalutazione ISTAT 2013
		€/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			
	Variazione		
mancanza trasporti pubblici nel raggio di m. 500	-2%	-2%	0%
mancanza di servizi scolastici, sanitari e commerciali nel raggio di 1 km	-2%	-2%	0%
Stato manutentivo dello stabile		min	max
	Variazione		
Ottimo	+2%	0%	2%
Normale	0%		
Scadente	-2%		
Servizi tecnici		min	max
	Variazione		
Mancanza ascensore oltre il 2° piano	-2%	-2%	0%
Riscaldamento autonomo con caldaia e/o termosifoni in ogni vano	+2%	0%	2%
Mancanza assoluta di riscaldamento	-8%	-8%	0%
Condizionamento d'aria	+8%	0%	8%
Piano		min	max
	Variazione		
Sottostrada	-3%	-3%	5%
Terreno	-2%		
Attico	+5%		
Caratteristiche alloggiative		min	max
	Variazione		
Vicinanza alla costa con vista mare	+5%	0%	5%
Porta blindata	+3%	0%	3%
Sistema di allarme	+3%	0%	3%
Infissi con vetro camera	+3%	0%	3%
Doppi servizi	+3%	0%	3%
Anno di costruzione o di integrale ristrutturazione		min	max
	Variazione		
da 0 a 10 anni	+2%	-2%	2%
da 10 a 30 anni	0%		
oltre 30 anni	-2%		
Correttivi al canone medio		-19%	36%

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

¹⁰

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.

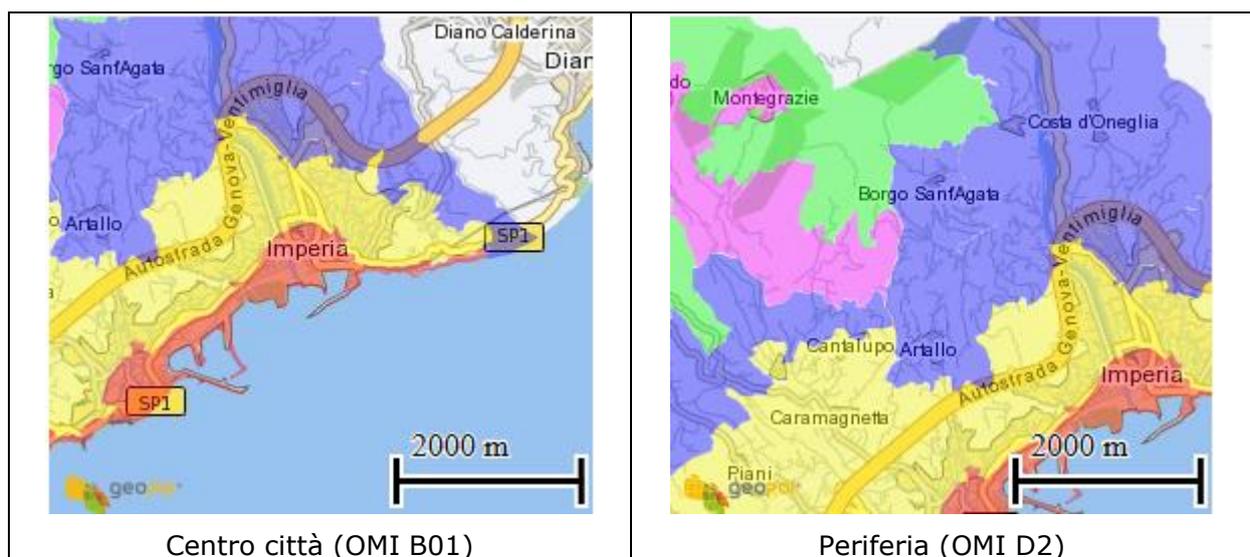
Nella colonna "min" viene riportata la detrazione per l'unità immobiliare che presenta le peggiori caratteristiche; nella colonna max quella che riporta le migliori dotazioni con riferimento alle singole voci.

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.

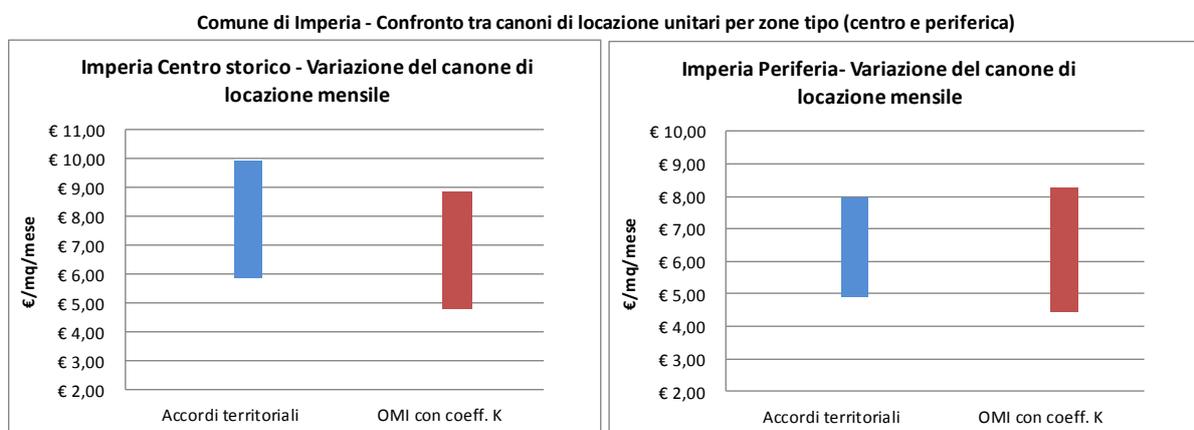
Dove:

- *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.

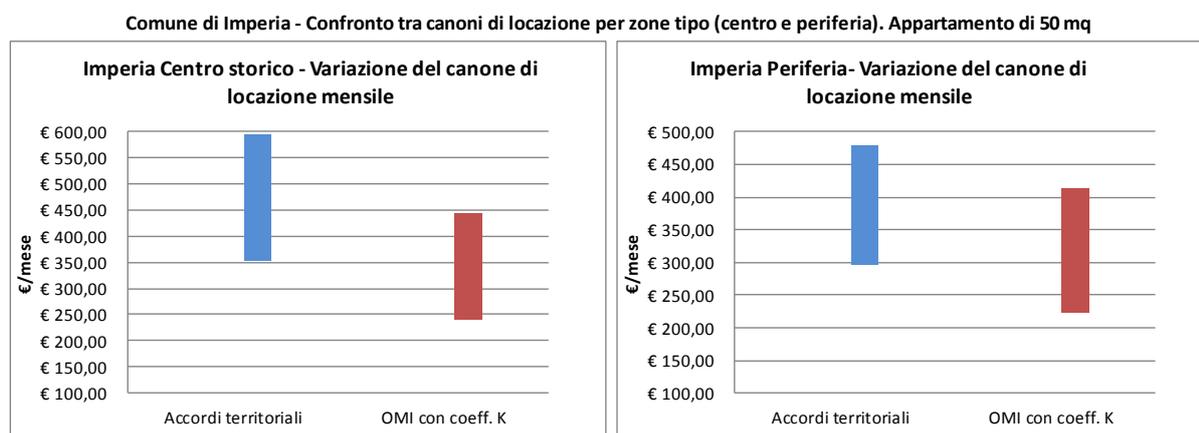
Per quanto riguarda la zona periferica, il canone da Accordi territoriali è inferiore al canone massimo di mercato, mentre il valore minimo è maggiore del minimo di mercato. Ciò è imputabile alla estrema ampiezza della zona 1, che comprende aree di caratteristiche disomogenee.

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:

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

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.

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.

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%
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).

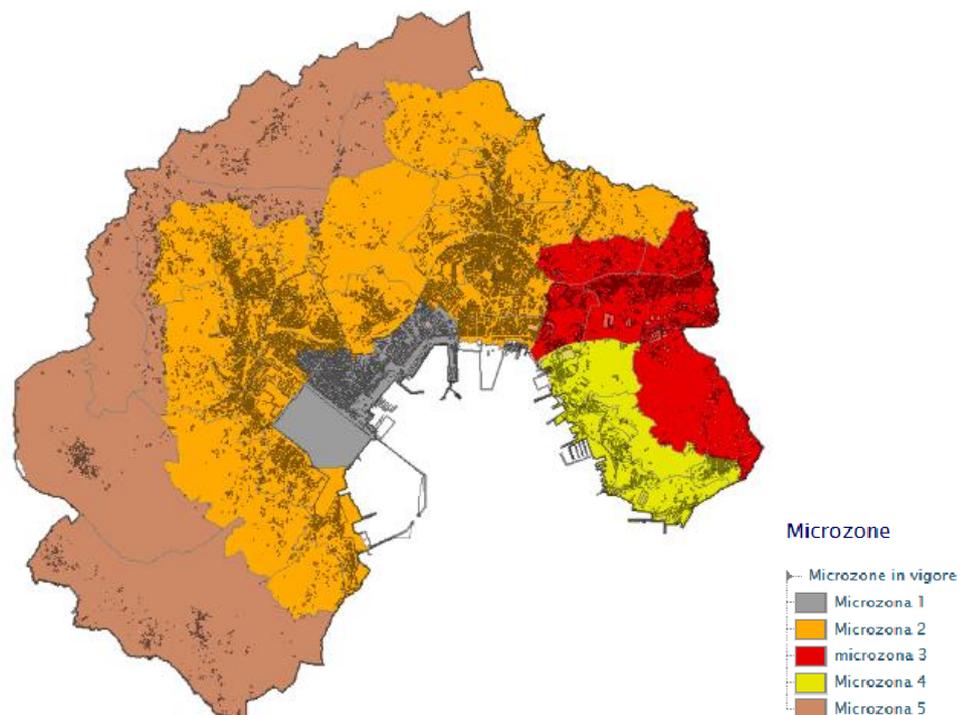
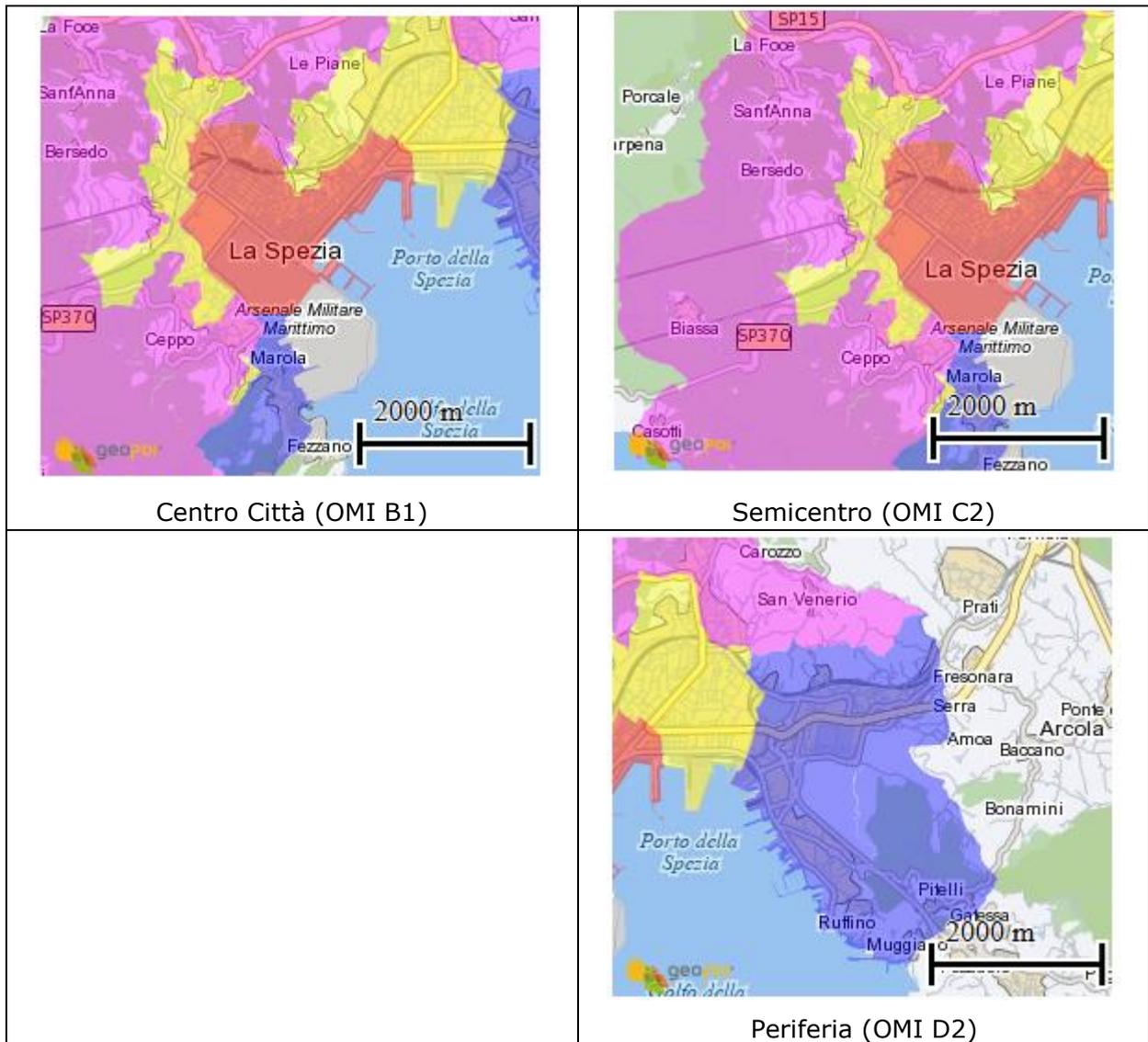


Fig. 21 – Articolazione del Comune della Spezia in 5 microzone. Fonte: SIT Comune della Spezia.

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.

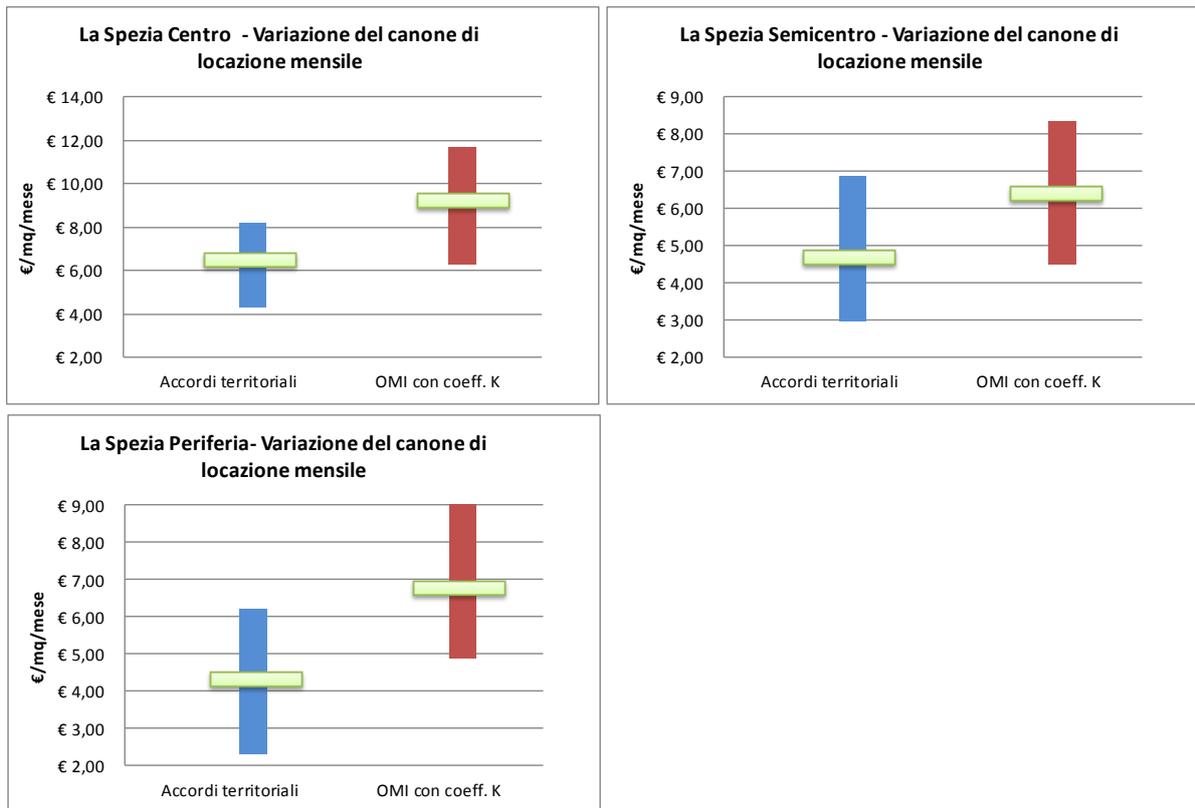
Dove:

- *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.

Nelle successive tabelle riassuntive, sono evidenziati i casi in cui, a livello statistico, possono riscontrarsi criticità nel rapporto tra canone di mercato e canone concordato.

A livello di canone di locazione unitario, si rileva che il canone concordato è mediamente inferiore a quello di mercato, con l'eccezione dei casi in cui l'ampiezza delle fasce lo rende difficilmente comparabile con le zone OMI (Imperia centro storico e Savona periferia).

Si segnala che *in tutti i capoluoghi* (tranne Imperia), il canone concordato medio è dato dalla media aritmetica tra il minimo e il massimo della specifica fascia.

Nel caso di *Imperia*, si tratta, invece del valore puntuale indicato negli Accordi territoriali.

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%

Tabella sintetica A: Regione Liguria. Scostamento del canone concordato rispetto al canone di mercato per zone omogenee.

A livello di unità immobiliare standard si ravvisano criticità, imputabili principalmente alla non sovrapposizione delle zone di comparazione, per il centro storico di Genova, la periferia di Savona ed per il Comune di Imperia.

Le criticità diventano generalizzate, qualora si considerino **i correttivi legati alle unità di ridotta dimensione**, come da successiva tabella di sintesi.

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>

Tabella sintetica B: Regione Liguria. Scostamento del canone concordato rispetto al canone di mercato per zone omogenee.

Premessa questa ricognizione di tipo statistico, si ribadisce che il canone deve essere determinato **in modo puntuale** per la singola unità immobiliare.

2.1.5.2 Confronto con i dati di mercato a livello puntuale

Il calcolo del valore di mercato **a livello puntuale** è stato fatto *mediante due schede di confronto canone di mercato canone concordato*, denominate rispettivamente "Scheda di rilevazione dati" e "Scheda calcolo canone", entrambe elaborate dal REVC (Real Estate Valuation Center) del Politecnico di Milano.

La prima, "*Scheda di rilevazione dati*" consente di determinare il valore di mercato (o il canone di locazione) di un immobile basandosi sul metodo di mercato, detto anche diretto.

Tale metodo consiste nel dedurre il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare dal confronto con il prezzo noto d'unità analoghe.

I dati provenienti dall'OMI-AdE sono adattati attraverso l'applicazione dei coefficienti di ponderazione KS e KM.

KS (coefficiente di stato) sarà determinato in funzione delle specifiche caratteristiche estrinseche, intrinseche e tecnologiche dell'immobile, con riferimento sia alla qualità sia allo stato di manutenzione. Il coefficiente KS, pertanto, tiene in considerazione elementi omogenei di caratteristiche:

- *caratteristiche estrinseche o localizzative* (K_e): in funzione di accessibilità, contesto Sociale e livello di servizi presenti nel quartiere ove è ubicato l'immobile.
- *caratteristiche intrinseche* (K_i): in funzione di tipologia e stato di conservazione dei principali elementi costruttivi quali, ad esempio, struttura, copertura, tamponamenti e serramenti, etc.
- *caratteristiche tecnologiche* (K_t): in funzione di tipologia e stato di conservazione dell'impianto di riscaldamento e degli altri confort quali, ad esempio, impianto idrico, elettrico, ascensore, etc.

L'incidenza dei suddetti coefficienti sul valore unitario di mercato è stata valutata attraverso una sessione di analisi multicriteria con l'applicazione del metodo del confronto a coppie, condotta da Esperti del Politecnico di Milano.

KM rappresenta il coefficiente di mercato ed è stato determinato mediante l'analisi e la messa a sistema degli elementi, congiunturali e tendenziali, che caratterizzano il mercato immobiliare (prezzi, numero di compravendite, dinamicità, etc.), desunti dai principali indicatori disponibili forniti dall'OMI-AdE e confrontati con quelli del mercato immobiliare di riferimento (riportati in Tabella §§).

Pe quanto concerne *la determinazione del canone concordato*, la presenza (o meno) degli elementi caratterizzanti, atti a far rientrare l'immobile in una determinata sottofascia, sarà rilevata mediante sopralluogo o mediante compilazione della Scheda da parte del soggetto che abbia effettuato fornito i dati relativi all'alloggio.

Nella "*Scheda calcolo canone*", viene dapprima calcolata la superficie dell'immobile in oggetto:

- *applicando le "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato immobiliare", dell'Agenzia del Territorio (ora Agenzia delle Entrate), che definisce le regole per calcolare la superficie di un immobile a destinazione residenziale. Ciascun vano accessorio (balcone, giardino, terrazzo, etc.) viene omogeneizzato alla superficie principale utilizzando i coefficienti previsti nella normativa. Si ottiene quindi la superficie commerciale (SC), partendo dalla superficie totale (ST);*
- *applicando i criteri previsti negli Accordi Territoriali del Comune ove risulta localizzato l'immobile.*

Successivamente si procede al calcolo del canone di locazione, utilizzando il valore medio OMI corretto con i coefficienti KM e KS ed al calcolo del range di variazione del canone concordato, ottenuto dalla puntuale applicazione dell'Accordo Territoriale vigente nel Comune e nella sottofascia di riferimento.

Allo stato attuale, sono stati identificati alcuni immobili sui quali effettuare il calcolo puntuale ed il confronto.

Essi sono localizzati nel capoluogo di Regione e a Chiavari (GE).

2.1.6 Conclusioni.

Dall'esame della normativa e della Regolamentazione relativa al canone concordato, sembrano potersi desumere alcuni elementi.

- **Non vi sono criteri soggettivi per accedere, quale locatario, ai contratti a canone concordato:** a livello regionale, non è fatta menzione dei criteri per accedere alla tipologia contrattuale "canone concordato" (né con riferimento a criteri soggettivi né reddituali). Le Linee guida della Regione Liguria subordinano *l'accesso ai servizi dell'Agenzia per la casa (che promuove la stipula di contratti a canone concordato), nonché l'accesso al Fondo di Garanzia-sezione locazione ex art. 10 l.r. 38/2007, al possesso di "un reddito certo ed un valore ISEE-fsa del nucleo familiare compreso tra €10.250 e €30.600 (elevabili a €36.000 se il nucleo familiare è mono-componente) ed al non aver subito sfratti per "morosità" nei tre anni antecedenti".* Si rileva che, all'interno della Legge Regionale n. 38/2007, che rappresenta una evoluzione del concetto tradizionale

dell'ERP, il canone concordato *non viene annoverato* tra gli interventi mirati a contrastare il disagio abitativo¹¹.

- **Mancanza di chiarezza sulla persistenza futura dei benefici fiscali.** Rispetto ai contratti di locazione liberi, due restano le differenze fondamentali:
 - durata: tre anni più due di rinnovo automatico alla prima scadenza o altri 3 previo accordo;
 - agevolazioni fiscali (riduzione dell'imponibile IRPEF, nel caso in cui non si scelga la cedolare secca; riduzione della cedolare secca; riduzione dell'imposta di registro e, per gli inquilini a basso reddito, detrazioni fiscali sulla dichiarazione dei redditi).

La ratio fiscale del canone concordato risiede proprio nel fatto di compensare l'affitto più basso per il proprietario con agevolazioni fiscali che rendano appetibile il ricorso a questo tipo di contratto.

- **Le fasce di oscillazione del canone concordato sono di solito decisamente ampie.** Tale fatto, unito alle possibilità di variazione del canone in base alla presenza di elementi caratterizzanti dell'immobile, all'essere completamente o parzialmente arredato, all'essere vincolato dalla Soprintendenza, fa sì che, nell'attuale situazione di mercato, vi sia una parziale sovrapposizione tra canone di mercato e canone concordato.
- **Il criterio di determinazione della consistenza degli alloggi** differisce tra le Province e, soprattutto, non vi è una armonizzazione dei coefficienti mercantili e dei criteri utilizzati per omogeneizzare le superfici accessorie (poggioli, balconi, posti auto, box, etc). È generalizzato, **con la sola eccezione della provincia di Savona, il riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, che assume il metro quadrato di superficie catastale quale**

¹¹

La Legge 38/2007 riunisce sotto la definizione di "Edilizia Residenziale Sociale" (ERS) tutti gli interventi mirati a contrastare il disagio abitativo, indicando il tipo di disagio cui sono destinati a rispondere. La Legge propone un "perimetro" dell'ERS costituito:

- **dagli alloggi ERP** (art. 14, comma 1): "Ai fini della presente legge, l'Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) è finalizzata a fornire un servizio abitativo di interesse generale destinato a soddisfare le esigenze abitative dei nuclei familiari appartenenti all'area sociale di cui all'articolo 3, comma 1, lettera b) (area del disagio grave) e caratterizzato da canoni che concorrono alla copertura degli oneri di realizzazione, nonché dei costi di gestione del servizio abitativo".
- **dagli alloggi a canone moderato** (art. 15, comma 1): "Ai fini della presente legge, la locazione a canone moderato è finalizzata a fornire un servizio abitativo di interesse generale a rilevanza economica, destinato a soddisfare le esigenze abitative primarie dei nuclei familiari appartenenti all'area sociale di cui all'articolo 3, comma 1, lettera c) (area del disagio diffuso), in possesso dei requisiti di cui all'articolo 24"
- **dagli interventi per le categorie speciali** (art. 16, comma 1): "Per favorire l'appropriatezza degli interventi di ERS rispetto ai fabbisogni effettivamente rilevati, la Regione incentiva, attraverso la concessione di contributi in conto capitale o in conto interessi, anche in forma attualizzata, anche gli interventi relativi alle seguenti tipologie: a) strutture alloggiative di natura temporanea (destinate ai soggetti appartenenti all'area della difficoltà) b) strutture per l'inclusione sociale" (destinate ai soggetti appartenenti all'area della marginalità sociale).

unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

Analogamente, sempre con l'eccezione della provincia di Savona, debbono considerarsi recepite le "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato immobiliare", redatte (coerentemente con il citato DPR 1998, n° 38) dall'Agenzia del Territorio (ora Agenzia delle Entrate) per definire *le regole per calcolare la superficie di un immobile a destinazione residenziale*, relativamente alla Superficie commerciale ed alla Superficie utile.

- **Gli elementi caratterizzanti che influiscono sulla determinazione del canone** sono diversi tra le Province e, soprattutto, **incompleti** rispetto a quelli ordinariamente considerati per la determinazione del valore di mercato di un immobile. A tal fine, è sufficiente comparare il livello di affinamento della "Scheda di rilevazione dati" delle caratteristiche estrinseche, intrinseche e localizzative (finalizzate a definire il valore di mercato) con quella relativa agli Elementi caratteristici (che concorrono a determinare il canone di locazione). Costituiscono parziale eccezione gli Accordi della Provincia di Imperia e Sanremo, che recepiscono molti degli elementi relativi alle caratteristiche intrinseche, estrinseche e localizzative riportate nella scheda per il calcolo del valore di mercato puntuale.

Oltre alla numerosità, deve essere considerata si considera anche **l'incidenza percentuale nella determinazione del valore** (un box, o un impianto termico efficiente è molto più importante, e quindi incide di più sul valore di mercato finale, rispetto alla presenza dell'impianto videofonico, ad esempio), mentre per gli "elementi caratteristici" conta il numero, o, addirittura l'intervallo (tra 5 e 8 elementi, ad esempio). Costituisce parziale eccezione la provincia di Imperia, dove per (alcune) specifiche caratteristiche sono previsti coefficienti in detrazione/aumento.

A conclusione del lavoro, come già evidenziato nella fase intermedia, si segnala l'opportunità **di una azione regionale di coordinamento delle iniziative** (su base provinciale) delle Associazioni della proprietà edilizia e degli inquilini.

L'omogeneizzazione dei fattori caratterizzanti gli Accordi e l'eventuale previsione di un fondo a tutela della cosiddetta "morosità incolpevole" degli inquilini potrebbe costituire, da un lato, un ulteriore incentivo per i proprietari al ricorso al canone concordato, dall'altro, la possibilità di una ulteriore riduzione dei canoni, a fronte della certezza dell'introito.

2.2 Allegati

2.2.1 *Tabella comparativa delle caratteristiche degli Accordi Territoriali*

2.2.2 Schede di confronto tra canone concordato e canone di mercato

Accordi territoriali ai sensi della L. 431/1998

SCHEDA DI CONFRONTO TRA CANONE DI MERCATO E CANONE CONCORDATO

Scheda di rilevazione dati

CODICE

CH1

IDENTIFICATIVI

Breve descrizione Appartamento ad uso abitativo con posto auto scoperto

Proprietà **Comune di Chiavari**

Comune **Chiavari**

Prov. **GE**

Indirizzo

Piazzale della Franca 43/2

Zona OMI

B2

Centrale/CENTRO URBANO DI CONTORNO AL CENTRO STORICO

abitazione ufficio box autorimessa posto auto cantina terreno

LOCALIZZAZIONE AI SENSI DELLA L.431/1998

Area

2

Sottofascia

intermedia

Elementi caratteristici

N° totale

4

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

signorile
 normale
 degradato

Inquinamento

alto
 basso
 inesistente

Aree verdi

proprietà esclusiva
 attrezzate pubbliche
 nessuna

Esposizione/posizione

ottima
 media
 pessima

Servizi

Esercizi commerciali

supermercato
 alimentari
 farmacia
 abbigliamento
 altro: _____

Servizi (raggiungibili a piedi in 5 minuti)

asilo nido istituti superiori luoghi di culto
 scuola materna università pronto soccorso
 scuola elementare strutture sportive musei
 scuola media banca altro: _____
 ufficio postale cinema/teatro

Caratteristiche intrinseche

STRUTTURA VERTICALE

- in cemento armato
- in muratura
- in acciaio
- altro: _____

STRUTTURE ORIZZONTALI

- in cemento armato
- misto in laterizi e cemento armato
- in ferro e voltine in laterizi
- in lamiera grecata
- altro: _____

VOTO DI SINTESI

2

da 1 (pessimo) a 5 (ottimo)

TAMPONAMENTI ESTERNI

- intonacati e tinteggiati
- intonacati e/o con motivi ornamentali
- intonacati con rivestimento resino/plastico
- con rivestimento lapideo
- con rivestimento in cortina (klinker o similare)
- altro: _____

VOTO DI SINTESI

2

da 1 (pessimo) a 5 (ottimo)

COPERTURA

- a falde con coppi/tegole in laterizio
- a terrazza praticabile
- a terrazza non praticabile
- altro: _____

VOTO DI SINTESI

2

da 1 (pessimo) a 5 (ottimo)

DISTRIBUZIONE INTERNA

VOTO DI SINTESI

3

da 1 (pessimo) a 5 (ottimo)

SERRAMENTI

- in legno
- in PVC
- in alluminio
- in ferro
- inferriate
- altro: _____

VOTO DI SINTESI

3

da 1 (pessimo) a 5 (ottimo)

Caratteristiche tecnologiche

IMPIANTO TERMICO

- impianto a gas
- impianto a gasolio
- impianto centralizzato
- impianto termo autonomo
- impianto elettrico
- teleriscaldamento
- condizionamento

VOTO DI SINTESI

1

da 1 (pessimo) a 5 (ottimo)

ALTRI IMPIANTI

- impianto idrico
- impianto cent. acqua calda
- impianto elettrico
- impianto TV centr.
- impianto telefonico
- altro: _____

VOTO DI SINTESI

1

da 1 (pessimo) a 5 (ottimo)

- impianto citofonico
- impianto videofonico
- impianto antincendio
- ascensore
- cablaggio
- portineria

CLASSE ENERGETICA

A+ **A** **B** **C** **D** **E** **F** **G** **N.A.**

(% unità per classe energetica)

□ □ □ □ □ □ □ □ □

Coefficienti relativi alle caratteristiche estrinseche, intrinseche e tecnologiche

Ke **105**

Ki **92**

Kt **53**

KS **90**

immobile medio = 100

Accordi territoriali ai sensi della L. 431/1998
SCHEDA DI CONFRONTO TRA CANONE DI MERCATO E CANONE CONCORDATO
Scheda di calcolo canone
CODICE
CH1

Regione **Liguria** Comune **Chiavari**
 Quartiere **San Pier di Canne** Indirizzo **Piazzale della Franca 43/2**
 Zona OMI **B2 Centrale/CENTRO URBANO DI CONTORNO AL CENTRO STORICO**
 Area **2** Sottofascia **intermedia**

Consistenza immobile in base OMI

SUPERFICIE	ST	K	SLE	SAO	SC
Principale	75,0	1,00	75,0		75,0
Alloggio portiere	0,0	1,00	0,0		0,0
Cantine comunicanti	0,0	0,50		0,0	0,0
Cantine non comunicanti	9,8	0,25		2,5	2,5
Terrazze/balconi comunicanti (<25 mq)	11,0	0,30		3,3	3,3
Terrazze/balconi comunicanti (>25 mq)	0,0	0,10		0,0	0,0
Terrazze/balconi non comunicanti (<25 mq)	0,0	0,15		0,0	0,0
Terrazze/balconi non comunicanti (>25 mq)	0,0	0,05		0,0	0,0
Cortile/giardino	0,0	0,10		0,0	0,0
Posti auto coperti	0,0	0,35		0,0	0,0
Posti auto scoperti	0,0	0,20		0,0	0,0
Autorimessa	0,0	0,50		0,0	0,0
Box	0,0	0,50		0,0	0,0
OMI mq.	95,8		75,0	5,7	80,8

Consistenza immobile in base Accordi territoriali

SUPERFICIE	Var%	Calcolo	Tetto max	Mq.		Var%	Mq.
<input type="checkbox"/> Inferiore a mq. 45	25%		51		<input checked="" type="checkbox"/> Compresa tra mq. 71 e mq. 100		80,8
<input type="checkbox"/> Compresa tra mq. 45 e mq. 60	15%		65		<input type="checkbox"/> Superiore a mq.110	-30%	
<input type="checkbox"/> Compresa tra mq. 61 e mq. 70	5%		70				

Accordi territoriali mq.
80,8
Dati di riferimento per il calcolo del canone di locazione di mercato
Valori OMI (II semestre 2012)

Residenza	Min	Max	€/mq/mese			
Civili	€ 8,0	€ 11,5		KS	90	Ke 107
Autorimesse						Ki 63
Box	€ 11,3	€ 16,9				Kt 28
Posti auto coperti	€ 10,4	€ 15,4		KM	87	
Posti auto scoperti	€ 8,8	€ 13,2				Base (immobile medio)= 100

Dati di riferimento per il calcolo del canone di locazione concordato

	€/mq/mese		%
	Min	Max	
Sottofascia	€ 5,0	€ 9,2	Incremento per arredo <input type="text"/>

Calcolo dei canoni e dello scostamento
Canone di mercato € **614** €/mq/mese **7,6**
Canone concordato min € **404** €/mq/mese **5,0** max € **740** €/mq/mese **9,2**

Accordi territoriali ai sensi della L. 431/1998
SCHEDA DI CONFRONTO TRA CANONE DI MERCATO E CANONE CONCORDATO
Scheda di rilevazione dati
CODICE
GE P1
IDENTIFICATIVI
Breve descrizione Alloggio con ingresso genovese, camera matrimoniale, 2 camere piccole, sala cucina e doppi servizi + box

 Proprietà **Privata**

 Comune **Genova**

 Prov. **GE**

 Indirizzo **Pegli Centro**

 Zona OMI **D41** Periferica/PEGLI PIAZZA BONAVINO (TU.M. V.LUNGOMARE DI PEGLI-V.SABOTINO-V.VESPUCCI)

 abitazione ufficio box autorimessa posto auto cantina terreno

LOCALIZZAZIONE AI SENSI DELLA L.431/1998

Area

3- Pegli

Sottofascia

Pregio

Elementi caratteristici
N° totale **5**

Impianto ascensore	<input type="checkbox"/>	Impianti sportivi di uso comune	<input type="checkbox"/>
Riscaldamento centralizzato/ autonomo piastre	<input checked="" type="checkbox"/>	Spazio scoperto condominiale pk uso comune	<input type="checkbox"/>
Impianto condizionamento	<input type="checkbox"/>	Box pertinenziale o posto auto esclusivo	<input checked="" type="checkbox"/>
Vasca e/o doccia	<input checked="" type="checkbox"/>	Edificio ultimato da meno di 10 anni	<input type="checkbox"/>
Poggiolo (>0,80) o terrazzo o giardino (>=10 mq)	<input type="checkbox"/>	Integrale ristrutturazione	<input type="checkbox"/>
Doppi servizi igienici	<input checked="" type="checkbox"/>	Manutenzione straordinaria	<input checked="" type="checkbox"/>
Doppi vetri e/o porta blindata	<input type="checkbox"/>	Ristrutturazione interna da meno di 5 anni	<input type="checkbox"/>
Cantina e/o soffitta	<input type="checkbox"/>	Esposizione a E/S o S/W di metà vani	<input type="checkbox"/>
Portineria	<input type="checkbox"/>	Vista mare da almeno 2 finestre	<input type="checkbox"/>
Area verde uso comune	<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 checked="" type="checkbox"/> signorile	<input type="checkbox"/> alto	<input type="checkbox"/> proprietà esclusiva	<input checked="" type="checkbox"/> ottima
<input type="checkbox"/> normale	<input type="checkbox"/> basso	<input checked="" type="checkbox"/> attrezzate pubbliche	<input type="checkbox"/> media
<input type="checkbox"/> degradato	<input checked="" type="checkbox"/> inesistente	<input type="checkbox"/> nessuna	<input type="checkbox"/> pessima

Servizi

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

Caratteristiche intrinseche

STRUTTURA VERTICALE

- in cemento armato
- in muratura
- in acciaio
- altro: _____

STRUTTURE ORIZZONTALI

- in cemento armato
- misto in laterizi e cemento armato
- in ferro e voltine in laterizi
- in lamiera grecata
- altro: _____

VOTO DI SINTESI

3

da 1 (pessimo) a 5 (ottimo)

TAMPONAMENTI ESTERNI

- intonacati e tinteggiati
- intonacati e/o con motivi ornamentali
- intonacati con rivestimento resino/plastico
- con rivestimento lapideo
- con rivestimento in cortina (klinker o similare)
- altro: _____

VOTO DI SINTESI

3

da 1 (pessimo) a 5 (ottimo)

COPERTURA

- a falde con coppi/tegole in laterizio
- a terrazza praticabile
- a terrazza non praticabile
- altro: _____

VOTO DI SINTESI

3

da 1 (pessimo) a 5 (ottimo)

DISTRIBUZIONE INTERNA

VOTO DI SINTESI

3

da 1 (pessimo) a 5 (ottimo)

SERRAMENTI

- in legno
- in PVC
- in alluminio
- in ferro
- inferriate
- altro: _____

VOTO DI SINTESI

3

da 1 (pessimo) a 5 (ottimo)

Caratteristiche tecnologiche

IMPIANTO TERMICO

- impianto a gas
- impianto a gasolio
- impianto centralizzato
- impianto termo autonomo
- impianto elettrico
- teleriscaldamento
- condizionamento

VOTO DI SINTESI

3

da 1 (pessimo) a 5 (ottimo)

ALTRI IMPIANTI

- impianto idrico
- impianto cent. acqua calda
- impianto elettrico
- impianto TV centr.
- impianto telefonico
- altro: _____

VOTO DI SINTESI

3

da 1 (pessimo) a 5 (ottimo)

- impianto citofonico
- impianto videofonico
- impianto antincendio
- ascensore
- cablaggio
- portineria

CLASSE ENERGETICA

A+ **A** **B** **C** **D** **E** **F** **G** **N.A.**

(% unità per classe energetica)

Coefficienti relativi alle caratteristiche estrinseche, intrinseche e tecnologiche

Ke **122**

Ki **100**

Kt **62**

KS **101**

immobile medio = 100

Accordi territoriali ai sensi della L. 431/1998
SCHEDA DI CONFRONTO TRA CANONE DI MERCATO E CANONE CONCORDATO
Scheda di calcolo canone
CODICE
GE P1

Regione **Liguria** Comune **Genova**
 Quartiere **Pegli Centro** Indirizzo **Pegli Centro**
 Zona OMI **D41** Periferica/PEGLI PIAZZA BONAVINO (TU.M. V.LUNGOMARE DI PEGLI-V.SA BOTINO-V.VESPUCCI)
 Area **3- Pegli** Sottofascia **Pregio**

Consistenza immobile in base OMI

SUPERFICIE	ST	K	SLE	SAO	SC
Principale	88,0	1,00	88,0		88,0
Alloggio portiere	0,0	1,00	0,0		0,0
Cantine comunicanti	0,0	0,50		0,0	0,0
Cantine non comunicanti	0,0	0,25		0,0	0,0
Terrazze/balconi comunicanti (<25 mq)	0,0	0,30		0,0	0,0
Terrazze/balconi comunicanti (>25 mq)	0,0	0,10		0,0	0,0
Terrazze/balconi non comunicanti (<25 mq)	0,0	0,15		0,0	0,0
Terrazze/balconi non comunicanti (>25 mq)	0,0	0,05		0,0	0,0
Cortile/giardino	0,0	0,10		0,0	0,0
Posti auto coperti	0,0	0,35		0,0	0,0
Posti auto scoperti	0,0	0,20		0,0	0,0
Autorimessa	0,0	0,50		0,0	0,0
Box	14,0	0,50		7,0	7,0

OMI mq. 102,0 88,0 7,0 95,0

Consistenza immobile in base Accordi territoriali

SUPERFICIE	Var%	Calcolo	Tetto max	Mq.	Var%	Mq.
<input type="checkbox"/> Inferiore a mq. 45	30%		54		<input checked="" type="checkbox"/> Compresa tra mq. 71 e mq. 100	95,0
<input type="checkbox"/> Compresa tra mq. 45 e mq. 60	20%		67		<input type="checkbox"/> Superiore a mq.100	-30%
<input type="checkbox"/> Compresa tra mq. 61 e mq. 70	10%		70			

Accordi territoriali mq. 95,0

Dati di riferimento per il calcolo del canone di locazione di mercato
Valori OMI (I semestre 2013)

Residenza	Min	Max	€/mq/mese			
Civili	€ 7,2	€ 10,4		KS	101	Ke 122
Autorimesse	€ 4,9	€ 7,3				Ki 100
Box	€ 10,3	€ 15,4				Kt 62
Posti auto coperti	€ 10,3	€ 14,8		KM	101	
Posti auto scoperti	€ 9,0	€ 13,2				Base (immobile medio)= 100

Dati di riferimento per il calcolo del canone di locazione concordato

		€/mq/anno			
		Min	Max	%	
Sottofascia	intermedia	€ 55,8	€ 89,2	Incremento per arredo	<input type="text"/>

Calcolo dei canoni e dello scostamento

Canone di mercato 852,92 €/mq/mese 9,0

Canone concordato min € 442 €/mq/mese 4,7 max € 706 €/mq/mese 7,4

Accordi territoriali ai sensi della L. 431/1998

SCHEDA DI CONFRONTO TRA CANONE DI MERCATO E CANONE CONCORDATO

Scheda di rilevazione dati

CODICE

GE C3

IDENTIFICATIVI

Breve descrizione Alloggio con 2 camere, sala grande cucina doppi servizi

Proprietà **Privata**

Comune **Genova** Prov. **GE** Indirizzo **Via dei Sessanta**

Zona OMI **D44** Periferica/CORNIGLIANO TU.B. (P.ZZA MASSENA-V.CERVETTO-V.S.GIOVANNI D'ACRI')

abitazione ufficio box autorimessa posto auto cantina terreno

LOCALIZZAZIONE AI SENSI DELLA L.431/1998

Area **8 - CORNIGLIANO** Sottofascia **B-C Degrado periferia**

Elementi caratteristici

N° totale **9**

Impianto ascensore	<input checked="" type="checkbox"/>	Impianti sportivi di uso comune	<input type="checkbox"/>
Riscaldamento centralizzato/ autonomo piastre	<input checked="" type="checkbox"/>	Spazio scoperto condominiale pk uso comune	<input checked="" type="checkbox"/>
Impianto condizionamento	<input type="checkbox"/>	Box pertinenziale o posto auto esclusivo	<input type="checkbox"/>
Vasca e/o doccia	<input checked="" type="checkbox"/>	Edificio ultimato da meno di 10 anni	<input type="checkbox"/>
Poggiolo (>0,80) o terrazzo o giardino (>=10 mq)	<input checked="" type="checkbox"/>	Integrale ristrutturazione	<input type="checkbox"/>
Doppi servizi igienici	<input checked="" type="checkbox"/>	Manutenzione straordinaria	<input type="checkbox"/>
Doppi vetri e/o porta blindata	<input type="checkbox"/>	Ristrutturazione interna da meno di 5 anni	<input type="checkbox"/>
Cantina e/o soffitta	<input checked="" type="checkbox"/>	Esposizione a E/S o S/W di metà vani	<input checked="" type="checkbox"/>
Portineria	<input type="checkbox"/>	Vista mare da almeno 2 finestre	<input checked="" type="checkbox"/>
Area verde uso comune	<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 checked="" type="checkbox"/> ottima
<input checked="" type="checkbox"/> normale	<input checked="" type="checkbox"/> basso	<input type="checkbox"/> attrezzate pubbliche	<input type="checkbox"/> media
<input type="checkbox"/> degradato	<input type="checkbox"/> inesistente	<input checked="" 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"/> istituti superiori	<input checked="" type="checkbox"/> luoghi di culto
<input checked="" type="checkbox"/> alimentari	<input checked="" type="checkbox"/> scuola materna	<input type="checkbox"/> università	<input type="checkbox"/> pronto soccorso
<input checked="" type="checkbox"/> farmacia	<input checked="" type="checkbox"/> scuola elementare	<input type="checkbox"/> strutture sportive	<input type="checkbox"/> musei
<input type="checkbox"/> abbigliamento	<input type="checkbox"/> scuola media	<input type="checkbox"/> banca	<input type="checkbox"/> altro: _____
<input type="checkbox"/> altro: _____	<input type="checkbox"/> ufficio postale	<input type="checkbox"/> cinema/teatro	

Caratteristiche intrinseche

STRUTTURA VERTICALE

- in cemento armato
- in muratura
- in acciaio
- altro: _____

STRUTTURE ORIZZONTALI

- in cemento armato
- misto in laterizi e cemento armato
- in ferro e voltine in laterizi
- in lamiera grecata
- altro: _____

VOTO DI SINTESI

3

da 1 (pessimo) a 5 (ottimo)

TAMPONAMENTI ESTERNI

- intonacati e tinteggiati
- intonacati e/o con motivi ornamentali
- intonacati con rivestimento resino/plastico
- con rivestimento lapideo
- con rivestimento in cortina (klinker o similare)
- altro: _____

VOTO DI SINTESI

3

da 1 (pessimo) a 5 (ottimo)

COPERTURA

- a falde con coppi/tegole in laterizio
- a terrazza praticabile
- a terrazza non praticabile
- altro: _____

VOTO DI SINTESI

2

da 1 (pessimo) a 5 (ottimo)

DISTRIBUZIONE INTERNA

VOTO DI SINTESI

4

da 1 (pessimo) a 5 (ottimo)

SERRAMENTI

- in legno
- in PVC
- in alluminio
- in ferro
- inferriate
- altro: _____

VOTO DI SINTESI

4

da 1 (pessimo) a 5 (ottimo)

Caratteristiche tecnologiche

IMPIANTO TERMICO

- impianto a gas
- impianto a gasolio
- impianto centralizzato
- impianto termo autonomo
- impianto elettrico
- teleriscaldamento
- condizionamento

VOTO DI SINTESI

3

da 1 (pessimo) a 5 (ottimo)

ALTRI IMPIANTI

- impianto idrico
- impianto cent. acqua calda
- impianto elettrico
- impianto TV centr.
- impianto telefonico
- altro: _____

VOTO DI SINTESI

3

da 1 (pessimo) a 5 (ottimo)

- impianto citofonico
- impianto videofonico
- impianto antincendio
- ascensore
- cablaggio
- portineria

CLASSE ENERGETICA

A+ **A** **B** **C** **D** **E** **F** **G** ~~**N.A.**~~

(% unità per classe energetica)

Coefficienti relativi alle caratteristiche estrinseche, intrinseche e tecnologiche

Ke **99**

Ki **101**

Kt **100**

KS **100**

immobile medio = 100

Accordi territoriali ai sensi della L. 431/1998
SCHEDA DI CONFRONTO TRA CANONE DI MERCATO E CANONE CONCORDATO
Scheda di calcolo canone
CODICE
GE C3

Regione	Liguria	Comune	Genova
Quartiere	Cornigliano	Indirizzo	Via dei Sessanta
Zona OMI	D44 Periferica/CORNIGLIANO TU.B. (P.ZZA MASSENA-V.CERVETTO-V.S.GIOVANNI D'ACRI')		
Area	8 - CORNIGLIANO	Sottofascia	B-C Degrado periferia

Consistenza immobile in base OMI

SUPERFICIE	ST	K	SLE	SAO	SC
Principale	90,0	1,00	90,0		90,0
Alloggio portiere	0,0	1,00	0,0		0,0
Cantine comunicanti	0,0	0,50		0,0	0,0
Cantine non comunicanti	5,0	0,25		1,3	1,3
Terrazze/balconi comunicanti (<25 mq)	12,0	0,30		3,6	3,6
Terrazze/balconi comunicanti (>25 mq)	0,0	0,10		0,0	0,0
Terrazze/balconi non comunicanti (<25 mq)	0,0	0,15		0,0	0,0
Terrazze/balconi non comunicanti (>25 mq)	0,0	0,05		0,0	0,0
Cortile/giardino	0,0	0,10		0,0	0,0
Posti auto coperti	0,0	0,35		0,0	0,0
Posti auto scoperti	12,0	0,20		2,4	2,4
Autorimessa	0,0	0,50		0,0	0,0
Box	0,0	0,50		0,0	0,0
OMI mq.	119,0		90,0	7,3	97,3

Consistenza immobile in base Accordi territoriali

SUPERFICIE	Var%	Calcolo	Tetto max	Mq.		Var%	Mq.
<input type="checkbox"/> Inferiore a mq. 45	30%		54		<input checked="" type="checkbox"/> Compresa tra mq. 71 e mq. 100		97,3
<input type="checkbox"/> Compresa tra mq. 45 e mq. 60	20%		67		<input type="checkbox"/> Superiore a mq.100	-30%	
<input type="checkbox"/> Compresa tra mq. 61 e mq. 70	10%		70				
Accordi territoriali mq.							97,3

Dati di riferimento per il calcolo del canone di locazione di mercato
Valori OMI (I semestre 2013)

Residenza	Min	Max			
Civili	€ 5,1	€ 7,6	KS	100	Ke 99
Autorimesse	€ 4,0	€ 5,9			Ki 101
Box	€ 7,6	€ 11,1			Kt 100
Posti auto coperti	€ 8,0	€ 11,9	KM	101	
Posti auto scoperti	€ 6,7	€ 9,7			Base (immobile medio)= 100

Dati di riferimento per il calcolo del canone di locazione concordato

	€/mq/anno		%
	Min	Max	
Sottofascia superiore	€ 64,4	€ 75,4	Incremento per arredo <input type="text"/>

Calcolo dei canoni e dello scostamento

Canone di mercato	621,79		€/mq/mese	6,4
Canone concordato	min € 522	€/mq/mese	5,4	max € 611
			€/mq/mese	6,3

Accordi territoriali ai sensi della L. 431/1998

SCHEDA DI CONFRONTO TRA CANONE DI MERCATO E CANONE CONCORDATO

Scheda di rilevazione dati

CODICE

GE L2

IDENTIFICATIVI

Breve descrizione Alloggio con 2 camere, sala doppi servizi

Proprietà **Privata**

Comune **Genova**

Prov. **GE**

Indirizzo **Va Bari**

Zona OMI **C14 Semicentrale/S.TEODORO TU.M (V.BARI-LARGO S.FRANCESCO DA PAOLAV.A**

abitazione ufficio box autorimessa posto auto cantina terreno

LOCALIZZAZIONE AI SENSI DELLA L.431/1998

Area **10 - S. TEODORO**

Sottofascia **B-C Degrado periferia**

Elementi caratteristici

N° totale 6

Impianto ascensore	<input checked="" type="checkbox"/>	Impianti sportivi di uso comune	<input type="checkbox"/>
Riscaldamento centralizzato/ autonomo piastre	<input checked="" type="checkbox"/>	Spazio scoperto condominiale pk uso comune	<input type="checkbox"/>
Impianto condizionamento	<input type="checkbox"/>	Box pertinenziale o posto auto esclusivo	<input type="checkbox"/>
Vasca e/o doccia	<input checked="" type="checkbox"/>	Edificio ultimato da meno di 10 anni	<input type="checkbox"/>
Poggiolo (>0,80) o terrazzo o giardino (>=10 mq)	<input checked="" type="checkbox"/>	Integrale ristrutturazione	<input type="checkbox"/>
Doppi servizi igienici	<input checked="" type="checkbox"/>	Manutenzione straordinaria	<input checked="" type="checkbox"/>
Doppi vetri e/o porta blindata	<input type="checkbox"/>	Ristrutturazione interna da meno di 5 anni	<input type="checkbox"/>
Cantina e/o soffitta	<input type="checkbox"/>	Esposizione a E/S o S/W di metà vani	<input type="checkbox"/>
Portineria	<input type="checkbox"/>	Vista mare da almeno 2 finestre	<input type="checkbox"/>
Area verde uso comune	<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 checked="" type="checkbox"/> normale	<input checked="" type="checkbox"/> basso	<input checked="" type="checkbox"/> attrezzate pubbliche	<input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> supermercato	<input type="checkbox"/> asilo nido	<input type="checkbox"/> istituti superiori	<input checked="" type="checkbox"/> luoghi di culto
<input type="checkbox"/> alimentari	<input type="checkbox"/> scuola materna	<input type="checkbox"/> università	<input type="checkbox"/> pronto soccorso
<input checked="" type="checkbox"/> farmacia	<input type="checkbox"/> scuola elementare	<input checked="" type="checkbox"/> strutture sportive	<input type="checkbox"/> musei
<input type="checkbox"/> abbigliamento	<input checked="" type="checkbox"/> scuola media	<input type="checkbox"/> banca	<input type="checkbox"/> altro: _____
<input type="checkbox"/> altro: _____	<input checked="" type="checkbox"/> ufficio postale	<input type="checkbox"/> cinema/teatro	

Caratteristiche intrinseche

STRUTTURA VERTICALE

- in cemento armato
- in muratura
- in acciaio
- altro: _____

STRUTTURE ORIZZONTALI

- in cemento armato
- misto in laterizi e cemento armato
- in ferro e voltine in laterizi
- in lamiera grecata
- altro: _____

VOTO DI SINTESI

2

da 1 (pessimo) a 5 (ottimo)

TAMPONAMENTI ESTERNI

- intonacati e tinteggiati
- intonacati e/o con motivi ornamentali
- intonacati con rivestimento resino/plastico
- con rivestimento lapideo
- con rivestimento in cortina (klinker o similare)
- altro: _____

VOTO DI SINTESI

3

da 1 (pessimo) a 5 (ottimo)

COPERTURA

- a falde con coppi/tegole in laterizio
- a terrazza praticabile
- a terrazza non praticabile
- altro: _____

VOTO DI SINTESI

2

da 1 (pessimo) a 5 (ottimo)

DISTRIBUZIONE INTERNA

VOTO DI SINTESI

3

da 1 (pessimo) a 5 (ottimo)

SERRAMENTI

- in legno
- in PVC
- in alluminio
- in ferro
- inferriate
- altro: _____

VOTO DI SINTESI

3

da 1 (pessimo) a 5 (ottimo)

Caratteristiche tecnologiche

IMPIANTO TERMICO

- impianto a gas
- impianto a gasolio
- impianto centralizzato
- impianto termo autonomo
- impianto elettrico
- teleriscaldamento
- condizionamento

VOTO DI SINTESI

2

da 1 (pessimo) a 5 (ottimo)

ALTRI IMPIANTI

- impianto idrico
- impianto cent. acqua calda
- impianto elettrico
- impianto TV centr.
- impianto telefonico
- altro: _____
- impianto citofonico
- impianto videofonico
- impianto antincendio
- ascensore
- cablaggio
- portineria

VOTO DI SINTESI

3

da 1 (pessimo) a 5 (ottimo)

CLASSE ENERGETICA

A+ **A** **B** **C** **D** **E** **F** **G** **N.A.**

(% unità per classe energetica)

Coefficienti relativi alle caratteristiche estrinseche, intrinseche e tecnologiche

Ke 98

Ki 96

Kt 96

KS 97

immobile medio = 100

Accordi territoriali ai sensi della L. 431/1998
SCHEDA DI CONFRONTO TRA CANONE DI MERCATO E CANONE CONCORDATO
Scheda di calcolo canone
CODICE
GE L2

Regione **Liguria** Comune **Genova**
 Quartiere **Lagaccio** Indirizzo **Va Bari**
 Zona OMI **C14** Semicentrale/S.TEODORO TU.M (V.BARI-LARGO S.FRANCESCO DA PAOLAV.A)
 Area **10 - S. TEODORO** Sottofascia **B-C Degrado periferia**

Consistenza immobile in base OMI

SUPERFICIE	ST	K	SLE	SAO	SC
Principale	85,0	1,00	85,0		85,0
Alloggio portiere	0,0	1,00	0,0		0,0
Cantine comunicanti	0,0	0,50		0,0	0,0
Cantine non comunicanti	4,0	0,25		1,0	1,0
Terrazze/balconi comunicanti (<25 mq)	9,0	0,30		2,7	2,7
Terrazze/balconi comunicanti (>25 mq)	0,0	0,10		0,0	0,0
Terrazze/balconi non comunicanti (<25 mq)	0,0	0,15		0,0	0,0
Terrazze/balconi non comunicanti (>25 mq)	0,0	0,05		0,0	0,0
Cortile/giardino	0,0	0,10		0,0	0,0
Posti auto coperti	0,0	0,35		0,0	0,0
Posti auto scoperti	0,0	0,20		0,0	0,0
Autorimessa	0,0	0,50		0,0	0,0
Box	0,0	0,50		0,0	0,0
OMI mq.	98,0		85,0	3,7	88,7

Consistenza immobile in base Accordi territoriali

SUPERFICIE	Var%	Calcolo	Tetto max	Mq.		Var%	Mq.
<input type="checkbox"/> Inferiore a mq. 45	30%		54		<input checked="" type="checkbox"/> Compresa tra mq. 71 e mq. 100		88,7
<input type="checkbox"/> Compresa tra mq. 45 e mq. 60	20%		67		<input type="checkbox"/> Superiore a mq.100	-30%	
<input type="checkbox"/> Compresa tra mq. 61 e mq. 70	10%		70				

Accordi territoriali mq.
88,7
Dati di riferimento per il calcolo del canone di locazione di mercato
Valori OMI (I semestre 2013)

Residenza	Min	Max	€/mq/mese			
Civili	€ 5,2	€ 7,3		KS	97	Ke 98
Autorimesse	€ 6,2	€ 8,7				Ki 96
Box	€ 10,4	€ 15,6				Kt 96
Posti auto coperti	€ 10,3	€ 14,8		KM	101	
Posti auto scoperti	€ 8,9	€ 12,6				Base (immobile medio)= 100

Dati di riferimento per il calcolo del canone di locazione concordato

		€/mq/anno			
		Min	Max	%	
Sottofascia	intermedia	€ 49,0	€ 71,1	Incremento per arredo	<input type="text"/>

Calcolo dei canoni e dello scostamento

Canone di mercato	542,95			€/mq/mese	6,1
Canone concordato	min € 362	€/mq/mese	4,1	max € 525	€/mq/mese 5,9

2.3 L'edilizia convenzionata

2.3.1 Riferimenti normativi

Le tipologie di edilizia residenziale pubblica si differenziano in base al ruolo concretamente svolto dalle Amministrazioni Pubbliche. In sintesi:

- **Edilizia residenziale sovvenzionata:** l'Ente pubblico realizza direttamente il fabbricato, mediante finanziamenti integralmente pubblici;
- **Edilizia residenziale agevolata:** l'Amministrazione incentiva l'edificazione residenziale attribuendo specifiche agevolazioni creditizie o contributive alle imprese costruttrici o agli utilizzatori finali;
- **Edilizia residenziale convenzionata:** l'immobile abitativo, come nell'edilizia residenziale agevolata, è realizzato dal privato. Nell'edilizia convenzionata, tuttavia, l'Ente pubblico non offre agevolazioni creditizie ma attribuisce direttamente aree o facilitazioni urbanistiche all'impresa costruttrice.

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 (P.E.E.P.),* convenzione che si pone nell'ambito del più ampio procedimento di edilizia residenziale pubblica tracciato dalla L. 1971 n. 865; questa convenzione è disciplinata dall'art. 35 suddetta L. 865/1971.
- *La convenzione per la riduzione del contributo concessorio* al cui pagamento è subordinato il rilascio del permesso di costruire; questa convenzione è disciplinata dall'art. 18 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 (T.U. in materia edilizia) che sul punto ha sostituito la disciplina in precedenza dettata dagli artt. 7 e 8 della L.1977 n. 10 ("Legge Bucalossi"). Da segnalare che, a decorrere dall'entrata in vigore della legge 23 dicembre 1998 n. 448 anche "la convenzione Bucalossi" può rientrare nell'ambito del procedimento di edilizia residenziale pubblica tracciato dalla legge 22 ottobre 1971 n. 865, potendo detta convenzione, nei casi previsti dall'art. 31 comma 46 e segg. suddetta L. 448/1998, sostituire o modificare "la convenzione P.E.E.P."

2.3.2 Convenzione P.E.E.P.

Come sopra ricordato "la convenzione P.E.E.P." si inserisce nel più ampio procedimento di edilizia residenziale pubblica disciplinato dalla legge 865/1971, che parte dall'esproprio dell'area per giungere sino alla successiva alienazione e/o locazione dell'alloggio realizzato.

In particolare detto procedimento si articola in tre fasi:

- fase I: *acquisizione dell'area al patrimonio indisponibile del Comune*, fase caratterizzata da procedure di carattere pubblicistico attinenti al procedimento espropriativo;
- fase II: *la fase di disposizione dell'area* (in proprietà o in diritto di superficie) a favore del soggetto attuatore dell'intervento edilizio, fase caratterizzata dalla stipula della Convenzione comportante per l'appunto il trasferimento della proprietà o la costituzione del diritto di superficie e contenente la disciplina (termini, modalità, caratteristiche, garanzie) dell'intervento edilizio ed urbanistico;
- fase III: fase della *"gestione" dell'alloggio da parte dell'assegnatario/acquirente con i vincoli e le limitazioni* alla libera disponibilità che discendono dalla peculiare natura dei beni (pur sempre ottenuti a condizioni di favore quanto meno inerenti la fase di acquisizione dell'area).

La Convenzione P.E.E.P. può avere per oggetto il trasferimento della piena proprietà dell'area di edilizia convenzionata ovvero la concessione del diritto di superficie su tale area.

La disposizione dell'art. 35, L. 865/1971, che prevedeva la concessione in diritto di superficie di aree ricomprese nei P.E.E.P. per una quota non inferiore al 60% e non superiore all'80% in termini volumetrici, è stata modificata dall'art. 3, c. 63, L. 23 dicembre 1996 n. 662, la quale non prevede più quote minime da destinare in superficie o proprietà ma lascia ai Comuni la facoltà di scegliere liberamente quale forma di cessione/concessione adottare, fissando peraltro due principi da osservare:

- i corrispettivi della concessione in superficie al metro cubo non possono essere superiori al 60% dei prezzi di cessione in proprietà riferiti allo stesso volume e possono essere dilazionati per un massimo di 15 anni;
- i corrispettivi della concessione in superficie ed i prezzi delle aree cedute in proprietà debbono nel loro insieme assicurare la copertura delle spese sostenute dal Comune per l'acquisizione delle aree.

Possono essere cessionari per la piena proprietà o concessionari per il diritto di superficie le aziende per l'edilizia residenziale pubblica (subentrate agli Istituti

Autonomi Case Popolari e variamente denominate a seconda delle Regioni: ARTE, ATER, ALER, ecc.), le Cooperative edilizie, i singoli ed anche le imprese di costruzione e i loro consorzi, con preferenza per i proprietari espropriati, in possesso dei requisiti per l'assegnazione di alloggi di edilizia agevolata.

La concessione o la cessione della proprietà viene deliberata dal Consiglio Comunale. Con la stessa delibera viene inoltre determinato il contenuto della convenzione da stipularsi, ai sensi dell'art. 35, c.8, L. 865/197 come integrato (nel caso di cessione della proprietà) dall'art. 3, c. 63, legge 662/1996 che richiama il contenuto della convenzione ora disciplinata dall'art. 18 T.U. in materia edilizia, D.P.R. 380/2001.

Nel caso di concessione, la Convenzione deve contenere:

- il corrispettivo della concessione e le modalità del relativo versamento;
- il corrispettivo delle opere di urbanizzazione da realizzare a cura del Comune ovvero se tali opere dovranno essere realizzate dal concessionario le relative garanzie finanziarie;
- gli elementi progettuali e le modalità di controllo sulla loro esecuzione, e le modalità per il loro trasferimento al comune;
- le caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici da realizzare;
- i termini di inizio e ultimazione degli edifici e delle opere di urbanizzazione
- l'obbligo a praticare prezzi di cessione e canoni di locazione concordati sulla base di parametri da riportare in convenzione;
- le sanzioni a carico del concessionario per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione ed i casi di maggiore gravità in cui tale inosservanza comporta la decadenza dalla concessione e la conseguente estinzione del diritto di superficie
- i criteri per la determinazione del corrispettivo in caso di rinnovo della concessione la cui durata non può essere superiore a quella prevista nell'atto originario; la durata del diritto di superficie è prevista a tempo indeterminato nel caso in cui concessionari siano Enti pubblici per la realizzazione di impianti e servizi, altrimenti la durata non potrà essere inferiore a 60 e non superiore a 99 anni.

Nel caso di cessione della proprietà delle aree, la Convenzione deve prevedere:

- gli elementi progettuali degli edifici da costruire e le modalità del controllo sulla loro costruzione;
- le caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici da costruire;
- i termini di inizio e ultimazione lavori degli edifici;

- i casi nei quali l'inosservanza degli obblighi previsti dalla convenzione comporta la risoluzione dell'atto di cessione;
- la determinazione dei prezzi di cessione degli alloggi sulla base del costo dell'area, della costruzione, delle opere di urbanizzazione, nonché delle spese generali comprese quelle di progettazione e degli oneri di preammortamento e di finanziamento;
- la determinazione dei canoni di locazione in percentuale del valore desunto dai prezzi fissati per la cessione degli alloggi;
- la durata di validità della convenzione non superiore a 30 e non inferiore a 20 anni.

I prezzi di cessione ed i canoni di locazione determinati in base alla convenzione sono suscettibili di periodiche variazioni, con frequenza non inferiore al biennio, in base agli indici ISTAT dei costi di costruzione.

Con l'abrogazione dei vincoli decennali e ventennali di alienazione (art. 23, L. 179/1992), non sono pertanto più previsti divieti di alienazione per gli alloggi in proprietà. Tuttavia non è escluso che in alcune convenzioni vengano inserite clausole volte a limitare la facoltà di alienazione con la previsione di divieti temporanei di alienazione con efficacia ex art. 1379 c.c. ovvero in cui l'alienazione sia altrimenti sanzionata.

È assai frequente l'inserimento nelle convenzioni del patto di prelazione a favore del Comune per il caso di trasferimento degli alloggi, al prezzo "imposto" dalla convenzione.

La possibilità di modificare le "Convenzioni P.E.E.P.", già stipulate, mediante stipulazione di nuova apposita convenzione, è riconosciuta espressamente dall'art. 31, c. 46, L. 1998 n. 448 (finanziaria 1999).

Lo stesso art. 31, al comma 45, prevede, inoltre, la possibilità di "trasformare" il diritto di superficie in proprietà piena.

Sul corpo normativo dell'art. 31 legge 448/1998 è intervenuto il Decreto sviluppo 2011 (D.L. 70/2011 convertito con L. 106/2011), inserendo dopo il comma 49 il nuovo comma 49-bis, che prevede la possibilità di rimuovere i vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione nonché del canone massimo di locazione contenuti in una "Convenzione P.E.E.P."

Ciò a condizione che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento delle singole unità abitative e loro pertinenze; non è, quindi, consentita la rimozione dei vincoli al concessionario, ossia a colui che, con la stipula della convenzione, ha avuto la disponibilità dell'area sulla quale realizzare l'intervento edificatorio. Tale possibilità è riconosciuta ad un suo avente causa (e decorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento).

2.3.3 Convenzione "Bucalossi"

L'art. 16 D.P.R. 380/2001, (T.U. in materia edilizia) subordina il rilascio del permesso di costruire al versamento del contributo concessorio, contributo che risulta articolato in 2 quote :

- una commisurata all'incidenza delle spese di urbanizzazione primaria e secondaria da versarsi all'atto del rilascio del permesso di costruire
- una proporzionata al costo di costruzione da versarsi in corso d'opera con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune e comunque non oltre 60 gg. dalla ultimazione delle opere.

Scopo della "Convenzione Bucalossi" è quello di ottenere una riduzione del contributo concessorio richiesto ai fini del rilascio del permesso di costruire relativo ad interventi di edilizia abitativa; in particolare a seguito della stipula di detta convenzione il contributo concessorio viene limitato alla sola quota commisurata agli oneri di urbanizzazione con esclusione pertanto di quella commisurata al costo di costruzione. Con detta convenzione l'interessato, a fronte dell'agevolazione ottenuta, deve assumere l'obbligo di praticare prezzi di vendita e canoni di locazione in misura non superiore a quella risultante dalla convenzione medesima.

La convenzione deve prevedere:

- le caratteristiche tipologiche e costruttive degli edifici;
- la determinazione dei prezzi di cessione degli alloggi sulla base del costo dell'area, della costruzione, delle opere di urbanizzazione, nonché delle spese generali comprese quelle di progettazione e degli oneri di preammortamento e di finanziamento;
- la determinazione dei canoni di locazione in percentuale del valore desunto dai prezzi fissati per la cessione degli alloggi;
- la durata di validità (minimo 20 massimo 30 anni).

I prezzi di cessione ed i canoni di locazione determinati in base alla convenzione sono suscettibili di periodiche variazioni, con frequenza non inferiore al biennio, in base agli indici ISTAT dei costi di costruzione.

Anche per le "convenzioni Bucalossi" il decreto sviluppo 2011 (D.L. 13 maggio 2011, n. 70 convertito con legge 12 luglio 2011 n. 106) riconosce allo stipulante la possibilità di rimuovere i vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione, sempreché siano decorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento.

Non è, quindi, consentita la rimozione dei vincoli al costruttore, ossia a colui che, con la stipula della convenzione, si è avvalso della riduzione del contributo

concessorio. Tale possibilità è riconosciuta ad un suo avente causa (e decorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento).

2.3.4 Edilizia Convenzionata in Liguria

Le principali fonti normative relative all'edilizia convenzionata sono essenzialmente e seguenti.

- Legge Regionale 3 dicembre 2007 n. 38, *"Organizzazione dell'intervento regionale nel settore abitativo"*;
- Deliberazione Consiglio Regionale 28 aprile 2009 n. 9, (Programma quadriennale regionale 2008-2011 per l'edilizia residenziale. Legge regionale 3 dicembre 2007, n. 38, articolo 5 (in particolare Allegati A ed F alla Deliberazione));
- Schema di atto convenzionale con il Comune, adottato dalla Giunta Regionale ai sensi del comma 3, art. 23 della L.R.38/2007.

La Legge Regionale 3 dicembre 2007 n. 38, *"Organizzazione dell'intervento regionale nel settore abitativo"*, prevede, all'art 23, per la realizzazione degli interventi di edilizia sovvenzionata, agevolata e convenzionata, che gli operatori *"stipulino un atto convenzionale con il Comune"* (comma 2).

La Giunta Regionale adotta uno schema di atto convenzionale determinando in particolare (comma 3):

- la natura del servizio abitativo e gli elementi che lo compongono;
- gli obblighi di servizio degli operatori, ivi compreso l'impegno di cui all'articolo 7, comma 3, nonché l'obbligo di predisposizione di apposito piano finanziario dell'intervento e la relativa rendicontazione;
- la durata del vincolo di destinazione sull'immobile;
- le caratteristiche tipologiche e costruttive degli alloggi;
- il costo degli alloggi;
- le modalità di determinazione del canone di locazione o del prezzo di cessione convenzionato commisurato al piano finanziario dell'intervento, all'entità delle compensazioni dell'onere del servizio, ai costi di gestione e al rendimento dell'investimento;
- le modalità di calcolo del prezzo di cessione degli alloggi una volta concluso il periodo della locazione a termine, nei casi di proprietà differita;

- le modalità di calcolo del prezzo di cessione degli interi immobili o dei singoli alloggi, nei casi di alloggi in locazione, prima della scadenza dell'atto convenzionale sempre che l'acquirente si impegni a rispettare tutti i vincoli assunti per il periodo che ancora intercorre fino alla scadenza della convenzione stessa;
- idonee forme di garanzia finanziaria per il rispetto degli obblighi convenzionali;
- la disciplina dei criteri di selezione e verifica dei requisiti dei conduttori;
- l'obbligo di sostituire, entro sei mesi dalla cessazione della locazione precedente, in caso di disdetta dei contratti di locazione, i precedenti conduttori con altri soggetti in possesso dei requisiti di cui all'articolo 24, salvo eventuale proroga del Comune su richiesta motivata del richiedente;
- le sanzioni previste per la violazione della convenzione.

In base all'art. 22 della L.R. 38/2007, la Giunta Regionale (allegato F del PQR) ha regolamentato un nuovo sistema per la determinazione dei costi degli interventi di edilizia residenziale sovvenzionata, convenzionata - agevolata, i cui contenuti essenziali sono i seguenti.

- Sostituzione del concetto di costo massimo ammissibile con quello di costo riconoscibile (*"Con cadenza biennale o qualora ritenuto opportuno, la Giunta regionale, ai sensi dell'articolo 22 della l.r. 38/07, precisa i costi riconoscibili e adegua i criteri di definizione dei costi massimi per ogni tipologia di intervento"*). Il sistema precedente era basato sulla definizione di un costo massimo ammissibile per un metro quadrato di superficie costruita o recuperata, determinato da un complesso sistema parametrico che non teneva conto dell'effettivo costo delle lavorazioni da eseguire. Il nuovo sistema introduce un riferimento oggettivo, rappresentato dal costo unitario della singola lavorazione rapportato alle quantità effettive che devono essere realizzate. Viene assunto a riferimento il prezzo medio delle lavorazioni come determinato dal Prezzario della Camera di Commercio.
- *Superamento dei Quadri Tecnici Economici (Qte) previsti dalla normativa statale* quale strumento per la determinazione del costo dell'intervento e del contributo massimo ammissibile. Per quanto concerne gli interventi realizzati in regime di edilizia agevolata-convenzionata il Quadro Tecnico Economico viene sostituito dal computo metrico estimativo per consentire, anche in questo caso, l'utilizzo di uno strumento già previsto per la definizione del costo dell'intervento.

- *Introduzione di indirizzi operativi volti a garantire la qualità degli interventi ed a contenere i costi di costruzione.* Pur trattandosi di edilizia di carattere Sociale è necessario che venga garantita la qualità dell'intervento attraverso l'adozione di soluzioni progettuali adeguate e di materiali e tecniche costruttive capaci sia di contenere i costi di realizzazione sia di ridurre quelli di manutenzione e di gestione.

Ad ogni livello di approfondimento progettuale deve corrispondere un equivalente livello di determinazione dei costi complessivi: costo di costruzione + costi degli oneri aggiuntivi (somme a disposizione).

Il quadro economico di preventivazione rapida rappresenta lo strumento che determina preliminarmente (progetto preliminare) il costo complessivo di programma (somma del costo di costruzione e dei costi degli oneri aggiuntivi).

In fase di progetto definitivo e/o esecutivo i relativi costi complessivi sono determinati da:

- il computo metrico estimativo che definisce il costo di costruzione;
- l'insieme degli oneri aggiuntivi che sono determinati in ragione del livello di maturazione raggiunto dalle singole attività che compongono suddetto costo aggiuntivo;

A conclusione dell'intervento (costo a saldo) la spesa effettivamente sostenuta è determinata dalla compilazione del quadro economico finale.

Insieme al costo dei lavori (costo riconoscibile di costruzione - CRC), concorrono alla determinazione dei sopraccitati costi le seguenti voci (oneri aggiuntivi):

- acquisizione aree e/o immobili;
- allacciamenti ai pubblici servizi;
- oneri di urbanizzazione;
- spese tecniche e gestionali;
- consulenze di tipo specialistico;
- imprevisti;
- oneri finanziari;
- spese di commercializzazione

In fase preliminare, la spesa riconoscibile per gli oneri accessori può essere preventivata come segue:

- acquisizione aree e/o immobili: entro il 25% del CRC nel caso di nuova costruzione, mentre per il recupero è determinato in riferimento ai prezzi medi della zona in cui si opera;
- allacciamenti ai pubblici servizi: entro il 3% del CRC;
- oneri di urbanizzazione: entro il 20% del CRC in caso di nuova costruzione e del 10% in caso di recupero;
- spese tecniche e gestionali: entro il 20% del CRC;
- consulenze di tipo specialistico: entro il 1,5% del CRC in caso di nuova costruzione e il 2% in caso di recupero;
- imprevisti: entro il 5% del CRC;
- oneri finanziari: entro il 5% del CRC;
- spese di commercializzazione: entro il 6% del CRC.

L'Allegato F al Programma quadriennale regionale 2008-2011 per l'edilizia residenziale "Caratteristiche ed entità dei cofinanziamenti massimi. Superfici e Costi riconoscibili di riferimento" stabilisce inoltre quanto segue.

1) Limiti alle superfici riconoscibili:

La Superficie Utile Riconoscibile (SUR) ai fini del cofinanziamento regionale è quella ritenuta adeguata, in termini prestazionali, a ospitare un determinato numero di persone che compongono il nucleo familiare.

La superficie complessiva riconoscibile (SCR) da utilizzare per la determinazione del costo riconoscibile dell'intervento da ammettere a cofinanziamento regionale non dovrà essere superiore alla formula seguente:

$$SCR = SUR + 0,60 \text{ di } SNR$$

Dove SNR (Superficie non residenziale) = max 45% SUR

2) Costo riconoscibile unitario

I costi riconoscibili unitari sono fissati in funzione della classe di appartenenza del Comune richiedente.

I Comuni del territorio regionale sono suddivisi in relazione alla loro classe di appartenenza:

- Classe A: Comuni ad alta problematicità abitativa
- Classe B: Comuni a media problematicità abitativa
- Classe C: altri Comuni non rientranti nelle Classi A e B

I beneficiari degli interventi di edilizia convenzionata debbono presentare, ai sensi dell'art.24 della L.R. 38/2007:

- *caratteristiche non reddituali*
 - cittadinanza italiana o di un Paese che aderisce all'Unione europea oppure cittadinanza di Paesi che non aderiscono all'Unione europea, in regola con le vigenti norme in materia di immigrazione;
 - residenza anche tenendo conto della decorrenza della stessa, o attività lavorativa in un Comune della Regione ovvero essere cittadini italiani residenti all'estero che intendono rientrare in Italia;
- *caratteristiche reddituali*
 - limiti alla titolarità di diritti reali su beni immobili;
 - situazione economica del nucleo familiare, calcolata secondo i criteri stabiliti dal decreto legislativo 31 marzo 1998 n. 109, non superiore al limite massimo stabilito dalla Giunta Regionale;
 - assenza di precedenti assegnazioni in proprietà o in locazione di alloggi
 - realizzati con contributo pubblico o di precedenti finanziamenti agevolati in
 - qualunque forma concessi dallo Stato o da Enti pubblici, salvo che l'alloggio non sia più utilizzabile senza aver dato luogo a indennizzo o a risarcimento del danno. Tale requisito non è richiesto per i soggetti già membri di nuclei familiari che hanno fruito di contributi o finanziamenti per l'abitazione rimasta in proprietà ad altro membro del nucleo familiare originario.

2.3.5 Il ruolo delle Cooperative edilizie

Le Cooperative edilizie di abitazione costituiscono una tipologia di Società Cooperativa a mutualità pura che può operare solo coi Soci ma non con i terzi. Ad esse, per quanto non disposto dalle poche norme speciali sulle Cooperative edilizie, si applica ovviamente la disciplina delle Società Cooperative a mutualità prevalente, compresi i requisiti statutari previsti per queste ultime dall'art. 2514 c.c., ed, in via residuale, quella delle Società per azioni o delle Società a responsabilità limitata.

Le Cooperative edilizie sono Società senza scopo di lucro la cui finalità è costruire o acquistare abitazioni per i propri Soci che, all'atto della costituzione, devono essere almeno nove.

Esse hanno lo scopo di assicurare ai Soci (che all'atto della costituzione devono essere almeno nove) l'acquisto di una abitazione in proprietà o il possesso sempre di una abitazione mediante locazione a prezzi e condizioni più vantaggiosi di quelli di mercato.

La Cooperativa mette in atto tutte le iniziative per raggiungere lo scopo: individua un'area edificabile o un immobile da ristrutturare, ricerca i finanziamenti necessari, affida il progetto a tecnici, assegna i lavori ad un'impresa di costruzione, in linea con le decisioni prese dall'Assemblea dei Soci o, per le funzioni delegate, dal Consiglio di Amministrazione.

Esistono due tipi di Cooperative:

- **a proprietà indivisa:** in questo caso, *gli appartamenti realizzati vengono dati solo in godimento ai Soci assegnatari*, i quali contribuiscono al finanziamento della loro costruzione. Il finanziamento avviene sia attraverso il versamento della quota Sociale che attraverso singole forme di finanziamento stabilite dalle varie autonomie statutarie, che vanno ad integrare la copertura dei muti ottenuti dalla Cooperativa. Il Socio è tenuto, inoltre, a versare un canone di godimento, la cui entità è stabilita nel Regolamento della Cooperativa.

Questo tipo di Cooperativa ha trovato larga applicazione in Italia in passato, in un contesto di solidarietà Sociale, ma oggi appare piuttosto in disuso.

- **a proprietà divisa o individuale:** la Cooperativa a proprietà individuale, *realizza alloggi che andranno in proprietà ai Soci*.
- Esistono anche **Cooperative di tipo misto**, che attuano programmi sia a proprietà divisa che indivisa.

Ai sensi del Decreto Legislativo n° 122 del 2005 sulla *"tutela dei diritti patrimoniali degli acquirenti di immobili da costruire"*, le Cooperative edilizie a proprietà individuale oppure indivisa che realizzano civili abitazioni, sia in proprio che affidandone la costruzione a imprese terze, sono obbligate a garantire i Soci futuri assegnatari degli immobili da costruire da un eventuale fallimento della Società.

Vi è poi un'altra distinzione legale *fra Cooperative edilizie a contributo erariale o sovvenzionate e Cooperative edilizie cosiddette libere*.

- Le prime godono di contributi pubblici e sono vincolate alle disposizioni contenute nel Regio Decreto n° 1165 del 1938.
- Le seconde operano solo con le risorse finanziarie fornite dai Soci e dal credito bancario ordinario (quello agevolato è riservato a quelle del primo tipo).

Le Cooperative edilizie *che intendono usufruire di contributi pubblici* devono iscriversi all'Albo nazionale delle Società Cooperative edilizie di abitazione e dei loro consorzi tenuto dal Ministero del Lavoro istituito dall'art. 13 della Legge n° 59 del 1992 e gestito da un apposito comitato. Per iscriversi, tali Cooperative devono avere almeno diciotto Soci, devono essere iscritte nell'Albo delle Società Cooperative tenuto dal Ministero dello Sviluppo Economico (già Ministero delle Attività Produttive), nella sezione Cooperative a mutualità prevalente e nella sottosezione delle Cooperative edilizie, devono rispettare i vincoli prescritti dall'art. 2514 c.c. per le Cooperative a mutualità prevalente (anche se sono a mutualità pura) nonché almeno una delle seguenti condizioni:

- essere state costituite con il conferimento da parte di ciascun Socio di quote o azioni per un valore non inferiore ad Euro 258,23 (500.000 delle vecchie Lire);
- avere iniziato o realizzato un programma di edilizia residenziale;
- essere proprietarie di abitazioni assegnate in godimento o in locazione ai propri Soci oppure avere assegnato in proprietà gli alloggi ai Soci stessi.

Infine, *le altre agevolazioni fiscali* previste specificamente per le Società Cooperative edilizie di abitazione sono le seguenti:

- *esenzione dall'imposta di bollo* per gli atti costitutivi, di ammissione o di recesso dei Soci, per i documenti ed i registri relativi alle operazioni previste dagli statuti di esse, con la sola esclusione degli assegni bancari e delle cambiali;
- *esenzione dall'imposta di registro* per gli atti costitutivi di queste Cooperative;
- gli atti, i documenti ed i registri relativi alle operazioni previste dagli statuti di esse per i quali sia prevista la registrazione, sono soggetti all'imposta di registro in misura fissa, da pagare una sola volta per ciascun atto registrato, compresi i relativi allegati;
- riduzione ad un quarto dell'imposta sulle concessioni governative (art. 147 del R.D. 1165/1938).

In Liguria, al 16 aprile 2013, risultavano iscritte all'Albo nazionale delle Società Cooperative Edilizie di Abitazione e dei loro Consorzi (presso il Dipartimento per l'impresa e l'internazionalizzazione del Ministero dello Sviluppo Economico) poco meno di 70 Cooperative. Abitcoop Liguria è un Consorzio costituito dalle 17 Cooperative di abitazione più significative. Il Consorzio nasce nel 1977 ed ha gestito la realizzazione di 9.000 alloggi in 50 Comuni.

Si è trattato di interventi di nuova costruzione, recupero e riqualificazione urbana.

L'offerta di abitazioni avviene sia attraverso specifiche convenzioni con i Comuni (l'edilizia convenzionata di interesse dello Studio), sia nella forma del Social housing sia del libero mercato.

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%

Tabella 24- Alloggi realizzati da ABITCOOP Liguria nel periodo 2008-2011. Fonte: Abitcoop Liguria Bilancio Sociale 2010

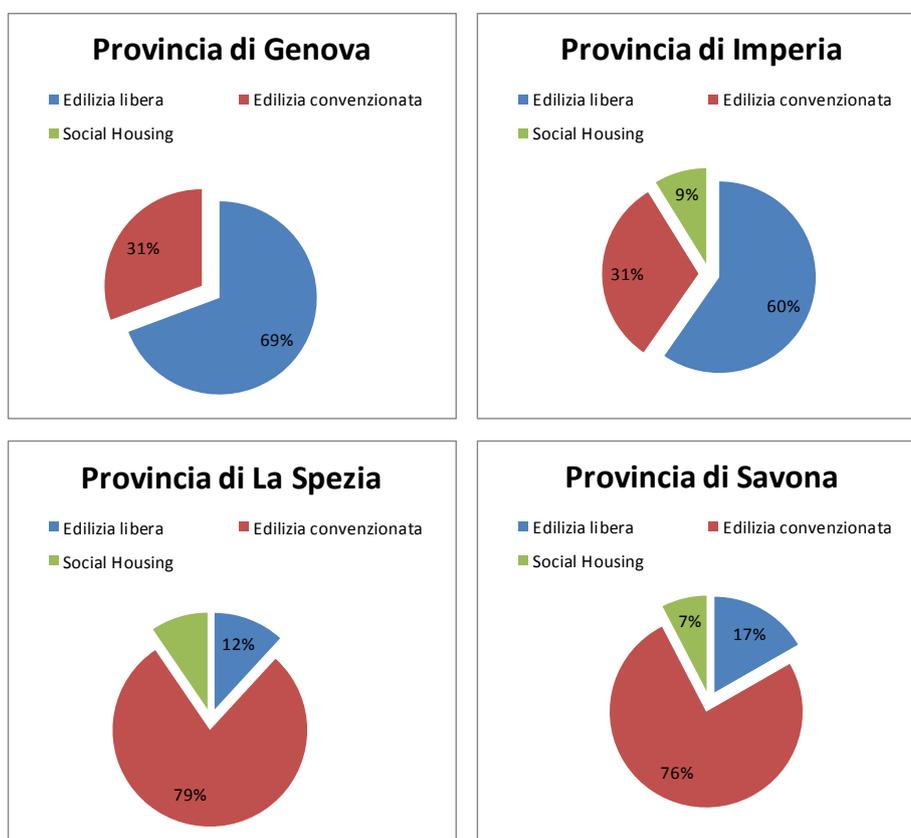


Grafico 25- Tipologie di alloggi di Edilizia residenziale realizzati da Abitcoop Liguria nelle 4 Province. Anni 2008-2011.

L'attività prevalente è comunque concentrata sull'edilizia convenzionata (che rappresentava il 63% del totale alloggi realizzati nella Regione (con un'incidenza del 79% circa nella provincia della Spezia, del 76% circa nella provincia di Savona, che scende al 31% circa in provincia di Imperia e Genova).

L'elenco completo degli interventi di Edilizia convenzionata e di Social housing in atto o ultimati, come risultanti dal Bilancio Sociale 2010, è riportato di seguito.

Comune	Provincia	Località	Cooperativa	N° alloggi in convenzionata e/o social housing	Stato
Genova	GE	Begato	1° Maggio '85	25	Ultimati
Genova	GE	Sant'Eusebio	2 Dicembre	11	
Genova	GE	Sestri Levante	2 Dicembre	22	Ultimati
Genova	GE	Sestri Levante	2 Dicembre	40	
Imperia	IM	Bardellini	Universal	11	
Imperia	IM	Caramagna	Universal	12	
Taggia	IM	Curlo Spinola	Serena	19	
La Spezia	SP	Camponesto	Marina	29	
La Spezia	SP	Valdellora	Triestina	21	Ultimati
Levanto	SP	Via Viviani	La Casa	20	Ultimati
Levanto	SP	S. Gottardo	La Casa	23	Ultimati
Levanto	SP	Sella Mereti	Vetta Bardellone	8	Ultimati
Sarzana	SP	Via Muccini	2 Dicembre - 1° Maggio 85	99	
Sarzana	SP	Olmo Nord	La Marina	48	
Sarzana	SP	Olmo Nord	La Marina	54	
Levanto	SP	Madonna della Guardi	Vetta Bardellone	18	
La Spezia	SP	San Venerio	Triestina	40	
La Spezia	SP	San Venerio	Triestina	19	
La Spezia	SP	Viale Itallia	Marina	50	Ultimati
Varazze	SV	Rio Cucco	Varagine - Guerrieri	26	Ultimati
Vado Ligure	SV	Val di Vado	Dipendenti FIAT	50	Ultimati
Finale Ligure	SV	Perti	1° Maggio '85	4	Ultimati
Finale Ligure	SV	Palazzo Ruffini	1° Maggio '85	9	Ultimati
Vado ligure	SV	S16	U. Nuova - Dip. FIAT	81	
Bergeggi	SV	Piazza Roma	U. Nuova	10	

Tabella 26 – Abitcoop Liguria Interventi di Edilizia convenzionata e di Social Housing in atto o ultimati al 2011. Bilancio Sociale 2010

2.3.6 Le principali iniziative in Liguria

Sono in corso di censimento le iniziative di edilizia convenzionata, sia tramite Abitcoop sia tramite Questionario inviato ai Comuni della Regione.

L'offerta abitativa di Abitcoop di edilizia convenzionata è ad oggi pari a 191 alloggi (a fronte di un'offerta complessiva di 722 alloggi).

Rispetto ai dati precedenti, si rileva un incremento degli alloggi di edilizia libera, come da successiva tabella e grafici.

L'offerta di edilizia convenzionata rappresenta il 45% nella provincia di Savona, scende al 40% circa a Imperia e La Spezia e rappresenta solo un residuale 5% a Genova.

Provincia	Alloggi (dati assoluti)					Alloggi (dati %)			
	Edilizia libera	Edilizia convenzionata	Social Housing	ERP	Totale	Edilizia libera	Edilizia convenzionata	Social Housing	ERP
Genova	286	14			300	95,3%	4,7%	0,0%	0,0%
Imperia	47	34	2	3	86	54,7%	39,5%	2,3%	3,5%
La Spezia	57	58	33		148	38,5%	39,2%	22,3%	0,0%
Savona	85	85		18	188	45,2%	45,2%	0,0%	9,6%
Totale	475	191	35	21	722	65,8%	26,5%	4,8%	2,9%

Tabella 27 - Offerta residenziale di ABITCOOP Liguria al 29 novembre 2013. Fonte: Abitcoop Liguria Assemblea Annuale

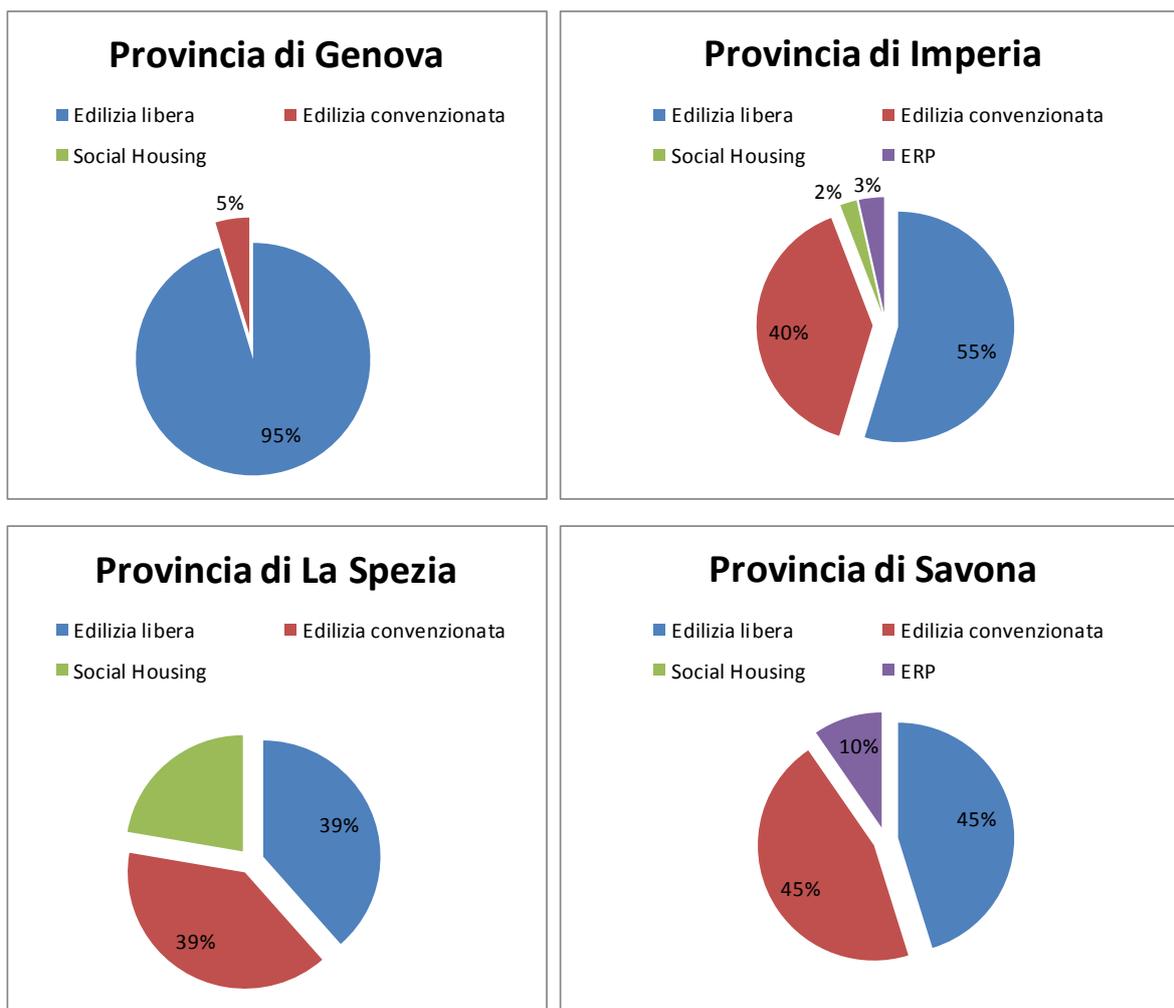


Grafico 28- Offerta di edilizia residenziale da Abitcoop Liguria nelle 4 Province. Anno 2013.

La restituzione dei dati derivanti dai Questionari inviati ai Comuni evidenzia una serie di interventi in parte coincidenti con quelli di Abitcoop.

Comune	Provincia	Località	Soggetto attuatore o cooperativa	N° alloggi in convenzionata
Sestri Levante	GE	Area ex FIT	2 Dicembre "Sestri Sviluppo Immobiliare Srl"	32
Andora	IM	Via Cavour		15
Levanto	SP	Via Viviani		20
Levanto	SP	Via Viviani		8
Levanto	SP	Loc. San Gottardo		22
Levanto	SP	Loc. Stella Mereti		8
Levanto	SP	Loc. Madonna della Guardia		18
Sarzana	SP	Località Camponesto		28
Sarzana	SP	Località Marinella		6
Sarzana	SP	Località Olmo SP 5 Unità 4 e 5		55
Sarzana	SP	Località Olmo SP 4		40
Sarzana	SP	PP Area 3 Via Muccini		50
Albissola Marina	SV		Va Isola 22	10
Albissola Marina	SV	Zona ex Accos		39
Savona	SV	Aree ex Balbotin	ARTE SV e Società progetto ponente Srl	50
Savona	SV		Salati Armando SpA	7
Vado Ligure	SV	Valle di Vado Via Caviglia	Cooperativa dipendenti Fiat Vado	50
Vado Ligure	SV	Valle di Vado Via Caviglia	Consorzio Arti Edili Scrl	50

Tabella 29 - Iniziative di Edilizia Convenzionata in atto nei Comuni. Dati parziali. Anno 2013.

2.3.7 Analisi dei criteri di determinazione dei prezzi di vendita

Come detto più diffusamente al paragrafo relativo all'inquadramento normativo, la Legge Regionale 3 dicembre 2007 n. 38, "Organizzazione dell'intervento regionale nel settore abitativo", prevede, all'art 23, comma 3 che la Giunta Regionale adotti uno schema di atto convenzionale determinando in particolare (comma 3) il costo degli alloggi ed il "*prezzo di cessione convenzionato commisurato al piano finanziario dell'intervento*" (sub f).

Al fine di indagare tale costo, è stata predisposta una tabella, riportata di seguito, dove, per ogni intervento, sono indicati:

- localizzazione;
- soggetto attuatore
- breve descrizione dell'intervento;
- anno della convenzione;
- n° alloggi;
- stato attuale;
- prezzo (€/mq) di cessione.

I dati riportati in questa tabella sono sia di fonte Comunale, che Abitcoop Liguria.

L'attività di reperimento dei dati si è protratta per oltre un anno, con *un tasso di rispondenza molto limitato da parte dei Comuni*, sia per la frammentazione dei soggetti preposti a fornire le informazioni, sia per la mancanza di un centro nel quale fossero disponibili tutti i dati relativi agli interventi (sia nella loro configurazione originaria, sia nella loro successiva evoluzione).

Si è, inoltre rilevato che spesso gli interventi di edilizia convenzionata sono parte di interventi di edilizia residenziale più ampi e comprendono sia altre forme di ERS sia edilizia libera, per cui può risultare non immediato estrapolare i dati relativi alla sola edilizia convenzionata.

Quello che si rileva è la mancanza, a livello regionale, di un punto di raccolta cui far confluire i flussi informativi relativi agli interventi di edilizia convenzionata e la conseguente mancanza di un quadro globale degli interventi in atto sul territorio.

Si evidenzia, quindi, la **necessità di un data room aggiornato** (ed aggiornabile mediante un sistema di password) con la mappatura in ambiente GIS degli interventi sul territorio.

A tale mappatura occorrerà associare gli elementi minimi che sono stati ottenuti con il lavoro di indagine e che sono riportati nella seguente tabella:

Fonte delle informazioni:	Comune	PR	Soggetto attuatore	Località e/o indirizzo	Descrizione	Anno Convenzione	N° alloggi	Stato attuale	Prezzo di vendita (€/mq)
ABIT COOP	SESTRI LEVANTE	GE	2 DICEMBRE	UMI 5 - SESTRI LEVANTE	PIANO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA DELL'AREA EX-FIT	2009	22	TERMINATO	€ 3.597,37
ABIT COOP	IMPERIA	IM	UNIVERSAL IN LIQUIDAZIONE	LOCALITA BARDELLINI	REALIZZAZIONE DI N.11 ALLOGGI E RELATIVE PERTINENZE IN ZONA BC8B DI PRG	2008	9	IN FASE DI ULTIMAZIONE LAVORI	€ 3.023,39
ABIT COOP	IMPERIA	IM	UNIVERSAL IN LIQUIDAZIONE	CARAMAGNA	REALIZZAZIONE di n. 22 ALLOGGI, AUTORIZZAZIONE INTERRATA IN ZONA C2A DI PRG	2014	7	IN FASE DI RILASCIO PdC	€ 3.566,31
ABIT COOP	LA SPEZIA	SP	TRIESTINA	SAN VENERIO COMPARTO C - LOTTO B	P.E.E.P. SAN VENERIO	2008	19	IN FASE DI ULTIMAZIONE LAVORI	€ 1.834,66
ABIT COOP	LA SPEZIA	SP	TRIESTINA	SAN VENERIO - COMPARTO C - LOTTI A - C	P.E.E.P. SAN VENERIO	2008	40	TERMINATO	€ 1.821,88
COMUNE	LEVANTO	SP		VIA VIVIANI			20		€ 1.860,98
COMUNE	LEVANTO	SP		VIA VIVIANI			8		€ 2.171,17
COMUNE	LEVANTO	SP		SAN GOTTARDO			22		€ 1.991,24
ABIT COOP	LEVANTO	SP	VETTA BARDELLONE	MADONNA DELLA GUARDIA		2009	18	IN FASE DI ULTIMAZIONE LAVORI	€ 2.903,33
ABIT COOP	LEVANTO	SP	VETTA BARDELLONE	SELLA MERETI	REALIZZAZIONE DI DUE FABBRICATI	2007	8	TERMINATO	€ 2.450,42
COMUNE	SARZANA	SP		CAMPONESTO		18/08/2005	28		€ 1.740,00
COMUNE	SARZANA	SP		MARINELLA			6		€ 2.300,00

Fonte delle informazioni:	Comune	PR	Soggetto attuatore	Località e/o indirizzo	Descrizione	Anno Convenzione	N° alloggi	Stato attuale	Prezzo di vendita (€/mq)
COMUNE	SARZANA	SP		OLMO SP 5 UNITA' 4 e 5		27/11/2009	55		€ 2.100,00
COMUNE	SARZANA	SP		OLMO SP 4		27/03/2012	40		€ 2.100,00
ABIT COOP	SARZANA	SP	PRIMO MAGGIO 85 - 2 DICEMBRE	VIA MUCCINI	P.P. DI VIA MUCCINI	2011	50	IN REALIZZAZIONE	€ 3.692,63
COMUNE	ALBISSOLA MARINA	SV		VIA ISOLA 22		26/02/2008	10		€ 4.500,00
COMUNE	ALBISSOLA MARINA	SV		ZONA EX ACCOS Comparto 3		21/10/2008	39		€ 3.000,00
COMUNE	ANDORA	IM		VIA CAVOUR		30/10/2008	15		€ 1.800,00
ABIT COOP	BERGEGGI	SV	URBANISTICA NUOVA	BERGEGGI - P.ZZA ROMA	REALIZZAZIONE N 10 ALLOGGI E RELATIVE PERTINENZE	2014	10	IN FASE DI RILASCIO PdC	€ 3.122,43
COMUNE	SAVONA	SV	ARTE SV e Società progetto ponente Srl	AREE EX BALBOTIN	SUA di iniziativa privata (4 corpi di fabbrica a destinazione prevalentemente residenziale)	2007(Atto modificativo Convenzione urbanistica aprile	50		
COMUNE	SAVONA	SV	Salati Armando SpA		Zona PAIP con cambio di destinazione d'uso da produttivo a residenziale	DGC 317/2009; DGG 5/2010 e DGC 158/2011	7		
COMUNE	VADO LIGURE	SV	Cooperativa dipendenti Fiat Vado	Zona R10 BS di PRG VALLE DI VADO VIA CAVIGLIA		2005 (n° 32554 Convenzione 22/7/2005)	50		€ 2.053,42
COMUNE	VADO LIGURE	SV	Consorzio Arti Edili Srl	Zona R10 BS di PRG VALLE DI VADO VIA CAVIGLIA		2005 (n° 32556 Convenzione 22/7/2005)	50		€ 2.247,35

Fonte delle informazioni:	Comune	PR	Soggetto attuatore	Località e/o indirizzo	Descrizione	Anno Convenzione	N° alloggi	Stato attuale	Prezzo di vendita (€/mq)
ABIT COOP	STELLA	SV	LAVORATORI ENEL	STELLA	REALIZZAZIONE 5 CASE A SCHIERA PER TOTALI 5 ALLOGGI	2007	10	TERMINATO	€ 1.937,18
ABIT COOP	VARAZZE	SV	VARAGINE - GUERRIERI	RIO CUCCO		2005	26	TERMINATO	€ 2.118,98

Tabella 30 - Iniziative di Edilizia Convenzionata in atto nei Comuni. Anno 2013.

Si nota un'estrema variabilità dei prezzi di vendita unitari (si va da €1.740 a Sarzana, in località Caponesto a €4.500, ad Albissola Marina in Via Isola).

Per procedere ad una ragionata comparazione del prezzo di cessione dell'edilizia convenzionata con quello di mercato, si sono isolati i dati di fonte Abitcoop e, tramite interviste mirate, si è scomposto il costo di cessioni nelle componenti principali:

- costo di costruzione;
- spese tecniche;
- valore dell'area;
- oneri di urbanizzazione;
- oneri finanziari;
- eventuale Fee Cooperativa

al fine di evidenziare la diversa incidenza percentuale per intervento e per area territoriale.

Solo per questi interventi, è stata effettuata una comparazione con il valore di mercato di fonte OMIS e riferito al I semestre 2013.

Si premette che, laddove l'intervento di edilizia convenzionata sia previsto all'interno di un intervento più complesso (è il caso di Imperia Bardellini, dove su un intervento di 11 alloggi, 9 sono di edilizia convenzionata e 2 di Social housing a canone moderato; di Imperia Caramagna, dove, su un intervento di 22 alloggi, 12 sono di edilizia libera, 7 di edilizia convenzionata e 3 di ERP; di Sarzana Via Muccini, dove su un intervento di 140 alloggi, 57 sono di edilizia libera, 50 di edilizia convenzionata e 33 canone moderato), il prezzo di vendita unitario espresso in €/mq è riferito ai soli alloggi convenzionati e che l'incidenza percentuale per componente è, invece, da riferirsi all'intervento nel suo complesso.

Comune	PR	Soggetto attuatore	Descrizione	Anno Convenzione	N° alloggi	Stato attuale	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	PIANO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA DELL'AREA EX-FIT	2009	22	TERMINATO	€ 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	REALIZZAZIONE DI N.11 ALLOGGI E RELATIVE PERTINENZE IN ZONA BC8B DI PRG	2008	9	IN FASE DI ULTIMAZIONE LAVORI	€ 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	REALIZZAZIONE di n. 22 ALLOGGI, AUTORIMESSA INTERRATA IN ZONA C2A DI PRG	2014	7	IN FASE DI RILASCIO PdC	€ 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	P.E.E.P. SAN VENERIO	2008	19	IN FASE DI ULTIMAZIONE LAVORI	€ 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	P.E.E.P. SAN VENERIO	2008	40	TERMINATO	€ 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		2009	18	IN FASE DI ULTIMAZIONE LAVORI	€ 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	REALIZZAZIONE DI DUE FABBRICATI	2007	8	TERMINATO	€ 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	P.P. DI VIA MUCCINI	2011	50	IN REALIZZAZIONE	€ 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	REALIZZAZIONE N 10 ALLOGGI E RELATIVE PERTINENZE	2014	10	IN FASE DI RILASCIO PdC	€ 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	REALIZZAZIONE 5 CASE A SCHIERA PER TOTALI 5 ALLOGGI	2007	10	TERMINATO	€ 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		2005	26	TERMINATO	€ 2.118,98	67,51%	13,85%	4,66%	11,68%	2,29%	0,00%	Quadro Economico Finale nuova costruzione AF NC

La componente più significativa del valore di cessione in termini percentuali è sempre il costo di costruzione, ma la sua incidenza varia dal 42% al 76%.

La seconda componente è il valore dell'area, con un'incidenza compresa tra il 5% circa e il 31%, con la puntualizzazione che l'incidenza del valore dell'area non segue le logiche di mercato ma è sensibilmente minore laddove i progetti siano di iniziativa comunale.

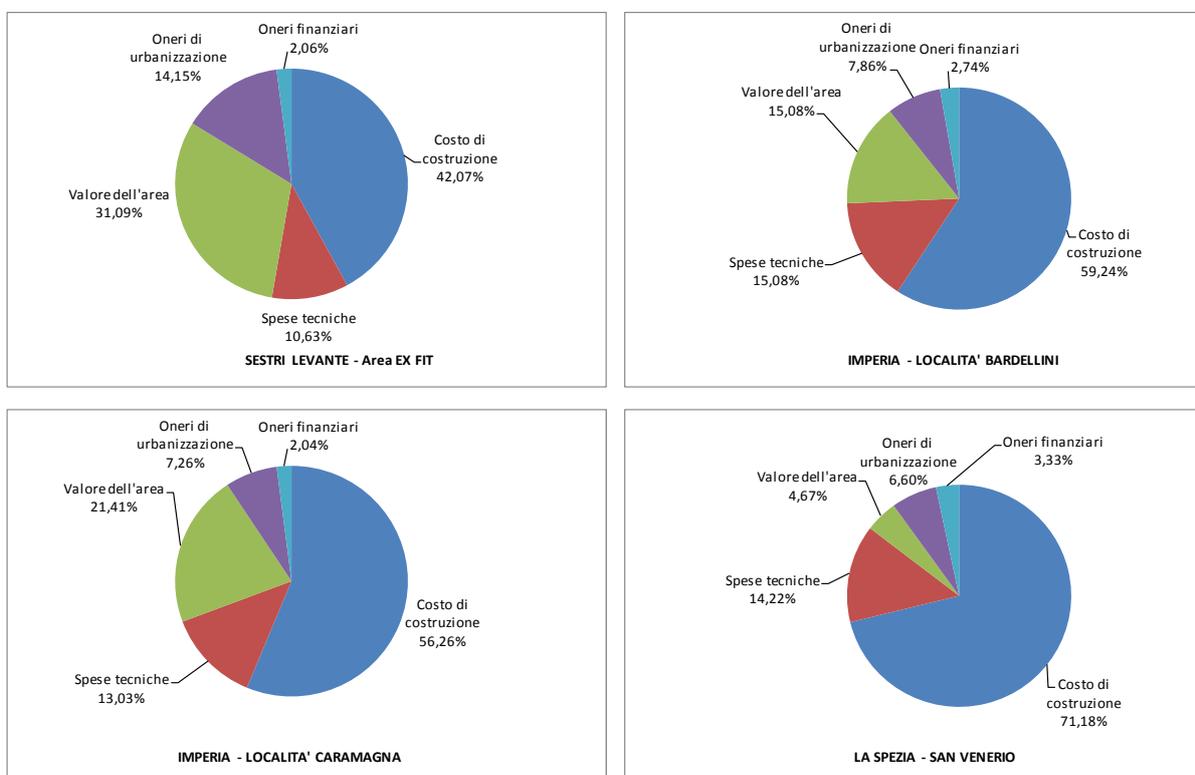
Proprio la messa a disposizione di un'area a condizioni di favore, giustificate con il perseguimento dell'obiettivo di soddisfare un'esigenza abitativa non risolvibile con il ricorso al libero mercato, è l'elemento dirimente che può consentire il sostanziale abbattimento del prezzo di cessione del bene.

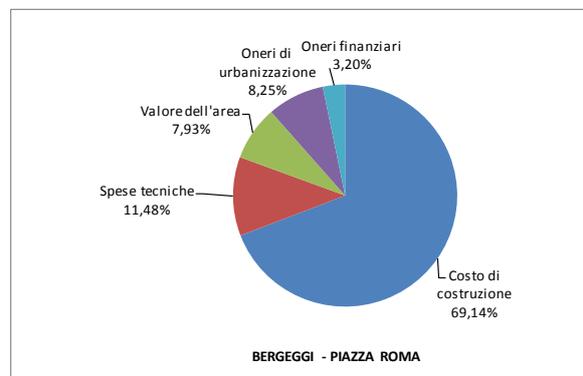
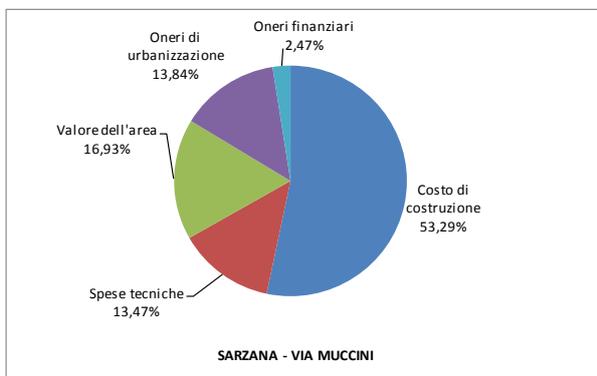
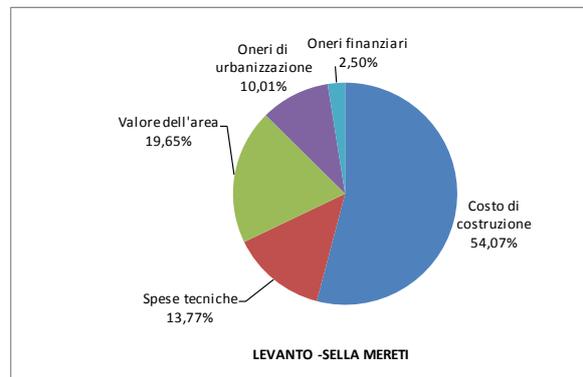
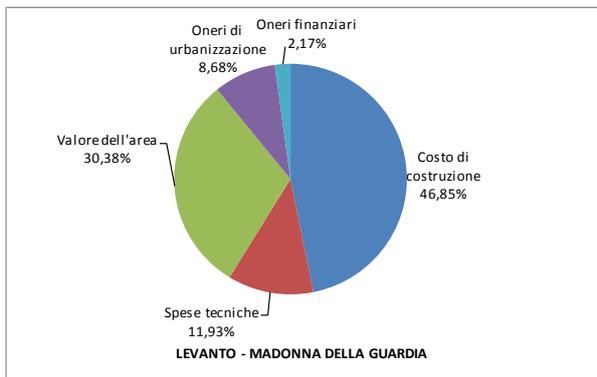
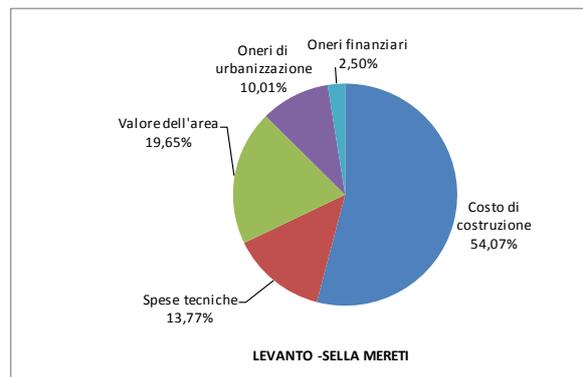
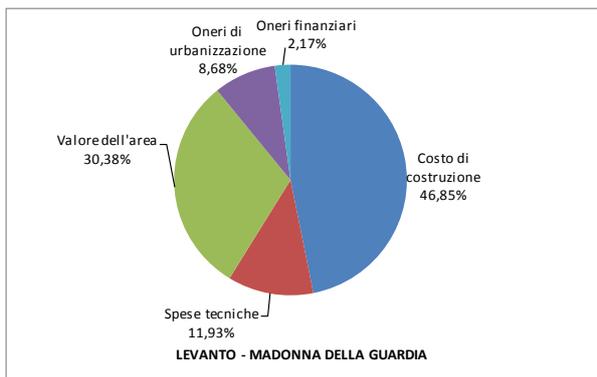
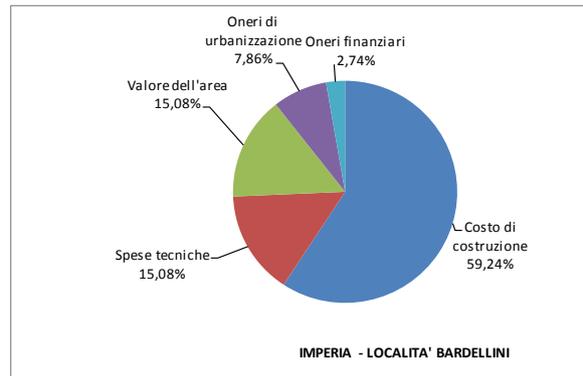
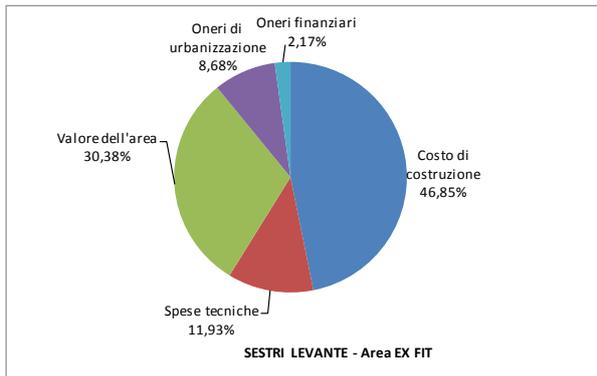
Elevata anche la variabilità degli oneri di urbanizzazione, compresi tra il 5% ed il 14%.

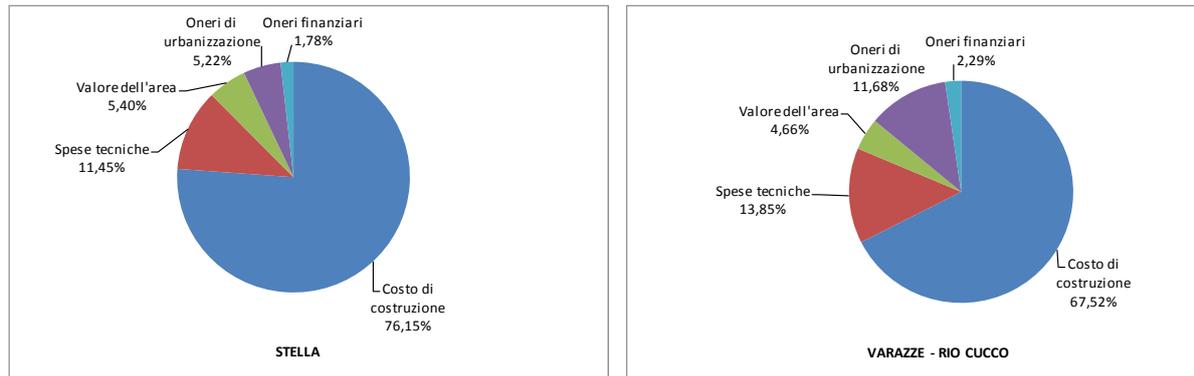
Più modeste le oscillazioni per le spese tecniche (tra il 10 e il 15%, come peraltro avvallato dalla prassi) e ancora più contenute quelle relative agli oneri finanziari (tra poco meno del 2% ed il 3%).

In nessun caso è stato valorizzato il fee della Cooperativa.

Il dettaglio, relativo all'incidenza percentuale delle singole voci che compongono il prezzo di cessione, risulta dalla precedente tabella e dai successivi grafici.







Già la lettura dei dati, espressi in termini percentuali, evidenzia come **la variabile principe sulla quale il pubblico può significativamente influire sia il valore dell'area.**

Tale constatazione si apprezza più agevolmente dalla successiva elaborazione, in cui, per ciascun intervento, le singole componenti del valore di cessione sono espresse in termini assoluti. Per ciascuna viene calcolato il valore massimo, medio, minimo e la deviazione standard¹².

	Valore di cessione (€/mq)	Valore dell'area	Costo di costruzione	Spese tecniche	Oneri di urbanizzazione	Oneri finanziari
SESTRI LEVANTE UMI 5	€ 3.597,37	€ 1.118,42	€ 1.513,41	€ 382,40	€ 509,03	€ 74,11
IMPERIA LOCALITA BARDELLINI	€ 3.023,39	€ 455,93	€ 1.791,06	€ 455,93	€ 237,64	€ 82,84
IMPERIA CARAMAGNA	€ 3.566,31	€ 763,55	€ 2.006,41	€ 464,69	€ 258,91	€ 72,75
LA SPEZIA SAN VENERIO LOTTO B	€ 1.834,66	€ 85,68	€ 1.305,91	€ 260,89	€ 121,09	€ 61,09
LA SPEZIA SAN VENERIO LOTTI A - C	€ 1.821,88	€ 85,08	€ 1.296,81	€ 255,25	€ 124,07	€ 60,67
LEVANTO MADONNA DELLA GUARDIA	€ 2.903,33	€ 882,03	€ 1.360,21	€ 346,37	€ 252,01	€ 63,00
LEVANTO SELLA MERETI	€ 2.450,42	€ 481,51	€ 1.324,94	€ 337,42	€ 245,29	€ 61,26
SARZANA VIA MUCCINI	€ 3.692,63	€ 625,16	€ 1.967,80	€ 497,40	€ 511,06	€ 91,21
BERGEGGI - P. ZZA ROMA	€ 3.122,43	€ 247,61	€ 2.158,85	€ 358,45	€ 257,60	€ 99,92
STELLA (SV)	€ 1.937,18	€ 104,61	€ 1.475,16	€ 221,81	€ 101,12	€ 34,48
VARAZZE RIO CUCCO	€ 2.118,98	€ 98,74	€ 1.430,52	€ 293,48	€ 247,50	€ 48,52
Valore MIN	€ 1.821,88	€ 85,08	€ 1.296,81	€ 221,81	€ 101,12	€ 34,48
Valore MEDIO	€ 2.733,51	€ 449,85	€ 1.602,83	€ 352,19	€ 260,48	€ 68,17
Valore MAX	€ 3.692,63	€ 1.118,42	€ 2.158,85	€ 497,40	€ 511,06	€ 99,92
Deviazione standad	€ 697,71	€ 345,49	€ 303,40	€ 87,33	€ 131,08	€ 17,87

Tabella 32- Scomposizione del costo di cessione nelle componenti principali in termini assoluti Media, massimo, minimo e deviazione standard. Fonte: Nostre elaborazioni su dati ABITCOOP. Anni diversi.

¹²

La deviazione standard è un indice statistico che consente di misurare la dispersione delle singole osservazioni intorno alla media aritmetica.

Tale indicatore si calcola applicando la seguente formula:

$$DS = \sqrt{\frac{\sum (x_i - \bar{x})^2}{n-1}}$$

laddove "xi" è il singolo valore che assume il fenomeno da valutare.

Pur con l'avvertenza che la numerosità del campione osservato inficia la significatività dei dati, si evidenzia che il valore dell'area è la componente con la maggiore deviazione standard, ovvero con la maggior dispersione attorno al valore medio.

Segue il costo di costruzione e gli oneri di urbanizzazione.

La leva a disposizione del soggetto pubblico per ridurre i costi dell'abitare (ascrivibile alle aree ed agli oneri di urbanizzazione) incide, mediamente, per il 26%, con un minimo del 10% ed un massimo del 44%.

Procedendo ad una comparazione con i valori di mercato, si rimarca che il prezzo di cessione è quasi sempre ricompreso (con le eccezioni di Imperia Caramagna, Sarzana e Stella), nel range di oscillazione previsto da OMIsE per la tipologia "Abitazioni civili", come da successiva tabella 33, corredata dai valori puntali e dalla successiva tabella 33bis, che evidenzia gli interventi con valore di cessione unitario inferiore alle tipologie OMIsE (abitazioni civili ed abitazioni economiche, laddove presenti).

Comune	Descrizione	Prezzo di vendita (€/mq)	DATO OMIsE (I semestre 2013)							
			Zona	Descrizione	Tipologia	Valore min (€/mq)	Valore max (€/mq)	Tipologia	Valore min (€/mq)	Valore max (€/mq)
SESTRI LEVANTE	PIANO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA DELL'AREA EX-FIT	€ 3.597,37	C1	Semicentrale/ZONA SEMICENTRALE E FRAZIONI DI PREGIO AMBIENTALE	Abitazioni civili	€ 3.300	€ 4.900	Abitazioni di tipo economico	€ 2.500	€ 3.600
IMPERIA	REALIZZAZIONE DI N.11 ALLOGGI E RELATIVE PERTINENZE IN ZONA BC8B DI PRG	€ 3.023,39	C2	Semicentrale/V.S.AGATA, V.AMORETTI, ARGINE DX, REG.BAITE, STR.PRI V.POZZOLI	Abitazioni civili	€ 2.350	€ 3.500	Abitazioni di tipo economico	€ 1.700	€ 2.500
IMPERIA	REALIZZAZIONE di n. 22 ALLOGGI, AUTORIMESSA INTERRATA IN ZONA C2A DI PRG	€ 3.566,31	C6	Semicentrale/FRAZ DI PIANI, ARTALLO, CARAMAGNA, E FRAZIONI LIMTR OFE	Abitazioni civili	€ 1.700	€ 2.500	Abitazioni di tipo economico	€ 1.150	€ 1.600
LA SPEZIA	P.E.E.P. SAN VENERIO	€ 1.834,66	E1	Suburbana/FAVARO, FELETTINO, BUONVIAGGIO, SAN VENERIO BASSO, PIEV E, BRIGOLA	Abitazioni civili	€ 1.400	€ 1.900	Abitazioni di tipo economico	€ 1.200	€ 1.600
LA SPEZIA	P.E.E.P. SAN VENERIO	€ 1.821,88	E1	Suburbana/FAVARO, FELETTINO, BUONVIAGGIO, SAN VENERIO BASSO, PIEV E, BRIGOLA	Abitazioni civili	€ 1.400	€ 1.900	Abitazioni di tipo economico	€ 1.200	€ 1.600
LEVANTO		€ 2.903,33	C1	Semicentrale/VIA CANZIO, ALBERO DI ORO, ECC.	Abitazioni civili	€ 2.750	€ 3.700	Abitazioni di tipo economico	€ 2.500	€ 3.400
LEVANTO	REALIZZAZIONE DI DUE FABBRICATI	€ 2.450,42	C1	Semicentrale/VIA CANZIO, ALBERO DI ORO, ECC.	Abitazioni civili	€ 2.750	€ 3.700	Abitazioni di tipo economico	€ 2.500	€ 3.400
SARZANA	P.P. DI VIA MUCCINI	€ 3.692,63	B2	Centrale/ZONA CENTRALE, STAZIONE, ECC.	Abitazioni civili	€ 1.800	€ 2.350	Abitazioni di tipo economico	€ 1.600	€ 2.200
BERGEGGI	REALIZZAZIONE N 10 ALLOGGI E RELATIVE PERTINENZE	€ 3.122,43	B1	Centrale/LOCC. CAPOLUOGO, TORRE DEL MARE	Abitazioni civili	€ 2.900	€ 4.300	Abitazioni di tipo economico	€ 2.850	€ 3.300
STELLA	REALIZZAZIONE 5 CASE A SCHIERA PER TOTALI 5 ALLOGGI	€ 1.937,18	B2	Centrale/LOCC. S. GIOVANNI, S. MARTINO, S BERNARDO	Abitazioni civili	€ 1.150	€ 1.550	Abitazioni di tipo economico		
VARAZZE		€ 2.118,98	D2	Periferica ZONA PORTO	Abitazioni civili	€ 4.200	€ 4.800	Abitazioni di tipo economico		

Tabella 33 – Prezzo unitario di cessione degli interventi di edilizia convenzionata e dati OMIsE. Fonte: ABITCOOP ed OMIsE. Anno 2013.

	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>

Tabella 33 bis – Prezzo unitario di cessione degli interventi di edilizia convenzionata e dati OMIsE.
Fonte: nostre elaborazioni su dati ABITCOOP ed OMIsE. Anno 2013.

3 L'Osservatorio del Sistema Abitativo e le innovazioni della L.R. 37/2012

3.1 Riferimenti normativi: adempimenti dei Comuni e ruolo dell'Osservatorio

La costituzione dell'Osservatorio del Sistema Abitativo è prevista dalla L.R. 38 "Organizzazione dell'intervento regionale nel settore abitativo", approvata dal Consiglio Regionale il 3 dicembre 2007.

Tale legge contiene due articoli, artt. 12 e 13, che disciplinano puntualmente la costituzione ed i compiti dell'Osservatorio, quale strumento **non soltanto conoscitivo, ma anche di supporto all'intervento pubblico nel settore abitativo.**

L'art. 12, al comma 1, contempla la costituzione di un "Osservatorio regionale del sistema abitativo che provvede all'acquisizione, raccolta, elaborazione, diffusione e valutazione dei dati sulla condizione abitativa e sulle attività nel settore edilizio".

I dati e le informazioni che l'Osservatorio deve integrare e rielaborare sono puntualmente previsti nello stesso comma. 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".

In merito al rapporto tra i Comuni e l'Osservatorio, lo stesso art. 12, comma 5, prevede che, in riferimento alla determinazione dei fabbisogni abitativi, "i Comuni trasmettano alla Regione, i documenti di ricognizione comunale che contengono:

- a. gli indicatori del fabbisogno fisico nel breve e medio termine espresso anche alle domande presentate per l'assegnazione degli alloggi in locazione, nonché del fabbisogno delle risorse economiche necessarie;
- b. l'indicazione della disponibilità di aree o immobili sui quali è possibile localizzare ciascuna categoria di intervento."

L'art. 13, al comma 1, 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, di cui all'articolo 20, comma 1, lettera a);
- e. i beneficiari di ogni forma di agevolazione finanziaria pubblica per costruire, recuperare o acquistare la propria abitazione.

Le ARTE, gli Enti locali e gli operatori sono tenuti a fornire annualmente le informazioni di cui sopra alla Regione, la quale provvede alla definizione degli standard tecnici omogenei, all'elaborazione, diffusione e valutazione dei dati, nell'ambito delle attività dell'Osservatorio.

Lo stesso articolo prevede sanzioni a carico degli operatori che non adempiono alla fornitura dei dati, escludendo gli stessi dall'assegnazione dei finanziamenti disposti dalla Regione.

Con l'entrata in vigore della L.R. 12 novembre 2012 n. 37 "*Modifiche alla L.R. 3 dicembre 2007, n. 38*", pubblicata sul BUR n° 19 del 14 novembre 2012, 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).

Il nuovo dettato normativo sancisce, al comma 1 dell'art 26 bis che "***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***"

É, però, data facoltà ai Comuni di *modificare* la percentuale di ERP relativa agli interventi urbanistici ed edilizi comportanti insediamento di edilizia residenziale, rispetto alla quota del 10% prevista all'art. 26 bis. Tale modifica deve essere prevista in sede di formazione dei Piani urbanistici comunali (PUC) o di predisposizione di variante di approvazione regionale.

In tale sede, i Comuni possono prevedere anche premialità di edificabilità residenziale ai fini di ottenere nell'intero territorio comunale una maggiore dotazione di alloggi ERP necessaria a soddisfare totalmente o parzialmente il proprio fabbisogno¹³ e favorire la fattibilità dei relativi interventi.

La modifica al vigente strumento urbanistico deve però seguire la procedura disciplinata dal comma 2):

- a. adozione della variante con deliberazione consiliare e pubblicazione della stessa e dei relativi elaborati tecnici mediante deposito per trenta giorni consecutivi a libera visione del pubblico sia presso la segreteria comunale, sia nel sito informatico del Comune, previo avviso da pubblicare in un giornale quotidiano, nel Bollettino Ufficiale della Regione Liguria, nonché nel sito informatico comunale;
- b. ricevimento, fino a trenta giorni dopo la scadenza del periodo di deposito, di osservazioni da parte di chiunque vi abbia interesse;
- c. adozione di deliberazione consiliare di controdeduzione alle osservazioni pervenute, senza necessità di dar luogo ad una nuova pubblicazione nel caso in cui le osservazioni accolte non riguardino la localizzazione di nuove aree non oggetto della precedente deliberazione di adozione;
- d. approvazione da parte della Regione nel termine perentorio di centottanta giorni dal ricevimento degli atti da parte del Comune, decorso il quale la modifica al vigente Piano regolatore generale (PRG) o PUC si intende approvata.

La modifica della quota percentuale di ERP è soggetta, inoltre, all'adozione del "Documento attuativo per le politiche per la casa contenente anche previsioni di natura finanziaria", previsto al comma 4.

Oltre alla modifica della percentuale di ERP, la normativa consente ai Comuni **alcuni opzioni relative alla localizzazione degli alloggi ed alla tipologia di alloggi**. L'obbligo può essere infatti assolto:

- *mediante realizzazione di alloggi all'interno della stessa area di intervento o in altra area del territorio comunale, con esclusione delle aree agricole e di presidio ambientale (comma 2 art. 26 bis);*
- *mediante l'acquisto ed il recupero di alloggi esistenti (in tale fattispecie, la quota a cui fare riferimento per assolvere al contributo dovuto è ridotta all'8 per cento), come disciplinato dal comma 3 dell'art. 26 bis.*

¹³ I Comuni "determinano il proprio fabbisogno di ERP sulla base del numero delle domande di ERP e di sostegno all'affitto inserite nelle relative graduatorie, valutando l'incidenza delle caratteristiche dei nuclei familiari e le caratteristiche socio-economiche della popolazione con riferimento in particolare al disagio abitativo" (art. 26 comma 1a).

Un'ulteriore, importante opzione è riconosciuta ai Comuni: si tratta della **cosiddetta monetizzazione dell'ERP**, prevista al comma 6 dell'art. 26 bis e subordinata ad una duplice condizione:

- aver accertato l'inidoneità di localizzazione degli alloggi di ERP nell'area di intervento o in altra area del territorio comunale;
- aver verificato la possibilità del recupero del proprio patrimonio per la quota dovuta, destinata o da destinare a ERP realizzata dal privato.

Subordinatamente a tali condizioni, il Comune può consentire la monetizzazione della quota ERP a favore:

- a. del Comune¹⁴, con obbligo di destinazione alla realizzazione di alloggi di ERP e delle relative opere di urbanizzazione o di interventi di emergenza abitativa;
- b. della Regione Liguria per la programmazione regionale di ERS da sviluppare prioritariamente nello stesso comune o nel relativo bacino d'utenza.

A tale proposito, un ulteriore flusso di informazioni a favore dell'Osservatorio del Sistema Abitativo è previsto espressamente al comma 6 dell'art. 26 : *"I dati relativi agli interventi di ERS ed alle eventuali monetizzazioni di cui all'articolo 26 bis, comma 6, sono trasmessi alla Regione e alimentano l'Osservatorio regionale del sistema abitativo, che produrrà una relazione, entro il 30 giugno di ogni anno, dove evidenziare, in particolare, gli obiettivi raggiunti complessivamente e quelli raggiunti nel corso dell'anno precedente, l'attuazione data dai comuni mediante l'adozione dei piani e programmi previsti, le risorse pubbliche complessivamente disponibili sul territorio regionale e quelle impegnate ed erogate nel corso dell'anno precedente"*.

3.2 Le procedure attuative della nuova legge: criticità rilevate

Dall'esame del disposto normativo, e dagli incontri intercorsi con i competenti Uffici Regionali, sono emerse alcune criticità che i Comuni potrebbero incontrare nell'applicazione della LR. 37/2012:

¹⁴

Il Comune deve però essersi dotato degli Atti previsti all'art. 26, comm1 1-4, ovvero:

- **definizione del fabbisogno di edilizia residenziale** individuando **le quote di ERS** (articolate nelle diverse tipologie e di edilizia abitativa in proprietà a prezzi convenzionati); in particolare deve avere determinato il proprio fabbisogno di ERP sulla base del numero delle domande di ERP e di sostegno all'affitto inserite nelle relative graduatorie;
- **predisposizione del PUC o della variante di approvazione regionale**, in cui sia contenuta la quota percentuale di ERP e l'eventuale premialità di edilizia residenziale;
- adozione del documento di natura programmatica denominato **Documento attuativo per le politiche per la casa contenente anche previsioni di natura finanziaria**.

1. da un lato, **la determinazione del fabbisogno abitativo**, cui il Comune è tenuto in base all'art. 26 comma 1 quale fondamentale prerequisito per poter procedere alla rimodulazione della quota ERP;
2. dall'altro, **le procedure connesse al calcolo delle quote ERP ed alla eventuale monetizzazione dell'ERP**, che comportano i seguenti passaggi:
 - calcolo della superficie ERP dovuta rispetto alla 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.
 - trasformazione di tale superficie in n° alloggi, tenendo conto sia di quanto indicato dal PQR all'allegato F punto 2.2., sia di quanto risulta dall'analisi del fabbisogno, con specifico riferimento alle caratteristiche dei nuclei familiari (composizione ed età).
 - impatto della superficie di ERP dovuta rispetto agli standard urbanistici, in quanto, come specificato dall'art. 26 bis comma 1, *"tale quota è aggiuntiva rispetto all'entità dell'edificazione prevista dal relativo progetto di intervento e comporta il soddisfacimento dei necessari standard urbanistici"*;
 - stima della monetizzazione.

In merito all'attività sub 1), è stata predisposta una Scheda, che costituisce l'evoluzione dell'attività svolta dall'Osservatorio negli anni precedenti, culminata in Seminari e convegni divulgativi.

ARRED S.p.A., infatti, per conto di Regione Liguria, ha la funzione di gestire le attività dell'Osservatorio Regionale del Sistema Abitativo e, nell'ambito delle Convenzioni stipulate con la Regione, di produrre report atti a fornire elementi sulla situazione in atto e documenti fondati sull'elaborazione di dati di contesto.

Con particolare riferimento agli interventi di ERS ed alle eventuali monetizzazioni, l'art. 26 della citata legge prevede che i dati relativi siano trasmessi alla Regione, al fine di alimentare l'Osservatorio regionale del sistema abitativo *"che produrrà una relazione, entro il 30 giugno di ogni anno, dove evidenziare, in particolare, gli obiettivi raggiunti complessivamente e quelli raggiunti nel corso dell'anno precedente, l'attuazione data dai comuni mediante l'adozione dei piani e programmi previsti, le risorse pubbliche complessivamente disponibili sul territorio regionale e quelle impegnate ed erogate nel corso dell'anno precedente"*.

Negli anni scorsi, ARRED ha definito, assieme a DATASIEL, il progetto complessivo di strutturazione della base dati dell'Osservatorio. In particolare, per il patrimonio immobiliare pubblico è stato implementato un data base unitario, disponibile on line da settembre 2010 per gli utenti abilitati.

Datasiel ha poi realizzato, per conto di Regione, l'informatizzazione della gestione del Fondo Sociale Affitti, che è disponibile online agli utenti abilitati. Nel contempo ARRED ha sistematizzato e raccolto in un unico Database una parte dei dati di contesto, acquisiti dalle diverse fonti statistiche ufficiali.

In diverse occasioni (PLC 2009, Varianti Casa nei diversi Comuni, Convegno 2011) ha affrontato il problema della stima del fabbisogno abitativo, approntando ed affinando una metodologia che mette a sistema i dati resi disponibili dalle Istituzioni o dell'aggiornamento di quelli usati in occasione di precedenti attività.

In questa sede, ARRED ha predisposto una prima scheda, che sarà precompilata in gran parte con i dati disponibili, che potrà essere messa on line per la verifica da parte dei Comuni e che risponderà ad una duplice funzione:

- consentirà ai Comuni di disporre di una agevole e semplice base conoscitiva per la redazione della relazione sul fabbisogno di cui all'art. 26 comma 1;
- consentirà a Regione di avere una base dati aggiornata e verificata dai Comuni ed all'Osservatorio di avere una base dati omogenea per le analisi statistiche ed il supporto all'attività regolamentare e/o normativa di cui al comma 6 dell'art. 26.

Per tutti i 235 Comuni della Liguria sarà pertanto possibile avere una panoramica aggiornata, con contestuale ed immediata comparazione a livello di Bacino ERP, Provincia e Regione comprensiva delle principali variabili che sottendono la formazione del fabbisogno abitativo.

In merito all'attività 2), si propone la messa on line di un'altra scheda, di agevole compilazione, per procedere **al censimento delle attività e delle iniziative in atto** e modulare l'attività di affiancamento della Regione in base alle esigenze espresse o desumibili dai Comuni.

3.3 Attività dell'Osservatorio di supporto ai Comuni: la Scheda "Definizione del fabbisogno abitativo"

In analogia all'attività svolta precedentemente da ARRED, lo strumento utilizzato per la raccolta e la restituzione dei dati è una scheda, i cui dati e stime sono ricavati attraverso specifiche interrogazioni effettuate su un database organizzato su più livelli:

- Comune;

- Bacino ERP¹⁵;
- Provincia;
- Regione.

La restituzione dei dati avviene in sezioni nelle quali è sempre proposto, al fine di "posizionare" lo specifico Comune rispetto al contesto territoriale di riferimento, il dato a livello di Comune – Bacino ERP – Provincia – Regione, di modo da consentire un'immediata comparazione. Le medie calcolate a livello sovra Comunale sono, di norma, ponderate, rispetto ad un parametro di riferimento (in genere la popolazione, o l'estensione territoriale o il reddito complessivo).

La scheda riporta i campi che sono stati valorizzati in precedenti attività dell'Osservatorio sia campi istituiti ex novo con la nuova legge e/o a causa di indicatori che si sono resi disponibili solo i tempi recenti.

Le sezioni sono sinteticamente descritte nei successivi paragrafi.

3.3.1 Sezione "A – Dati relativi ai nuclei familiari"

Nella sezione A sono riportati:

- la popolazione residente¹⁶ (aggiornata al 31 dicembre 2013. Fonte: demo istat 2013);
- la composizione delle famiglie in base al numero di componenti (fonte: ISTAT, Censimento della popolazione e delle abitazioni 2001);
- il numero di famiglie¹⁷ (aggiornato al 31 dicembre 2013. Fonte: demo istat 2013);
- il numero di componenti medi del nucleo familiare (aggiornato al 31 dicembre 2013. Fonte: demo istat 2013).

Per tutti questi dati è riportato sia il numero assoluto, sia l'incidenza percentuale delle diverse tipologie di famiglia. Il dato relativo alla popolazione residente ed al numero di famiglie indica, invece, l'incidenza demografica del Comune rispetto al Bacino ERP, alla Provincia ed alla Regione.

¹⁵ Tali ambiti territoriali ed i relativi comuni capofila sono quelli individuati con D.G.R. n. 1263 in data 26/10/2001, ai fini dell'esercizio delle funzioni amministrative in materia di E.R.P. di cui all'art. 5 lett. d), e), f), g) ed h) della l. r. n. 3/1999. l'elenco completo è in Allegato 1.

¹⁶ Per *persona residente* si intende persona avente dimora abituale nel Comune, anche se alla data del censimento sono assenti perché temporaneamente presenti in altro Comune italiano o all'estero.

¹⁷ Ai sensi dell'articolo 4 del regolamento anagrafico (D.P.R. 223 del 1989) si intende per famiglia "un insieme di persone legate da vincoli di matrimonio, parentela, affinità, adozione, tutela o da vincoli affettivi, coabitanti ed aventi dimora abituale nello stesso Comune". Le famiglie sono conteggiate sulla base del numero di schede di famiglia presenti nell'archivio anagrafico.

3.3.2 Sezione "B – Dati relativi alle condizioni reddituali"

Nella sezione B sono riportati:

- il reddito pro capite (aggiornato al 2010. Fonte: Ministero dell'Economia e delle Finanze);
- il numero dei componenti medi per nucleo familiare (fonte: ISTAT, demo.istat 2013);
- il numero di famiglie¹⁸ (aggiornato al 31 dicembre 2013. Fonte: demo istat 2013);
- la stima del reddito per nucleo familiare del nucleo familiare.

Per tutti questi dati è riportato il dato Comunale e quello del bacino ERP, Provincia e Regione.

3.3.3 Sezione C – Dati relativi alle patrimonio edilizio"

Nella sezione C sono riportate i seguenti dati (di fonte ISTAT, Censimento della popolazione e delle abitazioni 2001):

- n° unità abitative¹⁹;
- percentuale di abitazioni occupate da residenti in proprietà;
- percentuale di abitazioni occupate da residenti in affitto;
- percentuale di abitazioni occupate da persone non residenti;
- percentuale di abitazioni definite vuote

Ad essi, rispetto alle precedenti elaborazioni dell'Osservatorio è stato affiancato il dato :

- "IQI", "Territorialità del livello delle quotazioni immobiliari", previsto nell'Allegato 1 del Supplemento straordinario n° 16 alla G.U. del 31 dicembre 2012. Tale indicatore consente di differenziare il territorio nazionale sulla

¹⁸ Ai sensi dell'articolo 4 del regolamento anagrafico (D.P.R. 223 del 1989) si intende per famiglia "un insieme di persone legate da vincoli di matrimonio, parentela, affinità, adozione, tutela o da vincoli affettivi, coabitanti ed aventi dimora abituale nello stesso Comune". Le famiglie sono conteggiate sulla base del numero di schede di famiglia presenti nell'archivio anagrafico.

¹⁹ Per *abitazione* si intende un alloggio costituito da un solo locale o da un insieme di locali (stanze e vani accessori), costruito con quei requisiti che lo rendono adatto ad essere dimora stabile di una o più persone, anche nel caso in cui una parte sia adibita ad ufficio (studio professionale, ecc.); dotato di almeno un accesso indipendente dall'esterno (strada, cortile, ecc.), che non comporti il passaggio attraverso altre abitazioni, o da spazi di disimpegno Comune (pianerottoli, ballatoi, terrazze, ecc.); separato da altre unità abitative da pareti; inserito in un edificio.

base dei valori di mercato degli immobili per Comune, Provincia, Regione e aree territoriali²⁰.

Utilizzando i dati predetti, è stata effettuata la:

- stima del numero di seconde case.

Per tutti questi dati è riportato sia il numero assoluto riferito al Comune, che quello relativo al Bacino ERP, alla Provincia ed alla Regione.

3.3.4 Sezione "D – Dati relativi all'ERP"

Questa sezione è stata realizzata utilizzando quale input la base informativa realizzata da DATASIEL, concernenti i soli alloggi di proprietà e/o in gestione delle ARTE della Liguria. In questo caso, è facoltà del Comune integrare tali dati con quelli di proprietà dello stesso non gestiti dall'ARTE competente per territorio.

La restituzione dei dati nella scheda segue le definizioni e le modalità di rilevazione utilizzate nel database di origine. In particolare, al fine di effettuare elaborazioni comparative, sono stati estratti da DB ed inseriti nella Scheda:

- il numero di alloggi occupati;
- il numero di alloggi non utilizzati, con la separata indicazione di quelli inagibili e/o inutilizzati e di quelli sfitti.

Resta, invece, a carico del Comune, l'indicazione di:

- anno dell'ultimo bando;
- n° domande ammesse;
- n° domande in graduatoria insoddisfatte.

Per tutti questi dati è riportato sia il numero assoluto riferito al Comune, che quello relativo al Bacino ERP, alla Provincia ed alla Regione.

²⁰

I dati utilizzati provengono dall'Osservatorio sul Mercato Immobiliare (OMI) e sono riferiti all'anno 2010. A partire dai dati OMI è stato individuato, per ogni Comune, il prezzo di riferimento delle quotazioni per ogni tipologia d'immobile. Tale prezzo è calcolato come media geometrica, al fine di ridurre l'influenza dei valori estremi della distribuzione.

La distribuzione dell'indicatore delle quotazioni immobiliari è stata successivamente standardizzata e ricondotta a valori compresi nell'intervallo tra 0 e 1. Comuni con valore dell'IQI pari a 1 sono soltanto 3 in tutta Italia: Portofino, Anacapri e Capri

3.3.5 Sezione "E – FSA ed alloggi a canone moderato"

Nella sezione E sono riportati sia dati estratti dal database di DATASIEL (dalla sezione che consente ai Comuni di inoltrare le domande FSA per via telematica²¹) sia i dati relativi al canone moderato.

Con riferimento ai dati FSA sono inserite le informazioni:

- anno del bando
- n° domande ammesse;
- ammontare del contributo richiesto;
- ammontare del contributo erogato;
- % di soddisfacimento.

Per questi dati, è riportato il valore assoluto a livello di singolo Comune e, come di consueto, l'incidenza dello stesso rispetto al Bacino ERP, Provincia, Regione di appartenenza.

Per quanto concerne il canone moderato, sono inseriti nella Scheda:

- il numero di alloggi a canone moderato occupati;
- il numero di alloggi a canone moderato non utilizzati, con la separata indicazione di quelli inagibili e/o inutilizzati e di quelli sfitti.

Per tutti questi dati è riportato sia il numero assoluto riferito al Comune, che quello relativo al Bacino ERP, alla Provincia ed alla Regione.

Si segnala che, se perdura l'attuale situazione di sostanziale sospensione dei finanziamenti statali, cui consegue la mancata emanazione di bandi comunali relativi al FSA, la presente sezione perderà sempre più significato.

3.3.6 Sezione "F – Canone Concordato e canone di mercato"

Questa sezione rappresenta una significativa evoluzione rispetto alle elaborazioni precedenti.

²¹ In base al comma 1 dell'art. 11 della L. 431/1998, "presso il Ministero dei lavori pubblici è istituito il Fondo nazionale per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione, la cui dotazione annua è determinata dalla legge finanziaria". Le somme assegnate al Fondo sono utilizzate per la concessione, ai conduttori aventi determinati requisiti minimi, "di contributi integrativi per il pagamento dei canoni di locazione dovuti ai proprietari degli immobili, di proprietà sia pubblica sia privata," (comma 3, art. 1 della citata legge).

Le risorse assegnate sono ripartite tra le Regioni e le Province autonome di Trento e di Bolzano, che, a loro volta, procedono alla ripartizione tra i Comuni. La Regione ed i Comuni definiscono l'entità e le modalità d'erogazione dei contributi, individuando con appositi bandi pubblici i requisiti dei conduttori che possono beneficiarne. I cittadini si rivolgono al Comune per presentare la domanda per il bando di concorso che assegna i contributi per la locazione.

Come riportato nel paragrafo relativo al canone concordato, sono state effettuate elaborazioni riferite alle zone centrali, semicentrali e periferiche, individuando le fasce di oscillazione e comprandole con i valori OMI_{SE}.

Se si è rilevato che tali valori non hanno significatività per l'unità immobiliare puntuale (per la quale intervengono una pluralità di caratteristiche intrinseche estrinseche e tecnologiche tali da modificare sostanzialmente il valore anche da un piano all'altro di uno stesso edificio), indubbio è che siano interessanti dal punto di vista statistico.

Per ogni Comune è riportato:

- OMI zona centrale: valore minimo e massimo (€/mq/mese) per il canone concordato ed il canone di mercato;
- OMI zona semicentrale: valore minimo e massimo (€/mq/mese) per il canone concordato ed il canone di mercato;
- OMI zona periferica: valore minimo e massimo (€/mq/mese) per il canone concordato ed il canone di mercato;
- anno stipula degli Accordi Territoriali;
- anno dell'ultimo adeguamento dei valori del canone per le fasce.

3.3.7 Sezione "G – Edilizia convenzionata e valori di mercato"

Anche questa sezione rappresenta una significativa evoluzione rispetto alle elaborazioni precedenti.

Anche per gli interventi di edilizia convenzionata, ricondotti alle zone centrali, semicentrali e periferiche di OMI_{SE}, sono indicati alcuni dati salienti:

- OMI zona centrale: valore minimo e massimo (€/mq) per l'edilizia convenzionata e per il valore di mercato;
- OMI zona semicentrale: valore minimo e massimo (€/mq) per l'edilizia convenzionata e per il valore di mercato;
- OMI zona periferica: valore minimo e massimo (€/mq) per l'edilizia convenzionata e per il valore di mercato;
- n° alloggi realizzati.

3.4 Attività dell'Osservatorio di supporto a Regione: la Scheda "Interventi di edilizia residenziale, quote ERP e monetizzazione"

Se la Scheda "Definizione del fabbisogno abitativo", vuole essere una base omogenea e ricognitiva utilizzabile a fini diversi, la Scheda "Interventi di Edilizia

residenziale, quote ERP e monetizzazione” è finalizzata agli adempimenti previsti dall’art. 26 e 26 bis della L.R. 37/2012.

3.4.1 Sezione A - Indagine conoscitiva

Nella sezione “A – Indagine conoscitiva”, il Comune è tenuto ad indicare:

a quale stadio normativo si trova (predisposizione della variante casa; predisposizione del PUC, altro);

- qual è il relativo stato di attuazione, in base alla procedura prevista all’art. 26, comma 2 sub a)-d): redazione della deliberazione consiliare; pubblicazione della deliberazione; ricezione delle osservazioni; adozione di deliberazione consiliare di controdeduzione alle osservazioni pervenute; approvazione da parte della Regione nel termine perentorio di centottanta giorni dal ricevimento degli atti da parte del Comune.
- se si è dotato o meno del "Documento attuativo per le politiche della casa" di cui all'art. 26 comma 4.

É prevista una apposita sezione per inserire i documenti in formato .pdf.

Vengono poi richieste al Comune le caratteristiche salienti degli interventi di ERS previsti, suddivisi in ERP, canone moderato, strutture alloggiative di natura temporanea, strutture per l’inclusione Sociale.

Per ciascuna tipologia è richiesto di:

- indicare in prima colonna la denominazione dell’intervento (che può coincidere con la toponomastica o con il Quartiere di localizzazione)
- indicare la puntuale localizzazione, inserendo lo stralcio planimetrico;
- indicare il/i soggetto attuatore/i;
- il n° di alloggi;
- la consistenza complessiva dell’intervento, quale risulta dall’allegato F al PQR;
- lo stato di avanzamento alla data di redazione della Scheda.

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

La sezione B deve essere compilata per ciascun intervento che comporti l’obbligo di contribuire alla realizzazione di nuovi alloggi di ERP e può essere compilata (a discrezione del Comune) anche per gli interventi non soggetti a tale obbligo, barrando la fattispecie che comporta l’esclusione dall’obbligo (art. 26 bis comma 9):

- *interventi di recupero* del patrimonio edilizio esistente a destinazione d'uso residenziale, ivi compresi quelli di sostituzione edilizia;
- *edifici di nuova costruzione* aventi ad oggetto unità a destinazione d'uso residenziale la cui *superficie agibile non sia superiore a 500 metri quadrati o a 1.750 metri cubi* di volume urbanistico;
- interventi di nuova costruzione aventi ad oggetto unità a destinazione d'uso in proprietà *a prezzi convenzionati* con vincolo quindicennale ad uso prima casa e divieto di alienazione di pari durata;
- *programmi per l'edilizia residenziale Sociale* e gli interventi volti a incrementare l'offerta abitativa di cui all'articolo 11, comma 3, lettera a), del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112 (Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione tributaria), convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133.

Per ciascun intervento deve essere indicata:

- la localizzazione puntuale (allegando lo stralcio planimetrico);
- l'area di intervento comunale;
- i mq. di 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.

Per ciascun intervento soggetto all'obbligo della contribuzione occorre indicare la percentuale di contribuzione alla realizzazione di nuovi alloggi ERP nonché le modalità di assoluzione del relativo obbligo (art. 26 bis commi 2-3 e 6):

- mediante realizzazione degli alloggi all'interno della stessa area di intervento del territorio comunale;
- mediante realizzazione degli alloggi in altra area del territorio comunale, con esclusione delle aree agricole e di presidio ambientale;
- mediante acquisto e recupero di alloggi esistenti, con contestuale riduzione della quota a cui fare riferimento all'8% ovvero alla percentuale stabilita dal Comune e approvata dalla Regione ai sensi dell'articolo 26, commi 1 e 2;
- mediante monetizzazione, indicando se a favore del Comune o della Regione Liguria.

Viene inoltre richiesto al Comune se ha valutato in via preventiva, rispetto alla proposta d'intervento, le modalità di assolvimento della quota ERP proposte dai soggetti attuatori compresa la eventuale monetizzazione a favore della Regione.

Nel caso il Comune abbia optato per la monetizzazione, esso è tenuto a riportare, come previsto dal comma 8 dell'art. 26 bis, il computo effettuato sulla base:

- dei costi effettivi di costruzione,
 - del costo dell'area,
 - delle spese di progettazione,
 - delle spese di direzione lavori e sicurezza,
 - delle spese di collaudo,
 - degli oneri accessori
 - delle relative opere di urbanizzazione,
- come da successiva tabella:

MONETIZZAZIONE - QUADRO ECONOMICO

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

Computo effettuato:

dal Comune

dall'Operatore

3.4.3 Sezione C - Monitoraggio e supporto agli Uffici Regionali

La sezione C "Monitoraggio e supporto agli Uffici Regionali" nasce a seguito delle Osservazioni ricevute e degli incontri con gli Uffici Regionali.

Nella prassi accade che la realizzazione di un intervento di edilizia residenziale comporti la *redazione di una Convenzione* tra il Comune ed il soggetto attuatore.

Sono state analizzate alcune Convenzioni inviate dai Comuni agli Uffici regionali, rilevando, nel caso in cui il soggetto attuatore presenti istanza di monetizzazione, un iter procedurale consistente nei successivi passaggi, finalizzati al calcolo dell'importo dovuto.

- **Calcolo della superficie** dovuta.
- **Trasformazione di tale superficie in n° alloggi** tenendo conto per l'individuazione della superficie del singolo alloggio sia di quanto indicato dal PQR (Allegato F punto 2.2.1) per le superfici degli alloggi ERP, sia delle caratteristiche dei nuclei familiari residenti nel Comune.

- Definizione **degli standard urbanistici** relativi al numero dei nuovi residenti insediati negli alloggi, tenuto conto di quanto previsto all'art. 26 bis comma 1 *"Tale quota (di ERP) è aggiuntiva rispetto all'entità dell'edificazione prevista dal relativo progetto di intervento e comporta il soddisfacimento dei necessari standard urbanistici"*.
- **Stima della quota necessaria** alla realizzazione di alloggi di ERP *"sulla base dei costi effettivi di costruzione nonché del costo dell'area, delle spese di progettazione, di direzione lavori e sicurezza, collaudo, oneri accessori e della quota delle relative opere di urbanizzazione"* (art 26 bis comma 8).

Pertanto occorre procedere producendo una stima che contenga:

- Costo di costruzione medio per la zona interessata per interventi di edilizia popolare;
- Costo dell'area nel territorio comunale che abbia caratteristiche idonee ad accogliere un insediamento ERP (con particolare riferimento all'accessibilità mediante trasporto pubblico, alle dotazioni di servizi di base);
- Costi generali comprensivi di tutte le spese;
- Quota corrispondente alle opere di urbanizzazione;
- Quota corrispondente agli standard per il numero dei nuovi residenti insediati in tali alloggi.

Tale **quantificazione viene di norma proposta dall'operatore e verificata e computata definitivamente dal Comune** fermo restando che il Comune può direttamente computarla.

Nella Convenzione, accanto alla quantificazione della monetizzazione dovuta, vengono riportate le **modalità di corresponsione** in relazione ai tempi, a partire dal rilascio del titolo abilitativo fino all'abitabilità purché garantita da fideiussione.

Nel caso di monetizzazione a favore della Regione il Comune procede come ai precedenti punti indicando quale destinatario finale la Regione in luogo del Comune. Il Comune stesso verificherà che al momento del rilascio del titolo abilitativo dell'intervento a cui la quota dovuta di ERP è riferita che tale quota di monetizzazione sia stata accreditata alla Regione.

3.5 Allegati

3.5.1 Scheda *"Definizione del fabbisogno abitativo"*



REGIONE LIGURIA

Adempimenti ai sensi dell'art. 26 bis L.R. 37/2012

Osservatorio Regionale sul Sistema Abitativo

Definizione del fabbisogno abitativo



Bacino ERP di

Comune di:

A - Dati relativi ai nuclei familiari	Fonte	Bacino ERP	Provincia	Regione
Popolazione residente	<input type="text"/> ISTAT 2013			
N° di famiglie con 1 componente	<input type="text"/> ISTAT 2013			
N° di famiglie con 2 componenti	<input type="text"/> ISTAT 2013			
N° di famiglie con 3 componenti	<input type="text"/> ISTAT 2013			
N° di famiglie con 4 componenti	<input type="text"/> ISTAT 2013			
N° di famiglie con 5 componenti	<input type="text"/> ISTAT 2013			
N° di famiglie con 6 o più componenti	<input type="text"/> ISTAT 2013			
N° di famiglie al 2001	<input type="text"/> ISTAT 2013			
N° di famiglie al 2013	<input type="text"/> ISTAT 2013			
B - Dati relativi alle condizioni reddituali	Fonte	Bacino ERP	Provincia	Regione
Reddito pro capite	<input type="text"/> MEF 2010			
Componenti medi per nucleo	<input type="text"/> demo.istat 2013			
Reddito per nucleo familiare	<input type="text"/> MEF 2010			
C - Patrimonio edilizio	Fonte	Bacino ERP	Provincia	Regione
IQI	<input type="text"/> MEF			
N° unità abitative	<input type="text"/> Censimento ISTAT			
% di abitazioni occupate da residenti in proprietà	<input type="text"/> Censimento ISTAT			
% di abitazioni occupate da residenti in affitto	<input type="text"/> Censimento ISTAT			
% abitazioni occupate da persone non residenti	<input type="text"/> Censimento ISTAT			
% di abitazioni definite vuote	<input type="text"/> Censimento ISTAT			
Stima del numero di II case	<input type="text"/> Censimento ISTAT			
D - Dati relativi all'ERP	Fonte	Bacino ERP	Provincia	Regione
Anno del bando	<input type="text"/> ARTE e Comune			
Domande ammesse	<input type="text"/> ARTE e Comune			
Domande in graduatoria insoddisfatte ad oggi	<input type="text"/> ARTE e Comune			
N° alloggi ERP locati	<input type="text"/> ARTE e Comune			
N° di alloggi ERP sfitti	<input type="text"/> ARTE e Comune			
N° di alloggi ERP inagibili e/o inutilizzati	<input type="text"/> ARTE e Comune			



REGIONE LIGURIA

Adempimenti ai sensi dell'art. 26 bis L.R. 37/2012

Osservatorio Regionale sul Sistema Abitativo

Definizione del fabbisogno abitativo



Bacino ERP di

Comune di:

E - FSA ed alloggi a canone moderato	Fonte		Bacino ERP	Provincia	Regione
Anno del bando FSA	<input type="text"/>	Comune			
N° domande ammesse	<input type="text"/>	Comune			
Ammontare del contributo richiesto	<input type="text"/>	Comune			
Ammontare del contributo erogato	<input type="text"/>	Comune			
% di soddisfacimento	<input type="text"/>	Comune			
N° alloggi a canone moderato locati	<input type="text"/>	Comune			
N° alloggi a canone moderato sfitti	<input type="text"/>	Comune			
N° alloggi CM inutilizzati e/o inagibili	<input type="text"/>	Comune			
F - Canone concordato e canone di mercato (€/mq/mese)	Min	Max	Min	Max	
	Canone concordato		Canone di mercato		
OMI zona centrale	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	Anno Accordi Territoriali
OMI zona semicentrale	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
OMI zona periferica	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	Anno ultimo adeguamento fasce
G - Edilizia convenzionata e valori di mercato (€/mq)	Min	Max	Min	Max	N° alloggi
	Edilizia convenzionata		Canone di mercato		
OMI zona centrale	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
OMI zona semicentrale	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
OMI zona periferica	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

Scheda compilata da:

Referente

Recapito telefonico

Mail

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

3.5.2 Scheda "Interventi di edilizia residenziale, quote ERP e monetizzazione"



REGIONE LIGURIA

Comune di:

PR

Bacino ERP

Adempimenti ai sensi dell'art. 26 bis L.R. 37/2012**Osservatorio Regionale sul Sistema Abitativo***Interventi di edilizia residenziale, quote ERP e monetizzazione***A - Indagine conoscitiva**Il Comune sta

Stato di attuazione

Il Comune si è dotato del "Documento attuativo per le politiche della casa" di cui all'art. 26 comma 4?

INTERVENTI ERS PREVISTI

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

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

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

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

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)

ovvero inesistenza dell'obbligo di corresponsione quota ERP per:

- 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
- interventi di nuova costruzione di unità a destinazione d'uso in proprietà a prezzi convenzionati con vincolo 15 anni I casa e divieto alienazione stesso periodo
- 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

L'obbligo viene assolto mediante

- Realizzazione di alloggi all'interno della stessa area di intervento
- Realizzazione di alloggi in altra area del territorio comunale (esclusione aree agricole e di presidio ambientale)
- Acquisto e recupero di alloggi esistenti
- a favore del Comune
- Monetizzazione
- a favore della Regione Liguria

MONETIZZAZIONE - QUADRO ECONOMICO

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

computato dal Comune dall'operatore

metodo di calcolo

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 2.2.1

Il Comune si è dotato di un sistema di monitoraggio relativo agli interventi ERP monetizzati?

SI'

NO

Il Comune vorrebbe una procura informatica che consentisse un monitoraggio accentrato degli interventi?

SI'

NO

4 Conclusioni prospettive

Entrambe le attività, sia l'analisi dell'offerta regolamentata di edilizia residenziale in Liguria (articolata nelle 2 tipologie canone concordato ed edilizia convenzionata), sia l'analisi degli adempimenti conseguenti all'entrata in vigore della l.r. 12 novembre 2012, n° 37, **hanno rilevato la mancanza di un flusso informativo**, dal quale attingere per procedere ad analisi e modifiche propositive degli apparati normativi e regolamentari.

Le informazioni sono disponibili presso una pluralità di soggetti e, in alcuni casi, **non sono coerenti** tra loro.

Nel caso del canone concordato, si è reso necessario indagare presso le Associazioni della proprietà edilizia (che hanno "regole" non omogenee nelle 4 province) e si è rilevato che, all'interno delle Province, l'adeguamento a quanto previsto dal capoluogo (che "traina" gli altri Accordi Territoriali) avviene spesso con ritardo o non avviene del tutto.

L'utilizzo del sistema a zone/sottozone e presenza di elementi caratterizzanti conduce alla fine alla definizione di una fascia di oscillazione all'interno della quale **il canone concordato deve essere definito per quello specifico immobile**.

Il mercato immobiliare non consente di attuare al contempo standardizzazioni e semplificazioni.

Se, come rilevato, **la comparazione tra canone concordato e canone di mercato per zona può avere una valenza statistica**, la puntuale definizione del canone per lo specifico appartamento può essere **fatta soltanto utilizzando una Scheda con caratteristiche (e ponderazione delle stesse) comparabili con la scheda prodotta in allegato**, ordinariamente utilizzata per la stima del più probabile valore di mercato partendo dai valori OMI.

Si raccomanda, pertanto, un'azione di regia di Regione, per consentire l'omogeneizzazione dei criteri di determinazione del canone concordato nei diversi Comuni della Regione.

Nel caso dell'Edilizia Convenzionata, lo studio ha rilevato anzitutto che la realizzazione di questa forma di edilizia **è talmente frammentata sul territorio** da non consentire, in mancanza della previsione di flussi informativi standardizzati, alcun controllo dell'informazione.

A questo deficit si potrebbe supplire prevedendo la messa a disposizione, da parte dei soggetti che realizzano interventi di edilizia convenzionata, dei computi metrici estimativi ai quali attingere per poter effettuare la scomposizione del

prezzo di cessione convenzionato nelle componenti principali (valore dell'area, costo di costruzione, oneri di urbanizzazione, spese tecniche, oneri finanziari, etc.).

Questa attività è stata condotta, in modo campionario, utilizzando i dati Abitcoop, nei quali, come più volte evidenziato, gli interventi di edilizia convenzionata sono parte di interventi più ampi e comprendono sia altre forme di ERS sia edilizia libera.

Per avere a disposizione un universo statistico significativo, **si raccomanda l'istituzione, a livello regionale, di un centro** cui far confluire i flussi informativi relativi agli interventi di edilizia convenzionata, necessario per avere un quadro globale degli interventi in atto sul territorio.

Tale istituzione potrebbe essere perseguita mediante un accordo/protocollo d'intesa tra Regione e le principali Cooperative edilizie, loro Consorzi ed Associazioni rappresentate.

L'output potrebbe essere configurato come data room aggiornabile mediante un sistema di password, con la mappatura in ambiente GIS degli interventi.

A tale mappatura occorre associare gli elementi minimi: soggetto attuatore, descrizione dell'intervento, anno della convenzione tra Comune e soggetto attuatore, numero di alloggi previsti per ciascuna tipologia di ERS e di edilizia libera, beneficiari (requisiti soggettivi e reddituali) , costo di costruzione e prezzo di cessione (con indicazione di un eventuale range).

Nel data room deve essere prevista la possibilità di caricare sia il testo della Convenzione che i dati di sintesi dei computi metrici, **prevedendo inoltre un'attività di monitoraggio** (aggiornamenti a cadenze temporali codificate), subordinando le eventuali tranche di pagamento all'avvenuto adempimento di tali obblighi.

Per quanto riguarda *l'attività concernente gli adempimenti a carico dei Comuni conseguenti gli art. 26 e 26 bis della L.r. 37/2012*, il flusso informativo è espressamente previsto dalla legge al comma 6 dell'art. 26: *"I dati relativi agli interventi di ERS ed alle eventuali monetizzazioni di cui all'articolo 26 bis, comma 6, sono trasmessi alla Regione e alimentano l'Osservatorio regionale del sistema abitativo, che produrrà una relazione, entro il 30 giugno di ogni anno, dove evidenziare, in particolare, gli obiettivi raggiunti complessivamente e quelli raggiunti nel corso dell'anno precedente, l'attuazione data dai comuni mediante l'adozione dei piani e programmi previsti, le risorse pubbliche complessivamente disponibili sul territorio regionale e quelle impegnate ed erogate nel corso dell'anno precedente"*.

La proposta è quella di veicolare questi flussi utilizzando le 2 schede presentate al §3.

1. La scheda "Definizione del fabbisogno abitativo", precompilata in gran parte con i dati disponibili, verrà messa on line per la verifica da parte dei Comuni e risponderà ad una duplice funzione:
 - consentirà ai Comuni di disporre di una agevole e semplice base conoscitiva per la redazione della relazione sul fabbisogno di cui all'art. 26 comma 1;
 - consentirà a Regione di avere una base dati aggiornata e verificata dai Comuni ed all'Osservatorio di avere una base dati omogenea per le analisi statistiche ed il supporto all'attività regolamentare e/o normativa di cui al comma 6 dell'art. 26.

Per tutti i 235 Comuni della Liguria sarà pertanto possibile avere una panoramica aggiornata, con contestuale ed immediata comparazione a livello di Bacino ERP, Provincia e Regione comprensiva delle principali variabili che sottendono la formazione del fabbisogno abitativo.

2. La seconda scheda consente di rispondere specificatamente a quanto previsto dal dettato normativo della LR 37/2012: è finalizzata al censimento delle attività e delle iniziative in atto per modulare l'attività di affiancamento della Regione in base alle esigenze espresse o desumibili dai Comuni.

Si evidenzia, anche in questo caso, **la necessità di una base dati condivisa tra Comuni e Regione Liguria, accessibile via web mediante un sistema di password.**

Tale base conoscitiva è indispensabile sia per attuare misure e politiche rispondenti alle effettive esigenze del territorio, sia per evitare la richiesta, da parte di una molteplicità di Uffici, delle stesse informazioni, con spreco di risorse e dati diversi, non allineati o temporalmente sfasati.

Si propone, in concomitanza con la scadenza del 30 giugno prevista dal comma 6 dell'art. 26, lo **svolgimento di un Convegno tematico sull'offerta regolamentata di edilizia residenziale in Liguria, sull'utilità di uno strumento on line (nel quale inserire le 2 schede proposte) e sulla eventuale previsione del ruolo dell'Osservatorio in affiancamento ai Comuni** per l'espletamento degli adempimenti normativi, con particolare riferimento alle quote ERP ed alla loro monetizzazione.

Si sottolinea l'importanza **di sensibilizzare, con idonee misure informative e/o di sostegno ai Comuni, l'importanza di partecipare a tale Convegno** con un parte del materiale già precaricata o disponibile su supporto informatico.