



CAMERA DI COMMERCIO
INDUSTRIA ARTIGIANATO
AGRICOLTURA DI VARESE

2007

2007

Rilevazione dei prezzi degli immobili in provincia di Varese

Approvato dalla COMMISSIONE RILEVAZIONE PREZZI DEGLI IMMOBILI
in data 26 ottobre 2007
sulla base delle rilevazioni effettuate nei 141 comuni della provincia

Rilevazione dei prezzi degli immobili in provincia di Varese



CAMERA DI COMMERCIO
INDUSTRIA ARTIGIANATO
AGRICOLTURA DI VARESE

P.zza Monte Grappa, 5
21100 VARESE
Tel. 0332 295365
Fax. 0332 286038
e-mail varese@va.camcom.it
sito www.va.camcom.it

in collaborazione con:



- Associazione Costruttori Edili della provincia di Varese
- Collegio Geometri della provincia di Varese
- Ordine degli Architetti della provincia di Varese
- Ordine degli Ingegneri della provincia di Varese



CAMERA DI COMMERCIO
INDUSTRIA ARTIGIANATO
AGRICOLTURA DI VARESE

2007

Rilevazione dei prezzi degli immobili in provincia di Varese

Approvato dalla COMMISSIONE RILEVAZIONE PREZZI DEGLI IMMOBILI
in data 26 ottobre 2007
sulla base delle rilevazioni effettuate nei 141 comuni della provincia

in collaborazione con:



- Associazione Costruttori Edili della provincia di Varese
- Collegio Geometri della provincia di Varese
- Ordine degli Architetti della provincia di Varese
- Ordine degli Ingegneri della provincia di Varese

Pubblicazione annuale della Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Varese

Direttore responsabile: Mauro Temperelli

Direzione e amministrazione:

Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Varese
P.zza Monte Grappa, 5 - 21100 VARESE
Tel: 0332 295365 - Fax: 0332 286038
e-mail: statistica@va.camcom.it - sito: www.va.camcom.it

Redazione: Servizio Analisi Economiche Territoriali

Coordinamento editoriale: Ufficio Comunicazione

Registrazione del Tribunale n. 921 del 16 ottobre 2007

Stampa: EDITORIALE EUREKA srl - Via Piatti 7/9 - 21100 Varese

Editore 2007: Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Varese

PROPRIETÀ LETTERARIA RISERVATA

A norma della Legge del 22 Aprile 1941 n. 633 e successive modifiche sul diritto d'autore e dell'art. 2575 del codice civile, sono vietate la contraffazione e la riproduzione di questa pubblicazione o parte di essa - a fini commerciali - con qualsiasi mezzo elettromeccanico, meccanico, per mezzo fotocopie, microfilm, registrazioni o altro. Pertanto, in via meramente esemplificativa, si precisa che non sono consentite le modifiche ai codici delle voci e alle relative descrizioni. Usi diversi dalla commercializzazione sono consentiti purché venga sempre ben citata la fonte.

SOMMARIO

INTRODUZIONE	5
Commissione per la rilevazione dei prezzi	7
Indicazioni utili alla lettura dei valori	9
Avvertenze	9
Obbligo di registrazione di scritture private non autenticate (contratti preliminari ed altro)	12
Agevolazioni fiscali per l'acquisto della "prima casa"	14
Imposte acquisto prima e seconda casa	16
Coefficienti di rivalutazione e categorie catastali	17
Metodo di calcolo valore diritto di usufrutto	19
Ultime novità fiscali relative agli immobili	21
Imposta sostitutiva sulle plusvalenze immobiliari	22
Tutela dei diritti patrimoniali degli acquirenti di immobili da costruire	23
Interessi legali	25
Normativa, sicurezza e mercato immobiliare.....	26
Mappa della provincia di Varese.....	28
Indicatori demografici dei 141 comuni della provincia di Varese	29
RILEVAZIONE DEI PREZZI DEGLI IMMOBILI	33
Rilevazione Varese	35
Rilevazione Busto Arsizio.....	38
Rilevazione Gallarate.....	40
Rilevazione Laveno-Mombello	42
Rilevazione Luino	43
Rilevazione Saronno.....	45
Rilevazione comuni della provincia di Varese	47

La presente pubblicazione é consultabile sul sito internet della Camera di Commercio di Varese all'indirizzo: www.va.camcom.it, nella sezione "Statistica e prezzi".

INTRODUZIONE

Commissione per la rilevazione dei prezzi

Camera di Commercio Industria Artigianato Agricoltura di Varese

Mauro TEMPERELLI

Agenzia del Territorio - Varese

Raffaele LA COLLA - Antonio DELLUTRI

Associazione Costruttori Edili della provincia di Varese

Marco POZZI

A.N.A.M.A. Associazione Nazionale Agenti e Mediatori d'Affari - Varese

Bernardo BIANCHESSI

Collegio Geometri della provincia di Varese

Fausto ALBERTI

F.I.A.I.P. Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali - Varese

Claudio PICCOLI - Stefano CAVA

F.I.M.A.A. Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari - Varese

Santino TAVERNA - Dino VANETTI

Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Varese

Matteo SACCHETTI

Ordine degli Ingegneri della provincia di Varese

Giuseppe NICORA - Roberta BESOZZI

Provincia di Varese

Piero GALPAROLI

Segreteria

Servizio Analisi Economiche Territoriali - CCIAA di Varese

Laura Tamborini

Indicazioni utili alla lettura dei valori

I valori indicati nella presente pubblicazione sono il frutto di una rilevazione dei prezzi medi di mercato.

Per la corretta valutazione e la determinazione di un prezzo d'alienazione del prodotto immobiliare é opportuno, comunque, l'intervento di operatori del settore con specifiche conoscenze ed esperienze professionali.

Nella valutazione di ogni immobile, oltre alle differenziazioni correlate alla vetustà ed alla posizione rispetto alle diverse zone territoriali e all'importanza delle vie, è indispensabile che siano evidenziati i riferimenti tipologici che possono incidere sul prezzo. Si dovrà tenere conto se l'unità sia libera da locazione o, qualora sia occupata, se in regime di equo canone, patti in deroga, ecc.

Importante, ai fini della determinazione del valore, è altresì l'esistenza di impianti a servizio dell'edificio, il piano su cui insiste l'unità in vendita, e ogni altro accessorio connesso (attico, terrazzo, taverna, giardino, ecc.), nonché ogni altra caratteristica dell'unità, quale la natura dell'impianto idrotermosanitario e l'esistenza e qualità dell'isolamento termoacustico.

Concorrono all'individuazione del prezzo il grado di manutenzione, la dotazione di box o posto auto e la presenza di portineria.

Avvertenze

La presente pubblicazione - edita a cura della Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Varese - è frutto del lavoro di un'apposita Commissione nominata dalla Giunta della Camera di Commercio di Varese. La Commissione ha vagliato i risultati delle rilevazioni effettuate sul territorio da oltre 200 operatori che formano la rete di informatori delle associazioni di categoria ANAMA, FIAIP, FIMAA, degli Ordini e Collegi professionali interessati, dell'Agenzia del Territorio, della Provincia di Varese e dell'Associazione Costruttori Edili.

Nell'identificazione del prezzo si è tenuto conto della media, scartando le quotazioni relative a particolari fattispecie di punte massime o minime.

Per le considerazioni suesposte, la presente pubblicazione, che per la sua caratteristica pubblica riveste significativa importanza, potrà servire da supporto indicativo per gli operatori, mentre potrà essere utilizzata dai cittadini come ausilio informativo.

I prezzi - espressi in €/m² e in €/unità - sono da intendersi riferiti alle superfici commerciali, così come definite dall'allegato C) del D.P.R. n.138/1998 (riportato nel seguito) per il quale:

- *le unità immobiliari gruppo "R" sono riferite ad abitazioni e posti auto/box di pertinenza;*
- *le unità immobiliari del gruppo "P" sono riferite a residenze collettive, funzioni sanitarie/rieducative/amministrativo-scolastiche e similari;*
- *le unità immobiliari gruppo "T" sono riferite a negozi, magazzini, uffici e similari.*

Omissis...

Decreto presidente della Repubblica del 23/03/1998 n.138 (Allegato C)

Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (Gruppi R, P, T).

Testo: in vigore dal 27/05/1998

Criteria generali

1. Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.
2. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.
3. La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.
4. La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato.

Criteria per i gruppi "R" e "P"

1. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie dei gruppi R e P, la superficie catastale è data dalla somma:
 - a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
 - b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura:
 - del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);
 - del 25 per cento qualora non comunicanti;
 - c) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura:
 - del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);
 - del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti.

Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P, la superficie di queste pertinenze è computata nella misura del 10 per cento;
 - d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite. Per parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze di unità immobiliari di categoria R/2, la relativa superficie è da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera a). Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P dette pertinenze non sono computate.

2. La superficie dei vani accessori a servizio diretto delle unità immobiliari di categoria R/4 è computata nella misura del 50 per cento.
3. Le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali, definite con le modalità dei precedenti commi, entrano nel computo della superficie catastale fino ad un massimo pari alla metà della superficie dei vani di cui alla lettera a) del comma 1.

Criteria per il gruppo "T"

1. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo T, la superficie catastale è data dalla somma:
 - a) della superficie dei locali aventi funzione principale nella specifica categoria e dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali;
 - b) della superficie dei locali accessori a servizio indiretto dei locali principali, computata nella misura: del 50 per cento, se comunicanti con i locali di cui alla precedente lettera a); del 25 per cento se non comunicanti;
 - c) della superficie dei balconi, terrazze e simili, computata nella misura del 10 per cento;
 - d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10 per cento, ovvero, per le unità immobiliari di categoria T/1, nella misura del 20 per cento.
2. Per le unità immobiliari appartenenti alla categoria T/1, la superficie dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali di cui alla lettera a) del precedente comma 1, è computata nella misura del 50 per cento.

Obbligo di registrazione di scritture private non autenticate (contratti preliminari e altro)

A cura di: *Santino Taverna - Presidente F.I.M.A.A. - Varese*

Già l'art. 10 del D.P.R. del 26/04/1986 n. 131 stabiliva che le scritture private non autenticate di natura negoziale dovevano essere registrate.

L'obbligo di registrazione di cui sopra investiva ed investe tutte le scritture private non autenticate di natura negoziale (anche quelle sottoscritte tra privati o tra impresa e privato a prescindere dall'intervento o meno di un intermediario immobiliare).

La Legge n. 296 del 27/12/2006 - cd. Finanziaria 2007 - prevede all'art. 1, commi da 46 a 49, alcune rilevanti novità in proposito e precisamente due nuovi obblighi in capo agli agenti di affari in mediazione iscritti al ruolo di cui all'art. 2 della legge 03/02/1989 n. 39:

- 1) quello di procedere alla **registrazione** delle scritture private non autenticate di natura negoziale stipulate a seguito della loro attività (come i contratti preliminari, i contratti di locazione, ecc.);
- 2) quello di essere obbligati in solido con i contraenti al pagamento dell'imposta di registro per le predette scritture private stipulate a seguito dell'attività di mediazione. (In questo caso l'intermediario immobiliare potrà poi rivalersi delle spese sostenute imputandole alle parti in causa).

La stessa Legge Finanziaria prevede l'obbligo, all'atto della compravendita di un immobile anche se assoggettato ad IVA, sia per il venditore quanto per l'acquirente, di rendere apposita dichiarazione (sostitutiva di atto di notorietà) recante i seguenti elementi:

- a) **se ci si è avvalsi di un mediatore**, ed in ipotesi affermativa, **di fornire i dati identificativi del titolare**, (se persona fisica, o la denominazione, la ragione sociale ed i dati identificativi del legale rappresentante, se soggetto diverso da persona fisica) **ovvero del mediatore che ha operato per la stessa società;**
- b) **il numero di iscrizione al ruolo degli agenti di affari in mediazione e della Camera di Commercio del titolare dell'agenzia immobiliare** (se persona fisica, ovvero del legale rappresentante dell'agenzia immobiliare se soggetto diverso da persona fisica), **ovvero del mediatore che ha operato per la stessa società;**
- c) **l'ammontare dell'importo riconosciuto per tale attività e le analitiche modalità di pagamento della stessa;**

La Legge Finanziaria 2007 introduce un nuovo punto che prevede: "In caso di assenza dell'iscrizione al ruolo degli agenti d'affari in mediazione ai sensi della legge 03/02/1989 n. 39, e successive modificazioni il notaio è obbligato a effettuare specifica segnalazione all'Agenzia delle Entrate di competenza. In caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati di cui al comma 22, si applica la sanzione amministrativa da 500 euro a 10.000 euro e, ai fini dell'imposta di registro, i beni trasferiti sono assoggettati a rettifica di valore ai sensi dell'articolo 52, comma 1, del Testo Unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, approvato con Decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986 n. 131, e successive modificazioni".

In altre parole: il notaio rogante, ove le parti contraenti si siano avvalse dell'attività di un mediatore immobiliare, deve richiedere prova dell'iscrizione al ruolo dell'intervenuto mediatore e se quest'ultimo non è iscritto a tale ruolo è obbligo del notaio segnalare tale soggetto all'Amministrazione Finanziaria.

Vengono inoltre inasprite le sanzioni in caso di esercizio abusivo dell'attività. Le sanzioni passano da un minimo di € 7.500 ad un massimo di € 15.000 modificando così i precedenti limiti.

Cosa cambia in concreto e da quando

Da quando sono entrate in vigore dette novità?

La legge n. 296/06 - Finanziaria 2007 - pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n. 299 del 27/12/2006 è entrata in vigore lo 01/01/2007 come espressamente previsto al comma 1364 della novella.

Cosa significa obbligo di registrazione e solidarietà nel pagamento dell'imposta di registro?

Ciò significa che l'agente immobiliare dovrà provvedere a sua cura, qualora non lo facciano direttamente le parti contraenti, a richiedere la registrazione dei contratti (es: contratti preliminari di compravendita e/o di locazione, contratti di locazione, ecc.) stipulati a seguito della sua attività professionale.

Dovrà altresì provvedere, anche contestualmente alla registrazione, egli stesso al pagamento dell'imposta di registro, qualora non la versino i contraenti, essendo diversamente responsabile in solido con le stesse nei confronti dell'Agenzia delle Entrate per il predetto pagamento (salva la successiva possibilità, nel caso di effettivo pagamento da parte dell'agente immobiliare, di rivalersi nei confronti dei contraenti stessi).

Come si registra una scrittura privata non autenticata?

Per poter registrare una scrittura privata non autenticata, quale ad esempio il contratto preliminare di compravendita e/o di locazione, il contratto definitivo di locazione, ecc. occorre recarsi con almeno una copia del contratto sottoscritta in originale dalle parti contraenti ed almeno una fotocopia presso l'Ufficio del registro entro 20 giorni dalla data di sua stipulazione (30 giorni solo in caso di contratto di locazione di beni immobili), versando la relativa imposta di registro.

Chi effettua le dichiarazioni dal notaio?

L'integrazione del disposto della legge Bersani - Visco contenuta nella Finanziaria 2007 non muta i soggetti che debbono effettuare la dichiarazione dal notaio.

Rimangono sempre e solo i contraenti, non l'agente immobiliare, il quale però avrà preventivamente l'obbligo di comunicare agli stessi il proprio numero di iscrizione al ruolo, quello della società e quello del collaboratore che eventualmente ha gestito la trattativa per suo conto, e la CCIAA nella quale è tenuto il ruolo sopra indicato.

Agevolazioni fiscali per l'acquisto della "prima casa"

A cura di: Dott. Ivan Biolghini - Studio notarile Antonino Ferrara - Vito Candiloro di Varese

Preliminarmente si ricorda che l'agevolazione "prima casa" consente di:

- applicare l'imposta di registro con l'aliquota del 3 per cento in luogo del 7 per cento;
- applicare le imposte ipotecaria e catastale in misura fissa in luogo, rispettivamente, del 2 e dell'1 per cento (applicabile anche in caso di successioni e donazioni legge n. 342 del 21/11/2000);
- applicare l'imposta IVA con l'aliquota ridotta del 4 per cento.

Il regime agevolato in esame trova applicazione ai trasferimenti che abbiano ad oggetto case di abitazione non di lusso secondo le caratteristiche di cui al decreto del Ministro dei Lavori Pubblici 02/08/1969, sempre che ricorrano le condizioni di cui alla nota II-bis dell'articolo 1 della Tariffa, parte prima, del Testo Unico dell'imposta di registro, approvato con D.P.R. 26/04/1986, n. 131 e precisamente:

- 1) l'immobile deve essere situato nel comune in cui l'acquirente abbia o stabilisca entro diciotto mesi dall'acquisto la propria residenza o, se diverso, in quello in cui l'acquirente svolge la propria attività ovvero, se trasferito all'estero per ragioni di lavoro, in quello in cui ha sede o esercita l'attività il soggetto da cui dipende ovvero, nel caso in cui l'acquirente sia cittadino italiano emigrato all'estero, che l'immobile sia acquistato come prima casa sul territorio italiano;
- 2) l'acquirente non può risultare titolare esclusivo (o in comunione con il coniuge) di diritti di proprietà, usufrutto, uso ed abitazione (esclusa quindi espressamente la titolarità della nuda proprietà) di altro immobile ad uso abitativo nel territorio del comune in cui è situato l'immobile da acquistare;
- 3) l'acquirente non può essere titolare, neppure per quote, anche in regime di comunione legale su tutto il territorio nazionale di diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altro immobile ad uso abitativo, acquistato con le agevolazioni "prima casa" che si sono succedute negli anni.

Il comma 4 della nota II-bis) del Testo Unico Registro, stabilisce che in caso di dichiarazione mendace, o di trasferimento a titolo oneroso o gratuito degli immobili acquistati con i predetti benefici prima del decorso del termine di cinque anni dalla data del loro acquisto, sono dovute le imposte di registro, ipotecaria e catastale (nonché quella IVA) nella misura ordinaria, nonché una soprattassa pari al 30 per cento delle stesse imposte; fatto salvo il caso in cui il contribuente, entro un anno dall'alienazione dell'immobile acquistato con i benefici fiscali, proceda all'acquisto di altro immobile da adibire a propria abitazione principale.

In quest'ultima fattispecie l'acquirente potrà inoltre fruire di un credito d'imposta fino a concorrenza dell'imposta di registro o dell'IVA corrisposta in relazione al precedente acquisto, fermo restando che in ogni caso l'ammontare del credito non può essere superiore all'imposta di registro o all'IVA dovuta per il nuovo acquisto.

Vale la pena a questo punto esaminare le questioni di maggior rilievo inerenti l'argomento di cui qui si tratta, anche sulla scorta delle indicazioni fornite in merito dall'Agenzia delle Entrate con la circolare n. 38 del 12/08/2005:

1 - CONIUGI IN REGIME DI COMUNIONE LEGALE DEI BENI

Nell'ipotesi in cui uno solo dei due coniugi possieda i requisiti soggettivi per fruire dell'agevolazione "prima casa" si ritiene che il beneficio fiscale sia applicabile nella misura del 50 per cento;

Si ricorda, altresì, che ai fini civilistici non sussiste la necessità che entrambi i coniugi intervengano nell'atto di trasferimento della casa di abitazione per acquisirne la comproprietà, ai fini fiscali, invece, per ottenere l'agevolazione c.d. "prima casa" sull'intero immobile trasferito viene espressamente previsto che entrambi i coniugi devono rendere le dichiarazioni previste dalla legge.

2 - ACQUISTI PRO-QUOTA DI DIRITTI REALI SULLO STESSO IMMOBILE.

Nel caso di acquisto reiterato di quote dello stesso immobile, l'agevolazione tributaria si applica purché ricorrano gli altri requisiti soggettivi e oggettivi previsti dalla legge, quindi l'agevolazione spetterà anche nelle ipotesi di a) acquisto di ulteriori quote di proprietà; b) acquisto della nuda proprietà da parte del titolare del diritto di usufrutto, uso o abitazione; c) acquisto da parte del nudo proprietario del diritto di usufrutto, uso o abitazione.

3 - IRRILEVANZA DELLA CLASSIFICAZIONE CATASTALE DELLE ABITAZIONI TRASFERITE

Per fruire dell'agevolazione "prima casa" è necessario che la casa di abitazione oggetto di acquisto non presenti caratteristiche di lusso secondo i criteri indicati nel D.M. 02/08/1969. Ove ricorrono effettivamente le condizioni perché la casa si consideri "non di lusso", l'agevolazione compete, prescindendo dalla categoria catastale con cui risulta censita in catasto.

Il regime agevolato spetta anche nell'ipotesi in cui il trasferimento riguardi un immobile in corso di costruzione che non avrà le caratteristiche dell'abitazione "di lusso".

4 - FABBRICATO RURALE IDONEO ALL'UTILIZZAZIONE ABITATIVA

L'agevolazione "prima casa" trova applicazione anche in riferimento ai trasferimenti di fabbricati rurali idonei all'utilizzo residenziale, purché queste ultime non costituiscano pertinenze di un terreno agricolo e purché il fabbricato stesso abbia perso il requisito della ruralità ai sensi del D.L. n. 557 del 1993 e sia stato iscritto al catasto fabbricati con attribuzione di rendita (pena la non applicazione del criterio della "valutazione automatica" di cui all'articolo 52, comma 4, del Testo Unico Registro).

5 - ACQUISTO DI ABITAZIONE CONTIGUA.

L'agevolazione "prima casa" spetta anche per l'acquisto di due appartamenti contigui destinati a costituire un'unica unità abitativa purché l'abitazione conservi, anche dopo la riunione degli immobili, le caratteristiche non di lusso.

Per gli stessi motivi e alle stesse condizioni, il regime di favore si estende all'acquisto (anche in momenti diversi) di immobile contiguo ad altra casa di abitazione acquistata dallo stesso soggetto fruendo dei benefici c.d. "prima casa", in questa ipotesi l'acquirente non renderà la dichiarazione circa la novità nel godimento dell'agevolazione.

6 - PERTINENZE

Con riguardo alle unità accessorie all'abitazione principale, va precisato che il rapporto pertinenziale tra due beni ricorre in presenza del presupposto oggettivo della destinazione durevole e funzionale e di quello soggettivo della volontà del proprietario a porre la pertinenza in un rapporto di strumentalità funzionale con la cosa principale. In tali casi le pertinenze sono soggette alla disciplina prevista per il bene al cui servizio sono destinate e quindi la tassazione agevolata, ricorrendo le condizioni sopra esplicate, spetta pure per il loro acquisto anche se effettuato con atto separato; precisato che sono ricomprese tra le pertinenze, limitatamente ad una per ciascuna categoria, le unità immobiliari classificate o classificabili nelle categorie catastali C/2 (cantine, soffitte, magazzini), C/6 (autorimesse, rimesse, scuderie) e C/7 (tettoie chiuse o aperte).

Imposte acquisto prima e seconda casa

Imposte acquisto "prima casa"

ACQUISTO DA PRIVATO

Atto soggetto ad imposta di registro

Imposta registro	3%
Imposta ipotecaria	€ 168,00
Imposta catastale	€ 168,00

ACQUISTO DA IMPRESA O SOCIETÀ

Atto soggetto ad IVA

Imposta registro	€ 168,00
Imposta ipotecaria	€ 168,00
Imposta catastale	€ 168,00
IVA	4%

Imposte acquisto "seconda casa"

ACQUISTO DA PRIVATO

Atto soggetto ad imposta di registro

Imposta registro	7%
Imposta ipotecaria	2%
Imposta catastale	1%

ACQUISTO DA IMPRESA O SOCIETÀ

Atto soggetto ad IVA

Imposta registro	€ 168,00
Imposta ipotecaria	€ 168,00
Imposta catastale	€ 168,00
IVA	10%

Coefficienti di rivalutazione e categorie catastali

Coefficienti di rivalutazione ai fini del valore fiscale

ATTI SOGGETTI A IMPOSTA DI REGISTRO

A) Per gli immobili DIVERSI DALLA PRIMA CASA

Reddito Dominicale	x	112,50	terreni agricoli
Rendita Catastale	x	42,84	fabbricati classificati in categoria C/1 (negozi) e per gli immobili classificati in categoria E (stazioni di trasporto)
Rendita Catastale	x	63	fabbricati classificati in categoria A/10 (uffici) e unità immobiliari classificate in categoria D (opifici)
Rendita Catastale	x	126	tutti gli altri fabbricati

B) Per la PRIMA CASA

Rendita Catastale	x	115,50	unità immobiliari ad uso abitativo
-------------------	---	---------------	------------------------------------

Categorie catastali

GRUPPO A - (unità immobiliari per uso di abitazioni o assimilabili)

A1	abitazioni di tipo signorile
A2	abitazioni di tipo civile
A3	abitazioni di tipo economico
A4	abitazioni di tipo popolare
A5	abitazioni di tipo ultrapopolare
A6	abitazioni di tipo rurale
A7	abitazioni in villini
A8	abitazioni in ville
A9	castelli, palazzi di eminenti pregi artistici e storici
A10	uffici e studi privati
A11	abitazioni e alloggi tipici dei luoghi

GRUPPO B - (unità immobiliari per uso di alloggi collettivi)

B1	collegi e convitti, educandati, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari, caserme
B2	case di cura e ospedali
B3	prigioni e riformatori
B4	uffici pubblici
B5	scuole e laboratori scientifici
B6	biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, accademie, ecc.
B7	cappelle e oratori non destinati all'esercizio pubblico dei culti
B8	magazzini sotterranei per depositi di derrate

GRUPPO C - (unità immobiliari a destinazione ordinaria commerciale e varia)

C1	negozi e botteghe
C2	magazzini e locali di deposito
C3	laboratori per arti e mestieri
C4	fabbricati e locali per esercizi sportivi
C5	stabilimenti balneari e di acque curative
C6	stalle, scuderie, rimesse, autorimesse
C7	tettoie chiuse o coperte

GRUPPO D - (immobili a destinazione speciale)

D1	opifici
D2	alberghi e pensioni
D3	teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli e simili
D4	case di cura ed ospedali (quando abbiano fini di lucro)
D5	istituti di credito, cambio ed assicurazione
D6	fabbricati e locali per esercizi sportivi (quando abbiano fini di lucro)
D7	fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di una attività industriale
D8	fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di una attività commerciale
D9	edifici galleggianti o sospesi assicurati a punti fissi del suolo; ponti privati soggetti a pedaggio

Omissis...

Metodo di calcolo valore diritto di usufrutto

Coefficienti usufrutto e vitalizi

L'usufrutto (art. 978 e segg. Codice Civile) è il diritto reale di godimento gravante su cosa altrui (bene mobile o immobile), con obbligo di rispettarne la destinazione economica. La proprietà di un bene, disgiunta dall'usufrutto, **viene denominata nuda proprietà**.

L'usufrutto ha quale connotato essenziale **la durata**: l'usufrutto deve sempre essere costituito per un tempo determinato: se il titolo costitutivo non dispone al riguardo, l'usufrutto si intende costituito per la durata dell'usufruttuario. In ogni caso, la morte dell'usufruttuario determina l'estinzione dell'usufrutto nel caso in cui non sia scaduto il termine finale previsto al momento della costituzione del rapporto. L'usufrutto costituito a favore di persona giuridica non può essere di durata superiore a **30 anni**.

Calcolo dell'usufrutto

L'usufrutto è determinato moltiplicando la **rendita annua** per il **coefficiente** indicato nella tabella seguente, in relazione all'età del beneficiario. La **rendita annua** si ottiene moltiplicando il valore della piena proprietà del bene gravato da usufrutto, **per l'interesse legale del 2,5%**.

Esempio di calcolo

- Valore della piena proprietà di un bene immobile € 100.000,00
- Tasso di interesse legale 2,5%
- Età del beneficiario dell'usufrutto 49
- Coefficiente relativo (vedi tabella seguente) 30

Rendita annua	€ 100.000,00 x 2,5%	= € 2.500,00
Valore dell'usufrutto	€ 2.500,00 x 30	= € 75.000,00
Valore della nuda proprietà	€ 100.000,00 - € 75.000,00	= € 25.000,00

Con decorrenza dal 10/01/2004, gli interessi legali risultano fissati al 2,5%.

Nella pagina seguente si riportano i coefficienti per la determinazione dei diritti di usufrutto a vita e delle rendite o pensioni vitalizie calcolati al saggio di interesse del 2,5%.

Tabella per calcolo usufrutto

Età del beneficiario (anni compiuti)	Coefficiente	Valore dell'usufrutto	Valore della nuda proprietà
da 0 a 20	38	95	5
da 21 a 30	36	90	10
da 31 a 40	34	85	15
da 41 a 45	32	80	20
da 46 a 50	30	75	25
da 51 a 53	28	70	30
da 54 a 56	26	65	35
da 57 a 60	24	60	40
da 61 a 63	22	55	45
da 64 a 66	20	50	50
da 67 a 69	18	45	55
da 70 a 72	16	40	60
da 73 a 75	14	35	65
da 76 a 78	12	30	70
da 79 a 82	10	25	75
da 83 a 86	8	20	80
da 87 a 92	6	15	85
da 93 a 99	4	10	90

Ultime novità fiscali relative agli immobili

A cura di: Studio Associato Andrea Donnini - Stefano Colombo - Dottori commercialisti in Varese

Intento di questo articolo è quello di commentare brevemente le principali novità fiscali riguardanti gli immobili introdotte nel corso dell'anno 2007.

La Finanziaria 2007 ha prorogato, al 31/12/2007, la detrazione ai fini Irpef delle spese per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio introdotta dall'art. 1 della L. n. 449/1997. Nello specifico la percentuale per il 2007 torna al 36% mentre l'importo massimo annuo di spesa detraibile è confermato pari a € 48.000 da ripartire in 10 quote annuali o 5 per gli ultra 75enni e 3 per gli ultra 80enni. Tali misure sono applicabili limitatamente alle spese sostenute dallo 01/01/2007 al 31/12/2007. Del pari viene confermata per tutto il 2007 l'IVA agevolata al 10% sulle manutenzioni di tipo ordinario e straordinario con una novità: in fattura va obbligatoriamente indicato, da parte dell'impresa che realizza gli interventi, l'importo della manodopera.

La stessa Finanziaria 2007 introduce nuove detrazioni d'imposta relative al risparmio energetico che sono in alternativa al 36%. L'agevolazione riguarda la riqualificazione energetica degli edifici esistenti che coinvolge non solo gli impianti termici ma anche le strutture e gli infissi. La detrazione fiscale si traduce in un risparmio pari al 55% della spesa sostenuta ripartito su 3 anni. Per quanto riguarda l'innunerevole casistica e gli adempimenti previsti si rimanda ai commi da 344 a 347 della Finanziaria nonché all'apposito D.M. di attuazione e alle specifiche della C.M. all'uso emanata.

La Finanziaria 2006 aveva introdotto una modifica al regime di tassazione delle cessioni di fabbricati e di terreni effettuate dai privati. Tale novità, con la finalità di far emergere materia imponibile, consisteva nella possibilità di applicare, mediante apposita richiesta al notaio, un'imposta sostitutiva pari al 12,50% sulle plusvalenze realizzate dalle persone fisiche a seguito della cessione a titolo oneroso di terreni, immobili abitativi acquistati o costruiti da non più di 5 anni e sulle vendite di aree edificabili. Il collegato fiscale aveva poi innalzato l'aliquota applicabile a tali tipologie di plusvalenze al 20%. Tale innalzamento si applicava a decorrere dallo 03/10/2006. Le predette cessioni sono state oggetto di una ulteriore modifica da parte della Finanziaria 2007, infatti sono state eliminate le cessioni di terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria dall'elenco delle cessioni che possono usufruire, su richiesta, dell'imposta sostitutiva del 20% e quindi a decorrere dallo 01/01/2007 tali cessioni devono essere assoggettate ad imposta secondo le regole ordinarie e quindi confluire nel reddito complessivo o eventualmente essere assoggettate a tassazione separata. Dallo 01/01/2007 l'imposta sostitutiva del 20%, su richiesta in sede notarile, resta applicabile quindi solo alle cessioni di fabbricati o di terreni agricoli posseduti da non più di 5 anni.

Per concludere un breve cenno in merito ai nuovi poteri di accertamento dell'Agenzia delle Entrate. Il decreto "Bersani" prima, e la Finanziaria 2007 poi, hanno introdotto rilevanti novità in merito ai poteri di accertamento dell'Agenzia delle Entrate, sia ai fini delle imposte dirette, che dell'IVA e delle imposte di registro ed ipo-catastali. L'intento del legislatore è stato quello di dare unitarietà alla base imponibile e ha introdotto quindi, per gli immobili appartenenti al patrimonio dell'impresa, il concetto di "valore normale".

A seguito di detta novità il valore catastale continua ad essere un limite all'attività di accertamento di maggior valore da parte dell'Agenzia delle Entrate solamente nei confronti delle cessioni poste in essere tra privati aventi ad oggetto immobili ad uso abitativo e relative pertinenze, per le quali l'acquirente avesse richiesto la tassazione sul valore catastale dell'immobile. Da ultimo, la Finanziaria 2007 ha modificato tale assunto prevedendo che per usufruire della tassazione su base catastale è richiesto soltanto che l'acquirente sia un privato, a nulla rilevando la qualifica del cedente (soggetto IVA o privato).

Imposta sostitutiva sulle plusvalenze immobiliari

LA NORMA - (art. 1 comma 496 legge 23 dicembre 2005, n. 266)

Art. 1 comma 496

496. In caso di cessioni a titolo oneroso di beni immobili acquistati o costruiti da non più di cinque anni, all'atto della cessione e su richiesta della parte venditrice resa al notaio, in deroga alla disciplina di cui all'art. 67, comma 1, lettera b), del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22/12/1986, n. 917, e successive modificazioni, sulle plusvalenze realizzate si applica un'imposta sostitutiva dell'imposta sul reddito, del 20 per cento.

A seguito della richiesta, il notaio provvede anche all'applicazione e al versamento dell'imposta sostitutiva della plusvalenza di cui al precedente periodo, ricevendo la provvista dal cedente. Il notaio comunica altresì all'Agenzia delle Entrate i dati relativi alle cessioni di cui al primo periodo, secondo le modalità stabilite con provvedimento del direttore della predetta Agenzia.

496. LE NORME RICHIAMATE

Testo Unico Imposte dei redditi (TUIR) D.P.R. 22/12/1986, n. 917

Art. 67 (Redditi diversi)

- 1) Sono redditi diversi se non costituiscono redditi di capitale, ovvero se non sono conseguiti nell'esercizio di arti e professioni o di imprese commerciali o da società in nome collettivo e in accomandita semplice, né in relazione alla qualità di lavoratore dipendente:
 - a) le plusvalenze realizzate mediante la lottizzazione di terreni, o l'esecuzione di opere intese a renderli edificabili, e la successiva vendita, anche parziale, dei terreni e degli edifici;
 - b) le plusvalenze realizzate mediante cessione a titolo oneroso di beni immobili acquistati o costruiti da non più di cinque anni, esclusi quelli acquisiti per successione o donazione e le unità immobiliari urbane che per la maggior parte del periodo intercorso tra l'acquisto o la costruzione e la cessione sono state adibite ad abitazione principale del cedente o dei suoi familiari, nonché, in ogni caso, le plusvalenze realizzate a seguito di cessioni a titolo oneroso di terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria secondo gli strumenti urbanistici vigenti al momento della cessione. In caso di cessione a titolo oneroso di immobili ricevuti per donazione, il predetto periodo di cinque anni decorre dalla data di acquisto da parte del donante.

Omissis...

Tutela dei diritti patrimoniali degli acquirenti di immobili da costruire

A cura di: *Avv. Mammani Daniele e Avv. Pesando Paolo*

Legge n. 210/2004

Note al Decreto Legislativo n. 122/2005

Con la pubblicazione del decreto legislativo n. 122/2005 sulla Gazzetta Ufficiale n. 155 dello 06/07/2005 è diventata operativa la tanto attesa Tutela patrimoniale degli acquirenti di immobili da costruire di cui alla legge n. 210/2004.

In estrema sintesi possiamo osservare come la nuova legge predisponga una tutela, sotto forma di garanzia fidejussoria, a favore degli acquirenti (persone fisiche) che si accingano a stipulare un qualsiasi tipo di contratto che preveda il trasferimento non immediato della proprietà o di altro diritto reale di godimento di un immobile. A detta garanzia, che copre tutte le somme in denaro ed ogni altro corrispettivo che prima del trasferimento della proprietà del bene il costruttore ha percepito o dovrebbe percepire, si aggiungono norme di salvaguardia in caso di fallimento del venditore, diritti di preferenza (prelazione) in caso di espropriazione del bene oggetto del contratto, una polizza indennitaria decennale per i vizi e difetti dell'immobile e l'istituzione di un fondo di solidarietà a favore delle vittime del fallimento dei costruttori.

La legge si applica a tutti i contratti aventi per oggetto il trasferimento non immediato della proprietà o di altro diritto reale di godimento di immobili per i quali il permesso di costruire (o altra denuncia o provvedimento abilitativo) sia stato richiesto successivamente al 21/07/2005.

Altro aspetto caratterizzante riguarda l'applicazione della legge con riferimento non solo agli immobili ancora completamente da costruire (le c.d. vendite sulla carta), ma anche a qualsiasi intervento edilizio che richieda il rilascio di un nuovo certificato di agibilità ovvero anche alle ristrutturazioni di immobili esistenti, qualora detta ristrutturazione sia di portata tale da necessitare di una conseguente nuova richiesta del certificato di agibilità dell'edificio.

La legge non pone alcuna distinzione in ordine alla destinazione d'uso degli immobili da costruire. Si applica quindi anche agli immobili ad uso ufficio, alla casa di villeggiatura, ai box, purchè ovviamente l'acquirente sia persona fisica. Solo alcuni articoli della normativa hanno un riferimento esclusivo all'abitazione principale, e sono quelli relativi al diritto di prelazione in caso di vendita forzata e ai limiti dell'azione revocatoria in caso di fallimento.

Elemento centrale e caratterizzante della normativa in esame è rappresentato dall'obbligo, a carico del costruttore, di rilasciare a favore dell'acquirente, al momento della stipula del contratto preliminare o definitivo (o di qualunque altro contratto che abbia per oggetto il trasferimento della proprietà o di altro diritto reale su immobili da costruire) una fideiussione a copertura di tutte le somme che il costruttore ha riscosso o deve ancora riscuotere dall'acquirente prima del trasferimento della proprietà o di altro diritto reale di godimento.

Nella generalità dei casi detta fideiussione sarà rilasciata al momento della conclusione del contratto preliminare di vendita e cesserà come efficacia con la stipula del contratto definitivo (rogito) di trasferimento di proprietà dell'immobile.

La fideiussione deve essere emessa da un istituto bancario, da una società di assicurazioni o da un intermediario finanziario a ciò abilitato.

Problema centrale sull'interpretazione della normativa in esame è se detta garanzia, ovvero la fideiussione, sia rinunciabile da parte dell'acquirente. Ovvero si discute sulla validità di una preventiva, o anche contestuale, rinuncia da parte dell'acquirente (debitamente informato sul diritto riconosciutogli per legge) alla fideiussione, magari in cambio di uno sconto sul prezzo di compravendita.

Allo Stato (ovvero in mancanza di giurisprudenza sul punto e secondo la dottrina più autorevole) pare corretto ritenere che detta rinuncia non sia possibile, trattandosi di una norma di ordine pubblico di protezione, e pertanto l'eventuale accordo in tal senso stipulato tra le parti dovrà ritenersi nullo.

La fideiussione potrà essere escussa dall'acquirente al verificarsi di una delle "situazioni di crisi" espressamente previste dal legislatore nella novella, situazioni che, possono riassumersi in:

- a) pignoramento dell'immobile promesso in vendita;
- b) sottoposizione del venditore ad una procedura fallimentare - fallimento, amministrazione straordinaria, concordato preventivo, liquidazione coatta amministrativa.

Qualora il costruttore non rilasci la garanzia fidejussoria la legge prevede che il contratto sottoscritto sia nullo.

La nullità però potrà essere fatta valere solo dall'acquirente. Si verte quindi in un'ipotesi di nullità relativa. Ferma restando la garanzia prevista dall'art. 1669 Codice Civile, il costruttore è sempre tenuto a fornire all'acquirente anche una polizza assicurativa decennale a copertura dei danni materiali e diretti all'immobile derivanti da rovina totale o parziale, oppure da gravi difetti costruttivi delle opere che si siano manifestati successivamente alla stipula del contratto definitivo di trasferimento della proprietà dell'immobile. La polizza avrà decorrenza dalla data di ultimazione dei lavori.

Il Fondo di solidarietà verrà istituito presso il Ministero dell'Economia e delle Finanze e vi potranno accedere gli acquirenti di beni immobili da costruire i quali, a seguito dell'assoggettamento del costruttore a procedure implicanti una situazione di crisi, abbiano subito la perdita di somme di denaro e non abbiano conseguito la proprietà del bene. Ai fini dell'accesso al Fondo dette procedure di crisi non devono essersi concluse in epoca antecedente al 31/12/1993 e non devono essere state aperte successivamente al 21/07/2005.

Il Fondo sarà alimentato da un contributo obbligatorio a carico del costruttore pari al 4 per mille (misura definita allo stato attuale ma che potrà essere variata) dell'importo complessivo di ciascuna fideiussione ed il versamento dovrà essere effettuato dal costruttore entro il mese successivo a quello di rilascio della fideiussione.

Interessi legali

NORMA	PERIODO	SAGGIO
Codice Civile postunitario Articolo 1831	01/01/1886 - 20/04/1942	4,5% (in materia commerciale) 4% (in materia civile)
Codice Civile vigente, Articolo 1284	21/04/1942 - 15/12/1990	5%
Legge 26/11/90 n. 353 Legge 29/12/90 n. 408 (articolo 13)	16/12/1990 - 31/12/1996	10%
Legge 23/12/96 n. 662 (articolo 2, comma 185 e articolo 3 comma 164)	01/01/1997 - 31/12/1998	5%
D.M. Tesoro 10/12/98	01/01/1999 - 31/12/2000	2,5%
D.M. Tesoro 11/12/00	01/01/2001 - 31/12/2001	3,5%
D.M. Economia 11/12/01	01/01/2002 - 31/12/2003	3%
D.M. 01/12/03	01/01/2004	2,5%

Normativa, sicurezza e mercato immobiliare

A cura di: Arch. Matteo Sacchetti - Ordine degli Architetti di Varese - Politecnico di Milano

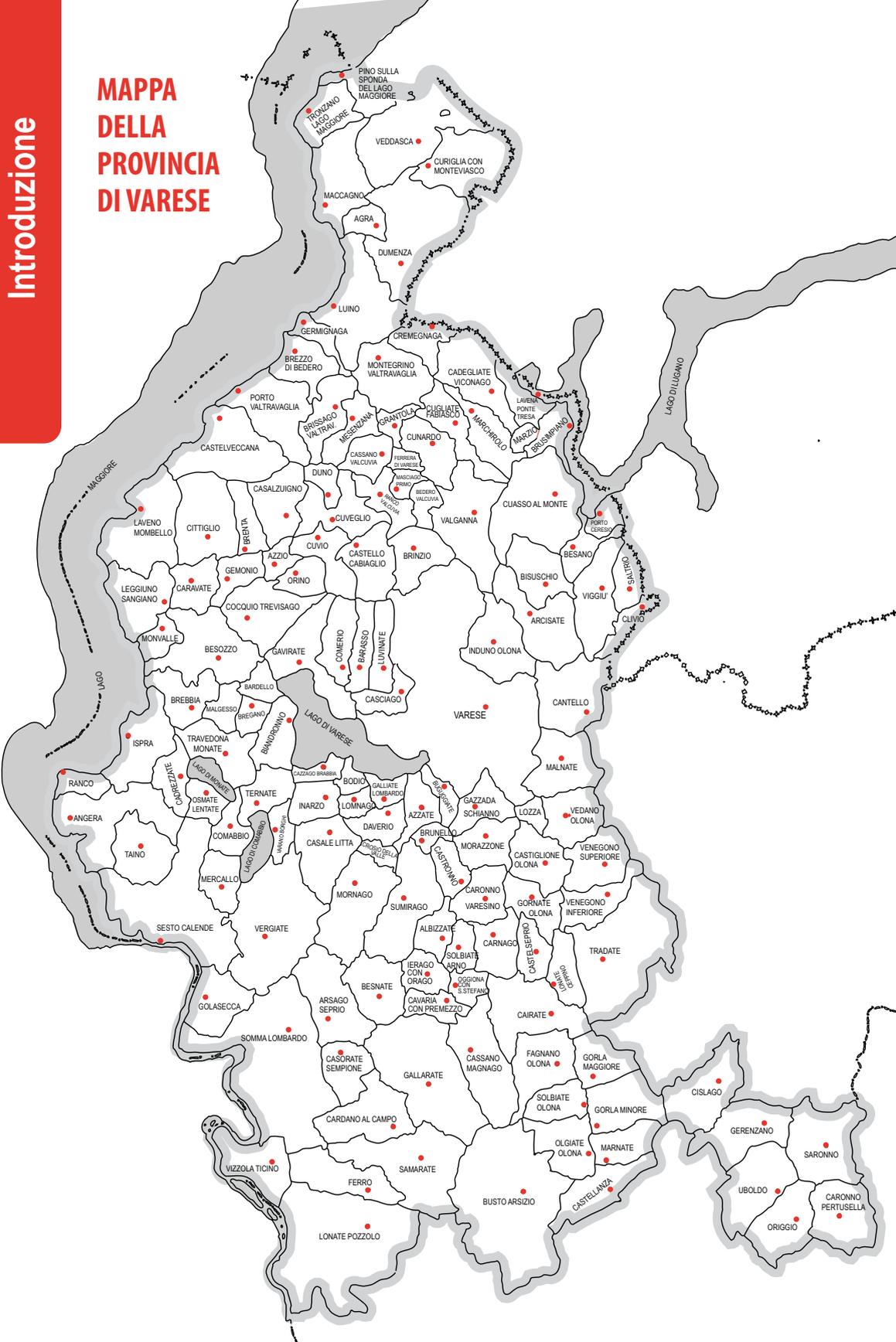
Gli elementi di conformità alla normativa vigente che gli alloggi devono avere, divengono ogni giorno più complicati e disparati. Nel passato ci si limitava ad una licenza di abitabilità, spesso redatta da un vigile sanitario, tesa a valutare quasi esclusivamente le doti igieniche delle abitazioni da occupare. Ma con l'aumentare delle dotazioni interne dei nostri alloggi, di pari passo sono aumentate le certificazioni ed i requisiti che gli alloggi devono avere, fino a mettere in secondo piano le evidenze che non permettono l'abitabilità delle costruzioni per carenze igienico-sanitarie. In tal senso deve essere letta la depenalizzazione del reato dato dall'occupazione di una casa non provvista di certificato di abitabilità, con la semplice trasformazione in sanzione amministrativa, anche modesta in confronto ai costi di produzione nell'edilizia. Le documentazioni necessarie per garantire la conformità degli alloggi sono ben più complesse. Non può non far riflettere che quando si acquista un piccolo elettrodomestico, anche dal semplice funzionamento, ci viene consegnato un libretto di istruzioni di parecchie pagine, con informazioni spesso banali e apparentemente inutili, ma rese obbligatorie da direttive comunitarie e leggi di tutela delle utenze. In edilizia niente di tutto ciò. Ci si deve spesso affannare nella ricerca di tracciati di impianti, punti di passaggio di tubature, nominativi di impiantisti. Dal 1990, con la legge n. 46 si è istituita, anche per i singoli alloggi, la necessità della certificazione degli impianti presenti. Dette certificazioni, obbligatorie per legge, hanno portato due grandi vantaggi. In primo luogo la certezza che gli impianti sono realizzati in modo congruo alle vigenti normative di legge. In secondo luogo che detti impianti sono realizzati solo da imprese qualificate, con i requisiti corretti per garantire il funzionamento in sicurezza di detti impianti. Oltre, infatti, al frontespizio della certificazione di idoneità dell'impianto, deve essere allegato uno schema progettuale e realizzativo dell'impianto stesso ed una visura camerale dell'azienda per verificarne l'idoneità e consentirne la rintracciabilità in caso di bisogno.

Occorrono poi un'altra serie di dichiarazioni di conformità dell'alloggio ai requisiti tecnico-amministrativi. Primo fra tutti il certificato di idoneità statica, rilasciato da un professionista esterno alla costruzione dell'intero fabbricato, redatto a seguito di analisi degli elaborati grafici dei cementi armati, prove di laboratorio dei materiali utilizzati e prove di carico e di resistenza delle strutture iperstatiche realizzate. Questa documentazione contribuisce a garantire la qualità della realizzazione degli alloggi e non deve essere vissuta meramente ai fini burocratici e sostituibile con certificazioni improvvisate. Il nocciolo del problema è, come visto, la valutazione della qualità di tutti gli elementi nascosti presenti nell'edilizia. Come è facile valutare, aiutati da un tecnico abilitato, la qualità delle finiture visibili di un alloggio, altrettanto è difficile vedere ciò che accade o è accaduto all'interno di murature e di condotte di impianti. Nel panorama delle documentazioni di particolare importanza per una corretta valutazione del valore degli alloggi, si è aggiunto recentemente il certificato energetico degli edifici. La Regione Lombardia, con Decreto della Giunta Regionale n. 8/5018 del 26/06/2007 ha emanato un documento intitolato "Disposizioni inerenti all'efficienza energetica in edilizia" per aggiornare la normativa inerente, tra le altre, i requisiti di prestazione energetica degli edifici e la disciplina amministrativa della certificazione energetica.

Anche qui deve essere evidenziato il nocciolo del problema. Tralasciando il problema urgente di allegare agli atti di compravendita una certificazione redatta da un tecnico abilitato, la vera considerazione deve essere fatta su di un'altra qualità che ogni singolo alloggio deve possedere. In questo caso poi non si traduce in semplice aumento di rischio, ma incide direttamente sui costi di utilizzazione dell'alloggio, sia in periodo invernale, sia in periodo estivo. Il ricorso a fonti di energia alternative, facilitate dalle nuove normative in materia di conto energetico sottoscritte dai principali fornitori di energia elettrica, divengono sempre più plausibili ed utilizzabili. Progetti pilota di edifici autosufficienti ai fini energetici cominciano ad essere in numero tale da costituire un buon archivio di esperienze per le future progettazioni. L'auspicio è quello che dette esperienze coinvolgano sia gli esecutori, sia, e soprattutto, i fruitori finali che le sappiano riconoscere come un importante valore aggiunto nella formazione del valore degli alloggi.

Altro valore aggiunto, come succede per le altre produzioni, dovrà essere la serietà professionale dei soggetti coinvolti nella progettazione e nella produzione degli alloggi. Anche questa è una conquista culturale che ci si deve conquistare con il tempo e con i fatti. Poche volte i fruitori finali si informano sui nominativi di tutti i soggetti coinvolti nella produzione, considerando esclusivamente la tipologia delle finiture e il prezzo di acquisto, ma accollandosi enormi rischi legati a possibili costi gestionali molto gravosi e interventi edilizi pesanti da sostenere dopo poco tempo dall'acquisto. Pertanto, senza nulla togliere alle continue indicazioni che provengono da vecchie e nuove normative, il vero lavoro che bisogna cominciare a fare è quello "culturale" di informazione e supporto ai futuri utenti del mercato immobiliare. Il passaggio dalla cultura del vincolo a quello del vincolo della cultura è sicuramente lungo e gravoso. Ma bisogna assolutamente cominciare a percorrerlo per ottenere, anche a distanza di tempo, i primi risultati tangibili.

MAPPA DELLA PROVINCIA DI VARESE



INDICATORI DEMOGRAFICI DEI 141 COMUNI DELLA PROVINCIA DI VARESE

Comuni	Popolazione al 31.12.2006	Densità abit./Km ²
VARESE	82.216	1.497
AGRA	404	133
ALBIZZATE	4.934	1.285
ANGERA	5.684	323
ARCISATE	9.853	810
ARSAGO SEPRIO	4.750	459
AZZATE	4.242	899
AZZIO	742	330
BARASSO	1.731	431
BARDELLO	1.489	642
BEDERO VALCUVIA	634	249
BESANO	2.476	694
BESNATE	5.188	676
BESOZZO	8.846	654
BIANDRONNO	3.214	386
BISUSCHIO	4.192	589
BODIO LOMNAGO	2.020	454
BREBBIA	3.275	519
BREGANO	765	331
BRENTA	1.721	405
BREZZO DI BEDERO	1.054	128
BRINZIO	865	135
BRISSAGO-VALTRAVAGLIA	1.225	194
BRUNELLO	1.016	620
BRUSIMPIANO	1.114	188
BUGUGGIATE	3.191	1.223
BUSTO ARSIZIO	80.091	2.646
CADEGLIANO-VICONAGO	1.790	175
CADREZZATE	1.683	337
CAIRATE	7.743	685
CANTELLO	4.562	502
CARAVATE	2.616	518
CARDANO AL CAMPO	13.349	1.423
CARNAGO	5.995	964
CARONNO PERTUSELLA	14.118	1.642

Comuni	Popolazione al 31.12.2006	Densità abit./Km ²
CARONNO VARESINO	4.774	849
CASALE LITTA	2.544	239
CASALZUIGNO	1.325	182
CASCIAGO	3.973	986
CASORATE SEMPIONE	5.530	803
CASSANO MAGNAGO	20.947	1.718
CASSANO VALCUVIA	626	153
CASTELLANZA	14.531	2.100
CASTELLO CABIAGLIO	548	77
CASTELSEPRIO	1.260	325
CASTELVECCANA	2.048	98
CASTIGLIONE OLONA	7.942	1.120
CASTRONNO	5.275	1.410
CAVARIA CON PREMEZZO	5.131	1.589
CAZZAGO BRABBIA	813	211
CISLAGO	9.392	860
CITTIGLIO	3.888	338
CLIVIO	1.976	681
COCQUIO-TREVISAGO	4.726	494
COMABBIO	1.107	233
COMERIO	2.580	457
CREMENAGA	791	172
CROSIO DELLA VALLE	597	401
CUASSO AL MONTE	3.366	205
CUGLIATE-FABIASCO	3.033	454
CUNARDO	2.789	462
CURIGLIA CON MONTEVIASCO	183	16
CUVEGLIO	3.312	430
CUVIO	1.650	278
DAVERIO	2.869	714
DUMENZA	1.361	74
DUNO	156	62
FAGNANO OLONA	11.219	1.295
FERNO	6.744	792
FERRERA DI VARESE	637	430
GALLARATE	49.639	2.367

Comuni	Popolazione al 31.12.2006	Densità abit./Km ²
GALLIATE LOMBARDO	867	234
GAVIRATE	9.431	707
GAZZADA SCHIANNO	4.630	975
GEMONIO	2.719	739
GERENZANO	9.816	1.006
GERMIGNAGA	3.804	617
GOLASECCA	2.509	338
GORLA MAGGIORE	5.043	944
GORLA MINORE	8.068	1.045
GORNATE OLONA	2.095	438
GRANTOLA	1.240	599
INARZO	949	391
INDUNO OLONA	10.252	823
ISPRA	4.940	313
JERAGO CON ORAGO	5.021	1.246
LAVENA PONTE TRESA	5.470	1.238
LAVENO-MOMBELLO	9.085	351
LEGGIUNO	3.364	255
LONATE CEPPINO	4.646	972
LONATE POZZOLO	11.870	408
LOZZA	1.205	722
LUINO	14.222	679
LUVINATE	1.370	329
MACCAGNO	2.011	119
MALGESSO	1.311	472
MALNATE	16.201	1.843
MARCHIROLO	3.395	616
MARNATE	6.448	1.341
MARZIO	288	145
MASCIAGO PRIMO	290	149
MERCALLO	1.786	334
MESENZANA	1.386	282
MONTEGRINO VALTRAVAGLIA	1.350	132
MONVALLE	1.862	457
MORAZZONE	4.315	787
MORNAGO	4.629	375

Comuni	Popolazione al 31.12.2006	Densità abit./Km ²
OGGIONA CON SANTO STEFANO	4.378	1.604
OLGIATE OLONA	11.711	1.604
ORIGGIO	6.901	857
ORINO	872	228
OSMATE	641	187
PINO SULLA SPONDA DEL LAGO MAGGIORE	253	36
PORTO CERESIO	3.030	589
PORTO VALTRAVAGLIA	2.458	154
RANCIO VALCUVIA	938	209
RANCO	1.238	195
SALTRIO	2.981	859
SAMARATE	16.168	1.012
SANGIANO	1.427	640
SARONNO	37.689	3.477
SESTO CALENDE	10.445	437
SOLBIATE ARNO	4.208	1.398
SOLBIATE OLONA	5.618	1.142
SOMMA LOMBARDO	16.664	546
SUMIRAGO	6.127	533
TAINO	3.544	457
TERNATE	2.307	457
TRADATE	16.834	794
TRAVEDONA-MONATE	3.687	403
TRONZANO LAGO MAGGIORE	274	25
UBOLDO	10.020	945
VALGANNA	1.535	123
VARANO BORGHI	2.285	688
VEDANO OLONA	7.238	1.017
VEDDASCA	311	19
VENEGONO INFERIORE	6.344	1.099
VENEGONO SUPERIORE	6.711	973
VERGIATE	8.856	410
VIGGIÙ	5.270	567
VIZZOLA TICINO	479	61
Totale provincia di Varese	855.400	714

Fonte: elaborazione CCIAA di Varese su dati ISTAT

RILEVAZIONE DEI PREZZI DEGLI IMMOBILI

Varese centro

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	2.800	3.300
abitabili in buono stato	2.100	2.400
da ristrutturare	1.300	1.600
COMMERCIALI	€/ m ²	€/ m ²
uffici	2.300	3.000
negozi	3.500	5.500
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	20.000	25.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	8.000	15.000

Varese Casbeno - Bobbiate

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	2.400	2.800
abitabili in buono stato	1.700	2.000
da ristrutturare	1.300	1.600
COMMERCIALI	€/ m ²	€/ m ²
uffici	1.600	2.000
negozi	2.000	2.500
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	15.000	18.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	6.000	12.000

Varese S.Ambrogio - Masnago - Velate

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	2.500	2.800
abitabili in buono stato	1.600	2.000
da ristrutturare	1.200	1.500
COMMERCIALI	€/ m ²	€/ m ²
uffici	1.600	2.000
negozi	2.000	2.500
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	15.000	18.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	6.000	10.000

Varese Bizzozero - Bustecche

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€ / m ²	€ / m ²
nuove/ristrutturate	1.900	2.300
abitabili in buono stato	1.400	1.700
da ristrutturare	1.100	1.400
COMMERCIALI	€ / m ²	€ / m ²
uffici	1.400	1.700
negozi	1.500	1.800
BOX	€ / unità	€ / unità
singoli	14.000	17.000
POSTI AUTO	€ / unità	€ / unità
singoli	5.000	8.000

Varese Belforte - Valganna

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€ / m ²	€ / m ²
nuove/ristrutturate	1.900	2.200
abitabili in buono stato	1.400	1.700
da ristrutturare	1.100	1.300
COMMERCIALI	€ / m ²	€ / m ²
uffici	1.400	1.700
negozi	1.700	2.000
BOX	€ / unità	€ / unità
singoli	14.000	16.000
POSTI AUTO	€ / unità	€ / unità
singoli	5.000	8.000

Varese Valle Olona - San Fermo

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	Minimo € / m ²	€ / m ²
nuove/ristrutturate	1.700	2.000
abitabili in buono stato	1.300	1.600
da ristrutturare	900	1.100
COMMERCIALI	€ / m ²	€ / m ²
uffici	1.300	1.600
negozi	1.400	1.700
BOX	€ / unità	€ / unità
singoli	13.000	16.000
POSTI AUTO	€ / unità	€ / unità
singoli	5.000	8.000

Varese Giubiano

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	2.300	2.600
abitabili in buono stato	1.700	2.000
da ristrutturare	1.200	1.500
COMMERCIALI	€/ m ²	€/ m ²
uffici	1.700	2.000
negozi	1.700	2.000
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	15.000	18.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	7.000	10.000

Busto Arsizio centro

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€ / m ²	€ / m ²
nuove/ristrutturate	2.600	3.000
abitabili in buono stato	1.700	2.000
da ristrutturare	1.200	1.400
COMMERCIALI	€ / m ²	€ / m ²
uffici	1.800	2.800
negozi	3.400	3.700
BOX	€ / unità	€ / unità
singoli	16.000	20.000
POSTI AUTO	€ / unità	€ / unità
singoli	8.000	12.000

Busto Arsizio semicentro

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€ / m ²	€ / m ²
nuove/ristrutturate	2.200	2.400
abitabili in buono stato	1.500	1.800
da ristrutturare	1.000	1.300
COMMERCIALI	€ / m ²	€ / m ²
uffici	1.600	1.900
negozi	2.400	2.700
BOX	€ / unità	€ / unità
singoli	15.000	18.000
POSTI AUTO	€ / unità	€ / unità
singoli	7.000	10.000

Busto Arsizio periferia

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€ / m ²	€ / m ²
nuove/ristrutturate	1.700	2.000
abitabili in buono stato	1.200	1.400
da ristrutturare	800	1.000
COMMERCIALI	€ / m ²	€ / m ²
uffici	1.200	1.400
negozi	1.800	2.100
BOX	€ / unità	€ / unità
singoli	13.000	16.000
POSTI AUTO	€ / unità	€ / unità
singoli	5.000	8.000

Busto Arsizio Borsano - Sacconago

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.700	1.900
abitabili in buono stato	1.200	1.400
da ristrutturare	800	1.000
COMMERCIALI	€/ m ²	€/ m ²
uffici	1.200	1.600
negozi	1.700	2.000
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	13.000	15.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	8.000

Gallarate centro

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	2.600	3.000
abitabili in buono stato	1.600	1.900
da ristrutturare	1.100	1.400
COMMERCIALI	€/ m ²	€/ m ²
uffici	2.000	3.000
negozi	3.000	3.600
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	17.000	20.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	8.000	13.000

Gallarate Ronchi

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	2.300	2.700
abitabili in buono stato	1.600	1.900
da ristrutturare	1.200	1.400
COMMERCIALI	€/ m ²	€/ m ²
uffici	1.600	1.900
negozi	1.900	2.200
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	14.000	17.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	6.000	12.000

Gallarate Crenna

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.700	2.000
abitabili in buono stato	1.300	1.500
da ristrutturare	900	1.200
COMMERCIALI	€/ m ²	€/ m ²
uffici	1.200	1.500
negozi	1.800	2.200
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	14.000	16.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	8.000

Gallarate Caiello - Cascinetta

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.600	1.900
abitabili in buono stato	1.200	1.500
da ristrutturare	700	900
COMMERCIALI	€/ m ²	€/ m ²
uffici	1.200	1.500
negozi	1.800	2.100
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	13.000	15.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	8.000

Gallarate Cedrate - Arnate

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.700	1.900
abitabili in buono stato	1.200	1.500
da ristrutturare	800	1.000
COMMERCIALI	€/ m ²	€/ m ²
uffici	1.200	2.000
negozi	1.900	2.200
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	14.000	16.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	8.000

Gallarate Moriggia

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.700	1.900
abitabili in buono stato	1.200	1.500
da ristrutturare	800	1.000
COMMERCIALI	€/ m ²	€/ m ²
uffici	1.200	1.500
negozi	1.800	2.200
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	12.000	15.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	8.000

Laveno

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€ / m²	€ / m²
nuove/ristrutturate	2.200	3.000
abitabili in buono stato	1.500	1.900
da ristrutturare	1.100	1.300
BOX	€ / unità	€ / unità
singoli	15.000	20.000
POSTI AUTO	€ / unità	€ / unità
singoli	6.000	8.000

Mombello

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€ / m²	€ / m²
nuove/ristrutturate	1.700	1.900
abitabili in buono stato	1.200	1.500
da ristrutturare	700	900
BOX	€ / unità	€ / unità
singoli	13.000	15.000
POSTI AUTO	€ / unità	€ / unità
singoli	5.000	6.000

Luino centro

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	2.500	3.000
abitabili in buono stato	1.500	2.000
da ristrutturare	900	1.200
COMMERCIALI	€/ m ²	€/ m ²
uffici	1.600	2.500
negozi	2.800	3.200
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	18.000	24.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	6.000	10.000

Luino semicentro

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	2.000	2.500
abitabili in buono stato	1.500	2.000
da ristrutturare	800	1.000
COMMERCIALI	€/ m ²	€/ m ²
uffici	1.500	2.000
negozi	1.500	2.000
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	15.000	20.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	8.000

Luino periferia

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.800	2.200
abitabili in buono stato	1.300	1.700
da ristrutturare	700	900
COMMERCIALI	€/ m ²	€/ m ²
uffici	1.300	1.700
negozi	1.400	1.800
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	14.000	17.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	8.000

Luino residenziale panoramico

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€ / m²	€ / m²
nuove/ristrutturate	2.500	2.800
abitabili in buono stato	1.800	2.000
da ristrutturare	900	1.200
COMMERCIALI	€ / m²	€ / m²
uffici	1.800	2.000
negozi	1.800	2.000
BOX	€ / unità	€ / unità
singoli	15.000	18.000
POSTI AUTO	€ / unità	€ / unità
singoli	7.000	10.000

Saronno centro

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	2.500	2.800
abitabili in buono stato	1.800	2.100
da ristrutturare	1.200	1.500
COMMERCIALI	€/ m ²	€/ m ²
uffici	1.900	2.500
negozi	2.900	3.400
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	15.000	20.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	8.000	12.000

Saronno semicentro

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	2.000	2.300
abitabili in buono stato	1.500	1.900
da ristrutturare	1.100	1.400
COMMERCIALI	€/ m ²	€/ m ²
uffici	1.800	2.000
negozi	2.600	2.900
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	15.000	18.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	7.000	10.000

Saronno periferia

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.800	2.200
abitabili in buono stato	1.400	1.600
da ristrutturare	900	1.100
COMMERCIALI	€/ m ²	€/ m ²
uffici	1.500	1.800
negozi	1.900	2.200
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	14.000	17.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	6.000	9.000

Rilevazione comuni della provincia di Varese

Agra

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€ / m ²	€ / m ²
nuove/ristrutturate	1.500	1.700
abitabili in buono stato	1.100	1.300
da ristrutturare	700	900
BOX	€ / unità	€ / unità
singoli	12.000	14.000
POSTI AUTO	€ / unità	€ / unità
singoli	5.000	5.000

Albizzate

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€ / m ²	€ / m ²
nuove/ristrutturate	1.500	1.800
abitabili in buono stato	1.100	1.400
da ristrutturare	700	1.000
BOX	€ / unità	€ / unità
singoli	12.000	15.000
POSTI AUTO	€ / unità	€ / unità
singoli	5.000	7.000

Angera

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€ / m ²	€ / m ²
nuove/ristrutturate	1.600	2.100
abitabili in buono stato	1.200	1.700
da ristrutturare	700	1.000
BOX	€ / unità	€ / unità
singoli	13.000	18.000
POSTI AUTO	€ / unità	€ / unità
singoli	5.000	8.000

Arcisate

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€ / m ²	€ / m ²
nuove/ristrutturate	1.500	1.800
abitabili in buono stato	1.200	1.500
da ristrutturare	700	1.000
BOX	€ / unità	€ / unità
singoli	12.000	15.000
POSTI AUTO	€ / unità	€ / unità
singoli	5.000	7.000

Arsago Seprio

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€ / m ²	€ / m ²
nuove/ristrutturate	1.500	1.700
abitabili in buono stato	1.100	1.300
da ristrutturare	700	900
BOX	€ / unità	€ / unità
singoli	12.000	15.000
POSTI AUTO	€ / unità	€ / unità
singoli	5.000	6.000

Azzate

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€ / m ²	€ / m ²
nuove/ristrutturate	1.700	2.000
abitabili in buono stato	1.300	1.600
da ristrutturare	800	1.100
BOX	€ / unità	€ / unità
singoli	13.000	17.000
POSTI AUTO	€ / unità	€ / unità
singoli	5.000	8.000

Azzio

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€ / m ²	€ / m ²
nuove/ristrutturate	1.500	1.700
abitabili in buono stato	1.200	1.400
da ristrutturare	700	900
BOX	€ / unità	€ / unità
singoli	11.000	13.000
POSTI AUTO	€ / unità	€ / unità
singoli	5.000	6.000

Barasso

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€ / m ²	€ / m ²
nuove/ristrutturate	1.800	2.200
abitabili in buono stato	1.400	1.700
da ristrutturare	900	1.200
BOX	€ / unità	€ / unità
singoli	13.000	16.000
POSTI AUTO	€ / unità	€ / unità
singoli	6.000	8.000

Bardello

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.500	1.800
abitabili in buono stato	1.100	1.300
da ristrutturare	700	900
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	12.000	14.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	6.000

Bedero Valcuvia

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.500	1.800
abitabili in buono stato	1.100	1.300
da ristrutturare	700	900
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	12.000	14.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	6.000

Besano

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.500	1.700
abitabili in buono stato	1.000	1.300
da ristrutturare	700	900
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	11.000	13.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	6.000

Besnate

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.600	1.900
abitabili in buono stato	1.200	1.400
da ristrutturare	700	900
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	12.000	14.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	7.000

Besozzo

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.600	2.000
abitabili in buono stato	1.200	1.500
da ristrutturare	800	1.100
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	13.000	16.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	7.000

Biandronno

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.500	1.800
abitabili in buono stato	1.100	1.300
da ristrutturare	700	900
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	12.000	14.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	7.000

Bisuschio

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.600	1.900
abitabili in buono stato	1.200	1.400
da ristrutturare	700	900
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	12.000	15.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	7.000

Bodio Lomnago

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.500	1.800
abitabili in buono stato	1.100	1.400
da ristrutturare	700	900
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	10.000	13.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	7.000

Brebbia

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€ / m ²	€ / m ²
nuove/ristrutturate	1.500	1.800
abitabili in buono stato	1.200	1.400
da ristrutturare	700	900
BOX	€ / unità	€ / unità
singoli	12.000	14.000
POSTI AUTO	€ / unità	€ / unità
singoli	5.000	7.000

Bregano

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€ / m ²	€ / m ²
nuove/ristrutturate	1.500	1.700
abitabili in buono stato	1.100	1.300
da ristrutturare	600	800
BOX	€ / unità	€ / unità
singoli	11.000	13.000
POSTI AUTO	€ / unità	€ / unità
singoli	5.000	6.000

Brenta

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€ / m ²	€ / m ²
nuove/ristrutturate	1.500	1.800
abitabili in buono stato	1.100	1.300
da ristrutturare	500	800
BOX	€ / unità	€ / unità
singoli	12.000	14.000
POSTI AUTO	€ / unità	€ / unità
singoli	5.000	6.000

Brezzo di Bedero

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€ / m ²	€ / m ²
nuove/ristrutturate	1.900	2.500
abitabili in buono stato	1.600	2.000
da ristrutturare	800	1.300
BOX	€ / unità	€ / unità
singoli	12.000	15.000
POSTI AUTO	€ / unità	€ / unità
singoli	6.000	7.000

Brinzio

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.500	1.800
abitabili in buono stato	1.200	1.400
da ristrutturare	700	1.000
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	12.000	15.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	6.000

Brissago-Valtravaglia

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.500	1.700
abitabili in buono stato	1.100	1.300
da ristrutturare	600	800
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	11.000	13.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	6.000

Brunello

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.600	1.900
abitabili in buono stato	1.300	1.500
da ristrutturare	800	1.000
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	12.000	15.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	7.000

Brusimpiano

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.600	1.800
abitabili in buono stato	1.300	1.500
da ristrutturare	800	1.000
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	11.000	13.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	6.000

Buguggiate

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€ / m ²	€ / m ²
nuove/ristrutturate	1.700	1.900
abitabili in buono stato	1.400	1.600
da ristrutturare	900	1.100
BOX	€ / unità	€ / unità
singoli	12.000	15.000
POSTI AUTO	€ / unità	€ / unità
singoli	5.000	7.000

Busto Arsizio

vedi pagina 38

Cadegliano-Viconago

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€ / m ²	€ / m ²
nuove/ristrutturate	1.600	1.800
abitabili in buono stato	1.100	1.300
da ristrutturare	600	900
BOX	€ / unità	€ / unità
singoli	10.000	13.000
POSTI AUTO	€ / unità	€ / unità
singoli	5.000	6.000

Cadrezzate

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€ / m ²	€ / m ²
nuove/ristrutturate	1.500	1.700
abitabili in buono stato	1.200	1.400
da ristrutturare	700	900
BOX	€ / unità	€ / unità
singoli	12.000	15.000
POSTI AUTO	€ / unità	€ / unità
singoli	5.000	6.000

Cairate

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.500	1.700
abitabili in buono stato	1.100	1.300
da ristrutturare	600	800
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	10.000	13.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	6.000

Cantello

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.500	1.700
abitabili in buono stato	1.200	1.400
da ristrutturare	700	900
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	11.000	14.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	7.000

Caravate

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.500	1.700
abitabili in buono stato	1.000	1.300
da ristrutturare	600	800
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	10.000	13.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	6.000

Cardano al Campo

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.600	2.000
abitabili in buono stato	1.200	1.600
da ristrutturare	700	1.000
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	10.000	16.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	7.000

Carnago

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€ / m ²	€ / m ²
nuove/ristrutturate	1.500	1.800
abitabili in buono stato	1.200	1.400
da ristrutturare	600	800
BOX	€ / unità	€ / unità
singoli	12.000	14.000
POSTI AUTO	€ / unità	€ / unità
singoli	5.000	7.000

Caronno Pertusella

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€ / m ²	€ / m ²
nuove/ristrutturate	1.600	1.900
abitabili in buono stato	1.400	1.700
da ristrutturare	800	1.100
BOX	€ / unità	€ / unità
singoli	13.000	16.000
POSTI AUTO	€ / unità	€ / unità
singoli	5.000	7.000

Caronno Varesino

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€ / m ²	€ / m ²
nuove/ristrutturate	1.500	1.800
abitabili in buono stato	1.100	1.400
da ristrutturare	700	1.000
BOX	€ / unità	€ / unità
singoli	12.000	15.000
POSTI AUTO	€ / unità	€ / unità
singoli	5.000	7.000

Casale Litta

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€ / m ²	€ / m ²
nuove/ristrutturate	1.500	1.700
abitabili in buono stato	1.100	1.300
da ristrutturare	700	900
BOX	€ / unità	€ / unità
singoli	12.000	14.000
POSTI AUTO	€ / unità	€ / unità
singoli	5.000	6.000

Casalzuigno

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.500	1.700
abitabili in buono stato	1.000	1.300
da ristrutturare	600	800
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	12.000	14.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	6.000

Casciago

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	2.000	2.400
abitabili in buono stato	1.600	1.800
da ristrutturare	1.000	1.300
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	14.000	17.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	6.000	8.000

Casorate Sempione

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.600	1.800
abitabili in buono stato	1.200	1.400
da ristrutturare	800	1.000
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	12.000	15.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	7.000

Cassano Magnago

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.600	1.900
abitabili in buono stato	1.200	1.500
da ristrutturare	800	1.000
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	13.000	16.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	7.000

Cassano Valcuvia

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€ / m ²	€ / m ²
nuove/ristrutturate	1.500	1.700
abitabili in buono stato	1.000	1.200
da ristrutturare	500	700
BOX	€ / unità	€ / unità
singoli	10.000	12.000
POSTI AUTO	€ / unità	€ / unità
singoli	5.000	6.000

Castellanza

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€ / m ²	€ / m ²
nuove/ristrutturate	1.700	2.000
abitabili in buono stato	1.200	1.600
da ristrutturare	800	1.100
BOX	€ / unità	€ / unità
singoli	13.000	17.000
POSTI AUTO	€ / unità	€ / unità
singoli	6.000	8.000

Castello Cabiaglio

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€ / m ²	€ / m ²
nuove/ristrutturate	1.500	1.700
abitabili in buono stato	1.100	1.300
da ristrutturare	600	800
BOX	€ / unità	€ / unità
singoli	11.000	13.000
POSTI AUTO	€ / unità	€ / unità
singoli	5.000	6.000

Castelseprio

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€ / m ²	€ / m ²
nuove/ristrutturate	1.500	1.700
abitabili in buono stato	1.000	1.200
da ristrutturare	600	800
BOX	€ / unità	€ / unità
singoli	12.000	14.000
POSTI AUTO	€ / unità	€ / unità
singoli	5.000	6.000

Castelveccana

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	2.000	2.800
abitabili in buono stato	1.500	2.000
da ristrutturare	1.000	1.300
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	14.000	17.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	6.000	9.000

Castiglione Olona

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.600	1.800
abitabili in buono stato	1.100	1.300
da ristrutturare	800	1.000
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	12.000	14.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	7.000

Castronno

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.500	1.800
abitabili in buono stato	1.200	1.400
da ristrutturare	700	1.000
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	12.000	15.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	7.000

Cavaria con Premazzo

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.500	1.900
abitabili in buono stato	1.200	1.500
da ristrutturare	700	1.000
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	12.000	15.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	7.000

Cazzago Brabbia

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.500	1.700
abitabili in buono stato	1.000	1.300
da ristrutturare	700	900
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	12.000	14.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	6.000

Cislago

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.700	2.000
abitabili in buono stato	1.500	1.700
da ristrutturare	900	1.200
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	12.000	15.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	7.000

Cittiglio

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.600	1.900
abitabili in buono stato	1.200	1.400
da ristrutturare	800	1.000
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	12.000	15.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	7.000

Clivio

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.500	1.700
abitabili in buono stato	1.300	1.500
da ristrutturare	700	900
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	12.000	14.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	6.000

Cocquio-Trevisago

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.700	1.900
abitabili in buono stato	1.300	1.500
da ristrutturare	800	1.000
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	13.000	15.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	7.000

Comabbio

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.500	1.700
abitabili in buono stato	1.100	1.300
da ristrutturare	700	900
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	12.000	14.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	6.000

Comerio

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.900	2.300
abitabili in buono stato	1.500	1.800
da ristrutturare	1.000	1.300
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	13.000	16.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	8.000

Cremonaga

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.500	1.700
abitabili in buono stato	1.000	1.200
da ristrutturare	500	600
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	10.000	12.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	5.000

Crosio della Valle

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.500	1.700
abitabili in buono stato	1.200	1.400
da ristrutturare	700	900
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	12.000	14.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	6.000

Cuasso al Monte

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.500	1.800
abitabili in buono stato	1.100	1.400
da ristrutturare	700	900
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	12.000	14.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	7.000

Cugliate-Fabiasco

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.500	1.800
abitabili in buono stato	1.200	1.400
da ristrutturare	600	800
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	10.000	13.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	6.000

Cunardo

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.500	1.800
abitabili in buono stato	1.100	1.400
da ristrutturare	700	1.000
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	12.000	15.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	7.000

Curiglia con Monteviasco

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.500	1.700
abitabili in buono stato	800	1.200
da ristrutturare	400	600
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	10.000	12.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	5.000

Cuveglia

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.500	1.800
abitabili in buono stato	1.200	1.400
da ristrutturare	700	1.000
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	12.000	15.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	6.000

Cuvio

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.500	1.800
abitabili in buono stato	1.000	1.300
da ristrutturare	500	700
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	10.000	13.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	6.000

Daverio

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.600	1.800
abitabili in buono stato	1.200	1.400
da ristrutturare	800	1.000
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	12.000	15.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	7.000

Dumenza

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.500	2.000
abitabili in buono stato	1.200	1.400
da ristrutturare	700	1.000
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	12.000	15.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	6.000

Duno

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.500	1.700
abitabili in buono stato	1.100	1.300
da ristrutturare	500	700
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	12.000	14.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	6.000

Fagnano Olona

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.500	1.800
abitabili in buono stato	1.100	1.300
da ristrutturare	700	900
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	11.000	14.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	7.000

Ferno

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.500	1.700
abitabili in buono stato	1.000	1.200
da ristrutturare	700	900
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	12.000	15.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	7.000

Ferrera di Varese

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€ / m ²	€ / m ²
nuove/ristrutturate	1.500	1.700
abitabili in buono stato	1.000	1.300
da ristrutturare	600	800
BOX	€ / unità	€ / unità
singoli	12.000	14.000
POSTI AUTO	€ / unità	€ / unità
singoli	5.000	6.000

Gallarate



Galliate Lombardo

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€ / m ²	€ / m ²
nuove/ristrutturate	1.600	1.900
abitabili in buono stato	1.200	1.400
da ristrutturare	800	1.000
BOX	€ / unità	€ / unità
	13.000	15.000
POSTI AUTO	€ / unità	€ / unità
singoli	5.000	7.000

Gavirate

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€ / m ²	€ / m ²
nuove/ristrutturate	1.800	2.200
abitabili in buono stato	1.300	1.700
da ristrutturare	800	1.100
BOX	€ / unità	€ / unità
	12.000	16.000
POSTI AUTO	€ / unità	€ / unità
singoli	5.000	7.000

Gazzada Schianno

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.600	1.900
abitabili in buono stato	1.200	1.500
da ristrutturare	800	1.000
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	13.000	16.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	7.000

Gemonio

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.500	1.800
abitabili in buono stato	1.200	1.400
da ristrutturare	700	900
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	12.000	14.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	7.000

Gerenzano

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.800	2.000
abitabili in buono stato	1.500	1.800
da ristrutturare	800	1.100
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	14.000	16.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	7.000

Germignaga

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.700	2.000
abitabili in buono stato	1.200	1.500
da ristrutturare	800	1.000
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	13.000	16.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	7.000

Golasecca

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€ / m ²	€ / m ²
nuove/ristrutturate	1.500	1.700
abitabili in buono stato	1.100	1.300
da ristrutturare	500	700
BOX	€ / unità	€ / unità
singoli	12.000	14.000
POSTI AUTO	€ / unità	€ / unità
singoli	5.000	6.000

Gorla Maggiore

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€ / m ²	€ / m ²
nuove/ristrutturate	1.600	1.900
abitabili in buono stato	1.200	1.400
da ristrutturare	800	1.000
BOX	€ / unità	€ / unità
singoli	13.000	15.000
POSTI AUTO	€ / unità	€ / unità
singoli	5.000	7.000

Gorla Minore

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€ / m ²	€ / m ²
nuove/ristrutturate	1.600	1.900
abitabili in buono stato	1.200	1.400
da ristrutturare	800	1.000
BOX	€ / unità	€ / unità
singoli	13.000	15.000
POSTI AUTO	€ / unità	€ / unità
singoli	5.000	7.000

Gornate-Olona

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€ / m ²	€ / m ²
nuove/ristrutturate	1.500	1.700
abitabili in buono stato	1.100	1.300
da ristrutturare	700	900
BOX	€ / unità	€ / unità
singoli	12.000	15.000
POSTI AUTO	€ / unità	€ / unità
singoli	5.000	6.000

Grantola

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.500	1.700
abitabili in buono stato	1.100	1.300
da ristrutturare	500	700
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	10.000	13.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	6.000

Inarzo

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.500	1.700
abitabili in buono stato	1.100	1.300
da ristrutturare	500	700
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	10.000	13.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	6.000

Induno Olona

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.700	2.000
abitabili in buono stato	1.300	1.500
da ristrutturare	800	1.000
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	14.000	16.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	7.000

Ispra

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.600	1.900
abitabili in buono stato	1.200	1.400
da ristrutturare	800	1.000
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	13.000	16.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	6.000

Jerago con Orago

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.500	1.900
abitabili in buono stato	1.200	1.500
da ristrutturare	700	1.000
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	12.000	15.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	7.000

Lavena Ponte Tresa

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.800	2.100
abitabili in buono stato	1.400	1.700
da ristrutturare	900	1.100
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	13.000	16.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	7.000

Laveno-Mombello

vedi pagina 42

Leggiuno

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.500	1.800
abitabili in buono stato	1.100	1.400
da ristrutturare	700	900
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	12.000	14.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	6.000

Lonate Ceppino

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€ / m ²	€ / m ²
nuove/ristrutturate	1.500	1.700
abitabili in buono stato	1.000	1.200
da ristrutturare	700	900
BOX	€ / unità	€ / unità
singoli	12.000	14.000
POSTI AUTO	€ / unità	€ / unità
singoli	5.000	6.000

Lonate Pozzolo

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€ / m ²	€ / m ²
nuove/ristrutturate	1.500	1.700
abitabili in buono stato	1.100	1.300
da ristrutturare	700	900
BOX	€ / unità	€ / unità
singoli	12.000	14.000
POSTI AUTO	€ / unità	€ / unità
singoli	5.000	6.000

Lozza

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€ / m ²	€ / m ²
nuove/ristrutturate	1.600	1.900
abitabili in buono stato	1.300	1.500
da ristrutturare	800	1.000
BOX	€ / unità	€ / unità
singoli	13.000	15.000
POSTI AUTO	€ / unità	€ / unità
singoli	5.000	6.000

Luino

vedi pagina 43

Luvinate

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€ / m ²	€ / m ²
nuove/ristrutturate	1.800	2.200
abitabili in buono stato	1.400	1.700
da ristrutturare	1.000	1.200
BOX	€ / unità	€ / unità
singoli	14.000	16.000
POSTI AUTO	€ / unità	€ / unità
singoli	5.000	7.000

Maccagno

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€ / m ²	€ / m ²
nuove/ristrutturate	2.000	2.800
abitabili in buono stato	1.500	1.800
da ristrutturare	1.000	1.300
BOX	€ / unità	€ / unità
singoli	15.000	18.000
POSTI AUTO	€ / unità	€ / unità
singoli	5.000	8.000

Malgesso

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€ / m ²	€ / m ²
nuove/ristrutturate	1.500	1.700
abitabili in buono stato	1.200	1.400
da ristrutturare	700	800
BOX	€ / unità	€ / unità
singoli	12.000	14.000
POSTI AUTO	€ / unità	€ / unità
singoli	5.000	6.000

Malnate

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€ / m ²	€ / m ²
nuove/ristrutturate	1.600	1.900
abitabili in buono stato	1.200	1.500
da ristrutturare	800	1.000
BOX	€ / unità	€ / unità
singoli	13.000	16.000
POSTI AUTO	€ / unità	€ / unità
singoli	5.000	7.000

Marchirolo

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€ / m ²	€ / m ²
nuove/ristrutturate	1.600	1.800
abitabili in buono stato	1.200	1.400
da ristrutturare	700	900
BOX	€ / unità	€ / unità
singoli	13.000	16.000
POSTI AUTO	€ / unità	€ / unità
singoli	5.000	7.000

Marnate

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€ / m ²	€ / m ²
nuove/ristrutturate	1.600	1.900
abitabili in buono stato	1.200	1.400
da ristrutturare	800	1.000
BOX	€ / unità	€ / unità
singoli	13.000	15.000
POSTI AUTO	€ / unità	€ / unità
singoli	5.000	7.000

Marzio

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€ / m ²	€ / m ²
nuove/ristrutturate	1.500	1.700
abitabili in buono stato	1.100	1.300
da ristrutturare	600	800
BOX	€ / unità	€ / unità
singoli	12.000	14.000
POSTI AUTO	€ / unità	€ / unità
singoli	5.000	5.000

Masciago Primo

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€ / m ²	€ / m ²
nuove/ristrutturate	1.500	1.700
abitabili in buono stato	1.100	1.300
da ristrutturare	600	800
BOX	€ / unità	€ / unità
singoli	10.000	12.000
POSTI AUTO	€ / unità	€ / unità
singoli	5.000	5.000

Mercallo

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€ / m ²	€ / m ²
nuove/ristrutturate	1.500	1.700
abitabili in buono stato	1.100	1.300
da ristrutturare	700	900
BOX	€ / unità	€ / unità
singoli	10.000	13.000
POSTI AUTO	€ / unità	€ / unità
singoli	5.000	6.000

Mesenzana

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€ / m ²	€ / m ²
nuove/ristrutturate	1.500	1.800
abitabili in buono stato	1.200	1.400
da ristrutturare	700	900
BOX	€ / unità	€ / unità
singoli	12.000	14.000
POSTI AUTO	€ / unità	€ / unità
singoli	5.000	6.000

Montegrino Valtravaglia

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€ / m ²	€ / m ²
nuove/ristrutturate	1.500	1.800
abitabili in buono stato	1.200	1.400
da ristrutturare	600	800
BOX	€ / unità	€ / unità
singoli	13.000	15.000
POSTI AUTO	€ / unità	€ / unità
singoli	5.000	6.000

Monvalle

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€ / m ²	€ / m ²
nuove/ristrutturate	1.500	1.700
abitabili in buono stato	1.200	1.400
da ristrutturare	700	900
BOX	€ / unità	€ / unità
singoli	11.000	13.000
POSTI AUTO	€ / unità	€ / unità
singoli	5.000	6.000

Morazzone

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.600	1.900
abitabili in buono stato	1.300	1.500
da ristrutturare	800	1.000
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	13.000	16.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	7.000

Mornago

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.600	1.800
abitabili in buono stato	1.200	1.500
da ristrutturare	700	900
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	13.000	15.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	7.000

Oggiona con Santo Stefano

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.500	1.900
abitabili in buono stato	1.200	1.500
da ristrutturare	700	1.000
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	12.000	15.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	7.000

Olgiate Olona

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.700	2.000
abitabili in buono stato	1.200	1.500
da ristrutturare	800	1.000
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	14.000	16.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	7.000

Origgio

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€ / m ²	€ / m ²
nuove/ristrutturate	1.700	2.000
abitabili in buono stato	1.400	1.600
da ristrutturare	800	1.000
BOX	€ / unità	€ / unità
singoli	12.000	14.000
POSTI AUTO	€ / unità	€ / unità
singoli	5.000	7.000

Orino

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€ / m ²	€ / m ²
nuove/ristrutturate	1.500	1.700
abitabili in buono stato	1.200	1.400
da ristrutturare	700	900
BOX	€ / unità	€ / unità
singoli	12.000	14.000
POSTI AUTO	€ / unità	€ / unità
singoli	5.000	6.000

Osmate

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€ / m ²	€ / m ²
nuove/ristrutturate	1.500	1.700
abitabili in buono stato	1.000	1.200
da ristrutturare	600	800
BOX	€ / unità	€ / unità
singoli	12.000	14.000
POSTI AUTO	€ / unità	€ / unità
singoli	5.000	6.000

Pino sulla Sponda del Lago Maggiore

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€ / m ²	€ / m ²
nuove/ristrutturate	1.600	2.000
abitabili in buono stato	1.200	1.500
da ristrutturare	700	1.000
BOX	€ / unità	€ / unità
singoli	13.000	16.000
POSTI AUTO	€ / unità	€ / unità
singoli	5.000	7.000

Porto Ceresio

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.700	2.000
abitabili in buono stato	1.300	1.500
da ristrutturare	800	1.000
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	13.000	15.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	7.000

Porto Valtravaglia

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.700	2.400
abitabili in buono stato	1.300	1.700
da ristrutturare	900	1.200
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	14.000	17.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	7.000

Rancio Valcuvia

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.500	1.700
abitabili in buono stato	1.100	1.300
da ristrutturare	600	800
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	10.000	12.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	5.000

Ranco

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.800	2.300
abitabili in buono stato	1.300	1.600
da ristrutturare	800	1.100
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	14.000	16.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	7.000

Saltrio

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€ / m ²	€ / m ²
nuove/ristrutturate	1.500	1.800
abitabili in buono stato	1.300	1.500
da ristrutturare	700	900
BOX	€ / unità	€ / unità
singoli	13.000	15.000
POSTI AUTO	€ / unità	€ / unità
singoli	5.000	6.000

Samarate

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€ / m ²	€ / m ²
nuove/ristrutturate	1.700	1.900
abitabili in buono stato	1.100	1.400
da ristrutturare	700	1.000
BOX	€ / unità	€ / unità
singoli	12.000	15.000
POSTI AUTO	€ / unità	€ / unità
singoli	5.000	7.000

Sangiano

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€ / m ²	€ / m ²
nuove/ristrutturate	1.500	1.700
abitabili in buono stato	1.100	1.300
da ristrutturare	700	900
BOX	€ / unità	€ / unità
singoli	10.000	13.000
POSTI AUTO	€ / unità	€ / unità
singoli	5.000	6.000

Saronno

vedi pagina 45

Sesto Calende

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.700	2.200
abitabili in buono stato	1.100	1.600
da ristrutturare	700	1.000
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	13.000	17.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	8.000

Solbiate Arno

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.500	1.800
abitabili in buono stato	1.200	1.400
da ristrutturare	700	900
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	12.000	15.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	7.000

Solbiate Olona

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.700	2.000
abitabili in buono stato	1.200	1.500
da ristrutturare	800	1.000
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	14.000	16.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	7.000

Somma Lombardo

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.600	1.900
abitabili in buono stato	1.100	1.500
da ristrutturare	700	900
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	12.000	15.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	7.000

Sumirago

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€ / m ²	€ / m ²
nuove/ristrutturate	1.600	1.800
abitabili in buono stato	1.300	1.500
da ristrutturare	800	1.000
BOX	€ / unità	€ / unità
singoli	14.000	16.000
POSTI AUTO	€ / unità	€ / unità
singoli	5.000	7.000

Taino

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€ / m ²	€ / m ²
nuove/ristrutturate	1.600	1.900
abitabili in buono stato	1.300	1.500
da ristrutturare	700	900
BOX	€ / unità	€ / unità
singoli	13.000	15.000
POSTI AUTO	€ / unità	€ / unità
singoli	5.000	7.000

Ternate

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€ / m ²	€ / m ²
nuove/ristrutturate	1.500	1.700
abitabili in buono stato	1.100	1.300
da ristrutturare	700	900
BOX	€ / unità	€ / unità
singoli	12.000	14.000
POSTI AUTO	€ / unità	€ / unità
singoli	5.000	6.000

Tradate

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€ / m ²	€ / m ²
nuove/ristrutturate	1.600	1.900
abitabili in buono stato	1.200	1.500
da ristrutturare	700	900
BOX	€ / unità	€ / unità
singoli	13.000	16.000
POSTI AUTO	€ / unità	€ / unità
singoli	5.000	7.000

Travedona-Monate

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.500	1.700
abitabili in buono stato	1.100	1.300
da ristrutturare	700	900
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	12.000	14.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	6.000

Tronzano Lago Maggiore

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.600	2.000
abitabili in buono stato	1.200	1.500
da ristrutturare	700	1.000
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	13.000	16.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	7.000

Uboldo

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.800	2.200
abitabili in buono stato	1.400	1.600
da ristrutturare	900	1.100
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	15.000	17.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	7.000

Valganna

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.500	1.700
abitabili in buono stato	1.100	1.300
da ristrutturare	600	800
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	12.000	14.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	6.000

Varano Borghi

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€ / m ²	€ / m ²
nuove/ristrutturate	1.500	1.700
abitabili in buono stato	1.100	1.300
da ristrutturare	600	800
BOX	€ / unità	€ / unità
singoli	10.000	13.000
POSTI AUTO	€ / unità	€ / unità
singoli	5.000	6.000

Varese

vedi pagina 35

Vedano Olona

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€ / m ²	€ / m ²
nuove/ristrutturate	1.600	1.800
abitabili in buono stato	1.200	1.400
da ristrutturare	700	900
BOX	€ / unità	€ / unità
singoli	12.000	15.000
POSTI AUTO	€ / unità	€ / unità
singoli	5.000	7.000

Veddasca

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€ / m ²	€ / m ²
nuove/ristrutturate	1.500	1.700
abitabili in buono stato	1.000	1.300
da ristrutturare	500	700
BOX	€ / unità	€ / unità
singoli	10.000	13.000
POSTI AUTO	€ / unità	€ / unità
singoli	5.000	6.000

Venegono Inferiore

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.600	1.800
abitabili in buono stato	1.200	1.400
da ristrutturare	700	900
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	13.000	15.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	7.000

Venegono Superiore

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.600	1.800
abitabili in buono stato	1.200	1.400
da ristrutturare	700	900
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	13.000	15.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	7.000

Vergiate

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.600	1.900
abitabili in buono stato	1.200	1.500
da ristrutturare	800	1.000
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	13.000	16.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	7.000

Viggiù

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.500	1.800
abitabili in buono stato	1.100	1.400
da ristrutturare	700	1.000
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	13.000	16.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	7.000

Vizzola Ticino

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€ / m ²	€ / m ²
nuove/ristrutturate	1.500	1.700
abitabili in buono stato	1.100	1.300
da ristrutturare	600	800
BOX	€ / unità	€ / unità
singoli	11.000	13.000
POSTI AUTO	€ / unità	€ / unità
singoli	5.000	6.000

