

Il “vantaggio cooperativo”

Per dare misura alla mutualità delle cooperative di abitanti, sono paragonati i prezzi di mercato, nel 2011, di immobili liberi costruiti/ristrutturati a nuovo ed i prezzi di assegnazione ai soci espressi in euro al metro quadro di superficie commerciale.

La **superficie commerciale** (definita dal DPR 138/1998 norma UNI 10750) è la superficie dell'immobile comprensiva delle murature cui si aggiunge il 25% dell'area delle terrazze e balconi ed il 50% delle cantine, garage, posti auto, mansarde e soffitte praticabili, nonché del 10% del giardino.

I prezzi di mercato sono ripresi dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio-OMI ed in alcuni casi sono stimati.

Il sito ufficiale www.agenziaterritorio.it, riporta le quotazioni immobiliari minime e massime delle transazioni storicamente avvenute negli ultimi semestri, anche se i valori sono più bassi del reale.

Si presentano anche costi mensili per “**l'affitto**” di abitazioni (a metro quadro di superficie), confrontando le richieste presenti sul mercato con quelle praticate da cooperative di abitanti, generalmente a canone concordato ex legge 431/98.

Le differenze indicano le economie a favore dei soci: in questo modo viene raggiunto il duplice scopo mutualistico del soddisfacimento dei bisogni abitativi ed il contemporaneo ottenimento del “**vantaggio cooperativo**”.

VANTAGGIO nel 2011

Comune/Località	Mercato	Cooperativa
	Appartamenti Nuovi/ristrutturati €per mq	Appartamenti Nuovi €per mq

FIRENZE - PRATO - PISTOIA

Bagno a Ripoli	4000	2850
Calenzano Via dietro Poggio	2900	2400
Dicomano Borghetto *	2300	2150
Greve in Chianti	3200	3000
Firenze Via della Sala	3000	2550
Fucecchio Le Botteghe *	2300	2100
Fucecchio S.Pierino *	2200	2050
Pontassieve Casa Rossa	2900	2800
Sesto Fiorentino Via Pasolini	3000	2900
Pelago S.Francesco *	3100	2900
Prato Fontanelle *	2600	2450
Prato Galcetello	2600	2500
Prato Marinella 5- Villette	2700	2250
Prato Via Melograno	2850	2800
Prato Via Zarini	2600	2200
Vaiano	2400	2300
Montemurlo Fornacelle	2350	2200
Lamporecchio S.Baronto	2000	1800
Larciano S.Rocco	2000	1400
Pistoia Candeglia	2000	1700
Uzzano S.Lucia	2000	1700

AREZZO - GROSSETO - SIENA

Grosseto Via Barberi	2950	2200
Roccastrada Ribolla *	2000	1800
Castiglion della Pescaia	3300	1750
Monteroni d'Arbia	2300	1555
Siena Costafabbi	3200	2550
Siena Via Gabrielli	3400	2950
Sovicille capoluogo	2150	1840

LIVORNO- LUCCA- MASSA - PISA

Livorno Shangai	2300	1800
Camaione	3300	2660
Carrara /Sarzana	2400	1700
Pisa Calambrone villette	3500	2850
Casale M.mo	2050	1950
Cascina S.Frediano a Settimo	2300	1850
Castellina M.ma Le Badie	2500	2300
Montescudaio Boschetto *	2500	1950
Montescudaio Fiorino *	2300	1950
Pontedera S.Lucia	2100	1750

* = stime mercato

Alloggi in affitto

	Richiesta mercato	Cooperativa	%
	€/mq al mese	€/mq al mese	
Calenzano capoluogo	9,6	6,7	-30
Casale M.mo	8	5	-38
Cinigiano capoluogo	4,5	4	-11
Firenze Isolotto	10,5	6	-43
Firenze S.Lorenzo a Greve	13	6,6	-49
Firenze Via della Sala	11,5	6	-48
Firenze Via Empoli	13,2	6,6	-50
Follonica	10	4	-60
Fucecchio	7	4,9	-30
Livorno Shangai	9,7	6	-38
Montescudaio	5,5	4,9	-11
Pisa Calambrone	10,3	5,1	-50
Prato Galciana	9,9	6,0	-39
Roccastrada Ribolla	4,2	4,0	-5
Santa Fiora	5	4	-20
Scandicci Cerbaia	9	5	-44
Signa	8,5	6	-29
Viareggio	10,7	7,3	-32