



CAMERA DI COMMERCIO
INDUSTRIA ARTIGIANATO
AGRICOLTURA DI VARESE

2010

Rilevazione dei prezzi degli immobili in provincia di Varese

Approvato dalla COMMISSIONE RILEVAZIONE PREZZI DEGLI IMMOBILI
in data 6 SETTEMBRE 2010
sulla base delle rilevazioni effettuate nei 141 comuni della provincia

in collaborazione con:





CAMERA DI COMMERCIO
INDUSTRIA ARTIGIANATO
AGRICOLTURA DI VARESE

2010

Rilevazione dei prezzi degli immobili in provincia di Varese

Approvato dalla COMMISSIONE RILEVAZIONE PREZZI DEGLI IMMOBILI
in data 6 settembre 2010
sulla base delle rilevazioni effettuate nei 141 comuni della provincia

in collaborazione con:



- Associazione Costruttori Edili della provincia di Varese
- Collegio Geometri e Geometri Laureati della provincia di Varese
- Ordine degli Architetti della provincia di Varese
- Ordine degli Ingegneri della provincia di Varese
- 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 295317 - Fax: 0332 232283
e-mail: prezzi@va.camcom.it - sito: www.va.camcom.it

Redazione: Ufficio Prezzi

Coordinamento editoriale: Ufficio Comunicazione

Registrazione del Tribunale n. 921 del 16 ottobre 2007

Stampa: Fratelli Crespi Industria Grafica Srl - Via Mazzel, 49 - 21012 Cassano Magnago (VA)

Editore: 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.

La presente pubblicazione è consultabile sul sito internet della Camera di Commercio di Varese: www.va.camcom.it, nella sezione "Tutela del mercato"

SOMMARIO

INTRODUZIONE	5
Commissione per la rilevazione dei prezzi	7
Premessa	9
Indicazioni utili alla lettura dei valori	9
Avvertenze	10
La certificazione energetica	11
Decreto Presidente della Repubblica del 23/03/1998 n.138 (Allegato C)	14
Obbligo di registrazione di scritture private non autenticate (contratti preliminari ed altro)	16
Disamina delle principali novità fiscali intervenute nel corso dell'anno 2010 relative agli immobili posseduti da persone fisiche	17
Cosa è cambiato in concreto e da quando	19
Legge Regionale 13/09 del 16.07.2009	20
Agevolazioni fiscali per l'acquisto della "prima casa"	22
Credito d'imposta per riacquistare la prima casa	25
Imposte acquisto prima e seconda casa	27
Coefficienti di rivalutazione e categorie catastali	28
Sanatoria catastale "Immobili fantasma"	30
Metodo di calcolo valore diritto di usufrutto	32
Imposta sostitutiva sulle plusvalenze immobiliari	34
Tutela dei diritti patrimoniali degli acquirenti di immobili da costruire	35
Interessi legali	37
Abitare in sicurezza	38
N.T.N. Numero di Transazioni Normalizzate nel periodo dal 2005 al 2009	40
Mappa della provincia di Varese	42
Indicatori demografici dei 141 comuni della provincia di Varese	43
Il Piano di Governo del Territorio (P.G.T.)	47
RILEVAZIONE DEI PREZZI DEGLI IMMOBILI	51
Varese	53
Busto Arsizio	56
Gallarate	59
Laveno-Mombello	61
Luino	62
Saronno	64
Rilevazione comuni della provincia di Varese	65
Rilevazione dei prezzi degli immobili industriali e artigianali per macro aree	103

INTRODUZIONE

Commissione per la rilevazione dei prezzi

Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Varese

Mauro TEMPERELLI

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

Bernardo BIANCHESSI - Sergio SALERNO

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

Isabella TAFURO - Luca RONDINA

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

Santino TAVERNA - Dino VANETTI

Associazione Costruttori Edili della provincia di Varese

Marco POZZI

Ordine degli Ingegneri della provincia di Varese

Giuseppe NICORA - Roberta BESOZZI

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

Matteo SACCHETTI

Collegio Geometri e Geometri Laureati della provincia di Varese

Fausto ALBERTI

Agenzia del Territorio - Varese

Raffaele LA COLLA - Antonio DELLUTRI

Provincia di Varese

Piero GALPAROLI

Segreteria

Ufficio Prezzi - CCIAA di Varese

Antonella Belometti

Premessa

La rilevazione ha riguardato i prezzi degli immobili abitativi di tutti i comuni della provincia, i prezzi degli immobili terziari e commerciali nei maggiori centri e i prezzi dei capannoni industriali ed artigianali.

Prosegue anche quest'anno, come già avvenuto negli anni 2008 e 2009, una sensibile contrazione del numero delle compravendite, con quotazioni in lieve ribasso.

Causa principale della contrazione dei numeri è il ciclo economico-finanziario dettato dall'attuale crisi.

Il ricorso delle aziende alla cassa integrazione comporta, per i dipendenti coinvolti, una maggior difficoltà di accesso al credito; sono sufficienti poche ore di cassa integrazione segnalate in busta paga per creare resistenze, da parte di diversi Istituti di credito, nella concessione dei mutui.

Si riscontrano riduzioni dei prezzi degli immobili da ristrutturare, soprattutto di quelli che necessitano di adeguamenti agli impianti di riscaldamento centralizzati di *vecchia generazione*. L'utilizzo di materiali ad alto contenuto energetico, richiesto dalle normative vigenti, e/o la necessità di poter usufruire delle agevolazioni previste, ha incrementato i costi di adeguamento.

Gli immobili a destinazione industriale, terziaria e commerciale, a causa della situazione congiunturale in corso, hanno subito una riduzione dei prezzi.

Nelle zone *turistiche* della provincia si è registrata una stabilità dei prezzi rispetto all'anno precedente.

Il tempo medio necessario per perfezionare una compravendita si è ulteriormente allungato sino a 12 mesi.

È crescente da parte dei consumatori la sensibilità verso l'acquisto di immobili di nuova costruzione che finalizzano il risparmio energetico; questa caratteristica incrementerà il divario dei prezzi tra gli immobili di *ultima generazione* e quelli edificati precedentemente all'avvento delle nuove normative e/o edificati con scarsa considerazione a questo importante aspetto.

Indicazioni utili alla lettura

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

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

Per quanto riguarda il settore terziario (uffici), le quotazioni comprendono sia gli immobili *usati*, in buone condizioni, anche se non di recente costruzione, sia le unità nuove/ristrutturate.

Per quanto riguarda il settore commerciale (negozi), le quotazioni comprendono sia gli immobili *usati*, sia le unità nuove/ristrutturate; le quotazioni escludono sia le posizioni strategiche particolari, sia quelle penalizzate dallo scarso afflusso dei consumatori.

LEGENDA

Immobili Nuovi/Ristrutturati

Tutti gli edifici di nuova costruzione o che hanno subito una totale e radicale ristrutturazione; in questa voce rientrano anche gli immobili completati negli ultimi cinque anni.

Abitabili in buono stato

Gli immobili di recente costruzione ovvero, se vetusti, quelli che abbiano subito, in adeguamento alle normative vigenti, interventi di manutenzione/sostituzione agli impianti, sostituzione o restauro dei pavimenti, dei rivestimenti, degli infissi, oltre ad importanti opere di manutenzione sullo stabile (es. rifacimento della facciata e della copertura, ammodernamento delle scale e degli ascensori, impianti tecnologici in genere), nonché quanto necessario per mantenere l'edificio e la singola unità immobiliare in buono stato di conservazione.

Da ristrutturare

Gli immobili vetusti per i quali non siano stati effettuati sufficienti interventi di manutenzione, al fine di poterli considerare *in buono stato*.

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.

Nella valutazione degli immobili sono molteplici gli elementi che concorrono alla determinazione del valore, tra cui la vetustà, la posizione rispetto al centro cittadino e alle importanti vie di comunicazione, lo stato degli impianti tecnologici, dei pavimenti e dei rivestimenti, lo stato della struttura dell'edificio e delle parti comuni se in condominio, l'esposizione, la veduta, il piano, i servizi pubblici, la presenza di negozi e/o centri commerciali nelle immediate vicinanze.

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

Per le considerazioni sopra esposte, 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.

La certificazione energetica

Ing. Pietro Gervasini - Ordine degli Ingegneri della Provincia di Varese

Tutti gli edifici dovranno dotarsi, nel tempo, della certificazione energetica, documento in cui si dichiara, in base alle caratteristiche costruttive dell'edificio e delle caratteristiche dell'impianto di riscaldamento, il consumo energetico, calcolato per il riscaldamento, raffrescamento e la produzione dell'acqua calda sanitaria. Lo scopo della certificazione è quello di fornire al proprietario, oltre alle citate indicazioni in merito al consumo energetico dell'edificio, anche i possibili interventi utili per un contenimento dei costi energetici. Deve essere redatta da un professionista abilitato a tale funzione.

L'obbligo della certificazione energetica è contenuto nel D.Lgs. n. 192/2005, in vigore dall'8 ottobre 2005 (modificato dal D.Lgs. n. 311/2006), che attua la direttiva 2002/91/C relativa al rendimento energetico nell'edilizia. Tale direttiva si prefigge lo scopo di stabilire i criteri, le condizioni e le modalità per migliorare le prestazioni energetiche degli edifici, così da contenere i consumi.

Nel frattempo, la Regione Lombardia ha pubblicato la D.G.R. 8/5773 che tratta nel dettaglio quanto disposto nel citato D.Lgs.. Stabilisce, a partire dal 1° settembre 2007, i metodi per il calcolo dei consumi, quali caratteristiche devono avere i certificatori e per quali edifici e in quale occasione sia necessaria la stesura della certificazione.

Successivi aggiornamenti della citata delibera hanno modificato o aggiornato le metodologie di calcolo; il 22 dicembre 2008 la Giunta Regionale ha approvato la D.G.R. VIII/8745 che rappresenta l'ultima modifica delle Disposizioni inerenti all'efficienza energetica in edilizia in Regione Lombardia.

Le prescrizioni sui requisiti di prestazioni energetica degli edifici nuovi o oggetto di ristrutturazione, presenti nei precedenti provvedimenti, sono state riconfermate.

È ribadito l'obbligo di realizzare l'impianto in modo da produrre almeno il 50% del fabbisogno annuo di energia primaria per la produzione di acqua calda sanitaria, attraverso il contributo di fonti di energia rinnovabile: sono ammesse tutte le fonti rinnovabili e viene specificato che l'obbligo si intende rispettato qualora siano utilizzate pompe di calore che abbiano prestazioni energetiche adeguate.

Per quanto riguarda la certificazione energetica degli edifici, è ribadito l'obbligo di allegazione dell'attestato all'atto nel caso di trasferimenti a titolo oneroso di interi edifici o di singole unità immobiliari.

La D.G.R. VIII/8745 prevede la possibilità di produrre un unico attestato per parti di edificio caratterizzate dalla medesima destinazione d'uso e servite da impianto di climatizzazione centralizzato: d'ora in poi, dunque, nel caso di certificazione di un edificio dotato di un impianto di riscaldamento centralizzato, sarà possibile produrre un numero di attestati pari al numero di destinazioni d'uso presenti nello stesso.

Viene approvato un nuovo modello di attestato di certificazione energetica, che dovrà essere utilizzato dopo l'entrata in vigore della nuova procedura di calcolo. La novità sostanziale è legata al fatto che vengono definite per ciascun edificio due classi energetiche: rimane la valutazione rispetto all'indice di prestazione energetica relativo alla climatizzazione invernale, a cui si aggiunge una classificazione sulla base dell'indice di prestazione termica per la climatizzazione estiva.

I certificatori devono essere iscritti in un apposito elenco gestito dalla Regione, il cui accesso è consentito solo da comprovata esperienza o dopo aver seguito con profitto un apposito corso. L'elenco completo dei certificatori è disponibile sul sito www.cened.it.

Il Soggetto certificatore non può svolgere attività di certificazione sugli edifici per i quali risulti:

- proprietario o soggetto coinvolto, personalmente o comunque in qualità di dipendente, socio o collaboratore di un'azienda terza;
- progettista, responsabile della sicurezza o direttore dei lavori;
- costruttore dell'edificio o di qualsiasi impianto tecnico in esso presente;
- amministratore dell'edificio;
- gestore e/o manutentore di qualsiasi impianto presente nell'edificio.

La certificazione energetica degli edifici è obbligatoria per tutte le categorie di edifici, classificati in base alla destinazione d'uso indicata all'articolo 3 del D.P.R. 26 agosto 1993, n. 412, nei seguenti casi:

- edifici di nuova costruzione, interventi di demolizione e ricostruzione in ristrutturazione, ristrutturazioni edilizie superiori al 25%, recupero dei sottotetti a fini abitativi e ampliamenti volumetrici superiori al 20%;
- edifici, nel caso di trasferimento a titolo oneroso dell'intero che avvenga mediante la cessione di tutte le unità immobiliari che lo compongono, effettuata con un unico contratto;
- edifici di proprietà pubblica o adibiti ad uso pubblico, a decorrere dal 1° settembre 2007 ed entro il 1° luglio 2010, la cui superficie utile superi i 1000 m²;
- accesso agli incentivi ed alle agevolazioni di qualsiasi natura, sia come sgravi fiscali, sia come contributi a carico di fondi pubblici o della generalità degli utenti, finalizzati al miglioramento delle prestazioni energetiche dell'edificio o degli impianti.
- contratti Servizio Energia e Servizio Energia "Plus", nuovi o rinnovati, relativi ad edifici pubblici o privati;
- provvedimenti giudiziari portanti trasferimenti immobiliari resi nell'ambito di procedure esecutive individuali e di vendite conseguenti a procedure concorsuali, purché le stesse si siano aperte, rispettivamente, con pignoramenti trascritti ovvero con provvedimenti pronunciati a decorrere dal 1° gennaio 2008 e purché le stesse abbiano ad oggetto edifici per i quali ricorrono gli obblighi di allegazione di cui alle fattispecie considerate dal punto 9 della D.G.R. VIII/8745;
- contratti, nuovi o rinnovati, relativi alla gestione degli impianti termici o di climatizzazione degli edifici pubblici, o nei quali figurino comunque come committente un Soggetto pubblico;
- trasferimento a titolo oneroso delle singole unità immobiliari;
- contratti di locazione, locazione finanziaria e affitto di azienda comprensivo di immobili, siano essi nuovi o rinnovati, riferiti a una o più unità immobiliari.

Sono escluse dall'applicazione del provvedimento regionale le seguenti categorie di edifici e di impianti:

- gli immobili ricadenti nell'ambito della disciplina della parte seconda e dell'articolo 136, comma 1, lettere b) e c) del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, recante il codice dei beni culturali e del paesaggio e gli immobili che secondo le norme dello strumento urbanistico devono essere sottoposti a solo restauro e risanamento conservativo nei casi in cui il rispetto delle prescrizioni implicherebbe un'alterazione inaccettabile del loro carattere o aspetto, con particolare riferimento ai caratteri storici o artistici;
- i fabbricati industriali, artigianali e agricoli non residenziali quando gli ambienti siano mantenuti a temperatura controllata o climatizzati per esigenze del processo produttivo; sono altresì esclusi i fabbricati industriali artigianali e agricoli e relative pertinenze qualora gli ambienti siano mantenuti a temperatura controllata o climatizzati utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili; i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 m²;
- gli impianti installati ai fini del processo produttivo realizzato nell'edificio, anche se utilizzati, in parte non preponderante, per gli usi tipici del settore civile.

L'applicazione degli obblighi di dotazione e allegazione agli atti di trasferimento a titolo oneroso dell'attestato di certificazione energetica è esclusa per tutte le ipotesi di trasferimento a titolo oneroso di quote immobiliari indivise, nonché di autonomo trasferimento del diritto di nuda proprietà o di diritti reali parziali e nei casi di fusione, di scissione societaria e di atti divisionali.

L'applicazione degli obblighi di dotazione e di allegazione agli atti di trasferimento a titolo oneroso dell'attestato di certificazione energetica è esclusa quando l'edificio, o la singola unità immobiliare in caso di autonoma rilevanza di questa, sia privo dell'impianto termico o di uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale o al riscaldamento dell'edificio.

Le regole fino a qui esposte valgono solo per la Regione Lombardia. Per le altre regioni valgono le norme stabilite dalle rispettive Giunte Regionali, o in loro mancanza, le linee guida contenute nel Decreto del Presidente della Repubblica del 2 aprile 2009, n. 59 - Regolamento di attuazione dell'articolo 4, comma 1, lettere a) e b), del D.Lgs. 19 agosto 2005, n. 192, concernente attuazione della direttiva 2002/91/CE sul rendimento energetico in edilizia - pubblicato sulla G.U. n. 132 del 10/6/2009.

La scelta del certificatore al quale affidare il compito della stesura dell'Attestato di Certificazione Energetica (ACE), è del proprietario dell'immobile oggetto di certificazione.

L'ACE è il risultato di un lavoro complesso e minuzioso eseguito dal Soggetto Certificatore sulla struttura dell'edificio (involucro) e sul suo impianto di riscaldamento e produzione dell'Acqua Calda Sanitaria (ACS).

Il Soggetto Certificatore è obbligato ad eseguire uno o più sopralluoghi durante i quali deve rilevare lo stato di fatto dell'edificio, dell'impianto di riscaldamento e di produzione di ACS. Detti rilievi devono essere meticolosi e accurati in misure, superfici, volumi, caratteristiche strutturali dell'edificio e rilevamento di parametri termici ed elettrici dell'impianto di riscaldamento e di produzione di ACS.

Attestati di Certificazione Energetica proposti con compensi non adeguati al contenuto professionale e alle attività elencate potrebbero essere causa di redazioni non conformi.

Chi commissiona la stesura di un ACE, come unico responsabile (punti 13.3 e 13.1 del DGR 8745) della scelta del Soggetto Certificatore potrebbe essere chiamato in causa (ai sensi degli art. 1218, 1223 e 2043 del Codice Civile) se, per qualsiasi ragione, l'Attestato di Certificazione Energetica venisse contestato; a propria garanzia può chiedere al Soggetto Certificatore, a corredo dell'Attestato di Certificazione Energetica, planimetrie, calcoli, elaborati e quant'altro redatto.

Il Soggetto Certificatore non può chiedere alcun sovrapprezzo per i succitati documenti, poiché sono gli stessi già prodotti ed utilizzati per la compilazione dell'Attestato di Certificazione Energetica.

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 % 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 %, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);
 - del 25 % qualora non comunicanti;
 - c) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura:
 - del 30 %, fino a metri quadrati 25, e del 10 % per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);
 - del 15%, fino a metri quadrati 25, e del 5% 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%;
 - d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10%, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2% 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%.

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.

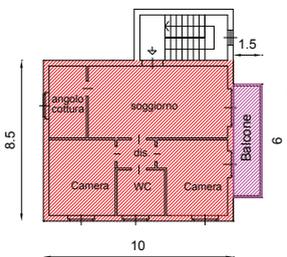
Criteria per il gruppo "T"

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

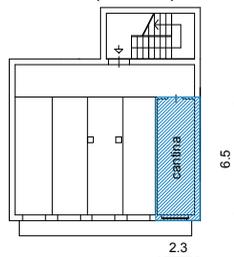
I prezzi - espressi in €/m² e in €/unità - sono da intendersi riferiti alle superfici commerciali, così come definite dall'allegato C) del D.P.R. n. 138/1998 (riportato nel seguito) per il quale:

- 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.

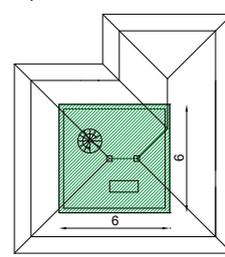
ESEMPIO CALCOLO SUPERFICIE APPARTAMENTO E BALCONE



ESEMPIO CALCOLO SUPERFICIE VANO ACCESSORIO NON COMUNICANTE (CANTINA)



ESEMPIO CALCOLO SUPERFICIE VANO ACCESSORIO COMUNICANTE (SOFFITTA NON ABITABILE)



	SUPERFICIE ABITAZIONE	= m (10 x 8,50)	x coeff. 1,00	= mq 85,00
	SUPERFICIE BALCONE	= m (6 x 1,50)	x coeff. 0,30	= mq 2,70
	SUPERFICIE VANO ACCESSORIO NON COMUNICANTE (CANTINA)	= m (2,30 x 6,50)	x coeff. 0,25	= mq 3,74
	SUPERFICIE VANO ACCESSORIO COMUNICANTE (SOFFITTA NON ABITABILE)	= m (6,00 x 6,00)	x coeff. 0,50	= mq 18,00

TOTALE SUPERFICIE mq 109,44

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 - ha previsto 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 ha previsto 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 ha introdotto 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.

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

Disamina delle principali novità fiscali intervenute nel corso dell'anno 2010 relative agli immobili posseduti da persone fisiche

A cura del dott. Stefano Colombo - Studio Associato Andrea Donnini e Stefano Colombo - Dottori Commercialisti in Varese (redatto in data 12 luglio 2010)

Il presente articolo segue il tracciato già percorso nei precedenti anni descrivendo in un breve commento le principali novità fiscali intervenute nel corso dell'anno solare 2010 e relative agli immobili posseduti da persone fisiche.

In ordine strettamente cronologico iniziamo dalla "Legge Finanziaria 2010", Legge 23.12.2009 n. 191 pubblicata in G.U. il 30.12.2009, la quale ha prorogato sino al 31.12.2012, la detrazione Irpef del 36% delle spese di intervento e di recupero del patrimonio edilizio, nei limiti di € 48.000,00 per ogni unità immobiliare da ripartire in 10 quote annuali di uguale importo. La stessa legge ha, inoltre, definitivamente disposto "a regime" l'applicazione dell'IVA con aliquota ridotta (10% anziché 20%) per le prestazioni di servizi rese nell'ambito di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria effettuati su fabbricati a prevalente destinazione abitativa privata.

Sempre la "Legge Finanziaria 2010" ha riaperto la possibilità di rideterminare il costo dei terreni posseduti non in regime d'impresa, consentendo la rivalutazione del costo di acquisizione dei terreni edificabili e dei terreni con destinazione agricola attraverso la redazione di una perizia di stima, riferita all'1.1.2010, e il versamento di un'imposta sostitutiva del 4%. Tale perizia dovrà essere redatta e asseverata entro il 2.11.2010 da apposito tecnico abilitato. Così operando si riduce la plusvalenza tassabile in caso di cessione a titolo oneroso.

Il D.L. n. 40/2010, definito "Decreto Incentivi", ha previsto un contributo per l'acquisto di immobili ad alta efficienza energetica effettuato in data successiva al 15.4.2010. Il contributo è previsto sulla base di determinate caratteristiche tecniche individuate in riferimento ai valori stabiliti dal D.Lgs. n. 192/2005. Sono previste due fasce di contribuzione rispettivamente pari ad € 83 al m² e ad € 116 al m², fino ad un massimo di € 5.000 per la prima fascia e di € 7.000 per la seconda. I fondi complessivamente stanziati sono pari ad € 60 milioni.

La circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 21/E del 23.4.2010 ha fornito attesi ed importanti chiarimenti in merito alla detrazione del 55% per interventi di riqualificazione energetica degli edifici. In particolare il testo della circolare segnala che:

- l'omessa ovvero la tardiva presentazione dell'apposita comunicazione da inviare all'Agenzia delle Entrate per le spese relative ad interventi che interessano più periodi d'imposta non comporta la decadenza del beneficio ma è sanzionata in misura da € 258 ad € 2.065;
- le correzioni/implementazioni della documentazione inviata all'ENEA possono essere apportate anche oltre i 90 giorni dalla fine dei lavori ed entro il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi nella quale la spesa può essere portata in detrazione;
- la data di fine lavori, nei casi in cui non sia richiesto il collaudo ovvero l'attestazione della funzionalità dell'impianto, deve essere certificata da un documento del soggetto che ha eseguito i lavori o del tecnico che compila la scheda informativa. Non è da ritenersi valida l'autocertificazione del contribuente. Per quanto riguarda l'innunerevole casistica e gli adempimenti previsti per poter ottenere detta detrazione del 55%, si rimanda all'apposito D.M. di attuazione e alle specifiche della C.M. all'uopo emanata.

Il D.L. n. 78 del 31.5.2010 definito "Manovra correttiva 2010" ha introdotto una novità sui pagamenti con bonifico bancario o postale effettuati, a partire dall'1.7.2010, da parte di soggetti che beneficiano di una deduzione o detrazione d'imposta (si pensi alla disciplina dei lavori di ristrutturazione 36% e di riqualificazione energetica 55%) stabilendo che gli uffici postali o le banche sono tenuti ad operare una ritenuta del 10%, a titolo di acconto, all'atto dell'accreditamento al beneficiario. In altre parole, i soggetti che eseguiranno operazioni per le quali il committente beneficia di una deduzione/detrazione incasseranno l'importo spettante al netto della predetta ritenuta del 10% a titolo di acconto.

Sempre con il D.L. n. 78 del 31.5.2010, all'art. 19 comma 15, è stato disposto che si rende necessaria l'indicazione dei dati catastali per gli atti aventi ad oggetto la registrazione dei contratti di locazione e affitto di beni immobili, nonché la loro cessione, risoluzione e proroga.

A tal fine l'Agenzia delle Entrate, con proprio provvedimento del 25.6.2010, ha approvato i seguenti modelli:

- una nuova versione del "MOD. 69" nella quale è presente il nuovo quadro D denominato "Dati catastali", da presentare all'Agenzia delle Entrate per la richiesta di registrazione dei contratti di affitto, locazione e comodato effettuate a decorrere dall'1.7.2010;
- il nuovo "MOD. CDC" per la comunicazione dei dati catastali degli immobili, nei casi di cessione, risoluzione e proroga (anche tacita) dei relativi contratti di locazione o affitto già registrati all'1.7.2010.

L'omessa o errata comunicazione dei dati catastali è punita con la sanzione dal 120% al 240% dell'imposta di registro dovuta in relazione all'atto.

Cosa è cambiato 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.

La legge n. 244/07 - Finanziaria 2008 - pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n. 300 del 28/12/2007 è entrata in vigore lo 01/01/2008.

La legge n. 203/08 - Finanziaria 2009 - pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n. 303 del 30/12/2008 è entrata in vigore lo 01/01/2009.

La legge n. 191/09 - Finanziaria 2010 - pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n. 302 del 30/12/2009 è entrata in vigore lo 01/01/2010.

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

Ciò significa che l'agente immobiliare deve 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.

Deve 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?

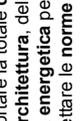
L'integrazione del disposto della legge Bersani - Visco contenuta nella Finanziaria 2007 non muta i soggetti che debbono effettuare la dichiarazione dal notaio.

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.

Chi può beneficiare dell'esenzione ICI?

L'esclusione dall'Ici è stata introdotta per le unità immobiliari adibite ad abitazione principale (escluse quelle appartenenti alle categorie catastali A/1, A/8 e A/9) e relative pertinenze.

Secondo la definizione, per unità immobiliare adibita ad abitazione principale si intende l'unità nella quale il contribuente ed i suoi familiari dimorano abitualmente anche se sussiste la presunzione relativa in base alla quale si considera abitazione principale, salvo prova contraria, quella di residenza anagrafica del soggetto passivo. Per quanto riguarda l'esclusione delle pertinenze si consiglia di verificare puntualmente le disposizioni regolamentari dei singoli Comuni.

<p>Legge Regionale 13/09 del 16.07.2009</p>	<p>Utilizzo del patrimonio edilizio esistente</p>	<p>Ampliamento di edifici esistenti</p>
<p>EDIFICI INTERESSATI</p>	<p>- Edifici RESIDENZIALI ULTIMATI alla data del 31 marzo 2005</p>  <p>- Edifici AGRICOLI ULTIMATI alla data del 13 giugno 1980</p> 	<p>- Edifici RESIDENZIALI uni-bifamiliari - Edifici RESIDENZIALI FINO A 1200 MC = 4 appartamenti da 100 mq.</p> <p>ULTIMATI alla data del 31 marzo 2005</p>
<p>INTERVENTO</p>	<p>- Recupero di superfici edilizie esistente non calcolate come volume edilizie - Recupero volumetrie da seminterrati, logge, balconi, porticati.</p>	<p>- Aumento volumetrico non superiore al 20% dell'esistente e comunque fino a 300 mc per ogni unità abitativa.</p> <p>+ 20 % volume Fino a 300 mc</p>
<p>DESTINAZIONE D'USO</p>	<p>- Residenziale o altre funzioni ammesse dagli strumenti urbanistici - Destinazioni accessorie alla residenza, attività economiche ammesse e professionali. - Se presenti attività economiche, non è possibile cambiare la destinazione d'uso</p>	<p>- Destinazione esclusivamente residenziale</p>
<p>DOVE?</p>	<p>- Solo in aree destinate all'agricoltura</p>	<p>- All'esterno dei centri storici e dai nuclei di antica formazione, anche in aree di parco, escluse le aree naturali protette</p> <p>- In aree di parco regionale, ad esclusione delle aree di interesse Comunale (IC), l'aumento volumetrico è ridotto di 1/3</p>
<p>VINCOLI</p>	<p>- Gli interventi non possono comportare la totale demolizione e ricostruzione dell'edificio - Devono rispettare i caratteri dell'architettura, del paesaggio e degli insediamenti urbanistici - Devono rispettare i requisiti di efficienza energetica per garantire una DIMINUIZIONE DEI CONSUMI. - Devono rispettare le norme Igienico Sanitarie</p>	<p>- Non si può superare l'indice fondiario e il rapporto di copertura previsti dal PRG o PGT vigente o adottato, per più del 50%. - Non si può superare per più di 4 metri l'altezza massima ammessa.</p> 
<p>PROCEDURE E ADEMPIMENTI</p>	<p>- La normativa Regionale contempla diverse possibilità di ampliamento in relazione al TIPO di edificio, al contesto ambientale ed alle caratteristiche costruttive. - I comuni hanno potuto introdurre ulteriori specificazioni fino al 15/10/2009, che gli interessati dovranno verificare.</p>	<p>D.I.A. OPPURE P.D.C. + ESAME in Comune + PAESISTICO</p>
<p>PROCEDURE E ADEMPIMENTI</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="text-align: center;">  <p>PROFESSIONISTA</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>PROGETTO</p>  </div> <div style="text-align: center;"> <p>DIMINUIZIONE DEI CONSUMI</p>  </div> </div> <p>Per un intervento ottimale, RIVOLGITI AD UN PROFESSIONISTA!!</p>		
<p>- Il Professionista CERTIFICA la DIMINUIZIONE del fabbisogno annuo per il riscaldamento DEL 10% rispetto al relativo valore limite. - Al termine dell'intervento deve essere redatto Attestato di Certificazione Energetica - Nb. Non richiesto per gli edifici il cui fabbisogno per il riscaldamento è inferiore al valore limite previsto dalla LR 24/2006</p>		

<p>Legge Regionale 13/09 del 16.07.2009</p>	<p>EDIFICI INTERESSATI</p>	<p>Sostituzione di edifici esistenti CON BONUS</p>	<p>Sostituzione di edifici esistenti SENZA BONUS</p>	<p>EDIFICI INTERESSATI</p>	<p>Sostituzione di edifici esistenti CON BONUS</p>	<p>PROCEDURE E ADEMPIMENTI</p>
<p>COLLEGIO GEOMETRI VARESE IDENTIFICANDO</p>	<p>- Edifici esistenti del tutto residenziali NON COERENTI con le caratteristiche storiche, architettoniche, paesaggistiche e ambientali degli stessi nuclei - ULTIMATI alla data del 31 marzo 2005</p>	<p>- Demolizione e ricostruzione + 30 % volume - Demolizione e ricostruzione CON EQUIPAGGIAMENTO ARBOREO (almeno il 25% del lotto)</p>	<p>- Edifici TOTALMENTE RESIDENZIALI - ULTIMATI alla data del 31 marzo 2005</p>	<p>- Edifici esistenti del tutto residenziali - ULTIMATI alla data del 31 marzo 2005</p>	<p>- Demolizione e ricostruzione + 30 % volume - Demolizione e ricostruzione CON EQUIPAGGIAMENTO ARBOREO (almeno il 25% del lotto)</p>	<p>- Interventi realizzabili solo con Permesso di Costruire, da presentare o richiedere entro 18 mesi dal 16 ottobre 2009 - Soggetti ad Autorizzazione della Commissione Regionale - Devono rispettare le norme Igienico Sanitarie - Devono rispettare le norme - La normativa Regionale contempla diverse possibilità di ampliamento in relazione al TIPO di edificio, al contesto ambientale e alle caratteristiche costruttive. - I comuni hanno potuto introdurre ulteriori specificazioni fino al 15/10/2009, che gli interessati dovranno verificare. Per un intervento ottimale, RIVOLGITI AD UN PROFESSIONISTA!</p>
<p>DOVER?</p>	<p>USO e INTERVENTO</p>	<p>ALL'INTERNO dei centri storici e dai nuclei di antica formazione; anche in aree di parco, escluse le aree naturali protette</p>	<p>ALL'ESTERNO dei centri storici e dai nuclei di antica formazione; anche in aree di parco, escluse le aree naturali protette</p>	<p>Non si può superare l'indice fondiario e il rapporto di copertura per più del 50% rispetto a quanto previsto dal PRG o PGT vigente o adottato - Non si può superare per più di 4 metri l'altezza massima ammessa.</p>	<p>Non si può superare l'indice fondiario e il rapporto di copertura per più del 50% rispetto a quanto previsto dal PRG o PGT vigente o adottato - Non si può superare per più di 4 metri l'altezza massima ammessa.</p>	<p>PROFESSIONISTA DIMINUIZIONE DEI CONSUMI</p> 
<p>VINCOLI</p>	<p>DOVER?</p>	<p>ALL'INTERNO dei centri storici e dai nuclei di antica formazione; anche in aree di parco, escluse le aree naturali protette - In aree di parco regionale, escluse le aree di Interesse Comunale (IC), l'aumento volumetrico è ridotto di 1/3</p>	<p>ALL'ESTERNO dei centri storici e dai nuclei di antica formazione; anche in aree di parco, escluse le aree naturali protette - Edifici ubicati in zona prevalentemente residenziale</p>	<p>Non si può superare e il rapporto di copertura per più del 25%, rispetto a quanto previsto dal PRG o PGT vigente o adottato - Non si può superare l'altezza esistente o quella massima ammessa.</p>	<p>Interventi realizzabili con PROGETTO (DIA o Permesso di Costruire), da presentare o richiedere entro 18 mesi dal 16 ottobre 2009. - Soggetti ad esame di impatto paesistico - Devono rispettare le norme Igienico Sanitarie - Devono rispettare le norme ANTISISMICHE</p>	<p>- Il Professionista CERTIFICA LA DIMINUIZIONE del fabbisogno annuo per il riscaldamento del 30% rispetto al relativo valore limite. - Al termine dell'intervento deve essere redatto Attestato di Certificazione Energetica</p> 
<p>EDIFICI INTERESSATI</p>	<p>EDIFICI INTERESSATI</p>	<p>DOVER?</p>	<p>DOVER?</p>	<p>VINCOLI</p>	<p>VINCOLI</p>	<p>PROCEDURE E ADEMPIMENTI</p>

Agevolazioni fiscali per l'acquisto della "prima casa"

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

Premesso che, pur trattando una materia in continua evoluzione, per quanto concerne sia i presupposti normativi dai quali promana, che gli aspetti fiscali che ne derivano, nell'ultimo periodo non sono state introdotte sostanziali novità a livello legislativo, bensì si è verificato, da parte delle istituzioni competenti e dagli operatori del settore, un ulteriore sforzo per meglio interpretare le norme esistenti e quindi fornire risposte esaurienti al contribuente, sembra opportuno, confermare le linee guida attualmente in vigore ed in particolare che l'agevolazione "prima casa" consente di:

- applicare l'imposta di registro con l'aliquota del 3% in luogo del 7%;
- applicare le imposte ipotecaria e catastale in misura fissa in luogo, rispettivamente, del 2 e dell'1% (agevolazione che può trovare applicazione anche in caso di successione o donazione, ai sensi della legge n. 342 del 21 novembre 2000);
- applicare l'imposta IVA con l'aliquota ridotta del 4%.

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 2 agosto 1969, sempre che ricorrano le condizioni di cui alla nota II-bis dell'articolo 1 della Tariffa, parte prima, del D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131 (Testo Unico Registro) 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, oppure che lo stesso appartenga alle forze dell'ordine o dell'esercito Italiano, 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) dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione (esclusa quindi la titolarità della nuda proprietà) di altra casa di abitazione nel territorio del Comune in cui è situato l'immobile da acquistare;
- 3) l'acquirente non può risultare 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 altra casa di abitazione acquistata dallo stesso soggetto o dal coniuge con le agevolazioni "prima casa" che si sono succedute negli anni.

Le dichiarazioni di cui sopra, a pena di decadenza devono essere rese in atto ed il regime di favore si applica alla generalità dei soggetti (persone fisiche), indipendentemente dalla loro nazionalità.

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 benefici sopra esposti prima del decorso del termine di cinque anni dalla data del loro acquisto, sono dovute le imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura ordinaria, nonché una soprattassa pari al 30 % delle imposte non versate, maggiorate degli interessi legali maturati, 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.

È il caso di precisare, in ordine all'individuazione del termine entro cui l'attività di accertamento dell'Ufficio deve essere svolta al fine di recuperare l'imposta dal contribuente che abbia indebitamente usufruito dell'agevolazione in sede di registrazione dell'atto, che la Corte di Cassazione è intervenuta di recente, stabilendo che alla fattispecie in esame si applica il termine di decadenza triennale di cui all'art. 76 del Testo Unico.

Casi particolari

Coniugi in regime di comunione legale dei beni.

Nell'ipotesi in cui uno solo dei due coniugi (in regime di comunione dei beni) possieda i requisiti soggettivi per fruire dell'agevolazione "prima casa", l'Agenzia delle Entrate ritiene che il beneficio fiscale sia applicabile nella misura del 50%, ossia limitatamente alla quota acquistata dal coniuge in possesso dei requisiti richiesti.

Si ricorda 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, viene espressamente previsto che entrambi i coniugi debbano rendere le dichiarazioni previste dalla normativa in oggetto.

Acquisti pro-quota di diritti reali sullo stesso immobile.

Nel caso di acquisto reiterato di quote dello stesso immobile, l'agevolazione tributaria si può applicare in più occasioni, 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.

Irrelevanza della categoria catastale delle abitazioni trasferite

Per fruire dell'agevolazione "prima casa" è necessario che l'immobile oggetto di acquisto non presenti caratteristiche di lusso secondo i criteri indicati nel D.M. 2 agosto 1969; ove ricorrano effettivamente le condizioni perché la casa si consideri "non di lusso", l'agevolazione compete, prescindendo dalla categoria catastale con cui risulta censita in catasto.

L'agevolazione in esame trova applicazione anche in riferimento ai trasferimenti di case rurali destinate ad abitazione, purché queste ultime non costituiscano pertinenze di un terreno agricolo (è necessario in questo caso che il fabbricato abbia perso il requisito della ruralità di cui all'articolo 9 del D.L. 557 del 1993 e che sia stato iscritto al Catasto Fabbricati).

Acquisto di abitazione non di lusso in corso di costruzione.

L'agevolazione spetta anche nell'ipotesi in cui il trasferimento riguardi un immobile in corso di costruzione che avrà le caratteristiche dell'abitazione "non di lusso" secondo i criteri stabiliti dal D.M. 2 agosto 1969, purché in presenza di tutti i requisiti oggettivi e soggettivi previsti, precisato che tali benefici possono essere conservati soltanto qualora la finalità dichiarata dal contribuente nell'atto di acquisto, di destinare l'immobile a propria abitazione, venga da questo realizzata entro il termine di decadenza del potere di accertamento dell'Ufficio in ordine alla sussistenza dei requisiti.

La legge, pertanto, richiede che oggetto del trasferimento sia un fabbricato "destinato ad abitazione", ovvero sia strutturalmente concepito per l'uso abitativo al momento dell'acquisto.

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, anche dopo la fusione, rientri per la superficie, per il numero dei vani e per le altre caratteristiche nella tipologia degli alloggi "non di lusso" di cui al D.M. 2 agosto 1969.

Per gli stessi motivi e alle stesse condizioni, il regime di favore si estende all'acquisto di immobile contiguo ad altra casa di abitazione acquistata dallo stesso soggetto, fruendo dei benefici "prima casa".

Resta fermo che in entrambe le ipotesi l'agevolazione in esame spetta se ricorrono tutte le altre condizioni previste dalla norma agevolativa.

Rivendita nel quinquennio e acquisto di un terreno per edificare la propria abitazione principale.

Come in precedenza ricordato, la legislazione prevede che la decadenza dall'agevolazione non si applica nel 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; tale salvaguardia del diritto all'agevolazione, trova applicazione anche nell'ipotesi in cui il soggetto alienante, entro un anno, compri un terreno sul quale costruisca la propria abitazione principale - fermo restando che per l'acquisto di terreni "tout court" non si applica, in ogni caso, il regime agevolato - precisato che per conservare l'agevolazione in commento è necessario che, entro il termine di un anno, il beneficiario non solo acquisti il terreno, ma sullo stesso realizzi un fabbricato "non di lusso" da adibire ad abitazione principale. Questa non dovrà necessariamente essere ultimata, in quanto è sufficiente che il fabbricato sia venuto ad esistenza, cioè che esista un rustico comprensivo delle mura perimetrali e che sia stata ultimata la copertura.

Pertinenze.

Con riguardo alle unità accessorie all'abitazione principale, il Codice Civile all'articolo 817 stabilisce che "Sono pertinenze le cose destinate in modo durevole a servizio o ad ornamento di un'altra cosa. La destinazione può essere effettuata dal proprietario della cosa principale o da chi ha un diritto reale sulla medesima".

Il rapporto pertinenziale tra due beni ricorre, quindi, in presenza del presupposto oggettivo della destinazione e di quello soggettivo della volontà del proprietario o del titolare di un diritto reale sulla cosa principale.

In tali casi, sulla base del successivo articolo 818 del Codice Civile, se non diversamente disposto, alle pertinenze si applica lo stesso regime giuridico stabilito per la cosa principale.

Il principio civilistico trova applicazione anche ai fini fiscali, quindi le pertinenze sono soggette alla disciplina prevista per il bene al cui servizio o ornamento sono destinate; pertanto il regime agevolato spetta pure per l'acquisto, anche se con atto separato, delle pertinenze dell'immobile, precisato che sono considerate 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, scu-derie) e C/7 (tettoie chiuse o aperte).

Credito d'imposta per riacquistare la prima casa

Il vantaggio per chi cambia casa

A cura di: Luca Rondina - F.I.A.I.P. - Varese

Chi può usufruirne

Coloro che vendono l'immobile per il quale al momento dell'acquisto hanno fruito dei benefici previsti per la "prima casa". La normativa vigente riconosce un credito d'imposta quando, entro un anno dalla vendita, acquistino un'altra abitazione non di lusso costituente "prima casa", da adibire ad abitazione principale.

Il credito d'imposta spetta ai contribuenti che non siano decaduti dal beneficio "prima casa", ed è pari all'ammontare dell'imposta di registro, o dell'Iva, corrisposta in relazione al primo acquisto agevolato. In ogni caso, non può essere superiore all'imposta di registro o all'Iva dovuta in relazione al secondo acquisto.



Può usufruire del credito d'imposta anche chi ha acquistato l'abitazione con atto soggetto ad Iva anteriormente al 22 maggio 1993, e quindi non ha formalmente usufruito delle agevolazioni "prima casa"; comunque non spetta a chi ha acquistato l'abitazione prima dell'entrata in vigore della legge n. 168 del 1982.

In tal caso è però richiesto che l'acquirente, già allora, fosse in possesso dei requisiti richiesti dalla normativa vigente in materia di acquisto della "prima casa".

Come si utilizza

Il contribuente può utilizzare il credito d'imposta in vari modi:

- in diminuzione dell'imposta di registro dovuta in relazione al nuovo acquisto;
- in diminuzione delle imposte di registro, ipotecaria, catastale, dovute su atti e denunce presentati dopo la data di acquisizione del credito;
- in diminuzione dell'Irpef dovuta in base alla dichiarazione da presentarsi successivamente al nuovo acquisto, ovvero alla dichiarazione da presentare nell'anno in cui è stato effettuato il riacquisto stesso;
- in compensazione con altri tributi e contributi dovuti in sede di versamenti unitari con il modello F24 (usando il codice tributo 6602).

Per fruire del credito d'imposta è necessario che il contribuente manifesti la propria volontà con apposita dichiarazione nell'atto di acquisto del nuovo immobile, specificando se intende o meno utilizzarlo in detrazione dall'imposta di registro dovuta per lo stesso atto.

Se, per errore, la citata dichiarazione è stata omessa, è comunque prevista la possibilità di poter integrare l'atto originario di acquisto con la stessa. In tal caso, non è preclusa la spettanza del credito d'imposta, sempre che il contribuente sia in possesso della documentazione comprovante l'effettiva sussistenza dei requisiti.

Il credito d'imposta compete anche quando si acquisti un'altra abitazione mediante appalto o permuta.

Nel caso del contratto d'appalto, per fruire del beneficio è richiesto che lo stesso sia redatto in forma scritta e registrato.

Il credito di imposta per il riacquisto della prima casa

A CHI COMPETE

A chi acquista la "prima casa" entro un anno dalla vendita di quella che aveva acquistato in precedenza con le medesime agevolazioni, purché la adibisca ad abitazione principale.

QUANTO SPETTA

Un importo pari all'imposta di registro, o all'IVA, pagata con il primo acquisto (in ogni caso mai superiore alle imposte dovute con il secondo acquisto).

QUANDO UTILIZZARLO

In diminuzione delle imposte di registro, ipotecaria e catastale dovute sul secondo acquisto o su altri atti successivi;

in diminuzione dell'IRPEF dovuta per l'anno in cui è stato riconosciuto il credito;

in compensazione di altri tributi o contributi da versare con modello F24.

Quando non spetta

Oltre al caso in cui il contribuente sia decaduto dall'agevolazione "prima casa" in relazione al precedente acquisto, il credito d'imposta per il riacquisto non spetta nelle seguenti ipotesi:

- se il contribuente ha acquistato il precedente immobile con aliquota ordinaria, senza cioè usufruire del beneficio "prima casa";
- se il nuovo immobile acquistato non ha i requisiti "prima casa";
- se l'immobile alienato è pervenuto al contribuente per successione o donazione, salvo il caso in cui sul trasferimento siano state pagate le relative imposte.

In relazione al credito d'imposta: riepiloghiamo

La legge prevede che, una volta pagata l'imposta sulla prima casa al momento del rogito, sia possibile detrarsi la relativa somma dal successivo acquisto di una prima casa, purché questo nuovo acquisto sia fatto entro un anno dalla rivendita della prima casa.

Questo comporta che, di fatto, l'imposta sulla prima casa si paghi una volta sola e i successivi acquisti siano sempre a scalare dalla precedente imposta. Se, come spesso avviene, i successivi acquisti sono d'importo superiore al precedente, si pagherà la sola differenza. L'amministrazione finanziaria tende a restringere il credito d'imposta al solo primo riacquisto nonostante la chiara formulazione della legge.

Tutto ciò nel caso in cui si compri da un privato: l'imposta viene incamerata da un notaio, esattore dell'amministrazione finanziaria. Se la successiva prima casa viene acquistata da un costruttore con pagamento di IVA, non è data la possibilità di compensare l'imposta di registro con l'IVA, quindi l'imposta può essere recuperata solo ed esclusivamente nell'arco dei 5 anni detraendosi ogni anno dalla propria dichiarazione dei redditi un quinto dell'imposta pagata sulla prima casa.

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...

La presente pubblicazione è consultabile sul sito internet della Camera di Commercio di Varese: www.va.camcom.it, nella sezione "Tutela del mercato"

Sanatoria catastale "Immobili fantasma"

Legge 30 Luglio 2010 n. 122

(a cura di Fausto Alberti)

Da una particolareggiata indagine svolta fra il 2008 ed il 2009, concernente l'intero territorio nazionale, condotta mediante l'utilizzo del sistema di foto rilevamento aereo e successivi processi informatizzati di incrocio con le banche dati catastali, sono risultati essere oltre due milioni (2.077.048) gli immobili non dichiarati al Catasto e, conseguentemente, al Fisco.

Il Governo Italiano con D.L. 31 maggio 2010, n. 78 convertito con Legge 30 luglio 2010, n. 122 recante: "Misure urgenti in materia di stabilizzazione finanziaria e di competitività economica" all'articolo 19 riguardante l'aggiornamento del catasto, al punto 1 ha previsto con decorrenza 1° gennaio 2011 l'attivazione dell'Anagrafe Immobiliare Integrata presso l'Agenzia del Territorio che attesterà, ai fini fiscali, lo stato di integrazione (ipotecario-catastale) delle banche dati disponibili per ciascun immobile individuandone il soggetto titolare dei diritti reali.

L'Agenzia del Territorio, entro il 30 settembre 2010, concluderà quindi le proprie attività di ricerca e mappatura degli immobili, previste dall'articolo 2, comma 36, del D.L. 3 ottobre 2006, n. 262, convertito dalla Legge 24 novembre 2006, n. 286, e successive modificazioni.

La Legge 122/2010 prevede che entro il termine del 31 dicembre 2010 i titolari di diritti reali sugli immobili individuati, che non risultino dichiarati in Catasto, sono tenuti a procedere alla presentazione, ai fini fiscali, della relativa dichiarazione di aggiornamento catastale (DOCFA).

L'Agenzia del Territorio, successivamente alla registrazione degli atti di aggiornamento presentati (PREGEO/DOCFA), rende disponibili ai Comuni le dichiarazioni di accatastamento per i controlli di conformità urbanistico-edilizia.

Sempre entro il medesimo termine del 31 dicembre 2010 i titolari di diritti reali sugli immobili oggetto di interventi edilizi che abbiano determinato una variazione di consistenza ovvero di destinazione non dichiarata in Catasto, sono tenuti a procedere alla presentazione, ai fini fiscali, della relativa dichiarazione di aggiornamento catastale.

Qualora i titolari di diritti reali sugli immobili non provvedano a presentare le dichiarazioni di aggiornamento catastale entro il termine del 31 dicembre 2010, l'Agenzia del Territorio, nelle more dell'iscrizione in catasto attraverso la predisposizione delle dichiarazioni redatte in conformità al D.M. 19 aprile 1994, n. 701, procederà:

- a) all'attribuzione - con oneri a carico dell'interessato - di una rendita presunta, da iscrivere transitoriamente in catasto, anche sulla base degli elementi tecnici forniti dai Comuni;
- b) agli accertamenti di competenza anche con la collaborazione dei Comuni.

Con decorrenza dal 1° gennaio 2011, l'Agenzia del Territorio, sulla base di nuove informazioni connesse a verifiche tecnico-amministrative, da tele-rilevamento e da sopralluogo sul terreno, provvederà ad avviare un monitoraggio costante del territorio, individuando, in collaborazione con i Comuni, ulteriori fabbricati che non risultano dichiarati al Catasto. Qualora in questi casi i titolari di diritti reali sugli immobili individuati non ottemperino entro il termine previsto dall'articolo 2, comma 36 D.L. 3 ottobre 2006, n. 262, convertito dalla Legge 24 novembre 2006, n. 286, l'Agenzia del Territorio procederà all'attribuzione della rendita presunta. Restano, comunque, salve:

- le procedure previste dal comma 336 dell'articolo 1 della Legge 30 dicembre 2004, n. 311;
- i poteri di controllo dei Comuni in materia urbanistico-edilizia e l'applicabilità delle relative sanzioni.

Il punto 14 della Legge 122/2010 ha aggiunto, con decorrenza dal 1° Luglio 2010, all'articolo 29 della Legge 27 febbraio 1985, n. 52, quanto segue:

"1-bis. Gli atti pubblici e le scritture private autenticate tra vivi aventi ad oggetto il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento di comunione di diritti reali su fabbricati già esistenti, ad esclusione dei diritti reali di garanzia,

devono contenere, per le unità immobiliari urbane, a pena di nullità, oltre all'identificazione catastale, il riferimento alle planimetrie depositate in catasto e la dichiarazione, resa in atti dagli intestatari, della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale. La predetta dichiarazione può essere sostituita da un'attestazione di conformità rilasciata da un tecnico abilitato alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale. Prima della stipula dei predetti atti il notaio individua gli intestatari catastali e verifica la loro conformità con le risultanze dei registri immobiliari."

Infine, la richiesta di registrazione di contratti, scritti o verbali, di locazione o affitto di beni immobili esistenti sull'intero territorio nazionale e relative cessioni, risoluzioni e proroghe anche tacite, deve contenere - con decorrenza dal 1° Luglio 2010 - anche l'indicazione dei dati catastali degli immobili; infatti la mancata o errata indicazione degli stessi è considerata fatto rilevante ai fini dell'applicazione dell'imposta di registro ed è punita con la sanzione prevista dall'articolo 69 del D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131.

SCADENZIARIO DELLA SANATORIA CATASTALE

Dal 1° luglio 2010	Decorrenza dell'obbligo della dichiarazione di conformità catastale degli immobili negli atti pubblici e nelle scritture private autenticate, a pena di nullità.
Entro il 30 settembre 2010	Termine entro il quale l'Agenzia del Territorio terminerà l'individuazione degli immobili non denunciati in Catasto.
Entro il 31 dicembre 2010	Termine entro il quale i titolari di diritti reali possono presentare all'Agenzia del Territorio la dichiarazione di nuovo accatastamento/aggiornamento catastale per gli immobili non denunciati.
Dal 1° gennaio 2011	Attivazione dell'Anagrafe Immobiliare Integrata presso l'Agenzia del Territorio.

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 dell'1%**.

Esempio di calcolo

- Valore della piena proprietà di un bene immobile **€ 100.000,00**
- Tasso di interesse legale **1%**
- Età del beneficiario dell'usufrutto **49**
- Coefficiente relativo (vedi tabella seguente) **75,00**

Rendita annua	€ 100.000,00 x 1%	= € 1.000,00
----------------------	--------------------------	---------------------

Valore dell'usufrutto	€ 1.000,00 x 75,00	= € 75.000,00
------------------------------	---------------------------	----------------------

Valore della nuda proprietà	€ 100.000,00 - € 75.000,00	= € 25.000,00
------------------------------------	-----------------------------------	----------------------

Con decorrenza dallo 01/01/2010, gli interessi legali risultano fissati all'1%.

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 dell'1% (in vigore dallo 01/01/2010).

Tabella per calcolo usufrutto

Coefficienti per la determinazione dei diritti di usufrutto a vita fino al 31/12/2009

Età dell'usufruttuario (in anni compiuti)	Coefficiente	Fatto 100 il valore della piena proprietà	
		Valore usufrutto	Nuda proprietà
da 0 a 20	31,75	95,25	4,75
da 21 a 30	30,00	90,00	10,00
da 31 a 40	28,25	84,75	15,25
da 41 a 45	26,50	79,50	20,50
da 46 a 50	24,75	74,25	25,75
da 51 a 53	23,00	69,00	31,00
da 54 a 56	21,25	63,75	36,25
da 57 a 60	19,50	58,50	41,50
da 61 a 63	17,75	53,25	46,75
da 64 a 66	16,00	48,00	52,00
da 67 a 69	14,25	42,75	57,25
da 70 a 72	12,50	37,50	62,50
da 73 a 75	10,75	32,25	67,75
da 76 a 78	9,00	27,00	73,00
da 79 a 82	7,25	21,75	78,25
da 83 a 86	5,50	16,50	83,50
da 87 a 92	3,75	11,25	88,75
da 93 a 99	2,00	6,00	94,00

in vigore dallo 01/01/2010 (D.M. 04/12/09)

da 0 a 20	95,00	95,00	5,00
da 21 a 30	90,00	90,00	10,00
da 31 a 40	85,00	85,00	15,00
da 41 a 45	80,00	80,00	20,00
da 46 a 50	75,00	75,00	25,00
da 51 a 53	70,00	70,00	30,00
da 54 a 56	65,00	65,00	35,00
da 57 a 60	60,00	60,00	40,00
da 61 a 63	55,00	55,00	45,00
da 64 a 66	50,00	50,00	50,00
da 67 a 69	45,00	45,00	55,00
da 70 a 72	40,00	40,00	60,00
da 73 a 75	35,00	35,00	65,00
da 76 a 78	30,00	30,00	70,00
da 79 a 82	25,00	25,00	75,00
da 83 a 86	20,00	20,00	80,00
da 87 a 92	15,00	15,00	85,00
da 93 a 99	10,00	10,00	90,00

La presente pubblicazione è consultabile sul sito internet della Camera di Commercio di Varese: www.va.camcom.it, nella sezione "Tutela del mercato"

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 %.

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 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 D.Lgs. n. 122/2005

Con la pubblicazione del D.Lgs. 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%
D.M. 12/12/07	01/01/2008	3%
D.M. 04/12/09	01/01/2010	1%

La presente pubblicazione è consultabile sul sito internet della Camera di Commercio di Varese: www.va.camcom.it, nella sezione "Tutela del mercato"

Abitare in sicurezza

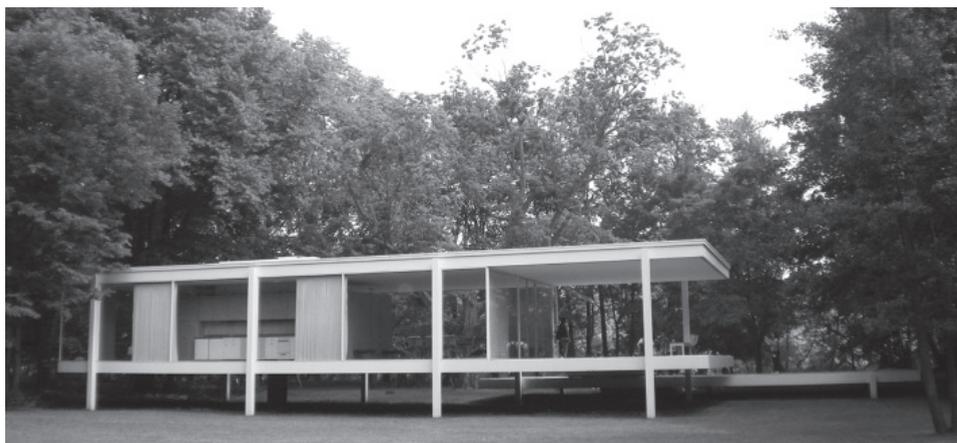
A cura di: Arch. Matteo Sacchetti - Ordine degli Architetti di Varese - Politecnico di Milano

Il tema della sicurezza condiziona notevolmente il mercato immobiliare, anche privilegiando determinate tipologie di abitazione rispetto ad altre. Non sempre, però, risponde ad analisi accurate da parte dei compratori. Spesso l'esigenza di sicurezza non consente una corretta visione dell'insieme delle forti peculiarità di una abitazione.

Negli ultimi anni il tema dell'abitare in sicurezza ha modificato notevolmente l'architettura contemporanea. Il committente ormai chiede di trasformare le proprie unità abitative in vere e proprie roccaforti inespugnabili. In alcuni casi si arriva a volere la realizzazione di una *panic room*¹. Ma la sicurezza non si ottiene semplicemente con lo spessore di lastre di acciaio da nascondere nelle parti interne di porte e portoni. La sicurezza è anche un modo di vedere e abitare le nostre case.

Allora si deve analizzare a fondo il *genius loci*² di ogni singolo ambiente da progettare, al fine di infondere sicurezza in chi lo occupa. In tal modo, la sicurezza si ottiene attraverso la personalizzazione e la presa di possesso degli spazi occupati e non con l'interposizione di inferriate alle nostre vetrate, o peggio con la loro eliminazione.

Negli anni trenta Richard Neutra progettava abitazioni negli Stati Uniti che oggi sarebbero considerate a rischio di intrusione. Si pensi anche a Farnsworth House di Mies van der Rohe.



Farnsworth House - Mies van der Rohe (Matteo Sacchetti e Cristina Colombo)

1 - La **panic room** è un locale all'interno della casa in cui è possibile rifugiarsi in caso di intrusione durante la presenza dei residenti nell'abitazione. Deve essere facilmente raggiungibile e facilmente separabile dal resto della casa e dall'esterno con porte e serramenti di sicurezza. Deve essere approvvigionata di aria direttamente dall'esterno e contenere i terminali di tutti i controlli della casa e degli impianti, allarme compreso. Deve inoltre avere collegamento telefonico senza fili con l'esterno per contattare le forze dell'ordine. Tutte le casseforti e le centraline d'allarme devono trovarsi al suo interno. Ovviamente alla panic room deve essere abbinato un sofisticato impianto di allarme che consenta di sapere col massimo anticipo l'eventuale intrusione nella proprietà.

2 - Il **genius loci** è un'entità soprannaturale legata a un luogo e oggetto di culto nella religione romana. Tale associazione tra Genio e luogo fisico si originò forse dall'assimilazione del Genio con i Lari a partire dall'età augustea. Secondo Servio, infatti, *nullus locus sine Genio* (nessun luogo è senza un Genio). Nel tempo moderno, *genius loci* è divenuta un'espressione adottata in architettura per individuare un approccio fenomenologico allo studio dell'ambiente, interazione di luogo e identità. Con la locuzione di *genius loci* si intende individuare l'insieme delle caratteristiche socio-culturali, architettoniche, di linguaggio, di abitudini che caratterizzano un luogo, un ambiente, una città. Un termine quindi trasversale, che riguarda le caratteristiche proprie di un ambiente interlacciate con l'uomo e le abitudini con cui vive questo ambiente.

Oggi, riaprire le nostre case dopo che le esigenze di sicurezza e risparmio hanno tentato di rinchiuderle, è sicuramente possibile, grazie alle nuove tecnologie di sorveglianza e sicurezza e ad una progettazione attenta non solo all'antintrusione, ma soprattutto alla qualità quotidiana della vita dei singoli abitanti.

Il giusto equilibrio di pieni e vuoti, di piani e dislivelli, di forme e di spazi, a volte risulta essere più importante, ai fini della qualità della vita, di una inferriata barbaramente aggiunta alla vetrata di una "camera con vista".

Mi è capitato, nella mia vita professionale, di dover montare portoncini blindati in villette, dove le porte-finestre avevano semplici persiane in legno, senza riuscire a convincere i proprietari che anche un ladro alle prime esperienze avrebbe aperto con facilità la persiana, aggirando così l'ostacolo del portoncino.

Il rinserrare l'uscio resta, tuttavia, un gesto atavico del quale non si può fare a meno per godere dell'intimità della propria casa. Bisogna profondamente analizzare tutti i gesti rituali legati alla sicurezza di ogni singolo committente, al fine di mettere in atto quei provvedimenti architettonici ed impiantistici che gli consentano un abitare sicuro, secondo i parametri che lui assegna a questa terminologia.

È importante individuare lo specifico *genius loci* che ogni singolo nucleo familiare vuole condividere con la propria abitazione e il proprio modo di abitarla. Quindi è preferibile affidarsi sempre più alle nuove tecnologie e ai nuovi materiali, evitando che arrugginite inferriate possano minare i fragili equilibri che ognuno ha con le architetture del quotidiano.

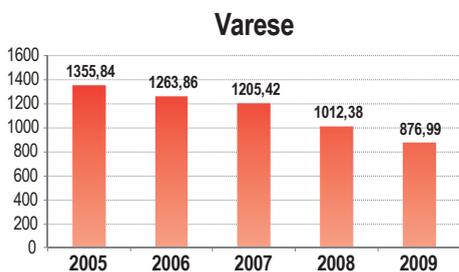
Per un generale benessere è fondamentale tenere lontani i malfattori dalle finestre ma, al tempo stesso, poter godere di luce e visuale, senza frapposizioni che facciano sentire in gabbia.

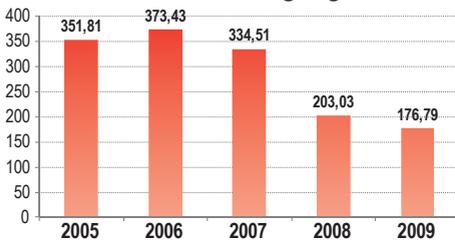
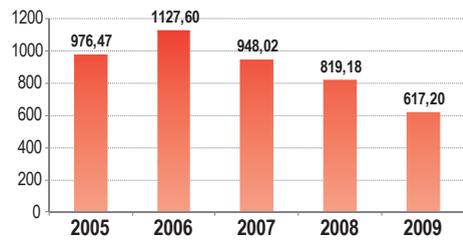
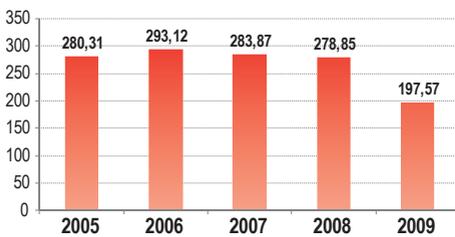
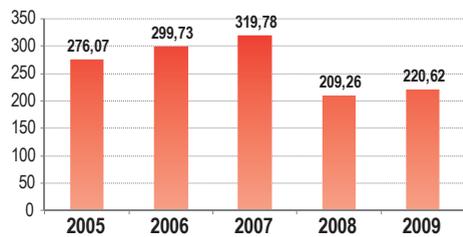
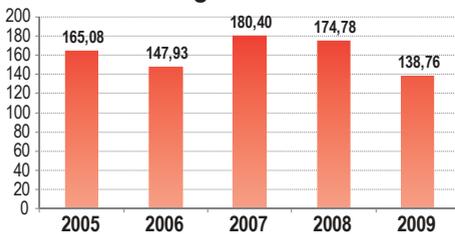
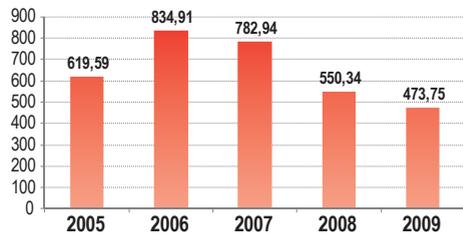
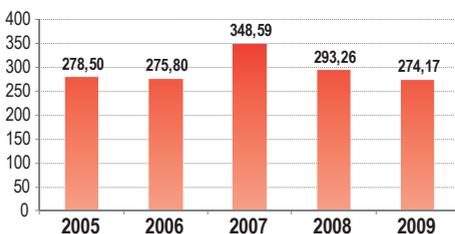
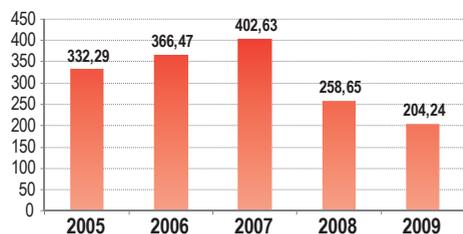
N.T.N. Numero di Transazioni Normalizzate nel periodo dal 2005 al 2009

N.T.N. Numero di Transazioni Normalizzate: indicatore della dinamica di mercato che rappresenta il numero di transazioni normalizzate rispetto alla quota di proprietà compravenduta, avvenute in un determinato periodo di tempo. Dato estratto dalla Banca Dati degli Uffici di Pubblicità Immobiliare.

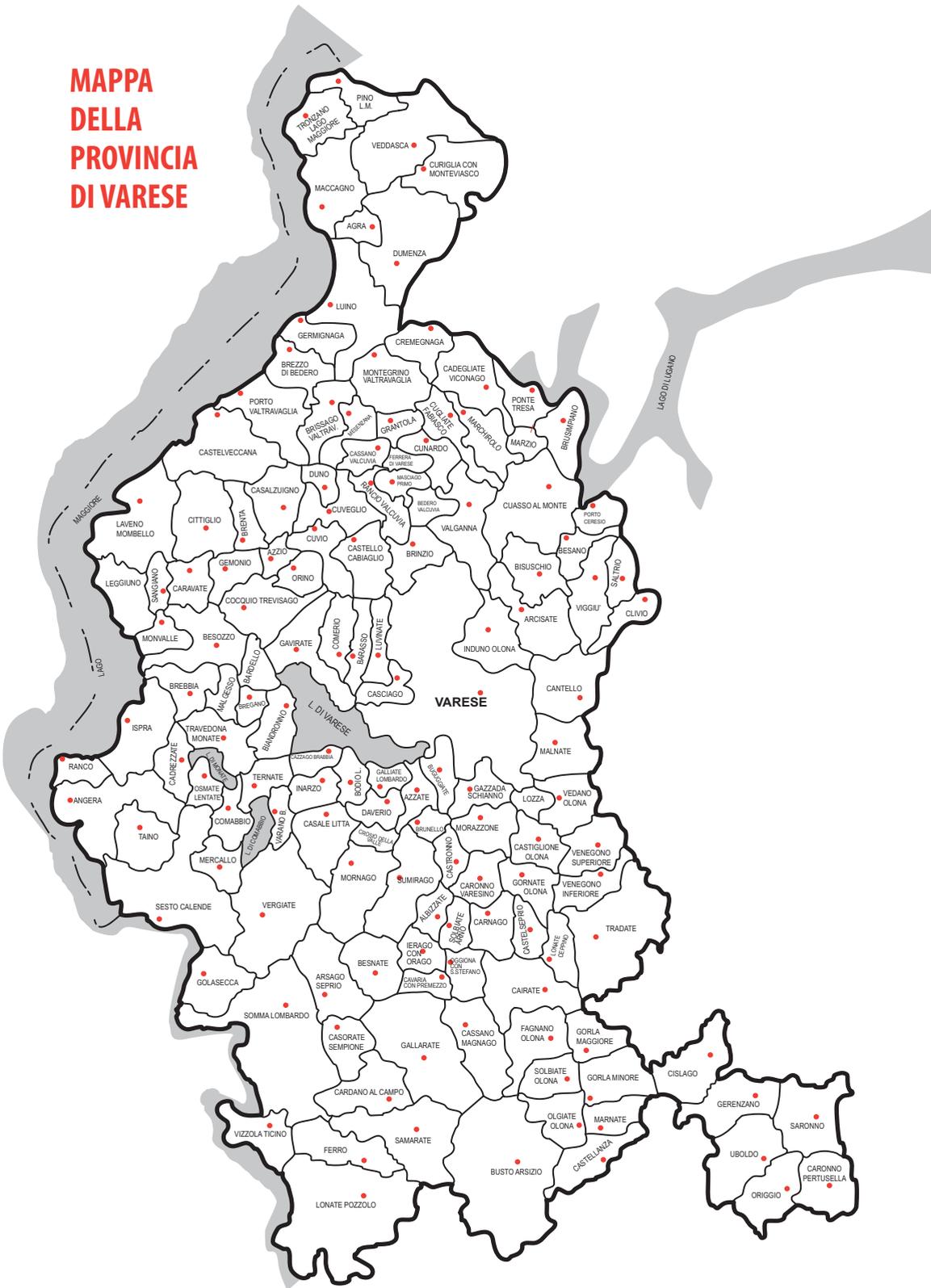
	2005	2006	2007	2008	2009
Varese	1355,84	1263,86	1205,42	1012,38	876,99
Busto Arsizio	1337,87	1573,66	1413,72	1131,57	1075,26
Cassano Magnago	351,81	373,43	334,51	203,03	176,79
Gallarate	976,47	1127,60	948,02	819,18	617,20
Luino	280,31	293,12	283,87	278,85	197,57
Malnate	276,07	299,73	319,78	209,26	220,62
Olgiate Olona	165,08	147,93	180,40	174,78	138,76
Saronno	619,59	834,91	782,94	550,34	473,75
Somma Lombardo	278,50	275,80	348,59	293,26	274,17
Tradate	332,29	366,47	402,63	258,65	204,24

Fonte: "Agenzia del Territorio"



Cassano Magnago**Gallarate****Luino****Malnate****Olgiate Olona****Saronno****Somma Lombardo****Tradate**

MAPPA DELLA PROVINCIA DI VARESE



La presente pubblicazione è consultabile sul sito internet della Camera di Commercio di Varese: www.va.camcom.it, nella sezione "Tutela del mercato"

Indicatori demografici dei 141 comuni della provincia di Varese

Cod. Istat	Comuni	Popolazione al 31.12.2008	Popolazione al 31.12.2009	Densità ^{abit./Km²} al 31.12.2009
12133	Varese	81.990	81.788	1.489
12001	Agra	412	409	135
12002	Albizzate	5.076	5.185	1.350
12003	Angera	5.648	5.667	322
12004	Arcisate	9.876	9.933	817
12005	Arsago Seprio	4.779	4.851	469
12006	Azzate	4.404	4.473	948
12007	Azzio	788	808	359
12008	Barasso	1.767	1.747	435
12009	Bardello	1.525	1.540	664
12010	Bedero Valcuvia	631	636	249
12011	Besano	2.538	2.551	715
12012	Besnate	5.319	5.375	700
12013	Besozzo	9.037	9.118	674
12014	Biandronno	3.279	3.255	391
12015	Bisuschio	4.201	4.228	594
12016	Bodio Lomnago	2.030	2.097	471
12017	Brebbia	3.339	3.351	531
12018	Bregano	783	791	342
12019	Brenta	1.768	1.774	417
12020	Brezzo di Bedero	1.124	1.162	141
12021	Brinzio	880	881	137
12022	Brissago-Valtravaglia	1.234	1.236	196
12023	Brunello	1.061	1.051	641
12024	Brusimpiano	1.124	1.138	192
12025	Buguggiate	3.160	3.143	1.204
12026	Busto Arsizio	81.432	81.716	2.700
12027	Cadegliano-Viconago	1.807	1.849	180
12028	Cadrezzate	1.738	1.774	355
12029	Cairate	7.787	7.836	693
12030	Cantello	4.610	4.590	505
12031	Caravate	2.630	2.641	523
12032	Cardano al Campo	14.095	14.393	1.534
12033	Carnago	6.291	6.373	1.025
12034	Caronno Pertusella	15.157	15.624	1.817

La presente pubblicazione è consultabile sul sito internet della Camera di Commercio di Varese: www.va.camcom.it, nella sezione "Tutela del mercato"

Rilevazione dei prezzi degli immobili in provincia di Varese

Cod. Istat	Comuni	Popolazione al 31.12.2008	Popolazione al 31.12.2009	Densità abit./Km ² al 31.12.2009
12035	Caronno Varesino	4.917	4.938	879
12036	Casale Litta	2.635	2.650	249
12037	Casalzuigno	1.356	1.374	188
12038	Casciago	3.962	3.895	967
12039	Casorate Sempione	5.689	5.730	832
12040	Cassano Magnago	21.340	21.387	1.754
12041	Cassano Valcurvia	658	667	163
12042	Castellanza	14.411	14.374	2.077
12043	Castello Cabiaglio	567	544	76
12044	Castelseprio	1.290	1.284	331
12045	Castelvecchana	2.041	2.055	98
12046	Castiglione Olona	7.892	7.853	1.108
12047	Castronno	5.356	5.340	1.428
12048	Cavaria con Premezzo	5.483	5.585	1.729
12049	Cazzago Brabbia	829	827	214
12050	Cislago	9.888	9.929	909
12051	Cittiglio	3.991	3.965	345
12052	Clivio	1.941	1.963	677
12053	Cocquio-Trevisago	4.723	4.749	497
12054	Comabbio	1.153	1.166	245
12055	Comerio	2.640	2.643	468
12056	Cremenaga	814	808	176
12057	Crosio della Valle	601	592	397
12058	Cuasso al Monte	3.477	3.571	217
12059	Cugliate-Fabiasco	3.072	3.081	461
12060	Cunardo	2.858	2.885	478
12061	Curiglia con Monteviasco	187	192	17
12062	Cuveglio	3.376	3.435	446
12063	Cuvio	1.654	1.678	283
12064	Daverio	3.044	3.043	757
12065	Dumenza	1.415	1.457	79
12066	Duno	155	159	63
12067	Fagnano Olona	11.736	11.917	1.376
12068	Ferno	6.859	6.899	811
12069	Ferrera di Varese	690	685	463
12070	Gallarate	50.797	51.214	2.442
12071	Galliate Lombardo	952	962	260
12072	Gavirate	9.347	9.416	706

Cod. Istat	Comuni	Popolazione al 31.12.2008	Popolazione al 31.12.2009	Densità ab./Km ² al 31.12.2009
12073	Gazzada Schianno	4.660	4.624	973
12074	Gemonio	2.835	2.869	780
12075	Gerenzano	10.090	10.192	1.044
12076	Germignaga	3.739	3.736	606
12077	Golasecca	2.579	2.641	355
12078	Gorla Maggiore	5.073	5.105	956
12079	Gorla Minore	8.285	8.426	1.091
12080	Gornate-Olona	2.145	2.189	458
12081	Grantola	1.308	1.310	633
12082	Inarzo	1.034	1.061	437
12083	Induno Olona	10.337	10.345	831
12084	Ispra	5.068	5.174	328
12085	Jerago con Orago	5.068	5.075	1.259
12086	Lavena Ponte Tresa	5.554	5.600	1.267
12087	Laveno-Mombello	9.129	9.098	351
12088	Leggiuno	3.491	3.516	267
12089	Lonate Ceppino	4.845	4.854	1.015
12090	Lonate Pozzolo	12.025	12.009	412
12091	Lozza	1.257	1.253	750
12092	Luino	14.313	14.294	682
12093	Luvinate	1.323	1.319	316
12094	Maccagno	2.006	2.042	120
12095	Malgesso	1.307	1.296	466
12096	Malnate	16.414	16.500	1.877
12097	Marchirolo	3.389	3.407	618
12098	Marnate	6.840	7.044	1.464
12099	Marzio	307	305	154
12100	Masciago Primo	288	288	148
12101	Mercallo	1.811	1.819	341
12102	Mesenzana	1.434	1.440	293
12103	Montegrino Valtravaglia	1.394	1.411	138
12104	Monvalle	1.936	1.963	482
12105	Morazzone	4.365	4.380	799
12106	Mornago	4.805	4.834	391
12107	Oggiona con Santo Stefano	4.352	4.334	1.588
12108	Olgiate Olona	11.981	12.061	1.652
12109	Origgio	7.166	7.270	903
12110	Orino	853	851	222

Rilevazione dei prezzi degli immobili in provincia di Varese

Cod. Istat	Comuni	Popolazione al 31.12.2008	Popolazione al 31.12.2009	Densità abit./Km ² al 31.12.2009
12111	Osmate	711	738	215
12112	Pino sulla Sponda del Lago Maggiore	231	232	33
12113	Porto Ceresio	3.055	3.063	596
12114	Porto Valtravaglia	2.434	2.420	151
12115	Rancio Valcuvia	967	952	213
12116	Ranco	1.357	1.370	216
12117	Saltrio	3.080	3.053	880
12118	Samarate	16.241	16.265	1.018
12119	Saronno	38.460	38.749	3.575
12120	Sesto Calende	10.765	10.818	453
12121	Solbiate Arno	4.274	4.296	1.427
12122	Solbiate Olona	5.581	5.595	1.137
12123	Somma Lombardo	17.155	17.226	564
12124	Sumirago	6.177	6.227	541
12125	Taino	3.715	3.765	486
12126	Ternate	2.414	2.462	488
12127	Tradate	17.545	17.724	836
12128	Travedona-Monate	3.910	4.009	439
12129	Tronzano Lago Maggiore	266	266	24
12130	Uboldo	10.184	10.323	974
12131	Valganna	1.598	1.605	129
12132	Varano Borghi	2.289	2.313	697
12134	Vedano Olona	7.293	7.373	1.036
12135	Veddasca	300	290	17
12136	Venegono Inferiore	6.385	6.365	1.103
12137	Venegono Superiore	7.055	7.105	1.030
12138	Vergiate	8.833	8.961	415
12139	Viggiù	5.221	5.243	564
12140	Vizzola Ticino	544	578	73
12141	Sangiano	1.486	1.488	667
TOTALE		871.448	876.705	731

Fonte: Istat e Regione Lombardia

Il Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) Legge Regione Lombardia n. 12 dell'11 marzo 2005 e s.m.i.

Il Piano di Governo del Territorio (**PGT**) è il nuovo strumento urbanistico introdotto in Lombardia dalla L.R. n.12 dell'11 marzo 2005 e successive modifiche ed integrazioni, che andrà a sostituire in tutti i Comuni lombardi il vecchio Piano Regolatore Generale (**PRG**).

Il PGT è uno strumento complesso, articolato in più atti, dotati ciascuno di propria autonomia tematica ma concepiti all'interno di un unico e coordinato processo di pianificazione.

Il secondo comma dell'art. 1 della citata L.R. n. 12/2005 stabilisce che la stessa si ispira, tra gli altri, anche al criterio di *partecipazione* e il quinto comma dell'art. 2 aggiunge che il governo del territorio si caratterizza, inter alia, per la pubblicità, la trasparenza delle attività che conducono alla formazione degli strumenti e per la partecipazione diffusa dei cittadini e delle loro associazioni. Sempre il secondo comma dell'art. 2 della stessa L.R. 12/2005 prevede che il documento di piano del P.G.T. debba definire il proprio quadro ricognitivo e programmatico di riferimento anche, ed in primo luogo, *sulla base delle proposte dei cittadini singoli o associati*. La L.R. 12/2005 introduce quindi nuovi principi di pianificazione e gestione che dovranno essere tradotti all'interno di tre distinti documenti che rappresentano l'ossatura del governo del territorio **PGT**:



Ovvero:

Documento di Piano: è lo strumento che identifica gli obiettivi ed esprime le strategie che servono a perseguire lo sviluppo economico e sociale, nell'ottica di una valorizzazione delle risorse ambientali, paesaggistiche e culturali.

Piano dei Servizi: è lo strumento per armonizzare gli insediamenti con il sistema dei servizi, per garantire la vivibilità e la qualità urbana della comunità locale, secondo un disegno di razionale distribuzione dei servizi per qualità, fruibilità e accessibilità.

Piano delle Regole: è lo strumento di controllo della qualità urbana e territoriale che disciplina l'intero territorio comunale e serve a dare un disegno coerente della pianificazione sotto l'aspetto insediativo, tipologico e morfologico, nonché a migliorare la qualità paesaggistica dell'insieme.

A questi tre documenti si deve aggiungere il processo di **Valutazione Ambientale Strategica - VAS**, che si svolge in maniera autonoma parallelamente all'elaborazione del documento di piano del **PGT** ed ha l'obiettivo di garantire un elevato livello di protezione dell'ambiente, al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile. Il **PGT** definisce uno scenario territoriale condiviso dalla comunità, la quale, anche e soprattutto attraverso i suoi attori locali pubblici e privati, diviene essa stessa attuatrice e determina conseguentemente adeguate politiche di intervento, non solo di tipo urbanistico ma anche sociale, economico e politico.

Piani di Governo del Territorio

Elaborazione Camera di Commercio di Varese su dati Provincia di Varese alla data di approvazione del presente listino (6 settembre 2010).

Per aggiornamenti si rimanda ai siti della Provincia di Varese e dei singoli Comuni.

Avanzamento PGT

Comune	Strumento Urbanistico	Atto di adozione o approvazione	BURL
Agra	PGT APPROVATO VIGENTE	Approvazione PGT con DCC n.46 del 04/12/2009	BURL Serie Inserzioni e Concorsi - N. 25 - 23 giugno 2010
Arcisate	PGT APPROVATO VIGENTE	Approvazione PGT con DCC n.24 del 20/04/2009	BURL Serie Inserzioni e Concorsi - N. 15 - 14 aprile 2010
Azzate	PGT APPROVATO	Approvazione PGT con DCC n.4 del 24/03/2010	
Azzio	PGT APPROVATO VIGENTE	Approvazione PGT con DCC n.42 del 12/11/2009	BURL Serie Inserzioni e Concorsi - N. 29 - 21 luglio 2010
Bedero Valcuvia	PGT ADOTTATO	Adozione PGT con DCC n.32 del 15/10/2009	
Besano	PGT APPROVATO	Approvazione PGT con DCC n.21 del 09/04/2010	
Besozzo	PGT ADOTTATO	Adozione PGT con DCC n.224 del 19/07/2010	
Bisuschio	PGT APPROVATO VIGENTE	Approvazione PGT con DCC n. 25 del 22/04/2009	BURL Serie Inserzioni e Concorsi - N. 6 - 10 febbraio 2010
Bregano	PGT APPROVATO VIGENTE	Approvazione PGT con DCC n. 20 del 30/07/2009	BURL Serie Inserzioni e Concorsi - N. 45 - 11 novembre 2009
Brenta	PGT ADOTTATO	Adozione PGT con DCC n.22 del 26/07/2010	
Brinzio	PGT ADOTTATO	Adozione PGT con DCC n.32 del 14/10/2009	
Brunello	PGT ADOTTATO	Adozione PGT con DCC n.8 del 30/03/2010	
Casalzuigno	PGT APPROVATO VIGENTE	Approvazione PGT con DCC n.48 del 16/12/2009	BURL Serie Inserzioni e Concorsi - N. 22 - 3 giugno 2010
Casorate Sempione	PGT ADOTTATO	Adozione PGT con DCC n.4 del 09/02/2010	
Cassano Magnago	PGT APPROVATO VIGENTE	Approvazione PGT con DCC n. 23 del 10/04/2007	BURL Serie Inserzioni e Concorsi - N. 17 - 26 aprile 2007
Cassano Valcuvia	PGT APPROVATO	Approvazione PGT con DCC n.12 del 08/04/2010	
Castellanza	PGT APPROVATO VIGENTE	Approvazione PGT con DCC n.9 del 19/03/2010	BURL Serie Inserzioni e Concorsi - N. 22 - 3 giugno 2010
Castello Cabiaglio	PGT ADOTTATO	Adozione PGT con DCC n.7 del 18/03/2010	
Cazzago Brabbia	PGT ADOTTATO	Adozione PGT con DCC n.6 del 31/03/2010	

Comune	Strumento Urbanistico	Atto di adozione o approvazione	BURL
Cislago	PGT ADOTTATO	Adozione PGT con DCC n.29 del 30/07/2010	
Comabbio	PGT ADOTTATO	Adozione PGT con DCC n.8 del 30/03/2010	
Comerio	PGT APPROVATO	Approvazione PGT con DCC n.8 del 26/04/2010	
Cuveglia	PGT ADOTTATO	Adozione PGT con DCC n.20 del 27/03/2010	
Cuvio	PGT APPROVATO	Approvazione PGT con DCC n.7 del 23/02/2010	
Duno	PGT APPROVATO VIGENTE	Approvazione PGT con DCC n. 25 del 10/10/2009	BURL Serie Inserzioni e Concorsi - N. 3 - 20 gennaio 2010
Ferno	PGT APPROVATO VIGENTE	Approvazione PGT con DCC n.20 del 18/03/2010	BURL Serie Inserzioni e Concorsi - N. 25 - 23 giugno 2010
Ferrera di Varese	PGT APPROVATO	Approvazione PGT con DCC n.32 del 12/12/2009	
Gerenzano	PGT ADOTTATO	Adozione PGT con DCC n.44 del 30/07/2010	
Germignaga	PGT ADOTTATO	Adozione PGT con DCC n.17 del 07/05/2010	
Gorla Maggiore	PGT APPROVATO VIGENTE	Approvazione PGT con DCC n.47 del 23/12/2009	BURL Serie Inserzioni e Concorsi - N. 15 - 14 aprile 2010
Gorla Minore	PGT APPROVATO VIGENTE	Approvazione PGT con DCC n. 35 del 25/09/2007	BURL Serie Inserzioni e Concorsi - N. 48 - 28 novembre 2007
Grantola	PGT APPROVATO VIGENTE	Approvazione PGT con DCC n.2 del 06/02/2010	BURL Serie Inserzioni e Concorsi - N. 28 - 14 luglio 2010
Inarzo	PGT ADOTTATO	Adozione PGT con DCC n.8 del 29/03/2010	
Leggiuno	PGT ADOTTATO	Adozione PGT con DCC n.18 del 17/09/2009	
Malgesso	PGT APPROVATO VIGENTE	Approvazione PGT con DCC n. 17 del 16/04/2009	BURL Serie Inserzioni e Concorsi - N. 48 - 2 dicembre 2009
Malnate	PGT APPROVATO	Approvazione PGT con DCC n.26 e 27 del 15-18/06/2010	
Masciago Primo	PGT APPROVATO	Approvazione PGT con DCC n.10 del 10/04/2010	
Mercallo	PGT ADOTTATO	Adozione PGT con DCC n.19 del 25/05/2010	
Monvalle	PGT APPROVATO VIGENTE	Approvazione PGT con DCC n.34 del 12/10/2009	BURL Serie Inserzioni e Concorsi - N. 8 - 24 febbraio 2010
Orino	PGT APPROVATO	Approvazione PGT con DCC n.32 del 20/12/2009 e n.12 del 17/04/2010	
Osmate	PGT ADOTTATO	Adozione PGT con DCC n.10 del 30/03/2010	

Comune	Strumento Urbanistico	Atto di adozione o approvazione	BURL
Rancio Valcuvia	PGT APPROVATO VIGENTE	Approvazione PGT con DCC n.40 del 27/11/2009	BURL Serie Inserzioni e Concorsi - N. 27 - 7 luglio 2010
Ranco	PGT APPROVATO VIGENTE	Approvazione PGT con DCC n. 18 del 21/04/2009	BURL Serie Inserzioni e Concorsi - N. 51 - 23 dicembre 2009
Samarate	PGT ADOTTATO	Adozione PGT con DCC n.63del 30/10/2009	
Sesto Calende	PGT ADOTTATO	Adozione PGT con DCC n.71 del 19/12/2009	
Taino	PGT APPROVATO	Approvazione PGT con DCC n.6 del 09/02/2010	
Uboldo	PGT APPROVATO VIGENTE	Approvazione PGT con DCC n. 3 del 19/01/2007	BURL Serie Inserzioni e Concorsi - N. 12 - 21 marzo 2007
Varano Borghi	PGT ADOTTATO	Adozione PGT con DCC n.19 del 07/07/2010	
Sangiano	PGT APPROVATO VIGENTE	Approvazione PGT con DCC n. 39 del 24/11/2009	BURL Serie Inserzioni e Concorsi - N. 21 - 26 maggio 2010

Fonte: <http://cartografia.provincia.va.it/>

RILEVAZIONE DEI PREZZI DEGLI IMMOBILI

Varese centro

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	2.400	3.100
abitabili in buono stato	1.500	1.900
da ristrutturare	800	1.200
COMMERCIALI	€/ m ²	€/ m ²
uffici	1.500	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	2.200	2.800
abitabili in buono stato	1.500	1.800
da ristrutturare	800	1.200
COMMERCIALI	€/ m ²	€/ m ²
uffici	1.500	2.000
negozi	1.800	2.300
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	2.200	2.800
abitabili in buono stato	1.300	1.700
da ristrutturare	800	1.200
COMMERCIALI	€/ m ²	€/ m ²
uffici	1.500	2.000
negozi	1.800	2.300
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	2.200
abitabili in buono stato	1.200	1.500
da ristrutturare	700	900
COMMERCIALI	€ / m ²	€ / m ²
uffici	1.200	2.000
negozi	1.300	2.000
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	1.700	2.100
abitabili in buono stato	1.000	1.400
da ristrutturare	600	800
COMMERCIALI	€ / m ²	€ / m ²
uffici	1.200	1.700
negozi	1.500	1.900
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	1.600	2.000
abitabili in buono stato	1.000	1.200
da ristrutturare	600	800
COMMERCIALI	€ / m ²	€ / m ²
uffici	1.000	1.600
negozi	1.200	1.500
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	1.900	2.300
abitabili in buono stato	1.200	1.600
da ristrutturare	800	1.000
COMMERCIALI	€/ m ²	€/ m ²
uffici	1.200	1.900
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	2.300	2.900
abitabili in buono stato	1.200	1.600
da ristrutturare	700	1.000
COMMERCIALI	€/ m ²	€/ m ²
uffici	1.200	2.900
negozi	2.800	3.500
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	16.000	25.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	8.000	12.000

Busto Arsizio Frati - Tribunale

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	2.000	2.700
abitabili in buono stato	1.200	1.500
da ristrutturare	800	1.000
COMMERCIALI	€/ m ²	€/ m ²
uffici	1.200	2.700
negozi	2.000	3.000
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	16.000	18.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	7.000	10.000

Busto Arsizio Ospedale - S. Michele

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.900	2.200
abitabili in buono stato	1.000	1.400
da ristrutturare	600	900
COMMERCIALI	€/ m ²	€/ m ²
uffici	1.000	2.200
negozi	1.500	2.400
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	1.000	1.200
da ristrutturare	600	800
COMMERCIALI	€/ m ²	€/ m ²
uffici	800	1.900
negozi	1.500	1.900
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	12.000	15.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	8.000

Busto Arsizio S. Edoardo - Boschessa

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.900	2.200
abitabili in buono stato	1.100	1.500
da ristrutturare	700	1.000
COMMERCIALI	€/ m ²	€/ m ²
uffici	1.100	2.200
negozi	1.500	2.400
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	13.000	15.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	8.000

Busto Arsizio Don Paolo / SS Apostoli

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.700	2.100
abitabili in buono stato	900	1.400
da ristrutturare	600	800
COMMERCIALI	€/ m ²	€/ m ²
uffici	900	2.100
negozi	1.500	2.100
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	13.000	15.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	8.000

Busto Arsizio Beata Giuliana - Redentore

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.600	1.900
abitabili in buono stato	800	1.300
da ristrutturare	600	800
COMMERCIALI	€/ m ²	€/ m ²
uffici	800	1.900
negozi	1.200	1.900
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	12.000	15.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	8.000

Busto Arsizio Cimitero

Madonna Regina - Madonna in Veroncora

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.700	2.000
abitabili in buono stato	900	1.200
da ristrutturare	600	800
COMMERCIALI	€/ m ²	€/ m ²
uffici	900	2.000
negozi	1.500	2.000
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	12.000	15.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	8.000

Busto Arsizio S. Anna

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.600	1.800
abitabili in buono stato	800	1.100
da ristrutturare	500	700
COMMERCIALI	€/ m ²	€/ m ²
uffici	800	1.800
negozi	1.200	1.900
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	11.000	15.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	8.000

Gallarate centro

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	2.100	2.800
abitabili in buono stato	1.400	1.700
da ristrutturare	900	1.100
COMMERCIALI	€/ m ²	€/ m ²
uffici	1.400	2.800
negozi	2.400	3.000
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	18.000	23.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	8.000	13.000

Gallarate Ronchi

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.800	2.300
abitabili in buono stato	1.300	1.600
da ristrutturare	700	900
COMMERCIALI	€/ m ²	€/ m ²
uffici	1.300	2.300
negozi	1.700	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	1.000	1.400
da ristrutturare	700	900
COMMERCIALI	€/ m ²	€/ m ²
uffici	1.000	2.000
negozi	1.600	2.100
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	1.800
abitabili in buono stato	900	1.200
da ristrutturare	600	800
COMMERCIALI	€ / m ²	€ / m ²
uffici	900	1.800
negozi	1.500	1.900
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	1.600	1.900
abitabili in buono stato	1.000	1.300
da ristrutturare	700	900
COMMERCIALI	€ / m ²	€ / m ²
uffici	1.000	1.900
negozi	1.700	2.100
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	1.600	1.900
abitabili in buono stato	1.000	1.300
da ristrutturare	600	900
COMMERCIALI	€ / m ²	€ / m ²
uffici	1.000	1.900
negozi	1.600	2.000
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	1.300	1.800
da ristrutturare	700	1.000
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	1.800	2.000
abitabili in buono stato	1.100	1.500
da ristrutturare	500	800
BOX	€ / unità	€ / unità
singoli	14.000	16.000
POSTI AUTO	€ / unità	€ / unità
singoli	5.000	6.000

Luino centro

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	2.200	3.000
abitabili in buono stato	1.400	1.900
da ristrutturare	800	1.100
COMMERCIALI	€/ m ²	€/ m ²
uffici	1.500	2.400
negozi	2.500	3.000
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	1.800	2.300
abitabili in buono stato	1.400	1.700
da ristrutturare	700	1.000
COMMERCIALI	€/ m ²	€/ m ²
uffici	1.300	1.700
negozi	1.400	1.900
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	1.700	2.000
abitabili in buono stato	1.200	1.500
da ristrutturare	600	800
COMMERCIALI	€/ m ²	€/ m ²
uffici	1.200	1.600
negozi	1.300	1.600
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	14.000	17.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	8.000

Luino residenziale panoramico

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€ / m ²	€ / m ²
nuove/ristrutturate	2.300	3.000
abitabili in buono stato	1.700	2.100
da ristrutturare	800	1.200
BOX	€ / unità	€ / unità
singoli	15.000	20.000
POSTI AUTO	€ / unità	€ / unità
singoli	7.000	10.000

Luino

Saronno centro

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	2.300	2.700
abitabili in buono stato	1.500	1.900
da ristrutturare	900	1.200
COMMERCIALI	€/ m ²	€/ m ²
uffici	1.500	2.500
negozi	2.500	3.200
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	1.900	2.200
abitabili in buono stato	1.300	1.700
da ristrutturare	800	1.000
COMMERCIALI	€/ m ²	€/ m ²
uffici	1.300	2.000
negozi	2.000	2.600
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	1.600	2.100
abitabili in buono stato	1.100	1.400
da ristrutturare	700	900
COMMERCIALI	€/ m ²	€/ m ²
uffici	1.100	1.900
negozi	1.700	2.100
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	1.800
abitabili in buono stato	1.000	1.200
da ristrutturare	500	700
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	1.300
da ristrutturare	500	800
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	1.100	1.500
da ristrutturare	600	900
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	1.000	1.400
da ristrutturare	600	800
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	1.000	1.200
da ristrutturare	500	800
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	1.100	1.500
da ristrutturare	600	800
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	900	1.200
da ristrutturare	500	800
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	1.300	1.600
da ristrutturare	700	900
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	13.000	16.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	6.000	8.000

La presente pubblicazione è consultabile sul sito internet della Camera di Commercio di Varese: www.va.camcom.it, nella sezione "Tutela del mercato"

Bardello

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.500	1.800
abitabili in buono stato	900	1.200
da ristrutturare	500	800
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	900	1.200
da ristrutturare	600	800
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	1.200
da ristrutturare	500	800
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	1.000	1.300
da ristrutturare	600	800
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	1.100	1.400
da ristrutturare	600	800
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	1.000	1.200
da ristrutturare	500	800
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	1.000	1.300
da ristrutturare	500	800
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	1.000	1.300
da ristrutturare	500	800
BOX	€/unità	€/unità
singoli	10.000	13.000
POSTI AUTO	€/unità	€/unità
singoli	5.000	7.000

La presente pubblicazione è consultabile sul sito internet della Camera di Commercio di Varese: www.va.camcom.it, nella sezione "Tutela del mercato"

Brescia

	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	800
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	900	1.200
da ristrutturare	500	700
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	900	1.200
da ristrutturare	500	700
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	1.400	1.800
da ristrutturare	600	1.000
BOX	€/unità	€/unità
singoli	14.000	18.000
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	1.100	1.300
da ristrutturare	600	900
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	1.000	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	1.100	1.300
da ristrutturare	600	900
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	1.700	2.000
abitabili in buono stato	1.200	1.500
da ristrutturare	600	900
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	11.000	13.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	6.000

La presente pubblicazione è consultabile sul sito internet della Camera di Commercio di Varese: www.va.camcom.it, nella sezione "Tutela del mercato"

Buguggiate

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.700	1.900
abitabili in buono stato	1.200	1.500
da ristrutturare	700	900
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	12.000	15.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	7.000

Busto Arsizio



Cadegliano-Viconago

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.600	1.800
abitabili in buono stato	900	1.200
da ristrutturare	500	800
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	1.000	1.300
da ristrutturare	500	800
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	900	1.200
da ristrutturare	500	700
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	1.000	1.300
da ristrutturare	500	800
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	900	1.100
da ristrutturare	500	700
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	1.000	1.400
da ristrutturare	600	800
BOX	€ / unità	€ / unità
singoli	10.000	16.000
POSTI AUTO	€ / unità	€ / unità
singoli	5.000	7.000

La presente pubblicazione è consultabile sul sito internet della Camera di Commercio di Varese: www.va.camcom.it, nella sezione "Tutela del mercato"

Carnago

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€ / m ²	€ / m ²
nuove/ristrutturate	1.500	1.800
abitabili in buono stato	900	1.200
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	1.000	1.400
da ristrutturare	500	800
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	900	1.200
da ristrutturare	600	800
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	900	1.100
da ristrutturare	500	700
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	900	1.200
da ristrutturare	500	700
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	1.200	1.500
da ristrutturare	700	1.000
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	900	1.200
da ristrutturare	500	800
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	1.000	1.300
da ristrutturare	600	800
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	13.000	16.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	7.000

La presente pubblicazione è consultabile sul sito internet della Camera di Commercio di Varese: www.va.camcom.it, nella sezione "Tutela del mercato"

Cassano Valcuvia

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€ / m ²	€ / m ²
nuove/ristrutturate	1.500	1.700
abitabili in buono stato	900	1.100
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	1.000	1.400
da ristrutturare	600	800
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	900	1.200
da ristrutturare	500	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	900	1.100
da ristrutturare	500	700
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	2.500
abitabili in buono stato	1.400	1.800
da ristrutturare	800	1.100
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	15.000	18.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	6.000	8.000

Castiglione Olona

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.600	1.800
abitabili in buono stato	1.000	1.200
da ristrutturare	500	800
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	1.000	1.200
da ristrutturare	500	800
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	12.000	15.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	7.000

Cavaria con Premezzo

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.500	1.900
abitabili in buono stato	1.000	1.200
da ristrutturare	500	800
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	12.000	15.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	7.000

La presente pubblicazione è consultabile sul sito internet della Camera di Commercio di Varese: www.va.camcom.it, nella sezione "Tutela del mercato"

Cazzago Brabbia

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/m ²	€/m ²
nuove/ristrutturate	1.500	1.700
abitabili in buono stato	900	1.100
da ristrutturare	500	700
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	1.100	1.500
da ristrutturare	700	900
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	1.000	1.200
da ristrutturare	500	800
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	1.000	1.300
da ristrutturare	500	800
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	1.100	1.400
da ristrutturare	500	800
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	1.000	1.200
da ristrutturare	500	800
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	1.300	1.600
da ristrutturare	700	900
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	900	1.100
da ristrutturare	400	600
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	10.000	12.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	5.000

La presente pubblicazione è consultabile sul sito internet della Camera di Commercio di Varese: www.va.camcom.it, nella sezione "Tutela del mercato"

Crosio della Valle

	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	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	1.000	1.200
da ristrutturare	500	800
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	1.600	1.900
abitabili in buono stato	1.000	1.400
da ristrutturare	500	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	1.600	1.900
abitabili in buono stato	1.100	1.400
da ristrutturare	600	800
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	1.000
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	1.000	1.200
da ristrutturare	500	800
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	900	1.100
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	1.000	1.200
da ristrutturare	500	800
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	12.000	15.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	7.000

La presente pubblicazione è consultabile sul sito internet della Camera di Commercio di Varese: www.va.camcom.it, nella sezione "Tutela del mercato"

Dumenza

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€ / m ²	€ / m ²
nuove/ristrutturate	1.500	1.800
abitabili in buono stato	900	1.200
da ristrutturare	500	700
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	900	1.100
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	800	1.100
da ristrutturare	500	700
BOX	€ / unità	€ / unità
singoli	10.000	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	900	1.100
da ristrutturare	500	700
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	900	1.100
da ristrutturare	500	700
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	12.000	14.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	6.000

Gallarate

vedi pagina 59

Galliate Lombardo

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.600	1.800
abitabili in buono stato	1.000	1.200
da ristrutturare	500	800
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	2.100
abitabili in buono stato	1.200	1.600
da ristrutturare	600	900
BOX	€/ unità	€/ unità
	12.000	16.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	7.000

La presente pubblicazione è consultabile sul sito internet della Camera di Commercio di Varese: www.va.camcom.it, nella sezione "Tutela del mercato"

Gazzada Schianno

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€ / m ²	€ / m ²
nuove/ristrutturate	1.600	1.900
abitabili in buono stato	1.000	1.300
da ristrutturare	600	800
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	1.000	1.200
da ristrutturare	500	800
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	1.100	1.500
da ristrutturare	600	900
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	1.800	2.200
abitabili in buono stato	1.200	1.500
da ristrutturare	700	900
BOX	€ / unità	€ / unità
singoli	14.000	18.000
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	900	1.100
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	800	1.200
da ristrutturare	500	700
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	11.000	14.000
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	800	1.200
da ristrutturare	500	700
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	11.000	14.000
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	900	1.100
da ristrutturare	500	700
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	12.000	15.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	6.000

La presente pubblicazione è consultabile sul sito internet della Camera di Commercio di Varese: www.va.camcom.it, nella sezione "Tutela del mercato"

Grantola

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/m ²	€/m ²
nuove/ristrutturate	1.500	1.700
abitabili in buono stato	900	1.200
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	900	1.100
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	1.100	1.300
da ristrutturare	600	900
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	1.000	1.300
da ristrutturare	500	800
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	1.000	1.200
da ristrutturare	500	800
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	2.300
abitabili in buono stato	1.300	1.700
da ristrutturare	800	1.000
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	13.000	18.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	7.000

Laveno-Mombello

vedi pagina 61

Leggiuno

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.500	1.800
abitabili in buono stato	1.000	1.200
da ristrutturare	500	800
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	12.000	14.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	6.000

La presente pubblicazione è consultabile sul sito internet della Camera di Commercio di Varese: www.va.camcom.it, nella sezione "Tutela del mercato"

Lonate Ceppino

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€ / m ²	€ / m ²
nuove/ristrutturate	1.500	1.700
abitabili in buono stato	900	1.100
da ristrutturare	500	700
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	800	1.100
da ristrutturare	500	700
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	1.100	1.300
da ristrutturare	600	900
BOX	€ / unità	€ / unità
singoli	13.000	15.000
POSTI AUTO	€ / unità	€ / unità
singoli	5.000	6.000

Luino

vedi pagina 62

Luvinate

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.800	2.200
abitabili in buono stato	1.200	1.500
da ristrutturare	700	900
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	1.300	1.700
da ristrutturare	700	900
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	16.000	20.000
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	1.000	1.200
da ristrutturare	500	700
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	1.000	1.300
da ristrutturare	600	800
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	13.000	16.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	7.000

La presente pubblicazione è consultabile sul sito internet della Camera di Commercio di Varese: www.va.camcom.it, nella sezione "Tutela del mercato"

Marchirolo

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/m ²	€/m ²
nuove/ristrutturate	1.700	2.000
abitabili in buono stato	1.200	1.500
da ristrutturare	600	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	800	1.100
da ristrutturare	500	700
BOX	€/unità	€/unità
singoli	10.000	14.000
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	900	1.100
da ristrutturare	500	700
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	900	1.100
da ristrutturare	500	700
700	€/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	1.000	1.200
da ristrutturare	500	700
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	1.000	1.200
da ristrutturare	500	800
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	1.000	1.200
da ristrutturare	500	700
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	1.000	1.200
da ristrutturare	500	700
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	11.000	13.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	6.000

La presente pubblicazione è consultabile sul sito internet della Camera di Commercio di Varese: www.va.camcom.it, nella sezione "Tutela del mercato"

Morazzone

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€ / m ²	€ / m ²
nuove/ristrutturate	1.600	1.900
abitabili in buono stato	1.100	1.300
da ristrutturare	600	800
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	1.100	1.300
da ristrutturare	500	800
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	1.000	1.300
da ristrutturare	600	800
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	1.600	2.000
abitabili in buono stato	900	1.300
da ristrutturare	500	800
BOX	€ / unità	€ / unità
singoli	13.000	15.000
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	1.100	1.500
da ristrutturare	600	900
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	1.000	1.200
da ristrutturare	500	800
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	900	1.100
da ristrutturare	500	700
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	1.100	1.400
da ristrutturare	700	900
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	13.000	16.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	7.000

La presente pubblicazione è consultabile sul sito internet della Camera di Commercio di Varese: www.va.camcom.it, nella sezione "Tutela del mercato"

Porto Ceresio

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.700	2.000
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

Porto Valtravaglia

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.700	2.200
abitabili in buono stato	1.100	1.500
da ristrutturare	700	900
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	900	1.100
da ristrutturare	500	700
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	1.200	1.500
da ristrutturare	700	900
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	1.000	1.300
da ristrutturare	500	800
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	900	1.200
da ristrutturare	600	800
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	900	1.200
da ristrutturare	500	700
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	10.000	13.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	6.000

Saronno

vedi pagina 64

Rilevazione comuni della
provincia di Varese

Sesto Calende

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€ / m ²	€ / m ²
nuove/ristrutturate	1.700	2.200
abitabili in buono stato	1.000	1.400
da ristrutturare	600	900
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	1.000	1.200
da ristrutturare	500	800
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	1.600	1.900
abitabili in buono stato	900	1.200
da ristrutturare	500	700
BOX	€ / unità	€ / unità
singoli	12.000	15.000
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	1.000	1.300
da ristrutturare	500	800
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	1.000	1.300
da ristrutturare	500	800
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	1.200	1.400
da ristrutturare	600	800
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	900	1.100
da ristrutturare	500	700
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	900	1.200
da ristrutturare	500	700
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	13.000	16.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	7.000

La presente pubblicazione è consultabile sul sito internet della Camera di Commercio di Varese: www.va.camcom.it, nella sezione "Tutela del mercato"

Travedona-Monate

	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	800
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	1.100	1.400
da ristrutturare	600	900
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	2.100
abitabili in buono stato	1.100	1.400
da ristrutturare	700	900
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	1.800
abitabili in buono stato	1.000	1.300
da ristrutturare	500	700
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	900	1.100
da ristrutturare	500	700
BOX	€ / unità	€ / unità
singoli	10.000	13.000
POSTI AUTO	€ / unità	€ / unità
singoli	5.000	6.000

Varese

vedi pagina 53

Vedano Olona

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€ / m ²	€ / m ²
nuove/ristrutturate	1.600	1.800
abitabili in buono stato	1.000	1.200
da ristrutturare	600	800
BOX	€ / unità	€ / unità
singoli	12.000	15.000
POSTI AUTO	€ / unità	€ / unità
singoli	5.000	7.000

Rilevazione comuni della
provincia di Varese

Veddasca

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€ / m ²	€ / m ²
nuove/ristrutturate	1.500	1.700
abitabili in buono stato	800	1.100
da ristrutturare	500	700
BOX	€ / unità	€ / unità
singoli	10.000	13.000
POSTI AUTO	€ / unità	€ / unità
singoli	5.000	6.000

La presente pubblicazione è consultabile sul sito internet della Camera di Commercio di Varese: www.va.camcom.it, nella sezione "Tutela del mercato"

Venegono Inferiore

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/m ²	€/m ²
nuove/ristrutturate	1.500	1.800
abitabili in buono stato	1.000	1.200
da ristrutturare	500	800
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	1.500	1.800
abitabili in buono stato	1.000	1.200
da ristrutturare	500	800
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	1.000	1.300
da ristrutturare	600	900
BOX	€/unità	€/unità
singoli	13.000	16.000
POSTI AUTO	€/unità	€/unità
singoli	5.000	7.000

Viggìù

	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	800
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	900	1.100
da ristrutturare	500	700
BOX	€ / unità	€ / unità
singoli	11.000	13.000
POSTI AUTO	€ / unità	€ / unità
singoli	5.000	6.000

Rilevazione dei prezzi degli immobili industriali e artigianali per macro aree

Rilevazione prezzi immobili industriali e artigianali

Macroarea	Comuni	Nuovo		Usato			
		€/mq		€/mq			
		min	max	min	max		
	VARESE E LIMITROFI	Azzate, Barasso, Bodio Lomnago, Buguggiate, Brunello, Cantello, Casciago, Castronno, Comerio, Cazzago Brabbia, Gavirate, Galliate Lombardo, Gazzada Schianno, Induno Olona, Luvinata, Malnate, Morazzone, Varese		800	950	400	600
	ASSE LAVENO-LUINO	Agra, Brezzo di Bedero, Brissago Valtravaglia, Caravate, Castelvecchana, Cremonaga, Curiglia con Monteviasco, Dumenza, Germignaga, Laveno Mombello, Leggiuno Sangiano, Luino, Maccagno, Montegrino Valtravaglia, Pino sulla sponda del Lago Maggiore, Porto Valtravaglia, Tronzano Lago Maggiore, Veddasca		750	950	350	550
	AREA VALLI	Arcisate, Azzio, Bedero Valcuvia, Besano, Bisuschio, Brenta, Brinzio, Brusimpiano, Cadegliate Viconago, Casalzuigno, Cassano Valcuvia, Castello Cabiaglio, Cittiglio, Clivio, Cuasso al Monte, Cugliate Fabiasco, Cunardo, Cuveglio, Cuvio, Duno, Ferrera di Varese, Gemonio, Grantola, Lavena Ponte Tresa, Marchirolo, Marzio, Masciago Primo, Mesenzana, Porto Ceresio, Rancio Valcuvia, Saltrio, Valganna, Viggiù		750	950	350	550
	AREA LAGHI	Angera, Bardello, Besozzo, Biandronno, Brebbia, Bregano, Cadrezzate, Comabbio, Cocquio Trevisago, Ispra, Malgesso, Monvalle, Osmate Lentate, Ranco, Taino, Ternate, Travedona Monate		750	950	350	550
	ASSE VARESE-VERGIATE	Casale Litta, Crosio della Valle, Daverio, Golasecca, Inarzo, Momago, Mercallo, Sesto Calende, Varano Borghi, Vergiate		800	950	400	600
	ASSE VARESE-TRADATE	Castelseprio, Castiglione Olona, Camago, Caronno Varesino, Gornate Olona, Lonate Ceppino, Lozza, Tradate, Vedano Olona, Venegono Inferiore, Venegono Superiore		800	950	400	600
	GALLARATE- MALPENSA E LIMITROFI	Albizzate, Arsago Seprio, Besnate, Cardano al Campo, Casorate Sempione, Cassano Magnago, Cavarina con Premezzo, Fermo, Gallarate, Ierago con Orago, Lonate Pozzolo, Oggiona con Santo Stefano, Samarate, Solbiate Arno, Somma Lombardo, Sumirago, Vizzola Ticino		750	950	350	550
	BUSTO ARSIZIO E LIMITROFI	Busto Arsizio, Cairate, Castellanza, Fagnano Olona, Gorla Maggiore, Gorla Minore, Marnate, Olgiate Olona, Solbiate Olona		750	950	350	550
	SARONNO E LIMITROFI	Caronno Pertusella, Cislago, Gerenzano, Origgio, Saronno, Uboldo		800	950	400	600



CAMERA DI COMMERCIO
INDUSTRIA ARTIGIANATO
AGRICOLTURA DI VARESE

P.zza Monte Grappa, 5
21100 VARESE

Tel. 0332 295317

Fax 0332 232283

e-mail prezzi@va.camcom.it

sito www.va.camcom.it