

Allegato B – Definizione del “valore di mercato” del canone di locazione

Premessa

Ai sensi dell’art. 5 del Decreto 30 marzo 2016 ed ai sensi dell’art. 5 delle Linee guida Regionali (all. A alla DGR 5644 del 03/10/2016) nel caso di erogazione del contributo finalizzata alla sottoscrizione di un “nuovo contratto di locazione”, tale contratto deve preferibilmente essere “a canone concordato” ma può anche essere a canone convenzionato e/o agevolato e comunque inferiore al canone di mercato.

Si rende dunque necessario individuare con criteri trasparenti e univoci il “valore di mercato”.

A tale scopo si ritiene corretto definire una media tra:

1. I valori espressi e pubblicati in apposita sezione dell’Agenzia delle Entrate (Banca dati delle quotazioni immobiliari Aggiornata al primo semestre 2016) per il Comune di Rho;
2. I valori espressi e pubblicati dal sito internet www.immobiliare.it per le medesime tipologie. Tale sito costituisce un riferimento utilizzato in modo condiviso da parte degli operatori del settore;

I valori dell’Agenzia delle Entrate sono i seguenti:

ZONA CENTRALE

CATEGORIA CATASTALE	tipologia	stato di conservazione	min.(mese € x mq)	max (mese € x mq)
A/2	Abitazioni civili	OTTIMO	6,9	8,6
A/2	Abitazioni civili	NORMALE	6,1	6,9
A/3	Abitazioni civili di tipo economico	OTTIMO	5,4	6,9
A/3	Abitazioni civili di tipo economico	NORMALE	3,9	4,9
C/2	box	NORMALE	5,6	6,7

ZONA PERIFERICA (frazioni)

CATEGORIA CATASTALE	tipologia	stato di conservazione	min.(mese € x mq)	max (mese € x mq)
A/2	Abitazioni civili	OTTIMO	4,4	5,7
A/2	Abitazioni civili	NORMALE	6,4	7,8
A/3	Abitazioni civili di tipo economico	OTTIMO	4,4	6,4
A/3	Abitazioni civili di tipo economico	NORMALE	3,9	4,4
C/2	box	NORMALE	4,2	5,5

Allegato B – Definizione del “valore di mercato” del canone di locazione

I valori del sito www.immobiliare.it sono i seguenti:

ZONA CENTRALE

CATEGORIA CATASTALE	tipologia	stato di conservazione	min.(mese € x mq)	max (mese € x mq)
A/2	Abitazioni civili	OTTIMO	7,5	11,5
A/2	Abitazioni civili	NORMALE	7,5	8
A/3	Abitazioni civili di tipo economico	OTTIMO	8,1	10
A/3	Abitazioni civili di tipo economico	NORMALE	5,6	7,1
C/2	box	NORMALE	8,1	8,5

ZONA PERIFERICA (frazioni)

CATEGORIA CATASTALE	tipologia	stato di conservazione	min.(mese € x mq)	max (mese € x mq)
A/2	Abitazioni civili	OTTIMO	8,6	11
A/2	Abitazioni civili	NORMALE	7,5	10,5
A/3	Abitazioni civili di tipo economico	OTTIMO	7,7	11
A/3	Abitazioni civili di tipo economico	NORMALE	7,8	8,9
C/2	box	NORMALE	3,1	6,1

La **MEDIA** dei valori **MASSIMI** delle due tabelle è la seguente:

CAT. CATAST ALE	ZONA CENTRALE		ag. Entrate	immobiliare.it		valore medio(mese € x mq)
	tipologia	stato di conservazion e	max (mese € x mq)	max (mese € x mq)		
A/2	Abitazioni civili	OTTIMO	8,6	11,5	10,05	
A/2	Abitazioni civili	NORMALE	6,9	8	7,45	
A/3	Abitazioni civili di tipo economico	OTTIMO	6,9	10	8,45	
A/3	Abitazioni civili di tipo economico	NORMALE	4,9	7,1	6	
C/2	box	NORMALE	6,7	8,5	7,6	

CAT. CATAS TALE	ZONA PERIFERICA		ag. Entrate	immobiliare.it		valore medio(mese € x mq)
	tipologia	stato di conservazione	max (mese € x mq)	max (mese € x mq)		
A/2	Abitazi oni civili	OTTIMO	5,7	11	8,35	
A/2	Abitazi oni civili	NORMALE	7,8	10,5	9,15	
A/3	Abitazi oni civili di tipo econo mico	OTTIMO	6,4	11	8,7	
A/3	Abitazi oni civili di tipo econo mico	NORMALE	4,4	8,9	6,65	
C/2	box	NORMALE	5,5	6,1	5,8	

Conclusioni

Alla luce delle considerazioni esposte si ritiene di:

1. Poter definire i seguenti parametri per la definizione del canone di mercato nel Comune di Rho:

ZONA CENTRALE

CAT. CATASTALE	tipologia	stato di conservazione	valore medio(mese € x mq)
A/2	Abitazioni civili	OTTIMO	10,05
A/2	Abitazioni civili	NORMALE	7,45
A/3	Abitazioni civili di tipo economico	OTTIMO	8,45
A/3	Abitazioni civili di tipo economico	NORMALE	6
C/2	box	NORMALE	7,6

ZONA PERIFERICA

CAT. CATASTALE	tipologia	stato di conservazione	valore medio(mese € x mq)
A/2	Abitazioni civili	OTTIMO	8,35
A/2	Abitazioni civili	NORMALE	9,15
A/3	Abitazioni civili di tipo economico	OTTIMO	8,7
A/3	Abitazioni civili di tipo economico	NORMALE	6,65
C/2	box	NORMALE	5,8

2. Stabilire che le stesse procedure di calcolo possano essere utilizzate qualora fosse necessario individuare il valore di mercato di un immobile ubicato in un Comune diverso dal Comune di Rho.

Il Direttore Area 2 – Servizi alla Persona

Marco Dallatomasina