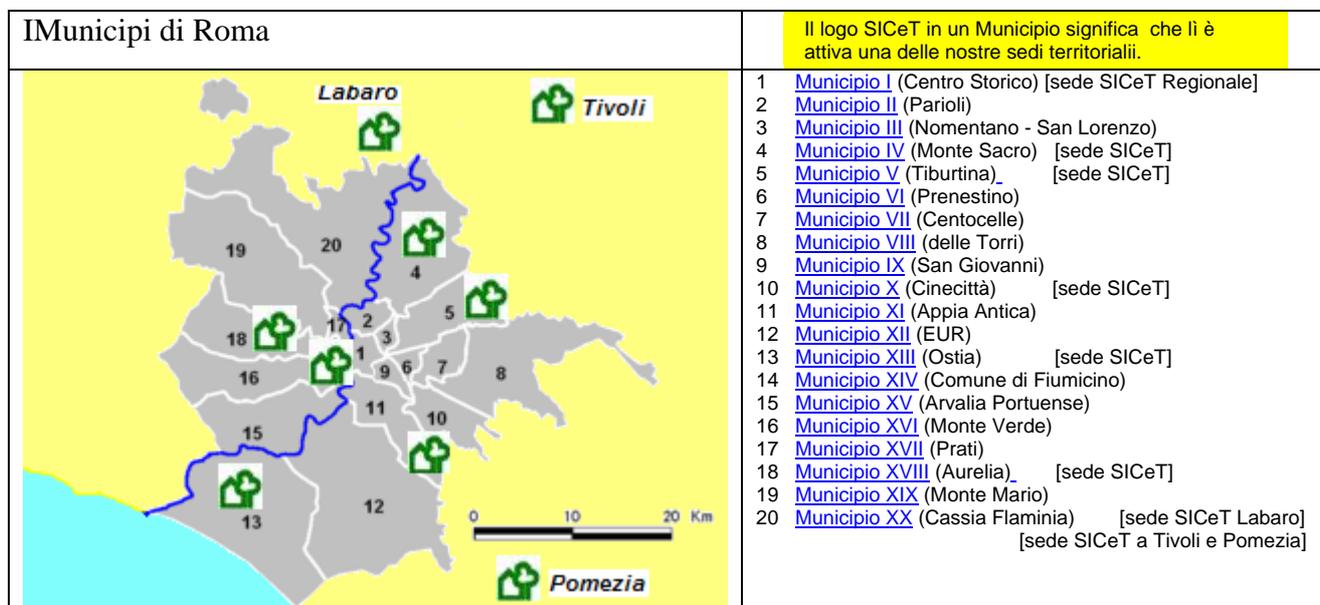


**ANALISI ELABORATA DAL SICeT di ROMA e LAZIO**  
**SU UN CAMPIONE DI CONTRATTI DI LOCAZIONE**  
**STIPULATI AI SENSI DELL'ART. 2 COMMA 3 DELLA LEGGE 431/98**  
**NELL'AREA METROPOLITANA DI ROMA.**

E' stato sviluppato uno studio sul costo dell'affitto a Roma utilizzando i dati ottenuti da un campione significativo di contratti di locazione stipulati dalla "piccola proprietà" ai sensi della L. 431/98, art.2, comma3, (canale concordato), per i quali il SICeT ha fornito il sostegno, così come previsto dalla Legge in vigore. I contratti in questione sono stati stipulati nel quadro dell'ACCORDO TERRITORIALE per il Comune di Roma tra le OO.SS degli inquilini e quelle dei proprietari, depositato presso il Comune in data 5/2/2004, prot. 385/Assessorato Politiche Abitative.

Tale ACCORDO, che consente vantaggi fiscali per i proprietari e gli inquilini e un'aliquota ICI ridotta, prevede che il canone sia determinato in funzione dei "parametri" (posto auto, cortile, cantina...) che caratterizzano l'appartamento, secondo tre fasce di oscillazione (minima, media, massima) riferite alle 156 micro-zone in cui è stata suddivisa dal Comune l'area metropolitana di Roma.

Per semplificare la presentazione dei risultati, i dati dei contratti a "canone concordato" sottoscritti con l'assistenza del SICeT di Roma e Lazio sono stati rielaborati e aggregati sui 19 Municipi dell'area metropolitana (il Municipio 14 è oggi il Comune di Fiumicino) che sono rappresentati nella figura seguente. Il logo del SICeT rappresenta le nostre sedi territoriali.

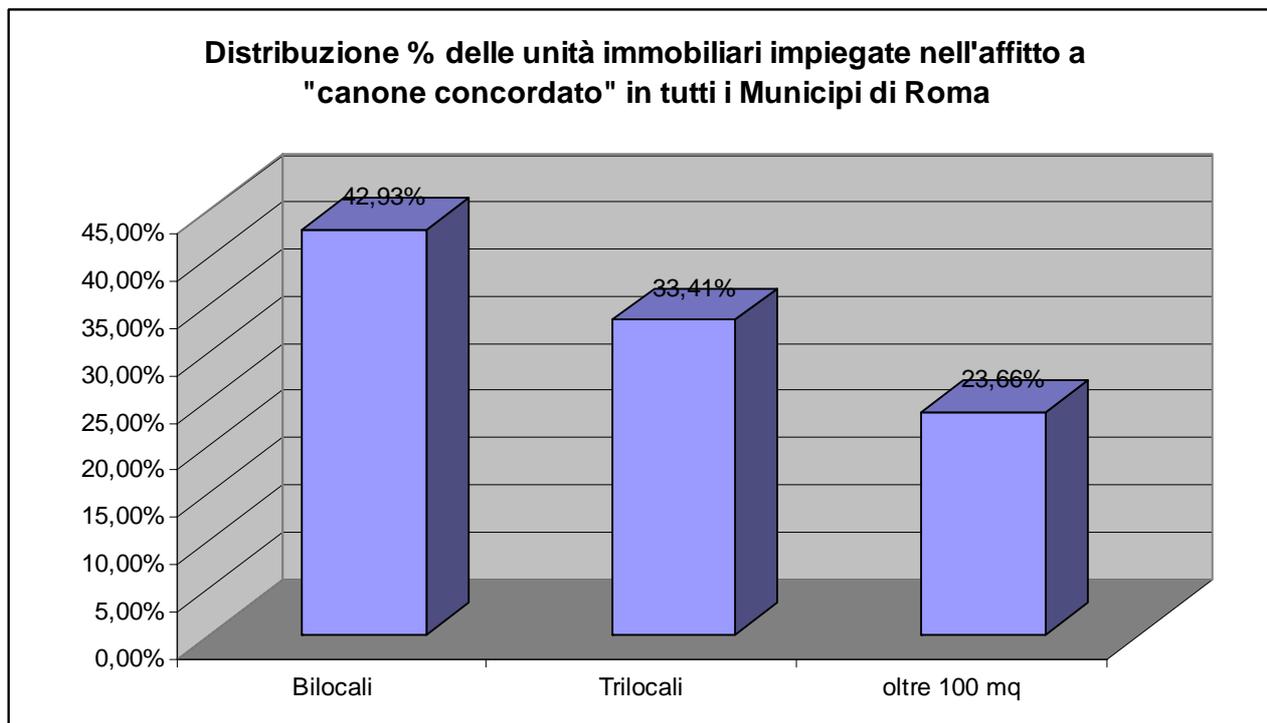


La tabella seguente mostra in dettaglio per ogni Municipio le zone per le quali erano disponibili contratti sottoscritti tra le parti.

<b>M1</b>	<b>San Saba, Monti, Celio, Esquilino, Aventino, Campo Marzio, Castro Pretorio, Sallustiano, Testaccio)</b>
<b>M2</b>	<b>Parioli, Trieste1, Trieste2, Prati, Africano, Flaminio, Nomentano-Torlonia, Della Vittoria</b>
<b>M3</b>	<b>San Lorenzo, Bologna1, Nomentano</b>

M4	Montesacro, Talenti, Serpentara, Casal Boccone, Nuovo Salario, Vigne Nuove
M5	San Basilio, Ponte Mammolo, Pietralata, Collatino
M6	Prenestino - Labicano, Prenestino, Pigneto, Collatino
M7	Tor Sapienza, Collatino, Appio Pignatelli, Alessandrino, Centocelle
M8	Torrenova, Torre Spaccata, Torreangela, Giardinetti, Casilino, Torre Maura, Torre Gaia
M9	Tuscolano1, Tuscolano2, Appio Latino1, Appio Latino2, San Giovanni, Appio Claudio
M10	Don Bosco, Tuscolano4, Appio Claudio2
M11	Tor Marancia, Grottaferetta, San Paolo, Montagnola, Ardeatino
M12	Mostacciano, Montagnola, Tor de Cenci, Città d'Europa, Dalmata, Torrino Nord, Fonte Meravigliosa, EUR
M13	Ostia Levante, Ostia Ponente, Acilia Nord, Acilia Sud, Casal Palocco
M14	Comune di Fiumicino
M15	Portuense1, Portuense2, Portuense3, Ponte Galeria, Sub Gianicolense
M16	Gianicolense1, Gianicolense2, Gianicolense3, Casalotti, Aurelio1, Monteverde Nuovo
M17	Della Vittoria3, Trionfale1, La Giustiniana, Prati
M18	Aurelio1, Aurelio2, Aurelio3, Sub Aurelio, Casalotti, Boccea1, Primavalle, Baldo degli Ubaldi, Sub Trionfale
M19	Trionfale1, Trionfale2, Trionfale3, Sub Trionfale, Battistini, Sub Della Vittoria, Ottavia, Primavalle
M20	Tomba di Nerone, Della Vittoria2, Labaro, Tor di Quinto, Prima porta, La Storta, Grottarossa

Caratteristica del campione considerato, ma anche di tutto l'insieme dei contratti a "canone concordato", è che le unità immobiliari offerte in affitto dalla "piccola proprietà" sono tutte di dimensione ridotta, adatte a single o, meglio, a coppie senza figli o con massimo 1-2 figli. Infatti, la quasi totalità dei contratti considerati si riferisce a tipologie di unità immobiliari comprese tra i 50 e i 90 mq, precisamente corrispondenti ad appartamenti commercialmente definiti come bilocali e trilocali. Relativamente poche (meno di ¼) sono le unità immobiliari di superficie superiore ai 100 mq mentre i bilocali superano il 40% del totale, così come è rappresentato nella figura seguente.



In particolare, la distribuzione percentuale nei Municipi di queste tre tipologie di unità immobiliare è molto variabile, come risulta dalla tabella seguente:

I Municipi di ROMA		Bilocali	Trilocali	>100 mq
1	Municipio I (Centro Storico)	50,00%	40,91%	9,09%
2	Municipio II (Parioli - Trieste)	45,45%	9,09%	45,45%
3	Municipio III (Bologna - Nomentano - San Lorenzo)	31,25%	37,50%	31,25%

4	Municipio IV (Monte Sacro - Nuovo Salario)	41,18%	41,18%	17,65%
5	Municipio V (Tiburtina- Pietralata - Collatino)	28,57%	28,57%	42,86%
6	Municipio VI (Prenestino - Pigneto)	58,33%	16,67%	25,00%
7	Municipio VII (Centocelle)	73,33%	13,33%	13,33%
8	Municipio VIII (delle Torri)	41,67%	41,67%	16,67%
9	Municipio IX (San Giovanni - Appio Latino)	55,00%	37,50%	7,50%
10	Municipio X (Cinecittà)	25,00%	50,00%	25,00%
11	Municipio XI (Ostiense - Appia Antica - Ardeatino)	11,11%	55,56%	33,33%
12	Municipio XII (EUR)	25,00%	33,33%	41,67%
13	Municipio XIII (Ostia)	30,00%	30,00%	40,00%
14	Municipio XIV (Comune di Fiumicino)			
15	Municipio XV (Arvalia Portuense - Ponte Galeria - Magliana)	42,86%	42,86%	14,29%
16	Municipio XVI (Monte Verde - Gianicolense - Casaletto)	52,17%	26,09%	21,74%
17	Municipio XVII (Prati - Delle Vittorie)	25,00%	25,00%	50,00%
18	Municipio XVIII (Aurelio)	40,63%	35,94%	23,44%
19	Municipio XIX (Monte Mario - Pimavalle - Ottavia)	37,66%	37,66%	24,68%
20	Municipio XX (Cassia - Flaminia - Tomba di Nerone - La Storta)	42,11%	36,84%	21,05%

Emerge nettamente come la distribuzione percentuale delle diverse tipologie immobiliari nei Municipi rispecchia molto da vicino la “qualità” medesima degli stessi: nelle zone di ceto medio-alto crescono le unità immobiliari di maggiore superficie calpestabile, ma i bilocali restano la più diffusa tipologia di immobili in affitto nella gran parte dell’area metropolitana di Roma.

Per queste tre tipologie immobiliari, e per ogni Municipio relativamente ad alcune zone, è stato elaborato dai dati contrattuali del campione esaminato il valore del canone unitario (Euro/mq) minimo, medio e massimo e il corrispondente canone mensile. I dati riportati nella tabella seguente sono riferiti ad appartamenti non ammobiliati e a contratti di durata standard 3+2 situate in zone significative della città di Roma.

TABELLA ESEMPLIFICATIVA RIFERITA AD ALCUNE ZONE CAMPIONE									
		Bilocale 40 – 60 mq			Trilocale 60 – 90 mq				
MUNICIPIO	ZONE	Tipologia immobiliare	Canone unitario (Euro/mq)				Canone mensile (Euro)		
			MIN	Media	MAX	MIN	Media	MAX	
1	Esquilino	Bilocale	8,22	9,94	11,25	370	550	680	
1	Castro Pretorio	Trilocale	6,96	9,78	11,20	450	780	1010	
1		>100	7,07	7,97	11,21	710	960	1680	
2	Flaminio	Bilocale	5,53	11,22	15,00	250	620	900	
2	Villaggio olimpico	Trilocale	4,61	8,1	15,00	300	650	1350	
2		>100	4,02	6,99	15,02	400	840	2250	
3	San Lorenzo	Bilocale	7,14	9,71	10,60	320	530	640	
3	Bologna	Trilocale	7,25	8,44	10,80	470	680	970	
3		>100	8,04	8,51	10,70	800	1020	1610	
4	Montesacro	Bilocale	5,00	5,75	9,34	230	320	560	
4	Nuovo Salario	Trilocale	5,12	6,33	9,00	330	510	810	
4		>100	5,31	5,46	9,10	530	660	1370	
5	San Basilio	Bilocale	4,30	5,73	7,17	190	320	430	
5	Pietralata	Trilocale	4,24	4,58	7,20	280	370	650	
5		>100	4,00	5,16	6,70	400	620	1010	

6	Prenestino	<b>Bilocale</b>	4,76	5,23	7,18	210	290	430
6	Centocelle	<b>Trilocale</b>	4,75	6,27	7,16	310	500	640
6		<b>&gt;100</b>	4,03	5,14	7,19	400	620	1080
7	Alessandrino	<b>Bilocale</b>	4,00	4,84	7,18	180	270	430
7	Collatino	<b>Trilocale</b>	4,03	5,00	6,97	260	400	630
7		<b>&gt;100</b>	4,60	6,48	7,00	460	780	1050
8	Torre Maura	<b>Bilocale</b>	4,00	4,60	7,04	180	290	420
8	Torre Spaccata	<b>Trilocale</b>	4,50	4,85	7,05	290	460	630
8		<b>&gt;100</b>	4,05	4,39	7,10	410	650	1070
9	Tuscolano2	<b>Bilocale</b>	5,30	6,37	9,16	240	350	550
9	Appio Latino	<b>Trilocale</b>	5,33	6,96	9,25	350	560	830
9		<b>&gt;100</b>	5,55	6,40	9,20	560	770	1380
10	Don Bosco	<b>Bilocale</b>	4,30	6,92	7,20	190	380	430
10		<b>Trilocale</b>	4,40	6,88	7,20	290	550	650
10		<b>&gt;100</b>	4,55	6,64	7,19	460	800	1080
11	Tor Marancia	<b>Bilocale</b>	5,40	5,80	7,80	240	320	470
11		<b>Trilocale</b>	5,52	5,62	9,00	360	450	810
11		<b>&gt;100</b>	5,70	5,91	8,10	570	710	1220
12	Torrino	<b>Bilocale</b>	5,67	7,57	9,85	260	420	590
12	Montagnola	<b>Trilocale</b>	8,00	8,46	10,33	520	680	930
12		<b>&gt;100</b>	6,50	6,82	9,00	650	820	1350
13	Ostia Levante	<b>Bilocale</b>	5,5	5,97	7,20	250	330	430
13	Acilia Nord	<b>Trilocale</b>	4,00	5,23	7,19	260	420	650
13		<b>&gt;100</b>	4,50	5,11	7,18	450	610	1080
15	Portuense	<b>Bilocale</b>	4,50	5,89	9,46	200	320	570
15		<b>Trilocale</b>	5,09	5,77	9,33	330	460	840
15		<b>&gt;100</b>	6,16	6,51	9,11	620	780	1370
16	Monteverde	<b>Bilocale</b>	5,50	7,84	9,35	250	430	560
16	Nuovo	<b>Trilocale</b>	5,50	6,62	9,30	360	530	840
16		<b>&gt;100</b>	5,60	7,79	9,20	560	930	1380
17	Trionfale1	<b>Bilocale</b>	5,62	7,22	9,50	250	400	570
17		<b>Trilocale</b>	5,51	7,51	9,40	360	600	850
17		<b>&gt;100</b>	5,59	7,05	9,33	560	850	1400
18	Aurelio2	<b>Bilocale</b>	4,74	5,76	8,00	210	320	480
18	Boccea	<b>Trilocale</b>	4,13	5,63	7,85	270	450	710
18		<b>&gt;100</b>	4,49	5,56	9,05	450	670	1360
19	Trionfale2	<b>Bilocale</b>	4,05	5,28	9,01	180	290	540
19	Battistini	<b>Trilocale</b>	4,50	5,74	8,75	290	460	790
19		<b>&gt;100</b>	4,33	5,31	8,82	430	640	1320

20	Prima Porta	<b>Bilocale</b>	<b>4,46</b>	<b>5,68</b>	<b>7,11</b>	<b>200</b>	<b>310</b>	<b>430</b>
20	Labaro	<b>Trilocale</b>	<b>5,31</b>	<b>6,28</b>	<b>7,15</b>	<b>350</b>	<b>500</b>	<b>640</b>
20		<b>&gt;100</b>	<b>5,50</b>	<b>6,01</b>	<b>7,05</b>	<b>550</b>	<b>720</b>	<b>1060</b>
MUNICIPIO ZONE		<b>Tipologia immobiliare</b>	<b>Canone unitario (Euro/mq)</b>			<b>Canone mensile (Euro)</b>		

Per semplificare l'analisi dei dati, la tabella precedente è stata rielaborata considerando complessivamente tutte le diverse unità immobiliari per Municipio, cioè senza distinguere la loro tipologia. La tabella seguente riporta, per ciascun Municipio, i valori del canone medio unitario (Euro/mq) calcolati, per il campione considerato, su tutte le micro-zone (identificate dall'Accordo Territoriale per il Comune di Roma) che compongono il Municipio in questione e i relativi valori minimo e massimo, che corrispondono alla micro-zona più "popolare" e a quella di maggior pregio dell'intero Municipio, rispettivamente.

Canone unitario a canale concordato per la Piccola Proprietà		MIN	Euro/mq MEDIO	MAX
1	Municipio I (Centro Storico)	6,96	9,70	20,00
2	Municipio II (Parioli)	5,61	8,87	16,84
3	Municipio III (Nomentano - San Lorenzo)	6,96	8,76	10,80
4	Municipio IV (Monte Sacro)	4,00	5,93	9,34
5	Municipio V (Tiburtina)	4,30	5,06	7,20
6	Municipio VI (Prenestino)	4,03	5,38	7,19
7	Municipio VII (Centocelle)	4,00	5,08	7,18
8	Municipio VIII (delle Torri)	4,00	5,40	7,10
9	Municipio IX (San Giovanni)	5,50	6,62	9,25
10	Municipio X (Cinecittà)	4,30	6,84	7,20
11	Municipio XI (Appia Antica)	4,50	5,73	9,30
12	Municipio XII (EUR)	4,00	7,06	10,50
13	Municipio XIII (Ostia)	3,70	5,40	7,20
14	Municipio XIV (Comune di Fiumicino)			
15	Municipio XV (Arvalia Portuense)	4,50	5,93	9,46
16	Municipio XVI (Monte Verde)	5,77	6,84	11,85
17	Municipio XVII (Prati)	5,64	7,96	15,65
18	Municipio XVIII (Aurelia)	4,13	5,67	9,05
19	Municipio XIX (Monte Mario)	4,05	5,46	9,25
20	Municipio XX (Cassia Flaminia)	4,46	5,97	11,50

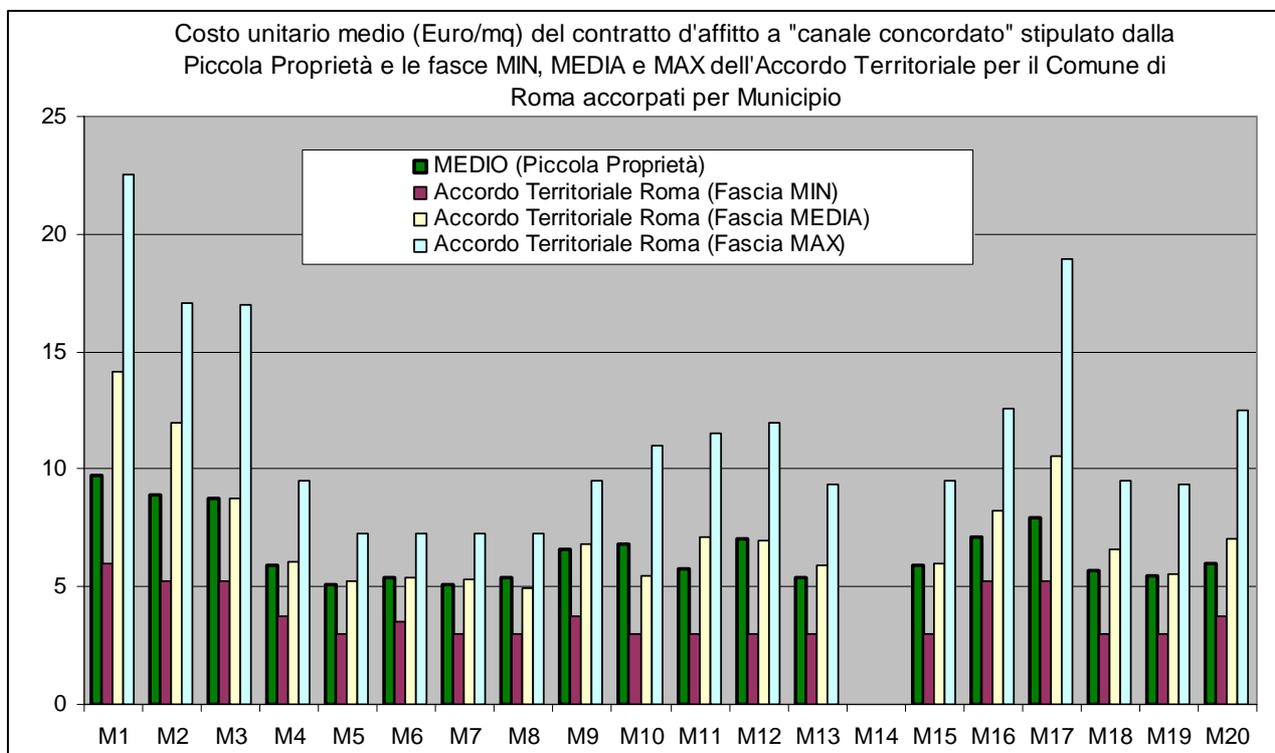
Questi dati sono stati confrontati con i corrispondenti valori medi relativi alle tabelle delle fasce di oscillazione dei Prezzi a mq per le diverse micro-zone definite dall'Accordo Territoriale per il Comune di Roma. Questi ultimi valori, accorpate per Municipio, sono elencati nella tabella che segue.

**ACCORDO TERRITORIALE per il COMUNE di ROMA**  
(Fasce di oscillazione Minima Media e Massima Euro/mq accorpate per Municipio)

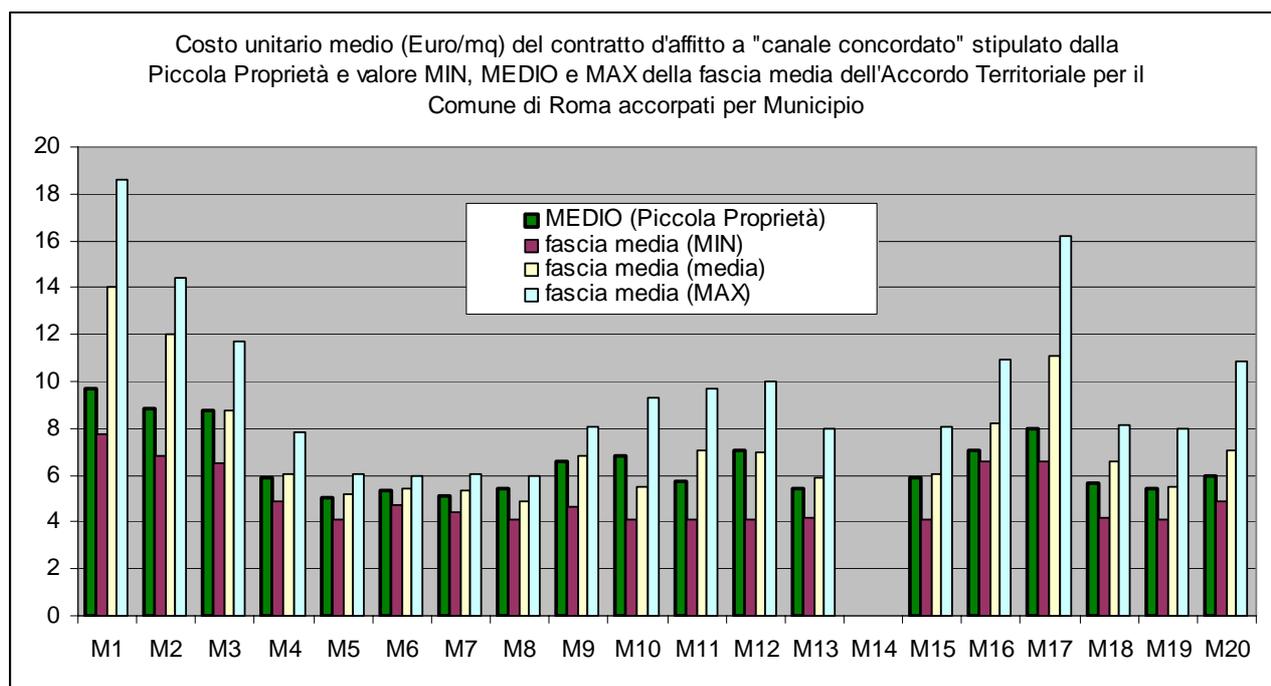
	Fascia oscillazione (Euro/mq)	fascia massima			fascia media			fascia minima				
		Min	Media	Max	Min	Media	Max	Min	Media	Max		
M1	6,00	14,17	22,50	9,50	16,87	22,50	7,75	14,05	18,59	6,00	11,32	14,67
M2	5,25	12,00	17,10	8,35	14,42	17,10	6,80	12,00	14,40	5,25	9,58	11,70
M3	5,25	8,79	17,00	7,75	10,66	17,00	6,50	8,79	11,67	5,25	6,91	11,67
M4	3,75	6,03	9,50	6,05	7,35	9,50	4,90	6,04	7,80	3,75	4,72	6,50
M5	3,00	5,22	7,25	5,20	6,41	7,25	4,10	5,22	6,05	3,00	4,03	4,90

M6	3,50	5,43	7,25	6,00	6,63	7,25	4,75	5,43	6,00	3,50	4,23	4,90
M7	3,00	5,34	7,25	5,84	6,61	7,25	4,42	5,34	6,05	3,00	4,07	4,90
M8	3,00	4,91	7,25	5,26	6,07	7,25	4,13	4,91	6,00	3,00	3,76	4,75
M9	3,75	6,81	9,50	5,59	8,05	9,50	4,67	6,81	8,09	3,75	5,57	6,67
M10	3,00	5,50	11,00	5,16	6,75	11,00	4,08	5,50	9,34	3,00	4,23	7,67
M11	3,00	7,09	11,50	5,20	8,55	11,50	4,10	7,09	9,66	3,00	5,64	7,83
M12	3,00	6,96	12,00	5,26	8,32	12,00	4,13	6,96	10,00	3,00	5,60	8,00
M13	3,00	5,92	9,35	5,34	7,15	9,35	4,17	5,92	7,99	3,00	4,70	6,62
M14												
M15	3,00	5,98	9,50	5,20	7,25	9,50	4,10	6,08	8,09	3,00	4,76	6,67
M16	5,25	8,24	12,60	7,99	9,74	12,60	6,62	8,25	10,90	5,25	6,75	9,20
M17	5,25	10,58	18,90	7,79	12,45	18,90	6,57	11,07	16,19	5,25	8,55	13,50
M18	3,00	6,55	9,50	5,34	7,80	9,50	4,17	6,56	8,11	3,00	5,31	6,73
M19	3,00	5,53	9,35	5,20	6,72	9,35	4,10	5,54	7,99	3,00	4,35	6,62
M20	3,75	7,04	12,50	6,05	8,38	12,50	4,90	7,02	10,84	3,75	5,69	9,17

Nella successiva figura è riportato tale confronto, da cui si evidenzia il rapporto tra il costo medio unitario dell'affitto a "canone concordato" per la Piccola Proprietà e i corrispondenti valori medi delle fasce di oscillazione minima, media e massima dell'Accordo Territoriale per il Comune di Roma depositato il 5/2/2004 :



Si osserva che, mentre il valore medio del contratto d'affitto stipulato dalla Piccola Proprietà supera sempre il valore minimo dell'Accordo Territoriale, in quasi tutti i Municipi è inferiore al valore medio della fascia. In alcuni (Municipio 1, 2, 11, 16, 17, 18, 20) è nettamente più basso. Nei Municipi 8, 10, e 12 è invece più alto e nei rimanenti (Municipio 3, 4, 5, 6, 7, 9, 13, 15, 19) si avvicina molto al valore medio dell'Accordo. La figura successiva, che effettua lo stesso confronto del costo medio unitario del contratto d'affitto stipulato dalla Piccola Proprietà con i valori Minimo, medio e Massimo della fascia media dell'Accordo Territoriale, mostra che i canoni medi unitari a "canale concordato" sono, in tutti i Municipi, inferiori al massimo della fascia media e superano il valore medio solo nei Municipi 8, 10 e 12.

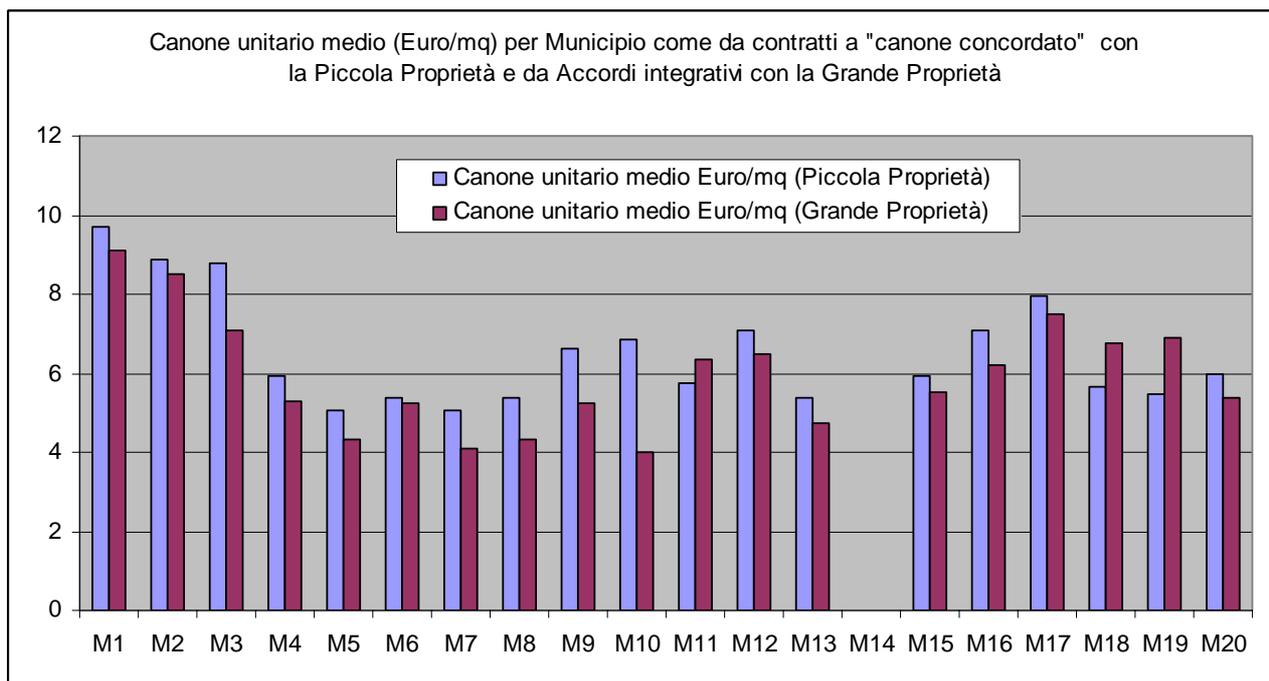


Il quadro dell'affitto a "canale concordato" si completa con l'analisi dei dati relativi ai contratti stipulati utilizzando gli Accordi sottoscritti tra le OO.SS degli inquilini e la Grande Proprietà (Enti pubblici e privati, Fondazioni, Banche, Assicurazioni...). Nella tabella seguente sono riportati i valori del canone unitario a "canale concordato" ricavato dagli Accordi stipulati.

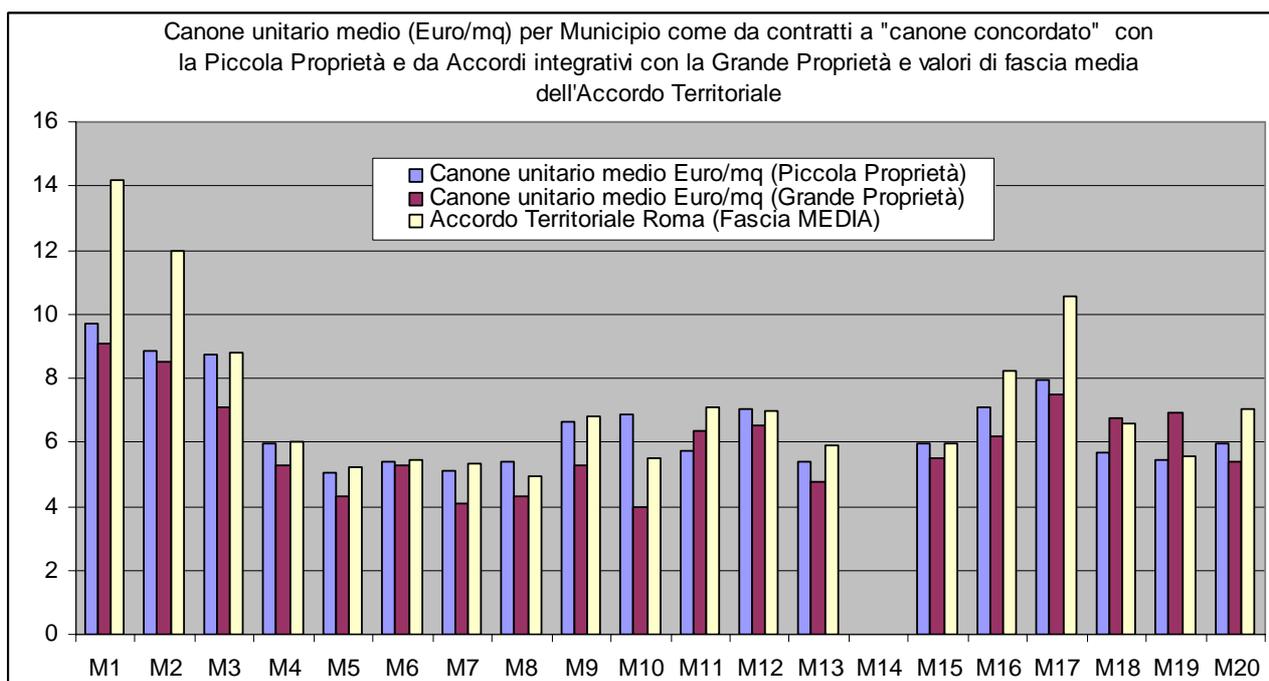
Canone unitario a canale concordato per la Grande Proprietà		Euro/mq		
		MIN	MEDIO	MAX
1	Municipio I (Centro Storico) (*)	4,13	9,10	16,53
2	Municipio II (Parioli) (*)	7,00	8,50	10,00
3	Municipio III (Nomentano - San Lorenzo) (*)	7,10	7,10	7,10
4	Municipio IV (Monte Sacro)	5,25	5,30	5,50
5	Municipio V (Tiburtina)	4,10	4,30	4,75
6	Municipio VI (Prenestino)	5,00	5,25	5,39
7	Municipio VII (Centocelle)	4,10	4,10	4,10
8	Municipio VIII (delle Torri)	4,30	4,30	4,30
9	Municipio IX (San Giovanni)	5,25	5,25	5,25
10	Municipio X (Cinecittà)	4,00	4,00	4,00
11	Municipio XI (Appia Antica) (*)	6,25	6,35	6,50
12	Municipio XII (EUR) (*)	4,90	6,50	9,00
13	Municipio XIII (Ostia)	4,30	4,75	5,60
14	Municipio XIV (Fiumicino)			
15	Municipio XV (Arvalia Portuense)	5,00	5,50	6,00
16	Municipio XVI (Monte Verde)	5,50	6,20	6,70
17	Municipio XVII (Prati) (*)	6,30	7,50	8,60
18	Municipio XVIII (Aurelia)	6,10	6,75	7,56
19	Municipio XIX (Monte Mario) (*)	6,30	6,90	7,88
20	Municipio XX (Cassia Flaminia) (*)	4,13	5,40	6,00
(*) In queste zone con alcuni Enti si è convenuto, data la tipologia e il pregio di certi immobili, di applicare il valore massimo della fascia.				

Il grafico seguente mostra i valori di canone concordato unitario medio per Municipio applicati dalla Piccola proprietà e dalla Grande Proprietà (Enti pubblici e privati, Fondazioni, Banche, Assicurazioni...). Appare che la Grande Proprietà applica negli Accordi valori generalmente

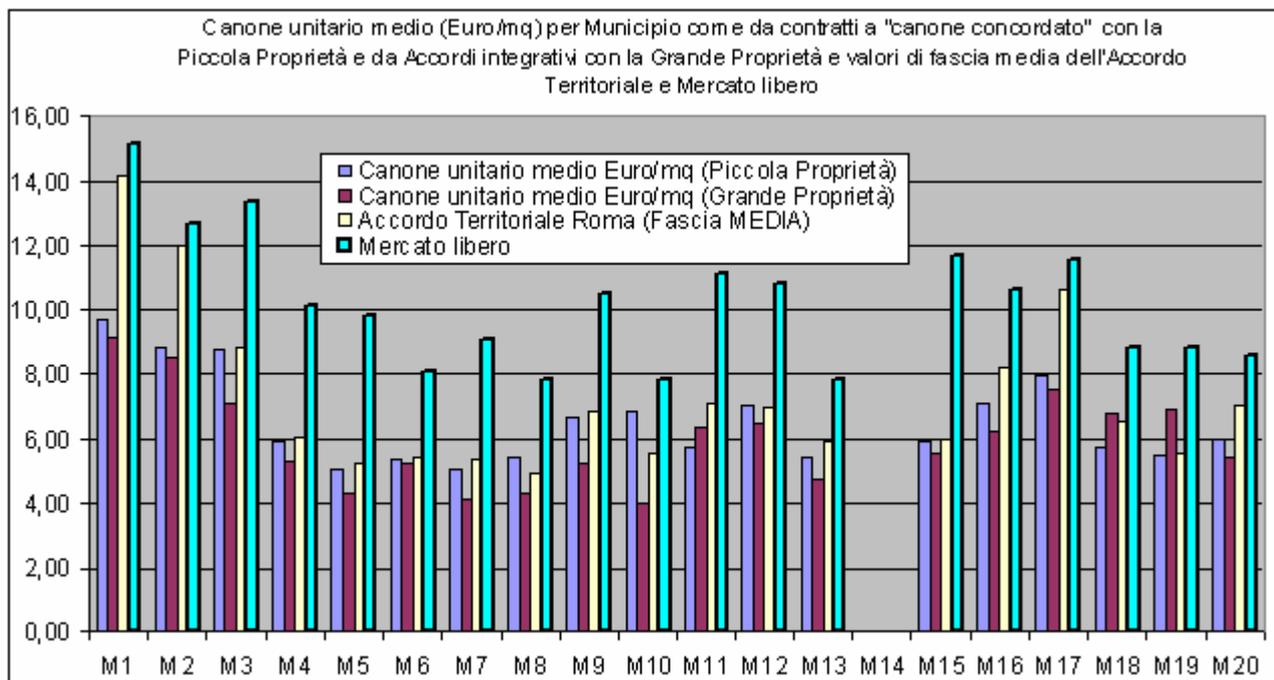
inferiori a quelli praticati dalla Piccola Proprietà, tranne che nei Municipi 11 (Appia Antica), 18 (Aurelio) e 19 (Monte Mario).



Analogo grafico è stato elaborato inserendo anche i valori di canone unitario relativi all'Accordo Territoriale di Roma. Nei Municipi 1, 2, 16, 17 i canoni unitari sono nettamente inferiori ai corrispondenti valori dell'Accordo. Nei Municipi 18 e 19 il canone unitario praticato dalla Grande Proprietà supera il valore di fascia media dell'Accordo perché, vista la tipologia e il pregio in alcune zone, si è concordato di applicare il valore di fascia massima dell'Accordo. Nei Municipi 8 e 10 il canone unitario medio praticato dalla Piccola Proprietà supera il valore medio della fascia media dell'Accordo ma resta inferiore al valore massimo della stessa fascia media.



Per completare l'analisi, i dati dell'affitto a "canale concordato" sopra riportati sono stati confrontati anche con i corrispondenti valori relativi a mercato libero, rilevati dalla stampa e dal web.



Si osserva che i canoni a mercato libero tendono ad assumere, particolarmente in alcune zone e quartieri, valori insostenibili anche per il ceto medio.

Il presente studio, elaborato a cura del SICeT di Roma e Lazio, è stato realizzato con la partecipazione dell'ARPE (Associazione Romana della Proprietà Edilizia) e FEDERPROPRIETA' (Federazione Nazionale Proprietà Edilizia)