



CAMERA DI
COMMERCIO
DI VARESE

2018

Rilevazione dei prezzi degli immobili

in provincia di Varese

Approvato dalla COMMISSIONE RILEVAZIONE PREZZI DEGLI IMMOBILI
in data 20 settembre 2018
sulla base delle rilevazioni effettuate nei 139 comuni della provincia

in collaborazione con:



ORDINE DEGLI
INGEGNERI DELLA
PROVINCIA
DI VARESE





**Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Varese**

**COLLEGIO GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI
DELLA PROVINCIA DI VARESE**

GEOMETRA DEL FUTURO

La professione per
crescere



Via S.Michele, 2/B Varese
T 0332 232 122 - F 0332 232 341
sede@collegio.geometri.va.it
www.collegio.geometri.va.it



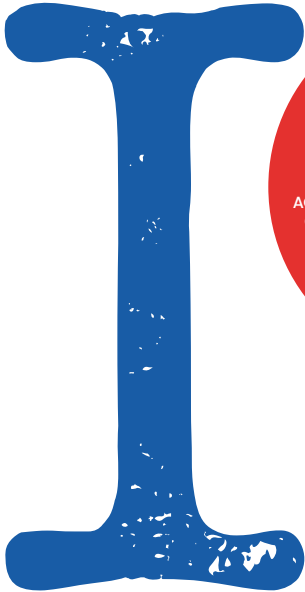
Associazione Nazionale Agenti e Mediatori d'Affari
Confesercenti Regionale Lombardia
viale Milano, 16 - Varese
0332 282268
infovarese@conflombardia.it
www.anama.it



Collegio provinciale Fiaip Varese
via Veratti, 5 - Varese
0332 240600
presidenza@varese.fiaip.it
www.varese.fiaip.it



Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari
Confcommercio Imprese per l'Italia
via Valle Venosta, 4 - Varese
0332 342210
info@fimaavarese.it
www.fimaavarese.it



CASASPECIALE.IT

IL PORTALE IMMOBILIARE DI PIEMONTE E LOMBARDIA

TERRITORIALITÀ, SEMPLICITÀ E PROFESSIONALITÀ





CAMERA DI
COMMERCIO
DI VARESE

2018

Rilevazione dei prezzi degli immobili in provincia di Varese

Approvato dalla COMMISSIONE RILEVAZIONE PREZZI DEGLI IMMOBILI
in data 20 settembre 2018
sulla base delle rilevazioni effettuate nei **139 comuni della provincia**

in collaborazione con:



- Associazione Costruttori Edili della provincia di Varese
- Collegio Geometri e Geometri Laureati della prov. 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 282158

e-mail: prezzi@va.camcom.it - sito: www.va.camcom.it

Redazione: Ufficio Armonizzazione del Mercato

Coordinamento editoriale: Ufficio Comunicazione

Registrazione del Tribunale n. 921 del 16 ottobre 2007

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"

Camera di Commercio di Varese

SOMMARIO

INTRODUZIONE	7
Commissione per la rilevazione dei prezzi	9
Premessa	10
La riforma del condominio	12
Tabella oneri accessori - ripartizione fra locatore e conduttore	14
Attestato di Prestazione Energetica - APE	18
Impianti di riscaldamento e contabilizzazione	21
La prevenzione incendi negli edifici civili.....	24
Principi di invarianza idraulica, di invarianza idrologica e del drenaggio urbano sostenibile	26
Invarianza idraulica e idrologica - Il nuovo regolamento regionale adempimenti e costi	27
Decreto Presidente della Repubblica del 23/03/1998 n.138 (Allegato C)	29
Tabella di calcolo delle superfici	31
Obbligo di registrazione di scritture private non autenticate (contratti preliminari ed altro)	32
Disamina sulle novità fiscali e normative di maggior rilievo intervenute nel corso del 2018 relative agli immobili posseduti da persone fisiche.....	33
Imposta comunale unica - IUC	35
Le principali fattispecie impositive per l'anno 2018.....	39
Disposizioni normative di riferimento e entrata in vigore.....	39
Agevolazioni fiscali per l'acquisto della "prima casa".....	40
Credito d'imposta per acquistare una nuova prima casa	44
Imposte acquisto prima e seconda casa	46
Coefficienti di rivalutazione e categorie catastali.....	47
Obbligo della conformità urbanistico-edilizia e catastale	49
La dichiarazione di conformità urbanistico-edilizia e catastale	50
Metodo di calcolo valore diritto di usufrutto	51
Imposta sostitutiva sulle plusvalenze immobiliari	53
Tutela dei diritti patrimoniali degli acquirenti di immobili da costruire.....	54
Interessi legali	56
Cedolare secca sugli affitti	57
Rigenerazione urbana sostenibile	60
Numero di Transazioni Normalizzate (N.T.N.) nel periodo dal 2007 al 2017	62
Mappa della provincia di Varese - Dove acquistare?.....	64
Indicatori demografici dei 139 comuni della provincia di Varese (allo 01.01.2018).....	65
Il Piano di Governo del Territorio (P.G.T.)	70
RILEVAZIONE DEI PREZZI DEGLI IMMOBILI	71

Indicazioni utili alla lettura dei valori	72
Avvertenze	72
Varese	73
Busto Arsizio	77
Gallarate	80
Saronno	82
Luino	83
Laveno-Mombello	84
RILEVAZIONE COMUNI DELLA PROVINCIA DI VARESE	85
RILEVAZIONE DEI PREZZI DEGLI IMMOBILI INDUSTRIALI E ARTIGIANALI PER MACRO AREE	121

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 *SIMIONI*

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

Santino *TAVERNA* - Dino *VANETTI*

Associazione Costruttori Edili della provincia di Varese

Enrico *BERNASCONI*

Ordine degli Ingegneri della provincia di Varese

Lorenzo *REDAELLI*

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

Giorgio Maria *BARONI*

Collegio Geometri e Geometri Laureati della provincia di Varese

Fausto *ALBERTI*

Agenzia delle Entrate - Territorio - Varese

Antonio *DELLUTRI*

Provincia di Varese**Comune di Varese**

Carlo *NEGLIA*

Segreteria

Ufficio Armonizzazione del Mercato - 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 centri di maggiore densità abitativa e i prezzi dei capannoni industriali ed artigianali.

Nell'anno 2018 sono state mantenute, prorogate ed introdotte - con la Legge di bilancio 2018 - importanti modifiche fiscali riguardanti il comparto immobiliare:

- mantenuto fino al 31/12/2018 il 65% delle detrazioni fiscali sugli interventi di riqualificazione energetica; per alcuni degli interventi a partire dal 2018 l'incentivo scende alla detrazione Irpef del 50%, il tutto nel cosiddetto **Ecobonus 2018**;

- mantenuta la detrazione del 50% per l'acquisto di grandi elettrodomestici - non inferiori alla Classe A+ (A per i forni) - e di alcune tipologie di mobili, conseguenti alla manutenzione straordinaria o ristrutturazione di un immobile residenziale;

- mantenuta la detrazione fiscale per interventi di ristrutturazione edilizia, prorogata al 31 dicembre 2018 la possibilità di usufruire della maggiore detrazione Irpef (50%);

- mantenute le misure antisismiche, che, oltre a stabilire una proroga delle detrazioni al 31 dicembre 2021, ha introdotto specifiche regole per la concessione delle agevolazioni, prevedendo importi più elevati quando alla realizzazione degli interventi consegue una riduzione del rischio sismico. Inoltre, ha fatto rientrare tra le spese detraibili anche quelle effettuate per la classificazione e la verifica sismica degli immobili. Anzitutto, l'agevolazione fiscale può essere usufruita per interventi realizzati su tutti gli immobili di tipo abitativo (non soltanto, come in precedenza, su quelli adibiti ad abitazione principale) e su quelli utilizzati per attività produttive. Inoltre, si applica non solo agli edifici che si trovano nelle zone sismiche ad alta pericolosità (zone 1 e 2) ma anche a quelli situati nelle zone a minor rischio (zona sismica 3). Per le spese sostenute dal 1° gennaio 2017 al 31 dicembre 2021, per interventi di adozione di misure antisismiche, le cui procedure di autorizzazione sono state attivate a partire dal 1° gennaio 2017, spetta una detrazione del 50%;

- prorogata per gli anni 2018 e 2019 la diminuzione al 10% dell'imposta sostitutiva dell'IRPEF sul canone di locazione annuo (cedolare secca) per i contratti a canone concordato stipulati per immobili ubicati nelle città metropolitane, nei capoluoghi di provincia e nei comuni ad alta tensione abitativa (individuati dal Cipe);

- mantenuta l'eliminazione della TASI per i proprietari che utilizzano l'immobile ad abitazione principale e la quota TASI a carico degli occupanti/ inquilini quando per questi ultimi l'immobile è adibito ad abitazione principale;

- rimane in vigore la TASI per le abitazioni principali di lusso (Cat. A/1-A/8-A/9), in base alle aliquote e disposizioni stabilite dal Comune ove è ubicato l'immobile.

Dal 1° gennaio 2012 è obbligatorio l'inserimento della classe energetica e del relativo indice di prestazione nelle pubblicità immobiliari di qualunque genere; questo ha causato una maggior presa di coscienza da parte di chi vuole acquistare casa, rispetto ad un argomento che fino a poco tempo fa era poco sentito.

Le richieste sempre più frequenti di immobili edificati con elevate prestazioni di risparmio energetico comportano un crescente divario sulle quotazioni immobiliari fra questi ultimi e quelli costruiti precedentemente con scarsa attenzione a questa materia.

Ne consegue che buona parte del patrimonio immobiliare esistente, nel prossimo futuro, dovrà subire interventi radicali di riqualificazione a vantaggio della valorizzazione del patrimonio esistente e della sua qualità estetica, prevedendo ed auspicando ricadute positive anche sulla ripresa del lavoro nel settore edile e nel conseguente indotto generato.

Pur rilevando una sensibile ripresa nei numeri delle compravendite, le quotazioni, salvo che per alcuni Comuni della provincia, sono in continuo lieve ribasso, maggiormente per gli immobili da ristrutturare e/o con spese condominiali elevate, rispetto alla media della tipologia proposta.

Causa principale della mancata rilevante ripresa dei numeri è il ciclo economico-finanziario dettato dalla perdurante crisi; è doveroso far presente che negli ultimi due anni gli Istituti di Credito hanno finanziato l'acquisto degli immobili con più risorse di quante messe a disposizione negli anni precedenti.

Le quotazioni degli immobili da ristrutturare riscontrano riduzioni maggiori rispetto agli altri immobili, in quanto il loro adeguamento con l'utilizzo di materiali ad elevate prestazioni di risparmio energetico incrementa i costi di adeguamento.

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

Nelle zone turistiche della provincia la diminuzione dei prezzi è stata inferiore rispetto agli immobili posizionati in altri luoghi della provincia.

Il tempo medio necessario per concludere una compravendita si mantiene ancora intorno ai 12 mesi per gli immobili da ristrutturare e tra i 6 e gli 8 mesi per gli immobili recenti o ristrutturati.

I valori degli immobili di nuova costruzione edificati con le caratteristiche del risparmio energetico, soprattutto per le classi energetiche da "A1" a "A4", a partire dall'anno 2017 - contrariamente alle rilevazioni dei prezzi degli anni precedenti - rientrano nella presente rilevazione prezzi degli immobili.

La presente rilevazione non comprende le quotazioni dei terreni, in quanto sono molteplici le caratteristiche indicate nei Piani di

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

Governo del Territorio (PGT) per poterli "catalogare", si pensi che all'interno di un solo quartiere possono trovarsi ambiti di interesse storico, architettonico e ambientale, ambiti residenziali, aree produttive, agricole, commerciali e terziarie, aree a verde ed altre ancora, ciascuna con parametri e valori decisamente diversi.

Non sono inoltre compresi nella presente rilevazione i valori delle locazioni in quanto, salvo per i contratti a canone libero di lunga durata (c.d. 4+4) e quelli transitori relativi ad immobili ubicati nei comuni inferiori a 10.000 abitanti, i canoni sono definiti sulla base degli accordi territoriali sottoscritti dalle organizzazioni rappresentative la proprietà edilizia ed i sindacati degli inquilini e depositati presso i rispettivi Comuni.

La riforma del condominio

Legge 11 dicembre 2012, n. 220 - (G.U. n. 293 del 17.12.2012)

aggiornata con D.L. "Destinazione Italia" convertito dalla Legge 21 febbraio 2014, n. 9

A cura di Luca Simioni - F.I.A.I.P. Varese

Il 17 dicembre 2012 è stata pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale la Legge di riforma del condominio il cui testo si compone di 32 articoli; le disposizioni di cui alla Legge citata, sono entrate in vigore il 18 giugno 2013.

La legge di riforma ha sancito che le nuove norme si applicano anche ai condomini orizzontali e ai supercondomini, nonché in caso di multiproprietà. Con il D.L. "Destinazione Italia", convertito nella Legge 21 febbraio 2014, n. 9 sono state introdotte alcune modifiche alla riforma del condominio.

Le principali novità

L'assemblea e i quorum necessari per le delibere

I quorum necessari per deliberare sono i seguenti:

- per la costituzione in prima convocazione: il 50% + 1 dei condomini e 2/3 dei millesimi;
- per la costituzione in seconda convocazione (quella effettiva): 1/3 dei condomini e 1/3 dei millesimi, novità assoluta perché fino ad ora in seconda convocazione non c'era bisogno del quorum costitutivo;
- per le delibere (sempre in seconda convocazione): 50% + 1 dei partecipanti e 1/3 dei millesimi.

Quest'ultimo quorum sarà applicato in particolare per decisioni importanti ed urgenti, come quelle che riguardano la sicurezza e la salubrità dell'edificio, e l'introduzione di innovazioni come l'abbattimento di barriere architettoniche, i parcheggi, l'installazione di pannelli solari, di impianti televisivi o telematici.

Convocazione delle assemblee

Questi i termini per la convocazione:

- la prima e la seconda convocazione non possono essere fissate nello stesso giorno solare, quindi nell'ambito delle stesse 24 ore;
- l'avviso di convocazione deve essere inviato tramite raccomandata con avviso di ricevimento, posta elettronica certificata, a mezzo fax o consegnato a mano;
- viene introdotto anche un limite all'utilizzo delle deleghe, per cui nei condomini di più di 20 appartamenti, un singolo condomino non potrà rappresentare più di 1/5 dei condomini o di 1/5 dei millesimi;
- inoltre all'amministratore non potranno essere conferite deleghe per la gestione del condominio, risolvendo così il problema del conflitto d'interessi.

Viene inoltre introdotto con l'art. 16 il divieto di inserire nel regolamento condominiale norme che proibiscano la presenza di animali domestici nelle abitazioni, in recepimento di una sentenza della Cassazione che sancisce il diritto soggettivo all'animale da compagnia.

Le violazioni del regolamento condominiale saranno sanzionate con multe fino ad un massimo di 200 euro, che per i recidivi possono salire a 800.

La nuova legge prescrive anche che il condominio abbia un conto corrente dedicato e che non sia più possibile far transitare le somme relative alla sua gestione sul conto personale dell'amministratore.

Per risolvere le numerose controversie condominiali che intasano le aule dei tribunali, è prevista una nuova forma di mediazione facoltativa, da avviare con una convocazione preventiva di almeno 20 giorni e da concludere entro 4 mesi.

Altri cambiamenti riguardano proprio la figura dell'amministratore, che per poter svolgere questo ruolo dovrà aver frequentato un corso di formazione iniziale, oltre ad aver conseguito il diploma di scuola superiore. La formazione iniziale e periodica degli amministratori, resa obbligatoria (con alcune eccezioni) dalla Legge 11 dicembre 2012 n. 220, sarà regolata dal ministero della Giustizia, che fisserà i requisiti necessari per esercitare l'attività di formazione stessa e i criteri, i contenuti e le modalità di svolgimento dei corsi di formazione iniziale e periodica. Ma all'amministratore viene anche

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

richiesto di godere dei diritti civili, di non essere stato condannato per reati contro il patrimonio e di non essere stato protestato. La nomina dell'amministratore sarà obbligatoria solo se i condomini sono almeno 9 e il suo mandato non avrà scadenza ma, al termine di ogni anno, egli potrà essere licenziato per gravi inadempienze, come l'accertamento di irregolarità fiscali.

La revoca potrà anche essere disposta dal tribunale su richiesta di un singolo condomino.

Nei condomini con meno di 9 proprietari, in cui non è obbligatoria la figura dell'amministratore, il ruolo potrà essere svolto da uno dei condomini, anche se non vi abita.

Al momento della nomina, se l'assemblea lo richiede, l'amministratore dovrà presentare una polizza assicurativa di responsabilità civile, che copra gli atti compiuti nello svolgimento del mandato e i cui oneri saranno a carico dei condomini.

Anagrafe condominiale

Tra i nuovi compiti dell'amministratore ci sarà anche la tenuta di un registro di anagrafe condominiale, nel quale conservare tutti i dati anagrafici non solo dei proprietari, ma anche di inquilini, usufruttuari o comodatari e i dati catastali dell'immobile.

I condomini saranno tenuti a fornire i dati richiesti. Il Decreto Destinazione Italia ha precisato che in riferimento al registro di anagrafe condominiale previsto dall'articolo 1130, comma 1, n. 6 del Codice civile, questo deve contenere i dati relativi alle condizioni di sicurezza delle sole parti comuni dell'edificio; quindi i condomini non dovrebbero più fornire la dichiarazione sulla sicurezza del singolo appartamento.

Gestione degli impianti in condominio

Se un condomino intende distaccarsi dall'impianto di riscaldamento centralizzato, può farlo solo a patto che il distacco non comporti squilibri all'erogazione di calore agli altri appartamenti e che contribuisca alle spese per la manutenzione straordinaria dell'impianto condominiale e per la sua conservazione e messa a norma.

Con la riforma scale ed ascensori sono equiparate nella ripartizione delle spese, mentre viene riconosciuto il diritto di ogni singolo condomino ad installare un impianto di ricezione televisiva individuale.

Videosorveglianza

Le deliberazioni concernenti l'installazione sulle parti comuni dell'edificio di impianti volti a consentire la videosorveglianza su di esse sono approvate dall'assemblea con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio.

Fondo speciale

In virtù del riformato art. 1135, l'assemblea dei condomini provvede alle opere di manutenzione straordinaria e alle innovazioni costituendo obbligatoriamente un fondo speciale, di importo pari all'ammontare dei lavori.

Per il fondo condominiale obbligatorio la modifica prevede che possa considerarsi costituito se i lavori devono essere eseguiti in base a un contratto che preveda il pagamento graduale a stato di avanzamento lavori. Quindi, di fatto, l'unico obbligo sarebbe di avere in cassa il denaro occorrente alle scadenze del pagamento dell'impresa.

Sito internet

Su richiesta dell'assemblea, l'amministratore è tenuto ad attivare un sito internet del condominio che consenta agli aventi diritto di consultare ed estrarre copia in formato digitale dei documenti previsti dalla delibera assembleare. Le spese per l'attivazione e la gestione del sito internet sono poste a carico dei condomini.

Le innovazioni

Viene modificato anche l'articolo 1120, in particolare, sono eliminate le parole «per il contenimento del consumo energetico degli edifici» che, richiedevano la maggioranza degli intervenuti in assemblea e i 2/3 dei millesimi. Ora, resterebbe solo la maggioranza indicata dall'articolo 26 della legge 10/91: quella degli intervenuti in assemblea che rappresenti almeno un terzo del valore, oltre alla maggioranza dei partecipanti all'assemblea nel caso gli interventi siano individuati attraverso un attestato di prestazione energetica o una diagnosi energetica realizzata da un tecnico abilitato.

Infrazioni al regolamento di condominio

Il Decreto "Destinazione Italia" ha previsto che le irrogazioni delle sanzioni per le violazioni al regolamento condominiale, saranno deliberate dall'assemblea con la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà dei millesimi.

Tabella oneri accessori

Decreto Ministeriale emanato dal Ministero delle infrastrutture e dei trasporti il 16 gennaio 2017, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 15 marzo 2017, n. 62

A cura di Sergio Salerno - A.N.A.M.A. Varese

Per i contratti di locazione di cui agli articoli 1, 2 e 3 del Decreto Ministeriale ovvero per i contratti di locazione ad uso abitativo a canone concordato, ai sensi dell'articolo 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, nonché dei contratti di locazione transitori e dei contratti di locazione per studenti universitari, ai sensi dell'articolo 5, commi 1, 2 e 3 della stessa legge, è adottata la Tabella degli oneri accessori allegata al presente decreto (Allegato D). Per le voci non considerate nella citata Tabella si rinvia alle leggi vigenti e agli usi locali.

La tabella può essere richiamata nei contratti di locazione - senza obbligo di allegazione - e consegnata alle parti contraenti, è possibile utilizzarla nelle stesse modalità anche per i contratti di locazione di cui all'articolo 2, comma 1, della Legge 9 dicembre 1998, n. 431 (c.d. canone libero).

TABELLA ONERI ACCESSORI RIPARTIZIONE FRA LOCATORE E CONDUTTORE

ASCENSORE

Manutenzione ordinaria e piccole riparazioni	C
Installazione e manutenzione straordinaria degli impianti	L
Adeguamento alle nuove disposizioni di legge	L
Consumi energia elettrica per forza motrice e illuminazione	C
Ispezioni e collaudi	C

AUTOCLAVE

Installazione e sostituzione integrale dell'impianto o di componenti primari (pompa, serbatoio, elemento rotante, avvolgimento elettrico ecc.)	L
Manutenzione ordinaria	C
Imposte e tasse di impianto	L
Forza motrice	C
Ricarico pressione del serbatoio	C
Ispezioni, collaudi e lettura contatori	C

IMPIANTI DI ILLUMINAZIONE, DI VIDEOCITOFONO, DI VIDEOSORVEGLIANZA E SPECIALI

Installazione e sostituzione dell'impianto comune di illuminazione	L
Manutenzione ordinaria dell'impianto comune di illuminazione	C
Installazione e sostituzione degli impianti di suoneria e allarme	L
Manutenzione ordinaria degli impianti di suoneria e allarme	C
Installazione e sostituzione dei citofoni e videocitofoni	L
Manutenzione ordinaria dei citofoni e videocitofoni	C
Installazione e sostituzione di impianti speciali di allarme, sicurezza e simili	L
Manutenzione ordinaria di impianti speciali di allarme, sicurezza e simili	C

Installazione e sostituzione di impianti di videosorveglianza	L
Manutenzione ordinaria di impianti di videosorveglianza	C

IMPIANTI DI RISCALDAMENTO, CONDIZIONAMENTO, PRODUZIONE ACQUA CALDA, ADDOLCIMENTO ACQUA

Installazione e sostituzione degli impianti	L
Adeguamento degli impianti a leggi e regolamenti	L
Manutenzione ordinaria degli impianti, compreso il rivestimento refrattario	C
Pulizia annuale degli impianti e dei filtri e messa a riposo stagionale	C
Letture dei contatori	C
Acquisto combustibile, consumi di forza motrice, energia elettrica e acqua	C

IMPIANTI SPORTIVI

Installazione e manutenzione straordinaria	L
Addetti (bagnini, pulitori, manutentori ordinari ecc.)	C
Consumo di acqua per pulizia e depurazione; acquisto di materiale per la manutenzione ordinaria (es.: terra rossa)	C

IMPIANTO ANTINCENDIO

Installazione e sostituzione dell'impianto	L
Acquisti degli estintori	L
Manutenzione ordinaria	C
Ricarica degli estintori, ispezioni e collaudi	C

IMPIANTO TELEVISIVO CENTRALIZZATO E DI RICEZIONE DATI INFORMATIVI

Installazione, sostituzione o potenziamento dell'impianto televisivo centralizzato e per l'accesso a qualunque altro genere di dato informativo anche via cavo o satellitare	L
Manutenzione ordinaria dell'impianto televisivo centralizzato e per l'accesso a qualunque altro genere di dato informativo anche via cavo o satellitare	C

PARTI COMUNI

Sostituzione di grondaie, sifoni e colonne di scarico	L
Manutenzione ordinaria grondaie, sifoni e colonne di scarico	C
Manutenzione straordinaria di tetti e lastrici solari	L
Manutenzione ordinaria dei tetti e dei lastrici solari	C
Manutenzione straordinaria della rete di fognatura	L
Manutenzione ordinaria della rete di fognatura, compresa la disotturazione dei condotti e pozzetti	C
Sostituzione di marmi, corrimano, ringhiere	L
Manutenzione ordinaria di pareti, corrimano, ringhiere di scale e locali comuni	C
Consumo di acqua ed energia elettrica per le parti comuni	C
Installazione e sostituzione di serrature	L

Manutenzione delle aree verdi, compresa la riparazione degli attrezzi utilizzati	C
Installazione di attrezzature quali caselle postali, cartelli segnalatori, bidoni, armadietti per contatori, zerbini, tappeti, guide e altro materiale di arredo	L
Manutenzione ordinaria di attrezzature quali caselle postali, cartelli segnalatori, bidoni, armadietti per contatori, zerbini, tappeti, guide e altro materiale di arredo	C
Tassa occupazione suolo pubblico per passo carrabile	C
Tassa occupazione suolo pubblico per lavori condominiali	L

PARTI INTERNE ALL'APPARTAMENTO LOCATO

Sostituzione integrale di pavimenti e rivestimenti	L
Manutenzione ordinaria di pavimenti e rivestimenti	C
Manutenzione ordinaria di infissi e serrande, degli impianti di riscaldamento e sanitario	C
Rifacimento di chiavi e serrature	C
Tinteggiatura di pareti	C
Sostituzione di vetri	C
Manutenzione ordinaria di apparecchi e condutture di elettricità, del cavo, dell'impianto citofonico e videocitofonico e dell'impianto individuale di videosorveglianza, per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di dato informativo anche via cavo e satellitare	C
Verniciatura di opere in legno e metallo	C
Manutenzione ordinaria dell'impianto di riscaldamento e condizionamento	C
Manutenzione straordinaria dell'impianto di riscaldamento e condizionamento	L

PORTIERATO

Trattamento economico del portiere e del sostituto, compresi contributi previdenziali e assicurativi, accantonamento liquidazione, tredicesima, premi, ferie e indennità varie, anche locali, come da c.c.n.l.	L10%	C90%
Materiale per le pulizie	C	
Indennità sostitutiva alloggio portiere prevista nel c.c.n.l.	L10%	C90%
Manutenzione ordinaria della guardiola	L10%	C90%
Manutenzione straordinaria della guardiola	L	

PULIZIA

Spese per l'assunzione dell'addetto	L
Trattamento economico dell'addetto, compresi contributi previdenziali e assicurativi, accantonamento liquidazione, tredicesima, premi, ferie e indennità varie, anche locali, come da c.c.n.l.	C
Spese per il conferimento dell'appalto a ditta	L
Spese per le pulizie appaltate a ditta	C
Materiale per le pulizie	C
Acquisto e sostituzione macchinari per la pulizia	L
Manutenzione ordinaria dei macchinari per la pulizia	C
Derattizzazione e disinfestazione dei locali legati alla raccolta delle immondizie	C

Disinfestazione di bidoni e contenitori di rifiuti	C
Tassa rifiuti o tariffa sostitutiva	C
Acquisto di bidoni, trespoli e contenitori	L
Sacchi per la preraccolta dei rifiuti	C

SGOMBERO NEVE

Spese relative al servizio, compresi i materiali d'uso	C
--	---

Per le voci non previste dalla presente tabella si rinvia alle norme di legge e agli usi locali

LEGENDA

L = locatore

C = conduttore

Attestato di Prestazione Energetica - APE

A cura dell'ing. Pietro Gervasini - Ordine degli Ingegneri della Provincia di Varese

In questi ultimi anni la normativa nel settore non è stata aggiornata in modo incalzante come nel recente passato.

La norma di legge più significativa è il decreto legislativo 4 luglio 2014, n. 102, «Attuazione della Direttiva 2012/27/UE sull'efficienza energetica, che modifica le direttive 2009/125/CE e 2010/30/UE e abroga le direttive 2004/8/CE e 2006/32/CE.

Questo decreto aggiorna, a seguito della pubblicazione della citata direttiva comunitaria, il decreto legislativo 192/2005, in vigore dall'8 ottobre 2005 (modificato dal decreto legislativo 311/2006), decreto emesso per attuare la direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia.

Viene richiamato all'art 3 del nuovo decreto l'obiettivo aggiornato di risparmio energetico nazionale (entro 2020 riduzione di 15,5 milioni di tep - tonnellata equivalente di petrolio - di energia finale presso i consumatori).

Il risparmio indicato equivale a circa una superpetroliera in meno ogni settimana, mentre in termini assoluti equivale ad una riduzione del 9% circa rispetto ai consumi totali italiani del 2011.

Tra le varie prescrizioni ed innovazioni del Decreto, rimane ovviamente l'obbligo che tutti gli edifici dovranno dotarsi, nel tempo, dell'Attestato di Prestazione Energetica; questo attestato dichiara, in base alle caratteristiche costruttive dell'edificio e delle caratteristiche degli impianti, il consumo energetico per il riscaldamento invernale, il raffrescamento estivo e la produzione dell'acqua calda sanitaria. Ulteriore scopo è fornire all'utilizzatore dell'unità immobiliare, oltre alle citate indicazioni in merito al consumo energetico, anche i possibili interventi utili per un contenimento dei costi energetici.

Questo documento deve essere redatto da un certificatore, cioè un professionista abilitato a tale funzione.

Tutto l'impianto normativo della Regione Lombardia resta comunque valido, a partire dalla D.G.R. 8/5773, che stabilisce i metodi per il calcolo dei consumi, quali caratteristiche devono avere i certificatori e per quali unità immobiliari e in quale occasione sia necessaria la stesura dell'attestato.

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

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

E' ribadito l'obbligo di realizzare impianti in grado di 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.

L'elenco completo dei certificatori è disponibile sul sito www.cened.it.

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

- proprietario o sia stato coinvolto, personalmente o comunque in qualità di dipendente, socio o collaboratore di un'azienda terza,
- in qualità di 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.

L'attestato è obbligatorio per tutte le categorie di edifici, classificati in base alla destinazione d'uso indicata all'articolo 3 del DPR 26 agosto 1993, n. 412.

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 Decreto legislativo 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 sono 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.

Le regole fin qui esposte valgono solo per la Regione Lombardia. Per le altre regioni valgono le norme stabilite dalle rispettive Giunte Regionali, o in loro mancanza, quanto contenuto nel citato Decreto Legislativo 102.

La scelta del certificatore, al quale affidare il compito della stesura dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE), spetta al proprietario dell'immobile.

L'APE è il risultato di un lavoro complesso e minuzioso eseguito dal Certificatore sulla struttura dell'edificio (involucro) e sul suo impianto di condizionamento e di produzione dell'Acqua Calda Sanitaria (ACS). Il Certificatore deve eseguire uno o più sopralluoghi durante i quali rileva lo stato di fatto dell'edificio e degli impianti. 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/condizionamento e di produzione di ACS.

APE proposti con compensi non adeguati al contenuto professionale e alle attività elencate potrebbero essere causa di redazione non conforme.

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

Il Certificatore non può chiedere alcun sovrapprezzo per i succitati documenti perché sono gli stessi che comunque produce ed utilizza per la compilazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

È stato pubblicato sul Burl dell'11/1/2018 il Decreto n. 53 dell'8/1/2018 che integra i criteri per l'accertamento delle infrazioni e l'applicazione delle sanzioni di cui all'art. 27 della legge regionale n. 24/2006 e s.m.i., conseguenti alla trasgressione delle disposizioni relative agli Attestati di Prestazione Energetica degli Edifici", approvati con decreto n. 3490 del 29.3.2017.

L'integrazione al precedente dispositivo introduce nuove tipologie di accertamento documentale e con rilievo; per quanto riguarda le verifiche documentali vengono inserite tra gli errori gravi le non conformità relative a:

- superficie utile;
- volume netto;
- orientamento dell'edificio;
- superficie dell'elemento disperdente verso l'esterno;
- mancato inserimento di fonti energetiche rinnovabili;

mentre tra gli errori minori le non conformità relative a:

- mancato inserimento di interventi raccomandati;
- errati dati catastali.

Gli Ordini professionali sono a disposizione della cittadinanza al fine di fornire i necessari chiarimenti.

Attestato di prestazione energetica

Validità decennale dal momento del rilascio

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI
CONFORME ALLA DIRETTIVA EUROPEA 2002/91/CE (EPBD) E AL D.P.R. 24/04/2008 (N. 46)

DATI GENERALI

Descrizione d'uso: Residenziale Non residenziale
 Destinazione dell'edificio: Nuovo edificio Edificio esistente
 Gruppo di edifici identificati: Gruppo di edifici identificati Singolo edificio
 Indirizzo completo: Via S. Felice, 10, 22018 Sesto San Giovanni (VA)
 Comune (Codice GIA): 22018

Dati identificativi

Spazio climatizzato: 1000 m²
 Volume utile (m³): 10000
 Superficie utile (m²): 1000
 Volume utile (m³): 10000
 Superficie utile (m²): 1000

PRESTAZIONE ENERGETICA GENERALE E CO2 FABBRICATO

Indice di prestazione energetica globale dell'edificio: **CLASSE ENERGETICA F**
 EP_{gI,nren} 206,46 kWh/m²anno

Indice di prestazione energetica globale del fabbricato: **CLASSE ENERGETICA F**
 EP_{gI,nren} 206,46 kWh/m²anno

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI
CONFORME ALLA DIRETTIVA EUROPEA 2002/91/CE (EPBD) E AL D.P.R. 24/04/2008 (N. 46)

PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONDIZIONI STRALI

Indice di prestazione energetica globale dell'edificio: **CLASSE ENERGETICA F**
 EP_{gI,nren} 206,46 kWh/m²anno

RICOMANDAZIONI

Indice di prestazione energetica globale dell'edificio: **CLASSE ENERGETICA F**
 EP_{gI,nren} 206,46 kWh/m²anno

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI
CONFORME ALLA DIRETTIVA EUROPEA 2002/91/CE (EPBD) E AL D.P.R. 24/04/2008 (N. 46)

ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia richiesta: 100 kWh/anno

ALTRI DATI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

Valore coefficiente: 0,10
 Specifico disperdere: 0,041
 Specifico S_v: 0,04
 R_{int,ext}: 10,23
 R_{int,int}: 0,006
 T_e: 0,00 W/m²K

DATI DI DETTAGLIO EDIFICI IMPIANTI

Servizio	Tipologia impianto	Area di installazione (m ²)	Categoria impianto (secondo norme UNI EN 15502)	Consumo energetico (kWh/anno)	Consumo energetico (kWh/m ² anno)	EP _{gI,nren}	EP _{gI,nren}
Condizionamento climatico	Impianto a pompa di calore	1000	1	1000	0,00	0,00	206,46
Condizionamento climatico	Impianto a pompa di calore	1000	1	1000	0,00	0,00	206,46
Produzione di calore	Impianto a pompa di calore	1000	1	1000	0,00	0,00	206,46
Produzione di calore	Impianto a pompa di calore	1000	1	1000	0,00	0,00	206,46

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI
CONFORME ALLA DIRETTIVA EUROPEA 2002/91/CE (EPBD) E AL D.P.R. 24/04/2008 (N. 46)

INFORMAZIONI SUL MODO DI RILASCIO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

Il presente documento è stato redatto in conformità con le norme tecniche di attuazione della direttiva europea 2002/91/CE (EPBD) e del D.P.R. 24/04/2008 (N. 46).

SOGGETTO CERTIFICAZIONE

Ente: Organismo pubblico Tecnica abilitata Organismo Sociale

Nome e Cognome / Denominazione: [Nome]
 Via: [Via]
 Città: [Città]
 Telefono: [Telefono]
 Email: [Email]

SOPRALUOGHI E DATI DI INGRESSO

Il presente documento è stato redatto in conformità con le norme tecniche di attuazione della direttiva europea 2002/91/CE (EPBD) e del D.P.R. 24/04/2008 (N. 46).

SOFTWARE UTILIZZATO

Il software utilizzato per la simulazione energetica è conforme alle norme tecniche di attuazione della direttiva europea 2002/91/CE (EPBD) e del D.P.R. 24/04/2008 (N. 46).

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI
CONFORME ALLA DIRETTIVA EUROPEA 2002/91/CE (EPBD) E AL D.P.R. 24/04/2008 (N. 46)

LEGENDA E NOTE PER LA COMPILOZIONE

Il presente documento è stato redatto in conformità con le norme tecniche di attuazione della direttiva europea 2002/91/CE (EPBD) e del D.P.R. 24/04/2008 (N. 46).

VALORI AGGIUNTI

Indice di prestazione energetica globale dell'edificio: **CLASSE ENERGETICA F**
 EP_{gI,nren} 206,46 kWh/m²anno

TESTA PAGINA

Indice di prestazione energetica globale dell'edificio: **CLASSE ENERGETICA F**
 EP_{gI,nren} 206,46 kWh/m²anno

Modello annuncio immobiliare

PRESTAZIONE ENERGETICA

Indice di prestazione energetica globale dell'edificio: **CLASSE ENERGETICA A4**
 EP_{gI,nren} 100 kWh/m²anno

Indice di prestazione energetica globale del fabbricato: **CLASSE ENERGETICA A4**
 EP_{gI,nren} 100 kWh/m²anno

Indice di prestazione energetica rinnovabile EP_{gI,nren} 100 kWh/m²anno

Prestazione energetica del fabbricato: **CLASSE ENERGETICA A4**
 EP_{gI,nren} 100 kWh/m²anno

Indice di prestazione energetica globale dell'edificio: **CLASSE ENERGETICA A4**
 EP_{gI,nren} 100 kWh/m²anno

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

Impianti di riscaldamento e contabilizzazione

A cura dell'ing. Pietro Gervasini - Ordine degli Ingegneri della Provincia di Varese

Le disposizioni sugli impianti termici ormai sono abbastanza consolidate, testimonianza che lo storico impegno di Regione Lombardia, a coordinamento di tutti gli Enti Locali coinvolti, per il contenimento dei consumi energetici nelle abitazioni e a garanzia della sicurezza e del buon funzionamento delle caldaie ha raggiunto lo scopo.

In questo articolo intendiamo richiamare lo stato normativo di due importanti aspetti attinenti agli scopi appena enunciati, cioè il CURIT e la termoregolazione e contabilizzazione dei consumi energetici legati al condizionamento degli edifici.

La targa CURIT

Alla data odierna ogni impianto termico dovrà essere già dotato di una targa identificativa che riporterà un codice univoco che sarà valido per tutta la vita dell'impianto.

In caso di nuova installazione, la targa verrà apposto dall'installatore, mentre per gli impianti di riscaldamento esistenti l'operazione avverrà a cura del manutentore.

La targa così attribuita permetterà di tracciare i dati relativi all'impianto con maggiore certezza e faciliterà il recupero di tali informazioni da parte del responsabile dell'impianto stesso.

Nel caso di impianti di riscaldamento centralizzati a servizio di condomini, sarà l'amministratore o il terzo responsabile a dover produrre una targa da apporre in corrispondenza della centrale termica e che contenga diverse informazioni relative all'impianto tra cui il codice, gli orari di funzionamento ed il riferimento al responsabile.



Tutti gli impianti termici devono essere dotati di:

- a) libretto di impianto conforme al modello adottato con D.D.U.O. 5027/2014 e ss.mm.ii.;
- b) libretto di uso e manutenzione dell'impianto redatto dalla azienda installatrice/costruttrice o incaricata della manutenzione dell'impianto;
- c) libretti di istruzioni di uso e manutenzione dei generatori, bruciatori e apparecchiature dell'impianto forniti dai produttori;
- d) autorizzazioni amministrative quali libretto matricolare di impianto, certificato di prevenzione incendi e denuncia ISPESL o INAIL, ove obbligatori;
- e) dichiarazione di conformità prevista dal D.M. 37/08, e, per gli impianti installati antecedentemente l'entrata in vigore di detto decreto, documentazione di cui alla Legge 46/90 o al D.P.R. 218/98, ove obbligatori;
- f) i rapporti di controllo tecnico previsti per ogni manutenzione effettuata, sia ordinaria che straordinaria, conformi ai modelli adottati con D.D.U.O. 5027/2014 e ss.mm.ii. secondo la tipologia di apparecchio;
- g) targa dell'impianto a seguito della procedura di targatura.

Termoregolazione e contabilizzazione del calore su impianti centralizzati o collegati al teleriscaldamento

Tutti gli impianti termici a servizio di più unità immobiliari, anche se alimentati da reti di teleriscaldamento, dovranno essere dotati di sistemi di termoregolazione e contabilizzazione del calore. La contabilizzazione del calore, per la successiva divisione delle spese relative al riscaldamento, responsabilizza in modo diretto ogni utente. Il sistema porta ad attivare il riscaldamento solo quando si è presenti nell'abitazione, evitando di raggiungere temperature particolarmente elevate e conseguenti inutili sprechi; con queste predisposizioni inoltre non si producono una parte importante delle emissioni nocive in atmosfera.

Il termine ultimo per l'adeguamento degli impianti è stato fissato al 31 dicembre 2016, e dal 1° gennaio 2017 sono possibili i controlli e nel caso di non ottemperanza verranno comminate le relative sanzioni, come da DELIBERAZIONE N° X / 3965 del 31/07/2015, da comminare sia al responsabile tecnico dell'impianto che al responsabile dell'impianto, cioè all'Amministratore, fino a € 3.000 per ogni unità immobiliare.

I sistemi di contabilizzazione dei consumi energetici possono essere di diverse tipologie in relazione alla configurazione dell'impianto termico, in particolar modo della rete interna di distribuzione del fluido caldo.

Nei condomini la maggior parte degli impianti sono realizzati con colonne verticali che raggiungono un termosifone per ogni piano, con numero di colonne pari al numero di termosifoni presenti in ogni piano. In questo caso non è ipotizzabile, dal punto di vista economico, il completo rifacimento della rete di distribuzione, per cui vengono utilizzati, per la contabilizzazione, singoli lettori di consumi energetici (i cosiddetti contabilizzatori) posti sulla faccia anteriore di ogni termosifone; una volta all'anno viene eseguita una lettura diretta dei consumi, o tramite un sistema di comunicazione per lo scambio dei dati di tipo wireless.

Il diritto di riscaldare le nostre abitazioni in funzione delle nostre abitudini e pagare solo quello che effettivamente si consuma sarà non solo di chi possiede un impianto di riscaldamento autonomo ma anche di chi abita in un condominio dotato di riscaldamento centralizzato. Questa opportunità è fornita dai sistemi di termoregolazione, ottenuta con la posa di valvole termostatiche.

L'introduzione dei contabilizzatori, quindi, deve essere accompagnato con la posa di valvole termostatiche su ogni singolo radiatore, con lo scopo di permettere una regolazione puntuale in ogni ambiente della temperatura, contribuendo, quindi, ad una ulteriore diminuzione dei consumi. Ciò significa che potranno essere mantenute temperature differenti nei vari ambienti, agendo sulle valvole termostatiche, che sono in grado di mantenere la temperatura nell'ambiente specifico, come regolata dall'utente stesso. La presenza di valvole termostatiche permettono di ottenere risparmi energetici anche dell'ordine del 20 – 25 %, a fronte di un modesto costo delle valvole stesse. Occorre tener presente, però, che l'introduzione di queste valvole comporta un diverso comportamento della rete di distribuzione ed in particolare delle pompe elettriche che devono essere adeguate ai consumi variabili e quindi devono essere sostituite; il progetto della loro sostituzione non può essere affidato al solito praticone, ma deve essere elaborato da un tecnico competente in materia, al fine di poter garantire un perfetto funzionamento del nuovo impianto.

Nelle palazzine fino a due piani, invece è possibile, con modifiche meno onerose, ottenere una contabilizzazione dei consumi a livello di unità immobiliare, con un contabilizzatore per ogni appartamento, posto spesso nella centrale termica; in ogni caso all'interno di ogni appartamento dovranno essere installate le valvole termostatiche su ogni radiatore.

Il gestore dell'impianto elabora i dati relativi ai costi e ripartisce le spese relative ai consumi energetici (gas ed energia elettrica consumata dalla centrale termica) in base alla norma UNI 10200.

La UNI 10200 è stata pubblicata nel rispetto del principio – insito nella Legge n.10/1991 (art.26 comma 5) – secondo cui ciascun utente paga in base a quanto effettivamente registrato. Tale principio è contenuto in una norma imperativa e pertanto non derogabile nemmeno con l'unanimità dei condomini; qualsiasi indicazione contrattuale controversa, all'articolo 26 comma 5 della Legge n.10/1991, è da considerarsi nulla. È pertanto obbligatorio che per il calcolo dei "consumi effettivi" e il loro riparto si utilizzi la norma tecnica di settore, ovvero la UNI 10200, anche perché chi la applica ha la cosiddetta presunzione di esecuzione alla regola d'arte.

Il principio su cui si basa la UNI 10200 è la ripartizione del costo del calore prodotto dal generatore, che dipende dal costo del vettore energetico utilizzato e dall'efficienza dell'impianto di generazione.

L'energia termica utile prodotta viene quindi suddivisa in base ai:

- consumi volontari (quota variabile), ovvero quelli dovuti all'azione volontaria dell'utente mediante i dispositivi di termoregolazione (valvola termostatica o termostato), che vanno ripartiti in base alle indicazioni fornite dai dispositivi (letture) atti alla contabilizzazione del calore (contatori, ripartitori e altri sistemi);
- consumi involontari (quota fissa), ovvero quelli indipendenti dall'azione dell'utente e cioè principalmente le dispersioni di calore della rete di distribuzione, che vanno ripartiti in base ai millesimi di riscaldamento.

I millesimi di riscaldamento – secondo quanto dettagliato dalla UNI 10200, così come conosciuti nel mondo degli amministratori di condominio – sono i millesimi di fabbisogno di ogni appartamento, cioè la quantità di energia necessaria per compensare le dispersioni termiche verso gli ambienti esterni.

La UNI 10200 prevede quindi la suddivisione del costo dell'energia termica utile prodotta dal generatore in due componenti: la parte variabile e quella fissa.

La procedura di ripartizione della spesa totale di riscaldamento e acqua calda sanitaria secondo la UNI 10200 richiede, in questo caso, alcuni passaggi che possono essere così riassunti:

- 1) determinare la spesa totale;
- 2) determinare l'energia utile prodotta;
- 3) calcolare il costo unitario dell'energia utile, ovvero il costo dell'energia all'uscita dal generatore. Nel caso il generatore sia anche adibito alla produzione di acqua calda sanitaria è necessario risalire a quanta energia prodotta dal generatore sia stata utilizzata per tale scopo;
- 4) ripartire l'energia utile totale fra consumi volontari e involontari;
- 5) ripartire l'energia utile volontaria in base alle letture delle apparecchiature;
- 6) ripartire l'energia utile involontaria in base ai millesimi di riscaldamento.

La procedura è abbastanza complessa e non può essere realizzata se non con il supporto di un professionista e con idoneo programma di calcolo.

Va ulteriormente precisato, che ai sensi del DM 37/08, gli interventi di modifica della rete di distribuzione del fluido caldo (che non sia la semplice sostituzione delle pompe elettriche), in impianti di potenza termica superiore a 50 kW, comporta l'obbligo di un progetto, redatto da un ingegnere o perito industriale iscritto al rispettivo Albo professionale.

La prevenzione incendi negli edifici civili

A cura dell'ing. Pietro Gervasini - Ordine degli Ingegneri della provincia di Varese

La normativa di legge relativa alla prevenzione incendi negli edifici civili è articolata partendo dalle caratteristiche dell'edificio stesso.

Le attività sottoposte ai controlli di prevenzione incendi sono definite nel D.P.R. 1 agosto 2011, n. 151, "Schema di regolamento per la disciplina dei procedimenti relativi alla prevenzione incendi".

Il nuovo regolamento attualizza l'elenco delle attività sottoposte ai controlli di prevenzione incendi e, introducendo il principio di proporzionalità, correla le stesse a tre categorie, A, B e C, individuate in ragione della gravità del rischio piuttosto che della dimensione o, comunque, del grado di complessità che contraddistingue l'attività stessa.

In secondo luogo, il provvedimento individua, per ciascuna categoria, procedimenti differenziati, più semplici rispetto agli attuali procedimenti, con riguardo alle attività ricondotte alle categorie A e B.

Grazie alla individuazione delle distinte categorie è stata effettuata una differenziazione degli adempimenti procedurali e, in particolare:

- categoria A: attività dotate di 'regola tecnica' di riferimento e contraddistinte da un limitato livello di complessità, legato alla consistenza dell'attività, all'affollamento ed ai quantitativi di materiale presente;
- categoria B: attività presenti in A, quanto a tipologia, ma caratterizzate da un maggiore livello di complessità, nonché le attività sprovviste di una specifica regolamentazione tecnica di riferimento, ma comunque con un livello di complessità inferiore al parametro assunto per la categoria 'superiore';
- categoria C: attività con alto livello di complessità, indipendentemente dalla presenza o meno della 'regola tecnica'.

In linea con quanto stabilito dal nuovo quadro normativo generale, sono state quindi aggiornate e riadattate le modalità di presentazione delle istanze concernenti i procedimenti di prevenzione incendi, per ciò che attiene la valutazione dei progetti, i controlli di prevenzione incendi, il rinnovo periodico di conformità antincendio, la deroga, il nulla osta di fattibilità, le verifiche in corso d'opera, la voltura, prevedendo sia il caso in cui l'attivazione avvenga attraverso lo Sportello Unico per le attività produttive sia l'eventualità che si proceda direttamente presso il Comando Provinciale VV.F. competente per territorio.

Le attività che possono interessare un edificio civile, nel quale sono presenti solo residenze, sono le seguenti:

N. attività	descrizione attività	A	B	C
74	Impianti per la produzione di calore alimentati a combustibile solido, liquido o gassoso con potenzialità superiore a 116 kW.	Fino a 350 kW	Oltre 350 kW e fino a 700 kW	Oltre 700 kW
75	Autorimesse pubbliche e private, parcheggi pluripiano e meccanizzati di superficie complessiva coperta superiore a 300 m ² ; locali adibiti al ricovero di natanti ed aeromobili di superficie superiore a 500 m ² ; depositi di mezzi rotabili (treni, tram, ecc.) di superficie coperta superiore a 1000 m ² .	Autorimesse fino a 1.000 m ²	Autorimesse oltre 1.000 m ² e fino a 3.000 m ² ; ricovero di natanti ed aeromobili oltre i 500 m ² e fino a 1.000 m ²	Autorimesse oltre 3.000 m ² ; ricovero di natanti ed aeromobili oltre i 1.000 m ² ; depositi di mezzi rotabili
77	Edifici destinati ad uso civile con altezza antincendio superiore a 24 m.	Fino a 32 m	Oltre 32 m e fino a 54 m	Oltre 54 m

Non sono elencate le attività relative alla presenza di attività commerciali o artigianali, per le quali possono esserci ulteriori prescrizioni dettate dalle specifiche attività.

La procedura prevede la presentazione di un progetto per ognuna delle tre attività precedentemente descritte, ove applicabili, e successivamente (per le categorie B e C) la presentazione di una SCIA specifica di prevenzione incendi (SCIA VVF, da non confondere ad esempio con la SCIA che si presenta per lavori edili presso gli uffici comunali).

La SCIA VVF è una dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio con la quale il Titolare dell'Attività segnala l'inizio dell'attività,

quindi una sorta di autocertificazione.

Non sono più i Vigili del Fuoco che, prima dell'84 con il C.P.I., poi N.O.P e di nuovo il C.P.I., autorizzano l'inizio e la regolarità dell'attività, ma il Titolare dell'Attività stesso con il suo consulente antincendio. Si sposta il "controllo" dai Vigili del Fuoco al Titolare e con esso la responsabilità.

La documentazione deve essere redatta da un tecnico iscritto nell'elenco, gestito dal Ministero dell'Interno, dei professionisti abilitati.

Nei casi fin qui esposti la SCIA deve essere rinnovata ogni 5 anni a cura del titolare dell'attività presentando al Comando Vigili del Fuoco una dichiarazione nella quale si attesta l'assenza di variazione delle condizioni di sicurezza antincendio, nonché di corretto adempimento degli obblighi gestionali e di manutenzione connessi con l'esercizio dell'attività, previsti dalla normativa vigente.

L'attestazione deve essere corredata da atti che confermano la effettuazione di controlli e verifiche ed in particolare di asseverazione, a firma di professionista antincendio, attestante che, per gli impianti finalizzati alla protezione attiva antincendi, con esclusione delle attrezzature mobili di estinzione, sono garantiti i requisiti di efficienza e funzionalità. La stessa asseverazione deve riferirsi anche ai prodotti e ai sistemi per la protezione di parti o elementi portanti delle opere di costruzione, ove installati, finalizzati ad assicurare la caratteristica di resistenza al fuoco.

In caso di ritardato rinnovo occorre presentare una nuova SCIA, sempre a cura del titolare dell'attività, allegando una asseverazione, a firma di professionista antincendio.

L'elenco dei professionisti antincendio è disponibile sul sito del Corpo Nazionale dei Vigili del Fuoco sul sito www.vigilfuoco.it.

Principi di invarianza idraulica, di invarianza idrologica e del drenaggio urbano sostenibile

A cura del geom. Carlo Neglia - Comune di Varese

La legge sulla difesa del suolo

Regione Lombardia ha emanato la L.R. n. 4 del 15 marzo 2016 "Revisione della normativa regionale in materia di difesa del suolo, di prevenzione e mitigazione del rischio idrogeologico e di gestione dei corsi d'acqua" pubblicata sul Bollettino Ufficiale di Regione Lombardia n. 11, Supplementi, del 18 marzo 2016.

La normativa che più brevemente ha preso il nome di "legge regionale sulla difesa del suolo" ha come scopo la tutela dei cittadini e delle attività economiche, attraverso iniziative capaci di mettere in sicurezza il territorio e di intervenire sull'attenuazione del livello di rischio idrogeologico.

La legge specifica e disciplina le attività di competenza di Regione Lombardia riguardanti la difesa del suolo e la gestione dei corsi d'acqua e del demanio idrico nel territorio regionale. Inoltre, stabilisce strumenti utili a realizzare tali attività per raggiungere gli obiettivi legati alla difesa del suolo, alla gestione del demanio idrico fluviale e al riassetto idraulico e idrogeologico.

L'invarianza idraulica

Tra i principali temi della nuova legge, va segnalata l'introduzione del concetto di invarianza idraulica che deve essere recepito dagli strumenti urbanistici e dai regolamenti edilizi comunali al fine di prevenire e mitigare i fenomeni di esondazione e di dissesto idrogeologico provocati dall'incremento dell'impermeabilizzazione dei suoli.

Per questo nuovo concetto la norma fornisce la definizione di tre principi: l'invarianza idraulica, l'invarianza idrologica, e il drenaggio urbano sostenibile.

La legge regionale indica in linea generale che, nella realizzazione di nuovi edifici (civili e industriali), di parcheggi, strade e di interventi di riqualificazione di aree già urbanizzate che riducono la permeabilità del suolo, non si deve aumentare, rispetto alle condizioni di partenza, il deflusso delle acque verso i fiumi. Questo obiettivo potrà essere raggiunto anche introducendo progressivamente tecnologie e soluzioni progettuali quali vasche volano, pozzi filtranti, tetti verdi, ecc. che, a monte, aiutino l'assorbimento dell'acqua nel terreno.

Il regolamento regionale

Il regolamento approvato da Regione Lombardia n. 7 del 23.11.2017 (pubblicato sul BURL - supplemento n. 48 del 27.11.2017) ha ulteriormente disciplinato la materia attraverso:

- LA DEFINIZIONE DEI PRINCIPI DI INVARIANZA E DRENAGGIO URBANO SOSTENIBILE - misure strutturali e non strutturali;
- LA DEFINIZIONE DEL LINGUAGGIO;
- LA DEFINIZIONI DEGLI INTERVENTI SOGGETTI (anche con schemi esemplificativi);
- LA DISCIPLINA DEGLI ADEMPIMENTI:
 - progettuali (in fase di acquisizione titoli);
 - di verifica (in fase di rilascio agibilità);
 - di monitoraggio (da parte di Regione Lombardia)
 - per la manutenzione e la gestione (a carico dei proprietari);
- DEFINIZIONE NEI PGT COMUNALI DELLE POSSIBILITA' DI MONETIZZAZIONE;
- INDICAZIONE NEI PGT COMUNALI DELLE FORME DI PROMOZIONE – INCENTIVAZIONE;
- ESEMPI DI BUONA PRATICA.

Si evidenzia che queste regole entrano in vigore alla data di recepimento del regolamento regionale nel regolamento edilizio comunale o, in mancanza, decorsi sei mesi dalla pubblicazione sul BURL regolamento regionale (termine differito di 9 mesi per alcune tipologie di interventi con dgr n. 248 del 28.06.2018).

Per ogni approfondimento si rimanda al testo delle norme pubblicato sul sito regionale:

<http://www.regione.lombardia.it/wps/portal/istituzionale/HP/DettaglioServizio/servizi-e-informazioni/Enti-e-Operatori/Territorio/difesa-del-suolo/invarianza-idraulica-e-idrologica>.

Invarianza idraulica e idrologica

Il nuovo regolamento regionale adempimenti e costi

A cura dell'ing. Maurizio Giroldi - Ordine degli Ingegneri della Provincia di Varese

Quando piove su un prato o su una superficie non impermeabile una parte dell'acqua meteorica viene assorbita mentre un'altra parte, eccedente la capacità di assorbimento del terreno, tende a restare in superficie, a ruscellare e a creare una portata (espressa usualmente in l/s) che viene convogliata in modo naturale o artificiale in un corso d'acqua o in una rete urbana di acque bianche.

Se impermeabilizzo, in tutto o in parte, il mio prato ottengo tre effetti:

- 1) **diminuisce la superficie permeabile** e, quindi, con essa la quantità d'acqua che viene assorbita dal terreno;
- 2) **aumenta la portata** che ruscella;
- 3) **aumenta la velocità** con cui l'acqua tende a ruscellare e ad essere recapitata in corso d'acqua o in rete urbana di acque bianche.

Il ricettore, sia esso un corpo idrico oppure una rete di fognatura, riceve più acqua in un tempo minore.

Cos'è l'invarianza idraulica?

È il principio in base al quale le **portate massime** di deflusso meteorico scaricate dalle **aree urbanizzate nei ricettori naturali o artificiali** di valle non sono maggiori di quelle preesistenti all'urbanizzazione.

Cos'è l'invarianza idrologica?

È il principio in base al quale sia le **portate che i volumi** di deflusso meteorico scaricati dalle **aree urbanizzate nei ricettori naturali o artificiali** di valle non sono maggiori di quelle preesistenti all'urbanizzazione.

Se il ricettore non è in grado di sopportare l'aumento della portata esonda (nel caso di un corso d'acqua) oppure va in pressione (nel caso di una rete di fognatura o di acque meteoriche) provocando allagamenti.

Il Regolamento Regionale 7/2017 prevede che per gli interventi soggetti a Permesso di costruire, a segnalazione certificata di inizio attività SCIA o a comunicazione di inizio lavori asseverata CILA, nello sviluppo del progetto dell'intervento sia necessario anche redigere un **progetto di invarianza idraulica e idrologica** firmato da un **tecnico abilitato, qualificato e di esperienza nell'esecuzione di stime idrologiche e calcoli idraulici**.

Serve quindi un vero e proprio progetto e non una semplice relazione.

Il progetto sarà differente in ragione di 3 diversi fattori:

- 1) localizzazione dell'intervento (a seconda del Comune in cui andrò a realizzare l'opera);
- 2) superficie dell'intervento (per interventi inferiori a 100 m² non dovrò fare nulla a condizione di scaricare le acque in suolo o sottosuolo);
- 3) coefficiente di deflusso medio ponderale (cioè la capacità di assorbimento dell'acqua che hanno le superfici dell'opera progettata).

Il territorio lombardo è stato suddiviso in 3 ambiti in cui sono inseriti i Comuni, in base alla criticità idraulica dei bacini dei corsi d'acqua ricettori e ad ogni Comune è associata una criticità:

A - alta criticità (63 Comuni su 139 nella provincia di Varese, tra cui Varese stessa, generalmente nella zona sud della provincia ed in Valcuvia);

B - media criticità (3 Comuni su 139);

C - bassa criticità (73 Comuni su 139, quasi interamente nella zona nord della provincia).

Il progetto deve prevedere, tra l'altro, il dimensionamento di invasi di laminazione delle acque aventi dimensioni minime imposte dal Regolamento.

Questi invasi, che possono essere i pozzi perdenti che tutti conosciamo, trincee drenanti, vere e proprie vasche in cemento armato o metalliche, oppure semplicemente avvallamenti nel terreno in modo che l'acqua proveniente dalle superfici impermeabili possa esservi convogliata, avranno una capacità non inferiore a:

- 8 m³ ogni 100 m² di superficie impermeabile per gli interventi nei Comuni ad alta criticità;
- 6 m³ ogni 100 m² di superficie impermeabile per gli interventi nei Comuni a media criticità;
- 4 m³ ogni 100 m² di superficie impermeabile per gli interventi nei Comuni a bassa criticità.

Facciamo un esempio pratico:

Costruisco una nuova villetta a Gavirate, avente superficie coperta di 150 m² con aree esterne di 200 m² a pavimentazione semipermeabile (autobloccanti a verde, considerati impermeabili al 70%). Il Comune di Gavirate è in zona a bassa criticità, quindi dovrò rispettare il dimensionamento di 4 m³ ogni 100 m² di superficie impermeabile.

La vasca di accumulo che dovrò prevedere avrà un volume minimo di 11,60 m³.

Se la stessa villetta fosse costruita a Varese, che sebbene sia confinante con Gavirate, ricade in zona ad alta criticità idraulica (perché il suo territorio è percorso dal fiume Olona che in passato ha generato problemi di esondazioni), il volume della vasca sarebbe commisurato a 8 m³ ogni 100 m² di superficie impermeabile, quindi sarebbe pari a 23,20 m³. Esattamente il doppio.

Questi accumuli sono molto superiori rispetto al normale dimensionamento dei pozzi perdenti a cui siamo abituati ed anche il costo esecutivo è, chiaramente, maggiore.

Una volta accumulata l'acqua dovrò provvedere entro 48 ore a riutilizzarla per scopi irrigui, a disperderla nel terreno, ovvero a scaricarla nei corsi d'acqua o in rete fognaria.

Il riutilizzo per scopo irriguo è abbastanza improbabile, poiché difficilmente qualcuno si metterebbe a bagnare il giardino dopo una giornata di pioggia, così come è assai dannoso scaricare acqua pulita in fognatura (e gli enti gestori delle fognature non lo autorizzerebbero di buon grado).

Restano le opzioni di disperdere le acque nel suolo o di inviarle nei corsi d'acqua.

Quali sono i costi prevedibili per realizzare le opere di invarianza idraulica?

Dipende, chiaramente, dal Comune in cui andrò a costruire le opere: nei Comuni a bassa criticità i costi saranno all'incirca la metà di quelli prevedibili nelle zone a media o alta criticità.

Ipotizzando, per richiamare l'esempio della villetta a Gavirate, di costruire una vasca interrata con apparecchiature di controllo, sollevamento ed allontanamento delle acque accumulate così da avere la stessa vasca vuota dopo 48 ore, il costo indicativo sarà pari a circa 6.000-8.000 euro a cui aggiungersi il costo del progetto delle opere di invarianza.

Il costo sarà, invece, pari a circa 12.000-15.000 euro nel caso della stessa villetta costruita a Varese, al netto dei costi di progettazione.

Vi è anche da dire che, avendo la disponibilità di terreno in cui realizzare vasche di accumulo e spaglio a cielo libero, queste potrebbero sostituire (con evidente minor costo) le vasche in cemento armato o lamiera o gli altri eventuali sistemi di accumulo e dispersione (pozzi drenanti, trincee drenanti ecc.).

Difficile, oggi, prevedere quale sarà l'effettivo maggior onere per le costruzioni indotto dal Regolamento.

Certo è che si può ipotizzare un costo compreso tra 50,00 ed 80,00 €/m² per la nuova superficie coperta da realizzare nelle zone a bassa criticità, tra 100,00 e 150,00 €/m² per la nuova superficie coperta da realizzare nelle zone media ed alta criticità. Il costo a m² di edificio costruito sarà chiaramente maggiore per una villetta rispetto ad una palazzina, poiché lo stesso è parametrato alla superficie coperta impermeabile e non alla somma della superficie dei singoli piani.

Solo la prima fase di monitoraggio (la cui durata non sarà inferiore a 2 anni) permetterà di stabilire, con una soddisfacente attendibilità, quale sarà il maggior costo di queste opere sugli edifici e, soprattutto, se anche questo ulteriore onere sarà facilmente sostenibile da un mercato non propriamente florido.

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

Criteri 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.

Criteri 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.

Criteri per il gruppo "T"

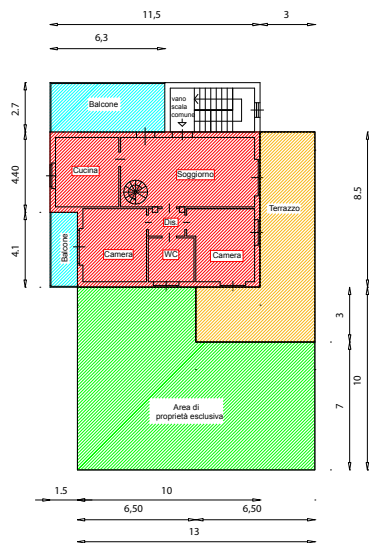
1. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo T, la superficie catastale è data dalla somma:
 - a) della superficie dei locali aventi funzione principale nella specifica categoria e dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali;
 - b) della superficie dei locali accessori a servizio indiretto dei locali principali, computata nella misura: del 50%, se comunicanti con i locali di cui alla precedente lettera a); del 25% se non comunicanti;
 - c) della superficie dei balconi, terrazze e simili, 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%, 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%.

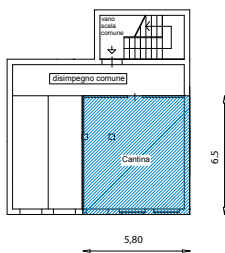
I prezzi - espressi in €/m² e in €/unità - sono da intendersi riferiti alle superfici commerciali, così come definite dall'allegato C) del D.P.R. n.138/1998 (riportato nel seguito) per il quale:

- 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.

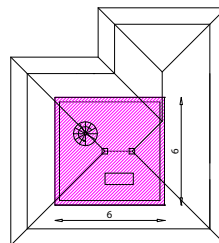
ESEMPIO CALCOLO SUPERFICIE APPARTAMENTO A PIANO RIALZATO, BALCONE ED AREA DI PROPRIETÀ ESCLUSIVA



ESEMPIO CALCOLO SUPERFICIE VANO ACCESSORIO NON COMUNICANTE (CANTINA)



ESEMPIO CALCOLO SUPERFICIE VANO ACCESSORIO COMUNICANTE (SOFFITTA NON ABITABILE)



SUPERFICIE ABITAZIONE	$m (11,50 \times 4,40) + (10 \times 4,10)$	$\times \text{coeff. } 1,00 = m^2$	91,60
SUPERFICIE BALCONE	$m [(6,30 \times 2,70) + (4,10 \times 1,50)] = m^2$	$\times \text{coeff. } 0,30 = m^2$	6,95
SUPERFICIE TERRAZZO di cui:	$m (8,50 \times 3,00) + (6,50 \times 3,00) = m^2$	$\times \text{coeff. } 0,30 = m^2$	7,50
	$m 25,00$	$\times \text{coeff. } 0,10 = m^2$	2,00
	$m 20,00$		
AREA SCOPERTA DI PROPRIETÀ ESCLUSIVA di cui:	$m (13,00 \times 7,00) + (6,50 \times 3,00) = m^2$	$\times \text{coeff. } 0,10 = m^2$	9,16
	$m 91,60$	$\times \text{coeff. } 0,02 = m^2$	0,38
	$m 18,90$		
SUPERFICIE VANO ACCESSORIO NON COMUNICANTE (CANTINA)	$m (5,80 \times 6,50) = m^2$	$\times \text{coeff. } 0,25 = m^2$	9,43
SUPERFICIE VANO ACCESSORIO COMUNICANTE (SOFFITTA NON ABITABILE)	$m (6,00 \times 6,00) = m^2$	$\times \text{coeff. } 0,50 = m^2$	18,00
TOTALE SUPERFICIE			m² 148,02

Tabella di calcolo delle superfici

È disponibile sul sito www.va.camcom.it ► **Tutelare impresa e consumatore** ► **Prezzi** ► **Immobili** la tabella per il calcolo delle superfici, comprensiva di percentuali di ragguaglio ed esempi di calcolo.

Percentuali di ragguaglio

Superficie vani principali e accessori diretti	100%
Totale cantine/soffitte comunicanti	50%
Totale cantine/soffitte non comunicanti	25%
Totale balconi/terrazzi/portici	30% fino a 25 m ²
	10% per la parte eccedente
Totale aree esclusive	10% fino alla concorrenza della superficie principale
	2% per la parte eccedente*

* per le ville e i villini si effettua tale calcolo solo per l'area eccedente il quintuplo della superficie dei vani principali e accessori diretti.

Esempi di calcolo

The screenshot shows the website interface for the Camera di Commercio di Varese. The top navigation bar includes links for Home, Chi siamo, Sedi e orari, Help desk, Info Point, Newsletter, Accesso riservato, and Contatti. The main content area is divided into several sections:

- CREARE E GESTIRE L'IMPRESA**: Includes sub-sections for 'Istruzioni e procedure', 'Registrazione imprese', 'Carta tachigrafica', and 'Posta Elettronica Certificata'.
- PROMUOVERE IMPRESA E TERRITORIO**: Includes 'Bilancio', 'Estero', 'Innovazione', and 'Varese economia'.
- TUTELARE IMPRESA E CONSUMATORE**: Includes 'Conoscimento-Pubblicazione', 'Marchio e brevetti', 'Prezzi', and 'Settore casa'.
- STRUMENTI PER L'IMPRESA**: Includes 'Certificati, usanze, copie atto', 'Elettrici merceologia', 'Firma digitale', and 'Diritto annuale'.

The main article section is titled 'Ribilanzamento dei prezzi degli immobili in provincia di Varese COVID'. It includes a sub-header 'La pubblicazione, redatta dalla Camera di Commercio di Varese, riporta i valori medi di mercato degli immobili nei 139 comuni della provincia di Varese.' and a QR code on the right side.

► vai al sito www.va.camcom.it

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

A cura di Santino Taverna - F.I.M.A.A. Varese e Sergio Salerno - A.N.A.M.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 allo stesso è obbligo del notaio segnalare tale soggetto all'Amministrazione Finanziaria.

Sono quindi 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.

* Il D.Lgs n. 59 del 26/03/2010 ha soppresso il "Ruolo" di cui all'articolo 2 della Legge 3 febbraio 1989 n. 39. Tuttavia permangono i requisiti che l'agente deve possedere per poter esercitare l'attività di mediatore immobiliare, requisiti necessari per l'iscrizione al Registro Imprese e/o al REA per lo svolgimento dell'attività, verificati dalla competente Camera di Commercio.

Disamina sulle novità fiscali e normative di maggior rilievo intervenute nel corso del 2018 relative agli immobili posseduti da persone fisiche

A cura del dott. Giorgio Bellani e del rag. Antonio Centorrino - Confcommercio Ascom FIMAA Varese (redatto in agosto 2018)

Con il presente articolo verranno brevemente elencate e commentate le principali novità intervenute nell'anno 2018 relativamente alla disciplina degli immobili posseduti da persone fisiche.

Con riferimento agli immobili le novità sono le seguenti:

Legge 205 del 27 dicembre 2017 (Legge di Bilancio 2018) all'Art. 1:

- **comma 3:** è confermata, con la modifica dell'art. 16, DL n. 63/2013, la proroga sino al 31.12.2018 della detrazione IRPEF per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio di cui all'art. 16-bis, TUIR, alle seguenti condizioni : 50% della spesa di importo massimo pari a € 96.000,00.

Si ricorda che detta agevolazione fiscale spetta per:

- lavori di manutenzione ordinaria (installazione di ascensori e scale di sicurezza, sostituzione di infissi esterni e serramenti o persiane con serrande e con modifica di materiale o tipologia di infisso, rifacimento di scale e rampe, realizzazione e miglioramento dei servizi igienici ecc.), straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia effettuati su parti comuni di edifici residenziali, cioè su condomini (interventi indicati alle lettere a), b), c) e d) dell'articolo 3 del Dpr 380/2001);
- gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia effettuati su singole unità immobiliari residenziali di qualsiasi categoria catastale, anche rurali e pertinenze (interventi elencati alle lettere b), c) e d) dell'articolo 3 del Dpr 380/2001).

Con analogo modifica dell'art. 14 del citato DL n. 62/2013 è disposta la proroga sino al 31.12.2018 della detrazione per gli interventi di riqualificazione energetica; va segnalato che su alcuni interventi la quota di detrazione è stata abbassata al 50%.

È confermata la detrazione IRPEF prevista per chi sostiene spese per l'acquisto di mobili e/o grandi elettrodomestici di classe A+ (A per i forni) per l'arredo dell'immobile oggetto di interventi di recupero edilizio. La detrazione è del 50% su una spesa massima di € 10.000,00: per gli interventi iniziati non prima del 1.01.2017 e per le spese sostenute nel 2018.

COMUNICAZIONE ALL'ENEA

Per monitorare e valutare quanto conseguito con la realizzazione di tutti gli interventi sopra indicati e delle detrazioni ad essi collegati, la legge di bilancio 2018 ha introdotto l'obbligo di trasmettere all'Enea le informazioni sui lavori effettuati, analogamente a quanto già previsto per la riqualificazione energetica degli edifici. Senza tale adempimento non sarà possibile accedere a dette agevolazioni fiscali.

Con riferimento ai **contratti di locazione** le novità sono le seguenti:

- **Risoluzione 1 settembre 2017 n. 115:** l'Agenzia delle Entrate, con riferimento alla presentazione tardiva tramite modello RLI della proroga o risoluzione di un contratto in regime di cedolare secca, si è espressa favorevolmente in merito all'applicabilità del ravvedimento operoso. Di conseguenza le sanzioni in misura fissa di la € 100,00 – ridotta a € 50,00 nel caso di presentazione della comunicazione con un ritardo non superiore a 30 giorni - vengono ridotte, in caso di ravvedimento, di 1/9, 1/8, 1/7, 1/6, € 20,00 a seconda che la comunicazione venga depositata all'Agenzia rispettivamente entro 90gg, 1 anno, 2 anni, oltre due anni, o dopo la presentazione del processo verbale di constatazione. Si ricorda che il ravvedimento va effettuato utilizzando per il pagamento il mod. F24 Elide con il codice "1511", indicando l'anno della proroga o risoluzione.
- **Risoluzione 20 aprile 2018 n. 31/E:** l'Agenzia delle Entrate con la risoluzione in questione ha chiarito alcune questioni relative ai contratti di locazione a canone concordato:

per i contratti di locazione a canone concordato "non assistiti" - sottoscritti senza l'intervento delle Organizzazioni Sindacali - l'attestazione rilasciata dalle organizzazioni firmatarie dell'accordo, con la quale viene confermata la rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto di locazione all'Accordo Territoriale, risulta necessaria ai fini del conseguimento delle agevolazioni fiscali: l'applicazione dell'aliquota ridotta nella misura del 10% prevista ai fini della

cedolare secca ovvero le agevolazioni previste dall'art. 8 della L. 431/98.

Va precisato che l'attestazione in questione risulta necessaria per i Comuni dove siano già stati stipulati i nuovi Accordi territoriali a seguito del Decreto Interministeriale del 16 gennaio 2017.

L'agenzia ha chiarito inoltre che, pur non essendo obbligatoria l'allegazione dell'attestazione, risulta comunque consigliabile allegarla in sede di registrazione del contratto; tale allegazione è peraltro esente dal bollo e tassa di registro.

- Rubrica web del Agenzia delle Entrate (non ufficiale): l'Agenzia delle Entrate ha pubblicato sul suo sito l'attivazione del servizio on-line per richiedere il riesame di un avviso di liquidazione relativo a contratti di locazione. Attraverso il canale telematico Civis sarà quindi possibile presentare l'"Istanza di autotutela locazioni" per richiedere il riesame dell'atto da parte dell'ufficio che lo ha emesso nel caso in cui il contribuente ritenga vi sia stato un errore.

Imposta Comunale Unica - IUC

A cura di Rag. Nicola Mastroianni - Tributarista Lapet L.4/2013 Uffici Studi F.I.A.I.P. - Varese

A partire dal 2014, a seguito dell'approvazione della Legge di stabilità 2014 (L. 147/2013), è stata introdotta una nuova rivoluzione dei tributi comunali che sostanzialmente rimescola i tributi oggi esistenti con qualche modifica.

Nasce così la nuova IUC (IMPOSTA COMUNALE UNICA) composta da tre "tasse":

- l'IMU, che va a tassare il possesso degli immobili (fabbricati, aree edificabili e terreni agricoli);
- la TASI, imposta sui servizi indivisibili (manutenzione dei giardini, illuminazione pubblica, ecc.);
- la TARI, imposta sui rifiuti, che va a sostituire la TARES, finalizzata alla copertura dei costi di smaltimento dei rifiuti urbani.



La legge di stabilità 2016 (L. 208/2015) è intervenuta nuovamente sulla fiscalità locale apportando numerose novità tra le quali spicca l'esenzione Tasi per gli immobili adibiti ad abitazione principale (e relative pertinenze) dal possessore e/o dal detentore (inquilino).

Pertanto, dal 2016 l'abitazione principale non di lusso e relative pertinenze non sconta né l'Imu né la Tasi.

Altre novità hanno riguardato:

- la riduzione al 50% della base imponibile Imu/Tasi relativamente agli immobili abitativi, diversi da quelli classificati nelle categorie catastali A1-A8-A9, concessi in uso gratuito a parenti in linea retta entro il primo grado al verificarsi di determinate condizioni; in particolare, l'immobile deve essere utilizzato come abitazione principale del comodatario; il contratto di comodato deve essere registrato; il comodante deve possedere un solo immobile abitativo in Italia e risiedere anagraficamente nonché dimorare abitualmente nello stesso comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato. Il beneficio si applica, altresì, anche nel caso in cui il comodante oltre all'immobile concesso in comodato possieda nello stesso comune un altro immobile adibito a propria abitazione principale diverso dalle unità abitative classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9; il possesso di tali condizioni dovrà essere attestato mediante presentazione della dichiarazione IMU al Comune di riferimento;
- i terreni agricoli siti in zone montane con ritorno al passato circa la definizione di zone montane così come definite nella circolare del Ministero delle Finanze n. 3/1993;
- l'assoggettamento a tasi nella misura del 1 per mille per gli immobili invenduti delle società costruttrici. Tuttavia i comuni potranno modificare tale aliquota aumentandola sino al 2,5 per mille o azzerandola.

Cos'è l'Imu

L'IMU, in vigore dal 2012, ha sostituito la "vecchia" ICI ed in termini generali è il principale tributo con cui si finanzia il Comune. È dovuta su fabbricati, aree edificabili e terreni agricoli non montani. Il relativo gettito finisce nelle casse comunali, a eccezione dei fabbricati di categoria catastale D per i quali il gettito è a favore dell'Erario (con una eventuale compartecipazione comunale): tale destinazione andrà fatta con una opportuna compilazione del modello F24 o del bollettino.

L'imposta è dovuta per anni solari proporzionalmente alla quota di possesso e ai mesi dell'anno nei quali si è protratto tale possesso: a tal fine, il mese durante il quale il possesso si è protratto per almeno 15 giorni è computato per intero.

Chi deve versare l'Imu

Sono soggetti passivi Imu:

- il proprietario di immobili (piena proprietà non gravata da usufrutto);
- l'usufruttuario (in tal caso il nudo proprietario non deve versarla);
- il titolare del diritto d'uso;
- il titolare del diritto di abitazione;
- il titolare del diritto di enfiteusi;
- il titolare del diritto di superficie;
- il concessionario di aree demaniali;
- l'utilizzatore dell'immobile in virtù di contratto di leasing;
- il coniuge assegnatario della casa coniugale.

Chi NON deve versare l'Imu

- il nudo proprietario;
- l'inquilino;
- la società di leasing concedente;
- il comodatario;
- l'affittuario dell'azienda se questa comprende immobili;
- il coniuge non assegnatario della casa coniugale.

Quali beni colpisce

L'imposta si paga sui seguenti beni:

- **Fabbricati** ad esclusione dell'abitazione principale non di lusso.

Base imponibile	Categoria catastale	Coefficiente
La base è rappresentata dalla rendita catastale rivalutata del 5% e moltiplicata per specifici coefficienti diversi a seconda della categoria catastale	A (diverso da A/10) - C2 - C6 - C/7	160
	B	140
	C/3 - C/4 - C/5	140
	A/10 – D/5	80
	D (escluso D/5)	65
	C/1	55

- **Terreni agricoli**

Base imponibile	Categoria catastale	Coefficiente
La base è costituita dal reddito dominicale rivalutato del 25% a cui applicare il coefficiente del 135	I coltivatori diretti e gli IAP che possiedono e coltivano i terreni non versano imposta in relazione a tali immobili (indipendentemente dall'ubicazione). In ogni caso i terreni situati nei Comuni montani sono esenti: per l'individuazione di quest'ultimi si rinvia alla circolare del Ministero delle Finanze n. 9/1993;	135

- **Aree edificabili**

Base imponibile

La base è rappresentata dal valore venale in comune commercio

La maggior parte dei Comuni, al fine di evitare contenziosi, deliberano i valori minimi che possono essere utilizzati per la determinazione della base imponibile.

Sono esclusi:

- l'abitazione principale non di lusso; (diversa dalle categorie catastali A1-A8-A9)
- gli immobili degli enti non commerciali destinati alle attività istituzionali;
- gli immobili destinati all'esercizio del culto;
- gli immobili di categoria catastale E;
- i fabbricati rurali strumentali (stalle, depositi attrezzi, ecc.);
- i terreni agricoli situati in Comuni montani ex circ. Ministero delle Finanze n° 9/1993;
- i terreni agricoli posseduti e coltivati da coltivatori diretti e/o Iap (Imprenditori Agricoli Professionali) ovunque situati.

Quanto si Paga

La determinazione del tributo avviene mediante applicazione alla base imponibile delle aliquote deliberate da ogni singolo Comune e per ogni tipologia di immobile.

Come si Paga

Il versamento dell'imposta avviene in due soluzioni:

- entro il 16/06 di ogni anno si paga l'acconto del 50% sulla base delle aliquote deliberate per l'anno precedente;
- entro il 16/12 di ogni anno si paga il saldo a conguaglio sulla base delle aliquote deliberate per l'anno oggetto d'imposizione (se pubblicate entro il 28/10).

Il versamento potrà essere effettuato sia tramite modello F24 e sia tramite specifico bollettino postale.

Cos'è la Tasi

La Tasi è l'imposta finalizzata alla copertura dei servizi indivisibili offerti dai Comuni. È stata introdotta per la prima volta nel 2014 per integrare il gettito IMU ed il ricavato va direttamente ai Comuni.

Chi deve pagare la Tasi

Sono soggetti passivi Tasi:

- il POSSESSORE dell'immobile;
- il DETENTORE dell'immobile (come ad esempio l'inquilino, il comodatario) sul quale grava una QUOTA dell'imposta che deve essere deliberata dal Comune tramite regolamento. L'imposta a carico del detentore deve essere compresa tra il 10% ed il 30% mentre il possessore verserà la parte rimanente; in mancanza di delibera da parte del comune a riguardo, il detentore sarà tenuto a corrispondere il 10% ed il possessore il 90%.

Quindi quando possessore e detentore divergono l'imposta viene suddivisa tra due soggetti.

Dal 2016, se il detentore abita l'immobile, diviene esente dalla Tasi. Il possessore deve invece corrispondere ordinariamente l'imposta in base alle aliquote deliberate dal Comune.

Quali beni colpisce

Sono soggetti alla Tasi i seguenti beni immobili:

- fabbricati con alcune esclusioni (vedasi esenzioni previste dal D.L. 16/2014 – immobili destinati all'esercizio del culto, immobili di categoria E, immobili degli enti non commerciali); dal 2016 i fabbricati adibiti ad abitazione principale del possessore e del detentore (relativamente alla quota di sua competenza), purché di categoria catastale diversa da A/1, A/8 e A/9, nonché le relative pertinenze, già esenti da Imu, divengono esenti anche ai fini Tasi;
- aree edificabili.

Sono esclusi dall'imposta i terreni agricoli per i quali si paga solo l'Imu salvo i casi di esenzione (terreni montani ecc).

La base imponibile è la stessa dell'Imu.

Quanto si Paga

La determinazione del tributo avviene mediante applicazione alla base imponibile (la stessa prevista per l'Imu) delle aliquote deliberate da ogni singolo Comune e per ogni tipologia di immobili.

L'aliquota di base è pari all' 1 per mille ma i Comuni possono ridurla sino all'azzeramento, ovvero incrementarla seppur con specifiche limitazioni e precisamente:

- la somma dell'aliquota Imu e di quella Tasi non può superare il limite massimo previsto per la sola Imu (6 per mille per le abitazioni principali, ove l'imposta risulti dovuta, e 10,6 per mille per gli altri immobili);
- è possibile che tale limite sia innalzato dello 0,8 per mille, portandolo all'11,4 per mille, ma solo se questa previsione era già stata introdotta nel 2015;
- per i fabbricati rurali è prevista un'aliquota Tasi che non può superare l'1 per mille (non è applicabile l'incremento dello 0,8 per mille);
- per i fabbricati invenduti delle imprese costruttrici dal 2016 l'aliquota non può eccedere il 2,5 per mille.

Come si Paga

Il versamento dell'imposta avviene in due soluzioni:

- entro il 16/06 di ogni anno si paga l'acconto sulla base delle aliquote e delle detrazioni previste per l'anno precedente;
- entro il 16/12 di ogni anno si paga il saldo a conguaglio sulla base delle aliquote e detrazioni deliberate e pubblicate sul sito ministeriale alla data del 28 ottobre di ciascun anno.

Il versamento si effettua tramite modello F24 o specifico bollettino postale.

Cos'è la Tari?

La Tari è l'imposta dovuta per il possesso o la detenzione di locali o aree scoperte, a qualsiasi uso adibiti, suscettibili di produrre rifiuti urbani. Dal 2014 ha sostituito la Tares.

Chi deve versare la Tari

Sono soggetti passivi TARI:

- il POSSESSORE;
- il DETENTORE e/o occupante di locali o aree scoperte

Quali beni colpisce

Sono soggetti all'imposta gli immobili (locali e/o aree scoperte non pertinenziali) suscettibili di produrre rifiuti urbani.

La base imponibile è costituita, come per la Tares, dalla superficie calpestabile.

Sono esclusi dall'imposta:

- aree scoperte pertinenziali o accessorie di locali tassabili;
- aree comuni condominiali non occupate in via esclusiva.

Per i i locali ed aree occupate temporaneamente la Tari è dovuta dal proprietario a condizione che la detenzione temporanea non superi i sei mesi nel corso dello stesso anno solare.

Come si paga

Il versamento dell'imposta potrà avvenire tramite modello F24, apposito bollettino postale o altre modalità di pagamento offerte dai servizi elettronici di incasso e pagamento interbancari e postali. I Comuni stabiliscono il numero delle rate e le scadenze di pagamento del tributo con appositi regolamenti.

Le principali fattispecie impositive per l'anno 2018

TIPOLOGIE DI IMMOBILI	ASSOGGETTATE A IMU	ASSOGGETTATE A TASI
Fabbricati in genere	SI	SI
Abitazioni principali ed equiparate (con relative pertinenze) escluse categorie catastali A/1 – A/8 – A/9	NO	NO
Fabbricati "merce" di proprietà di imprese di costruzioni	NO	SI (*)
Fabbricati rurali strumentali	NO	SI
Aree fabbricabili	SI	SI
Terreni agricoli	SI (**)	NO

(*) A meno che il Comune non abbia azzerato l'aliquota di riferimento.

(**) Se non rientranti nei casi di esonero - posseduti e coltivati da coltivatori diretti e Iap (Imprenditori Agricoli Professionali), situati in comuni montani.

Disposizioni normative di riferimento ed entrata in vigore

- La legge n. 296/06 - Finanziaria 2007 - pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n. 299 del 27/12/2006 è entrata in vigore il 01/01/2007 come espressamente previsto al comma 1364 della stessa.
- La legge n. 244/07 - Finanziaria 2008 - pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n. 300 del 28/12/2007 è entrata in vigore il 01/01/2008.
- La legge n. 203/08 - Finanziaria 2009 - pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n. 303 del 30/12/2008 è entrata in vigore il 01/01/2009.
- La legge n. 191/09 - Finanziaria 2010 - pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n. 302 del 30/12/2009 è entrata in vigore il 01/01/2010.
- La legge n. 214/11 - Finanziaria 2012 - pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n. 300 del 27/12/2011 è entrata in vigore il 28/12/2011.-
- La legge n. 228/12 - Finanziaria 2013 - pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n. 302 del 29/12/2012 è entrata in vigore il 30/12/2012.
- La legge n. 147/13 - Finanziaria 2014 - pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n. 302 del 27/12/2013 è entrata in vigore il 01/01/2014.
- La legge n. 190/14 - Finanziaria 2015 - pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n. 300 del 29/12/2014 è entrata in vigore il 01/01/2015.
- La legge n. 208/15 - Stabilità 2016 - pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n. 302 del 30/12/2015 è entrata in vigore il 01/01/2016.
- La legge n. 232/16 - Stabilità 2017 - pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n. 297 del 21/12/2016 è entrata in vigore il 01/01/2017.
- La legge n. 205/17 - Bilancio 2018 - pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n. 302 del 29/12/2017 è entrata in vigore il 01/01/2018.

Agevolazioni fiscali per l'acquisto della "prima casa"

A cura di Ivan Biolghini - Studio notarile Ferrara Barresi

Relativamente alla normativa in oggetto sono rimaste inalterate le disposizioni contenute nell'articolo 1 della Tariffa parte prima allegata al DPR 131/1986 (Testo Unico dell'imposta di registro), in vigore dal primo gennaio 2014, avente ad oggetto la tassazione degli atti traslativi a titolo oneroso di beni immobili.

A tal proposito si ricorda che è consentito, per gli atti "non soggetti ad IVA":

- applicare l'imposta di registro con l'aliquota del 2 per cento, in luogo di quella ordinaria pari al 9 per cento, ma detta imposta non può essere comunque inferiore a 1.000 Euro;
- applicare le imposte ipotecaria e catastale nella misura fissa di 50 Euro per ciascuna imposta.

Per quanto riguarda l'agevolazione "prima casa" in caso di successione o donazione, esperibile ai sensi della legge n. 342 del 21 novembre 2000, i presupposti per l'applicabilità sono gli stessi richiesti ai fini dell'imposta di registro, l'unica differenza è rappresentata dall'importo delle tasse fisse ipotecaria e catastale che è pari ad Euro 200 per ognuna.

Con riguardo alla normativa relativa ai requisiti oggettivi della "prima casa", che trova applicazione nelle due ipotesi sopra esposte (ed è applicabile anche per i trasferimenti soggetti ad IVA), il regime agevolato rimane escluso per le case di abitazione cosiddette "di lusso", non dovendo più fare riferimento alle caratteristiche di cui al decreto del Ministro dei Lavori Pubblici 2 agosto 1969, ma esclusivamente alla categoria catastale dell'alloggio, rimanendo quindi escluse le case d'abitazione (con le relative pertinenze) con categoria catastale A/1, A/8 e A/9.

Sono tuttora invariate le aliquote per i trasferimenti di immobili prima casa "soggetti ad IVA" (con un'aliquota ridotta del 4 per cento rispetto a quella ordinaria del 10 per cento), con il pagamento delle imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura fissa di Euro 200 Euro per ciascun tributo; anche se, di converso, per queste tipologie di trasferimenti sono confermate le detrazioni ai fini IRPEF per tutto il 2018 con le aliquote "maggiorate" le detrazioni già "a regime" in tema di ristrutturazioni, bonus energetici e bonus mobili; l'unica agevolazione di questo tipo che **non è stata reiterata** è quella che consentiva la detraibilità del 50% dell'IVA versata in caso di acquisto da costruttore di abitazione in classe energetica A o B.

In ogni caso per poter usufruire delle agevolazioni in oggetto, devono sempre ricorrere le condizioni di cui alla nota II-bis dell'art. 1 della Tariffa, parte prima, del D.P.R. 131/1986 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, **anche ordinaria**, 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.

In relazione a quest'ultimo punto, la Legge di Stabilità del 2016, infatti, ha introdotto il comma 4-bis all'articolo 1 nota II bis del DPR 131/1986, che testualmente recita: *"l'agevolazione "prima-casa" si applica anche agli atti di acquisto per i quali l'acquirente non soddisfa il requisito di cui alla lettera c) del comma 1 e per i quali i requisiti di cui alle lettere a) e b) del medesimo comma si verificano senza tener conto dell'immobile acquistato con le agevolazioni elencate nella lettera c), a condizione che quest'ultimo immobile sia alienato entro un anno dalla data dell'atto. In mancanza di detta alienazione, all'atto di cui al periodo precedente si applica quanto previsto dal comma 4."*

In pratica le condizioni valide ai fini delle agevolazioni "prima-casa", anteriormente al primo gennaio 2016, dovevano verificarsi al momento della stipula dell'atto di acquisto della nuova abitazione, ora, con l'introduzione del suddetto nuovo comma 4-bis, è possibile accedere al beneficio anche in caso di possidenza di abitazione preesistente, per la quale si sia in precedenza goduto delle agevolazioni (quindi in questo caso, anche se situata nel medesimo Comune in cui trovasi il nuovo immobile), a patto che questa sia venduta entro un anno dalla data del nuovo acquisto.

In questa ipotesi è altresì fatto salvo il credito d'imposta per il riacquisto della prima casa, fermo restando l'obbligo di vendita entro un anno; la fattispecie non è invece utilizzabile dal soggetto già proprietario di altra abitazione non acquistata con i benefici prima casa, situata nel medesimo Comune in cui trovasi quella nuova.

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, verificata la reciprocità tra i paesi interessati e l'eventuale possidenza di regolari permessi di soggiorno nel nostro paese.

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 (sanzione) pari al 30 per cento 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.

Riguardo a questo ultimo aspetto, a seguito della Risoluzione dell'Agenzia delle Entrate n. 112/E del 27/12/2012, il contribuente che dichiara di non essere intenzionato all'acquisto di altra abitazione principale, può presentare ravvedimento operoso anche nelle more della scadenza annuale del termine di riacquisto, in tal caso non verrà irrogata la sanzione pecuniaria.

Lo stesso strumento è utilizzabile anche nel caso in cui non si rispetti l'obbligo di vendita entro un anno della precedente abitazione.

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) posseda i requisiti soggettivi per fruire dell'agevolazione "prima casa", l'Agenzia delle Entrate ritiene che il beneficio fiscale sia applicabile nella misura del 50 per cento, 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.

Acquisto di abitazione in corso di costruzione

L'agevolazione spetta anche nell'ipotesi in cui il trasferimento riguardi un immobile in corso di costruzione che non rientrerà nelle categorie catastali A/1, A/8 ed A/9, 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, non rientri per la superficie, per il numero dei vani e per le altre caratteristiche nelle categorie catastali A/1, A/8 ed A/9.

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 da adibire ad abitazione principale, la quale non dovrà necessariamente essere ultimata, infatti e' sufficiente che il fabbricato sia venuto ad esistenza, e cioè che esista un rustico comprensivo delle mura perimetrali e che sia 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, scuderie) e C/7 (tettoie chiuse o aperte).

SOPPRESSIONE ESENZIONE ED ALTRE AGEVOLAZIONI

Un'ulteriore novità introdotta dalla legge 128/2013 sulla tassazione dei trasferimenti immobiliari a titolo oneroso, con decorrenza 1 gennaio 2014, riguarda la soppressione di tutte le esenzioni e le agevolazioni tributarie in vigore, anche se previste in leggi speciali.

Giova ricordare che tale soppressione non incide sulla determinazione della base imponibile, rimanendo quindi immutata l'attuale regolamentazione dell'imposta di registro, basata sulla disciplina del "prezzo-valore", ove applicabile; decadono invece tutte le altre esenzioni ed agevolazioni previste (ad esempio quelle relative agli immobili di pregio "storico-culturale", trasferiti da ONLUS od Enti Territoriali - fattispecie che però normalmente si riferiscono a casistiche differenti da quelle qui trattate), fatta eccezione:

- per le cessioni effettuate in attuazione di un programma di edilizia residenziale di cui alla legge 865/1971 e alle leggi regionali 27/2009 e 24/2014, per le quali si applica l'imposta di registro in misura fissa e si attua l'esenzione dall'imposta ipotecaria e catastale, ai sensi dell'art.32 del D.P.R. 601/1973, sulla scorta dell'articolo 20 comma 4-ter della Legge 11 novembre 2014 n. 164 (conversione del D.L. 12 settembre 2014 n. 133) che ha ripristinato la richiesta agevolazione, escludendo la soppressione introdotta a con il D. Lgs. 14 marzo 2011 n. 23;
- per il regime agevolato derivato dalla sistemazione dei rapporti patrimoniali tra coniugi in sede di separazione e/o divorzio;
- per il regime agevolato in ambito di mediazione, conciliazione giudiziale e predibattimentale;
- per il regime agevolato riservato ai coltivatori diretti ed agli IAP (Imprenditori Agricoli Professionali).

DEPOSITO DEL PREZZO DELLA COMPRAVENDITA

Un'importante novità nel campo dei trasferimenti immobiliari a titolo oneroso è stata introdotta dall'art. 1, comma 63, della legge 27 dicembre 2013, n. 147, come modificato dall'art. 1, comma 142, della legge 4 agosto 2017, n. 124, il quale prevede che la parte acquirente possa richiedere che il saldo del prezzo o corrispettivo della compravendita sia versato sul conto corrente dedicato del notaio rogante, conferendo a quest'ultimo espresso incarico in tal senso.

A seguito dell'incarico ricevuto, il notaio provvede a verificare l'assenza di gravami e formalità pregiudizievoli ulteriori rispetto a quelle eventualmente risultanti dal contratto, una volta eseguite la registrazione e la pubblicità dell'atto ai sensi della normativa vigente.

Nel caso in cui non venga rilevata la presenza di gravami e formalità pregiudizievoli ulteriori rispetto a quelle eventualmente

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

già evidenziate, il notaio dispone lo svincolo della somma depositata a favore della parte venditrice, nei successivi cinque giorni lavorativi.

Nel caso in cui invece venga rilevata la presenza di gravami o formalità pregiudizievoli ulteriori rispetto a quelle conosciute, il notaio utilizza la somma ricevuta in deposito, sempre che il suo importo sia sufficiente, per l'estinzione delle passività e l'ottenimento dei titoli per la cancellazione, dandone avviso alle parti intervenute nell'atto; le spese e gli onorari relativi sono a carico della parte venditrice e sono prelevati dalla somma depositata in conto prezzo o corrispettivo; una volta estinte le passività e ottenuti i titoli per la cancellazione, il notaio dispone lo svincolo del residuo attivo a favore della parte venditrice nei successivi cinque giorni lavorativi.

Nel caso in cui la somma depositata a titolo di saldo del prezzo o corrispettivo non sia sufficiente all'estinzione delle passività e alla copertura delle spese e onorari relativi, oppure vengano rilevate formalità pregiudizievoli che non possono essere cancellate, il notaio trattiene in deposito il prezzo o corrispettivo sul conto corrente dedicato, dandone avviso alle parti intervenute nell'atto; in questo caso lo svincolo può avvenire soltanto in esecuzione di accordo tra tutte le parti interessate, oppure di provvedimento esecutivo dell'autorità giudiziaria.

Credito d'imposta per acquistare una nuova prima casa

Il vantaggio per chi cambia casa

A cura di Luca Simioni - F.I.A.I.P. - Varese

Chi può usufruirne

Possono 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'IVA con il precedente credito di imposta, 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 (<i>minimo € 1000</i>)	2%
Imposta ipotecaria	€ 50
Imposta catastale	€ 50

ACQUISTO DA IMPRESA O SOCIETÀ

Atto soggetto ad IVA

Imposta registro	€ 200
Imposta ipotecaria	€ 200
Imposta catastale	€ 200
IVA	4%
Imposta di bollo	€ 230
Tassa di trascrizione e voltura	€ 90

Imposte acquisto "seconda casa"

ACQUISTO DA PRIVATO

Atto soggetto ad imposta di registro

Imposta registro (<i>minimo € 1000</i>)	9%
Imposta ipotecaria	€ 50
Imposta catastale	€ 50

ACQUISTO DA IMPRESA O SOCIETÀ

Atto soggetto ad IVA

Imposta registro	€ 200
Imposta ipotecaria	€ 200
Imposta catastale	€ 200
IVA	10%
Imposta di bollo	€ 230
Tassa di trascrizione e voltura	€ 90

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 e relative pertinenze

Rendita Catastale	x	115,50	unità immobiliari ad uso abitativo e relative pertinenze rientranti nelle categorie C/2, C/6 e C/7
-------------------	---	---------------	--

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...

Obbligo della conformità urbanistico-edilizia e catastale

Obbligo di legge dal 1° luglio 2010

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."

Nota per il lettore:

È importante non sottovalutare quanto appena riportato nell'ultimo paragrafo, poiché la norma prevede la nullità dell'atto nel caso in cui il venditore dovesse dichiarare il falso circa la conformità delle scheda catastale rispetto allo stato di fatto dell'immobile oggetto di compravendita.

È luogo comune pensare o, peggio, affermare che non è necessario che le pareti interne o la semplice diversa distribuzione dei locali corrispondano alla scheda catastale; ciò è falso e fuorviante.

Quando si intende vendere un immobile è quindi indispensabile accertarsi, attraverso l'agente immobiliare e/o il tecnico di fiducia, della conformità edilizia ed urbanistica e della conformità catastale, il tutto per non incorrere in inutili perdite di tempo ed ancor peggio in risoluzioni contrattuali con conseguente perdita di denaro.

Se i consulenti riscontrassero difformità, è necessario procedere immediatamente, attraverso tecnici abilitati, a presentare presso le Autorità competenti richiesta di rilascio degli eventuali provvedimenti edilizi, atti a rendere conformi le unità immobiliari a quanto previsto dalle normative vigenti, anche con eventuali relative opere necessarie, ed infine presentare presso l'Agenzia del Territorio l'aggiornamento della schede planimetriche.

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.

La dichiarazione di conformità urbanistico-edilizia e catastale

A cura del Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della provincia di Varese

Cosa dice la Legge...

Nei trasferimenti di proprietà (ma anche nelle donazioni, divisioni di proprietà immobiliari, contratti di locazione) deve essere riportata una dichiarazione delle parti coinvolte sulla «conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie». I notai, hanno la responsabilità dell'inserimento della dichiarazione, ma gli stessi non hanno l'obbligo di eseguire un'ispezione nell'alloggio per controllare la veridicità di quanto affermato dalle parti. La responsabilità della dichiarazione ricade, quindi, solo su chi conclude l'atto.

Per chi è utile questa verifica?

- **Venditore:** evita di incorrere in falsa dichiarazione, con le relative conseguenze
- **Acquirente:** evita sorprese post-acquisto
- **Notaio:** evita "rimostranze" da parte dell'acquirente che ipotizzava che la verifica fosse insita nella prestazione.
- **Agenzia Immobiliare:** si sa cosa si vende sin da subito, evita "rimostranze" da parte dell'acquirente che ipotizzava che la verifica fosse insita nella mediazione,

Purtroppo è il caso di dire...

Tra chi vende e chi compra una stretta di mano non basta!
Non basta neanche la buona fede tra le parti.
Il trasferimento di un immobile deve essere vissuto dalle parti con chiarezza e consapevolezza.
Per stare tranquilli oggi occorre competenza specifica.

Ma cosa significa???

La planimetria catastale deve rappresentare correttamente il fabbricato e i dati catastali devono essere esatti

E chi deve farlo???

La dichiarazione è resa dal venditore sotto responsabilità anche penale. Sei sicuro che l'immobile che stai vendendo sia in regola catastalmente?

E l'acquirente???

Deve pretenderla! È lui che acquista e deve sapere con certezza! Compreresti una casa senza avere sicurezze sulla sua regolarità catastale?

E il Notaio???

È obbligato a inserire la dichiarazione di conformità ma non è tenuto a fare nessun sopralluogo

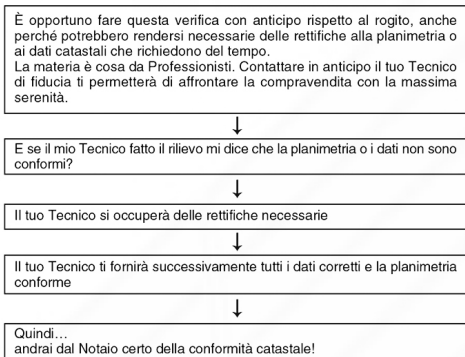
E l'Agenzia Immobiliare???

È coinvolto/responsabile in merito alla verifica di conformità!

Ma come si fa allora???

È necessario un rilievo a verifica della corrispondenza tra planimetria catastale e lo stato di fatto. Questo permette alla parte venditrice di dichiarare il vero e alla parte acquirente di comprare serenamente.

COSA FARE?



CARA CONFORMITÀ, MA QUANTO MI COSTI?

Di tutto conosciamo il prezzo, di niente il valore.
(Friedrich Nietzsche)

Non esiste un **costo fisso** considerando le varie casistiche che si possono configurare. Il Tecnico esperto in materia catastale saprà certo analizzare la situazione e prevenire il suo operato

Il **costo è insignificante** rispetto al valore della conformità!
Ricorda che:
se vendi la responsabilità è solo tua!
se acquisti verifica cosa stai comprando!

SE VUOI PIÙ SERENITÀ
Non fermarti alla conformità catastale, **fai verificare anche la conformità urbanistica**, e tutti dormiranno sonni tranquilli....zzz

PER SAPERNE DI PIÙ
Contatta il tuo Tecnico di fiducia per un consulto

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 dello 0,30%**.

Esempio di calcolo

- Valore della piena proprietà di un bene immobile	€ 100.000,00
- Tasso di interesse legale	0,30%
- Età del beneficiario dell'usufrutto	49
- Coefficiente relativo (vedi tabella seguente)	247,5

Rendita annua	€ 100.000,00 x 0,30%	= € 300,00
Valore dell'usufrutto	€ 300,00 x 247,5	= € 74.250,00
Valore della nuda proprietà	€ 100.000,00 - € 74.250,00	= € 25.750,00

Con decorrenza dallo 01/01/2018, gli interessi legali risultano fissati allo 0,30%.

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 dello 0,30% (in vigore dallo 01/01/2018).

Tabella per calcolo usufrutto**Coefficienti per la determinazione dei diritti di usufrutto a vita dal 01/01/2018**

Età dell'usufruttuario (in anni compiuti)	Coefficiente	Fatto 100 il valore della piena proprietà	
		Valore usufrutto	Nuda proprietà
da 0 a 20	317,50	95,25	4,75
da 21 a 30	300,00	90,00	10,00
da 31 a 40	282,50	84,75	15,25
da 41 a 45	265,00	79,50	20,50
da 46 a 50	247,50	74,25	25,75
da 51 a 53	230,00	69,00	31,00
da 54 a 56	212,50	63,75	36,25
da 57 a 60	195,00	58,50	41,50
da 61 a 63	177,50	53,25	46,75
da 64 a 66	160,00	48,00	52,00
da 67 a 69	142,50	42,75	57,25
da 70 a 72	125,00	37,50	62,50
da 73 a 75	107,50	32,25	67,75
da 76 a 78	90,00	27,00	73,00
da 79 a 82	72,50	21,75	78,25
da 83 a 86	55,00	16,50	83,50
da 87 a 92	37,50	11,25	88,75
da 93 a 99	20,00	6,00	94,00

In vigore fino al 31/12/2017

Età dell'usufruttuario (in anni compiuti)	Coefficiente	Fatto 100 il valore della piena proprietà	
		Valore usufrutto	Nuda proprietà
da 0 a 20	950	95	5
da 21 a 30	900	90	10
da 31 a 40	850	85	15
da 41 a 45	800	80	20
da 46 a 50	750	75	25
da 51 a 53	700	70	30
da 54 a 56	650	65	35
da 57 a 60	600	60	40
da 61 a 63	550	55	45
da 64 a 66	500	50	50
da 67 a 69	450	45	55
da 70 a 72	400	40	60
da 73 a 75	350	35	65
da 76 a 78	300	30	70
da 79 a 82	250	25	75
da 83 a 86	200	20	80
da 87 a 92	150	15	85
da 93 a 99	100	10	90

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.

LE NORME RICHIAMATE dal comma 496 dell'Art. 1 (L.266/2005)

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 Vanetti Dino di Confcommercio Ascom FIMAA Varese

Legge n. 210/2004 - Note al D.Lgs. n. 122/2005

La tutela patrimoniale degli acquirenti di immobili da costruire è disciplinata nel D.Lgs. n. 122/2005 (G.U. n. 155 del 6.07.2005), decreto che ha recepito ed attuato i principi generali già enunciati nella L. 210/2004.

Il legislatore, come noto, ha inteso assicurare protezione, attraverso il rilascio di una idonea garanzia fidejussoria a cura (e spese) dell'impresa venditrice/costruttrice e/o della cooperativa edilizia, agli acquirenti (persone fisiche) che si apprestino a stipulare un 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 (o di altro diritto reale di godimento) del bene il venditore/costruttore abbia percepito o dovrà 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.

Il D.Lgs. 122/2005 è piuttosto articolato e di contenuto complesso e si applica a tutti i contratti aventi ad 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 luglio 2005.

Sono esclusi pertanto dalla sua applicazione (e questa rappresenta senz'altro una lacuna che il legislatore dovrebbe affrettarsi a colmare) i contratti preliminari inerenti la vendita di immobili sulla carta, ovvero ancora completamente da costruire, rispetto ai quali non sia ancora stato richiesto dal promittente venditore il permesso di costruire o altro equipollente titolo autorizzativo (v. Cass. 10.3.2011 n. 5749).

Paradossalmente, quindi, la promessa di vendita di un appartamento relativamente al quale il promittente venditore non abbia ancora chiesto il rilascio del permesso di costruire è sprovvista di tutela specifica, mentre laddove vi sia stata la diligenza e premura di richiedere detto permesso, o magari di averlo già ottenuto, la tutela è invece accordata dal citato D.Lgs. 122/2005.

La normativa trova applicazione in tutti i casi di "*trasferimento non immediato*" di beni immobili e, fondamentalmente, tutte le volte in cui si stipula un contratto preliminare (ma anche, ad esempio, un contratto di leasing con riscatto ecc.) che prevede una successiva futura cessione della titolarità di detti diritti reali.

Per "*immobili da costruire*" devono intendersi non solo gli immobili ancora completamente da costruire (le cd. vendite sulla carta per cui, ribadiamo, sia stato però già chiesto il permesso autorizzativo), ma anche qualsiasi intervento edilizio che richieda il rilascio di un nuovo certificato di agibilità, ovvero anche le 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 normativa si applica a tutti gli immobili da costruire, senza alcuna distinzione tra immobili ad uso abitazione, ad uso ufficio, alle case di villeggiatura, ai boxes, ecc., sempreché l'acquirente sia però persona fisica.

Solo gli articoli relativi al diritto di prelazione in caso di vendita forzata e ai limiti dell'azione revocatoria in caso di fallimento fanno espresso riferimento ad immobili che costituiscono "*l'abitazione principale*" dell'acquirente.

In forza della norma di cui si discute, pertanto, il costruttore ha l'obbligo 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 non immediato della proprietà o di altro diritto reale su immobili da costruire) una fidejussione 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.

La fidejussione, che deve necessariamente essere emessa da un istituto bancario, da una società di assicurazioni o da un intermediario finanziario a ciò abilitato, dovrà essere rilasciata al più tardi al momento della conclusione del contratto preliminare di vendita e la sua efficacia cesserà con la stipula del contratto definitivo (rogito) di trasferimento di proprietà dell'immobile. Il rilascio della fidejussione a garanzia delle somme versate dal promissario acquirente non è più obbligatorio per gli immobili di nuova costruzione:

- che al momento della sottoscrizione della proposta di acquisto o del contratto preliminare di compravendita siano già stati ultimati dal costruttore, con la presentazione della dichiarazione di "fine lavori";
- che siano in uno stato di fatto tale da poter ottenere il rilascio del certificato di agibilità (anche con il sistema del silenzio assenso).

È fatto divieto all'acquirente di rinunciare (sia preventivamente che contestualmente al sorgere dell'obbligo di rilascio in capo al costruttore) alla fidejussione in questione, traendo questa origine da una norma di ordine pubblico di protezione, ed ogni accordo in tal senso concluso tra le parti deve considerarsi nullo.

La suddetta fidejussione potrà essere escussa dall'acquirente al verificarsi di una delle seguenti "situazioni di crisi":

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

Al verificarsi di dette ipotesi l'acquirente potrà richiedere all'istituto garante il pagamento di quanto a quel momento complessivamente versato al costruttore, e l'istituto, senza poter eccepire la preventiva escussione del debitore principale (il costruttore), ovvero "a prima richiesta", dovrà corrispondere all'acquirente, nel termine di trenta giorni dalla richiesta, gli importi sopra indicati.

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

Trattasi però di nullità relativa che potrà essere fatta valere solo dall'acquirente.

Oltre allo strumento della garanzia fideiussoria, il citato D.Lgs. n. 122/2005 prevede che, ferma restando la garanzia stabilita dall'art. 1669 Codice Civile, il costruttore sia 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.

Accanto agli obblighi posti specificamente a carico del costruttore, la normativa a tutela dell'acquirente di immobili da costruire prevede altresì l'istituzione di un Fondo di Solidarietà presso il Ministero dell'Economia e delle Finanze a cui potranno accedere tutti quegli acquirenti che, a seguito dell'assoggettamento del costruttore a procedure implicanti una situazione di crisi, hanno subito la perdita di somme di denaro e non abbiano conseguito la proprietà del bene.

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	16/12/1990 - 31/12/1996	10%
Legge 23/12/96 n. 662 (articolo 2, comma 185)	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 - 31/12/2007	2,5%
D.M. 12/12/07	01/01/2008 - 31/12/2009	3%
D.M. 04/12/09	01/01/2010 - 31/12/2010	1%
D.M. 07/12/10	01/01/2011 - 31/12/2011	1,5%
D.M. 12/12/11	01/01/2012 - 31/12/2013	2,5%
D.M. 12/12/13	01/01/2014 - 31/12/2014	1%
D.M. 11/12/2014	01/01/2015 - 31/12/2015	0,5%
D.M. 11/12/2015	01/01/2016 - 31/12/2016	0,2%
D.M 07/12/2016	01/01/2017 - 31/12/2017	0,1%
D.M. 13/12/2017	01/01/2018	0,3%

Cedolare secca sugli affitti

A cura di Sergio Salerno - A.N.A.M.A. Varese

Scheda informativa

È stata introdotta a partire dal 2011 la “cedolare secca sugli affitti”. Si tratta di un’imposta che sostituisce quelle attualmente dovute sulle locazioni (articolo 3 del D.Lgs. 23/2011). È un regime facoltativo e si applica in alternativa a quello ordinario.

La cedolare secca, in pratica, sostituisce:

- l’Irpef e le relative addizionali
- l’imposta di registro
- l’imposta di bollo

E ancora:

- l’imposta di registro sulle risoluzioni e proroghe del contratto di locazione
- l’imposta di bollo, se dovuta, sulle risoluzioni e proroghe del contratto

Attenzione: resta comunque l’obbligo di versare l’imposta di registro per la cessione del contratto di locazione

Contribuenti interessati

Possono optare per il regime della cedolare secca le persone fisiche titolari del diritto di proprietà o del diritto reale di godimento (per esempio, usufrutto) su unità immobiliari abitative locate. L’opzione non può essere effettuata nell’esercizio di attività di impresa o di arti e professioni. Può essere esercitata l’opzione, invece, per i contratti di locazione conclusi con soggetti che non agiscono nell’esercizio di imprese, arti o professioni (compresi quelli con enti pubblici o privati non commerciali, purché risulti dal contratto di locazione la destinazione dell’uso abitativo dell’immobile).

L’opzione può esser esercitata anche per le unità immobiliari abitative locate nei confronti di cooperative edilizie per la locazione o enti senza scopo di lucro, purché sublocate a studenti universitari e date a disposizione dei Comuni, con rinuncia all’aggiornamento del canone di locazione o assegnazione (D.L. 47/2014 - Misure urgenti per l’emergenza abitativa e per il mercato delle costruzioni).

Contitolarità

In caso di contitolarità dell’immobile l’opzione deve essere esercitata distintamente da ciascun locatore. I locatori contitolari che non esercitano l’opzione sono tenuti al versamento dell’imposta di registro calcolata sulla parte del canone di locazione loro imputabile in base alle quote di possesso. Deve essere comunque versata l’imposta di bollo sul contratto di locazione. L’imposta di registro deve essere versata per l’intero importo stabilito nei casi in cui la norma fissa l’ammontare minimo dell’imposta dovuta.

Requisiti degli immobili per esercitare l’opzione

L’opzione può essere esercitata in relazione a ciascuna unità immobiliare ad uso abitativo e alle relative pertinenze locate congiuntamente all’abitazione. Sono interessate, quindi, soltanto:

- le unità abitative accatastate nelle categorie da A1 a A11, esclusa l’A10 (uffici o studi privati)
- le relative pertinenze (solo se locate congiuntamente all’abitazione).

La nuova tassazione sostitutiva non si applica agli immobili strumentali o relativi all’attività di impresa o di arti e professioni.

Non è possibile scegliere la cedolare per i contratti di locazione di immobili situati all’estero e per i contratti di sublocazione. In entrambi i casi, infatti, i relativi redditi rientrano nella categoria dei redditi diversi e non fra i redditi fondiari.

Contratti misti

Se il contratto di locazione ha ad oggetto unità immobiliari abitative per le quali viene esercitata l’opzione per l’applicazione della cedolare secca e altri immobili per i quali non è esercitata l’opzione, l’imposta di registro è calcolata:

- sui soli canoni riferiti agli immobili per i quali non è stata esercitata l’opzione
- sulla parte di canone imputabile a ciascun immobile in proporzione alla rendita, se il canone è stato pattuito unitariamente.

Comunicazione al conduttore (affittuario)

Il locatore (proprietario) che decide di avvalersi del nuovo regime deve darne comunicazione al conduttore (affittuario).

La comunicazione va effettuata con raccomandata e deve contenere la rinuncia alla facoltà di chiedere, per tutta la durata dell’opzione, l’aggiornamento del canone di locazione, anche se è previsto nel contratto, inclusa la variazione accertata. **La presente pubblicazione è consultabile sul sito internet della Camera di Commercio di Varese: www.va.camcom.it, nella sezione “Tutela del mercato”**

dall'Istat dell'indice nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati dell'anno precedente.

Attenzione: la comunicazione è obbligatoria e deve essere inviata prima di esercitare l'opzione. Il mancato invio rende inefficace l'opzione stessa (articolo 3, comma 11 del D.Lgs. 23/2011).

Come si calcola la cedolare secca

L'importo della nuova imposta ("cedolare secca") si calcola applicando un'aliquota del 21% sul canone di locazione annuo stabilito dalle parti. È stata introdotta, inoltre, un'aliquota ridotta del 15% (D.L. 102/2013), modificata al 10% per il quadriennio 2014-2017 (D.L. 47/2014, pubblicato sulla «Gazzetta Ufficiale» n. 73 del 28 marzo 2014), prorogata - con la Legge di Bilancio 2018 - al 10% per il biennio 2018/2019, per i contratti di locazione a canone concordato relativi ad abitazioni ubicate:

- nei comuni con carenze di disponibilità abitative (articolo 1, lettera a) e b) del D.L. 551/1988). Si tratta, in pratica, dei comuni di Bari, Bologna, Catania, Firenze, Genova, Milano, Napoli, Palermo, Roma, Torino e Venezia e dei comuni confinanti con gli stessi, nonché gli altri comuni capoluogo di provincia
- nei comuni ad alta tensione abitativa (individuati dal Cipe)

Versamento dell'imposta sostitutiva

L'imposta deve essere versata entro lo stesso termine previsto per il versamento dell'Irpef (acconto e saldo) e con le modalità stabilite dall'articolo 19 del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241 (versamento con modello F24, con possibilità di compensare l'imposta dovuta con eventuali crediti).

Acconto

In generale, l'acconto non è dovuto nel primo anno di esercizio dell'opzione per la cedolare secca, poiché manca la base imponibile di riferimento, cioè l'imposta sostitutiva dovuta per il periodo precedente.

Il pagamento dell'acconto è dovuto se l'importo dell'imposta sostitutiva dovuta per l'anno precedente supera i 51,65 euro. In questo caso, il versamento dell'acconto va effettuato:

- in un'unica soluzione, entro il 30 novembre, se l'importo è inferiore a 257,52 euro
- in due rate, se l'importo dovuto è superiore a 257,52 euro:
 - la prima, pari al 38% (40% del 95%) dell'imposta dell'anno precedente, entro il 16 giugno (o il 16 luglio, con la maggiorazione prevista dalla Legge);
 - la seconda, del restante 57% (60% del 95%), entro il 30 novembre.

Versamento a saldo

Anche per il saldo dell'imposta sostitutiva si applicano le stesse regole previste per l'Irpef: il versamento va effettuato entro il 16 giugno dell'anno successivo a quello cui si riferisce, o entro il 16 luglio, con la maggiorazione.

Per il versamento dell'imposta sostitutiva con il modello F24 vanno utilizzati i seguenti codici tributo:

- 1840 Cedolare secca locazioni – Acconto prima rata
- 1841 Cedolare secca locazioni – Acconto seconda rata o unica soluzione
- 1842 Cedolare secca locazioni – Saldo

Quando scegliere la cedolare

L'opzione può essere esercitata:

- alla registrazione del contratto
- nelle annualità successive, nel termine previsto per il versamento dell'imposta di registro, cioè entro 30 giorni dalla scadenza di ciascuna annualità
- in caso di proroga, anche tacita, del contratto di locazione.

Anche in questo caso, l'opzione va esercitata nel termine previsto per il versamento dell'imposta di registro, cioè entro 30 giorni dalla proroga.

Quando non c'è l'obbligo di registrazione in termine fisso (contratti la cui durata non superi i trenta giorni complessivi nell'anno), il locatore può applicare la cedolare secca nella dichiarazione dei redditi - relativa all'anno nel quale il reddito è prodotto - oppure esercitare l'opzione alla registrazione, in caso d'uso o volontaria.

Il limite di durata dei trenta giorni deve essere determinato computando tutti i rapporti di locazione, di durata anche inferiore a trenta giorni, intercorsi nell'anno con il medesimo locatario.

La registrazione del contratto e la scelta della cedolare

Il contratto di locazione può essere registrato telematicamente, attraverso Fisconline o Entratel, oppure presso qualsiasi ufficio dell'Agenzia, anche quando si sceglie il regime della cedolare secca contestualmente alla richiesta di registrazione.

Il prodotto di riferimento da utilizzare per la registrazione è "RLI":

- software o ambiente web, per la registrazione telematica
- modello, per la presentazione in ufficio (nel qual caso, non essendo dovute le imposte di registro e di bollo, è sufficiente portare con sé il modello RLI e le copie del contratto).

Anche per registrare i contratti con opzione per la cedolare secca è possibile ricorrere a un intermediario abilitato (professionisti, associazioni di categoria, Caf, eccetera) o a un delegato.

Con RLI, software, ambiente web o modello in ufficio, è possibile anche esercitare la revoca o optare per la cedolare secca nei casi in cui la scelta sia fatta:

- in un'annualità successiva (entro 30 giorni dalla scadenza dell'annualità precedente);
- in fase di proroga, anche tacita, del contratto di locazione (entro 30 giorni dal momento della proroga).

Rigenerazione urbana sostenibile

A cura della Commissione Rigenerazione - Ordine degli Architetti della provincia di Varese

RIGENERAZIONE

Concetto applicabile nell'ambito urbano finalizzato ad affrontare e riqualificare le realtà dei centri edificati ed i problemi connessi ad esse per un miglioramento della qualità dell'abitare, in un'ottica di ecosostenibilità e di disincentivazione del consumo di suolo non urbanizzato a favore della riqualificazione della rifunzionalizzazione di quello urbanizzato.

URBANA

Aggettivo connotante una realtà contemporanea dell'abitare che oggi mostra in parecchi ambiti forti criticità attribuibili alla diffusione, nel territorio italiano, di sistemi produttivi e modelli (non-modelli) di pianificazione inadeguati e obsoleti, i quali hanno creato, dal dopoguerra ad oggi, un sistema urbano che non ha garantito una soddisfacente qualità dell'abitare.



@foto by Stefano Anzini

SOSTENIBILITÀ

Concetto da applicare ad ogni forma di attività che l'uomo esercita sul territorio e nell'ecosistema, a garanzia del mantenimento di un sistema globale naturale, antropico ed economico, che nel tempo conservi e auto-generi gli equilibri necessari a garantire il suo mantenimento.

L'unione sinergica dei concetti di rigenerazione urbana e di sostenibilità rappresenta l'unica valida strategia complessiva per avviare un nuovo ciclo urbanistico virtuoso, volto a rinnovare e innovare la qualità degli spazi dell'abitare, a risolvere e rifunzionalizzare gli ambiti urbani dismessi e quale "...occasione per risolvere problemi come l'assenza di identità di un quartiere, la totale mancanza di spazi pubblici e l'elevata densità...", intendendosi quest'ultima quale abitativa.

La riqualificazione del patrimonio immobiliare esistente è una priorità per garantire ai cittadini la qualità e la sicurezza dell'abitare, costituendo, nel medesimo tempo, l'occasione per il rilancio dell'economia.

“...Lo sviluppo della città oggi dipende dalla capacità di reinventare l'uso degli spazi, mettendo a sistema interessi e opportunità di diversa natura...”, in considerazione del fatto che il progetto della rigenerazione delle aree urbane deve configurarsi come un sistema organico che coinvolga risorse economiche (strumenti finanziari, incentivi pubblici, fondi europei, bonus volumetrici), figure tecniche e professionali specializzate coinvolte a 360° nel processo rigenerativo, ricerca tecnologica e innovazione scientifica, oltre ad una illuminata visione politica, legislativa e amministrativa super partes.

Richiamando quanto asserito nella pubblicazione redatta dal Consiglio Nazionale degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori nel “Piano Nazionale per la rigenerazione urbana sostenibile”, emerge la necessità di individuare processi produttivi e modelli urbanistici di nuova concezione che, in una sinergia virtuosa così riassumibile

SVILUPPO + TUTELA/CONSERVAZIONE = RIGENERAZIONE + INNOVAZIONE

perseguano obiettivi condivisi, quali:

- la messa in sicurezza, manutenzione e rigenerazione del patrimonio edilizio, pubblico e privato;
- la drastica riduzione del consumo del suolo e gli sprechi degli edifici;
- la rivalutazione degli spazi pubblici, del verde urbano, dei servizi di quartiere;
- la razionalizzazione della mobilità urbana e del ciclo dei rifiuti;
- l'implementazione delle infrastrutture digitali;
- la salvaguardia dei centri storici, la loro valorizzazione e rivitalizzazione;
- il conferimento “di flessibilità nel soddisfacimento delle nuove domande di spazio e qualità dell'abitare” .
- la rottamazione, nei casi di criticità, di strutture, obsolescenza di impianti e forte compromissione funzionale.

“...In questo quadro concettuale, uno dei punti di maggiore interesse è la valutazione di quanto le operazioni di riuso e rigenerazione delle aree dismesse si siano tradotte in concrete opportunità per ridisegnare e ridefinire parti del più ampio sistema territoriale...” , al fine di elaborare un sistema strategico di rigenerazione urbana sostenibile che, trasformando le criticità e le urgenze all'interno dei tessuti urbani in opportunità di riqualificazione, restituisca al territorio la sua qualità naturale ed intrinseca di luogo dell'abitare.

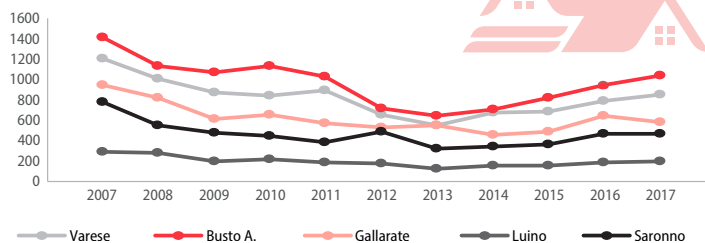
Numero di Transazioni Normalizzate (N.T.N.) nel periodo dal 2007 al 2017

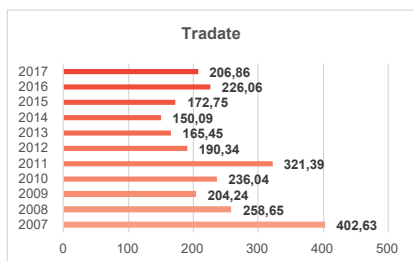
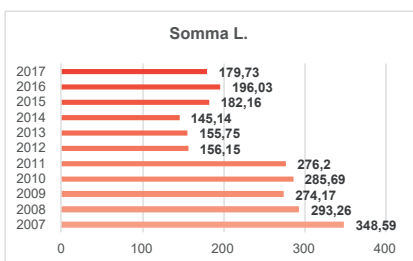
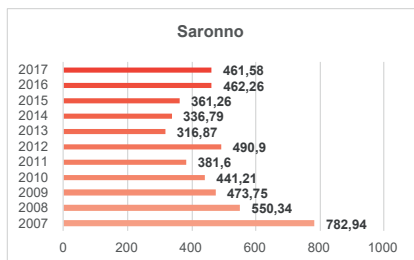
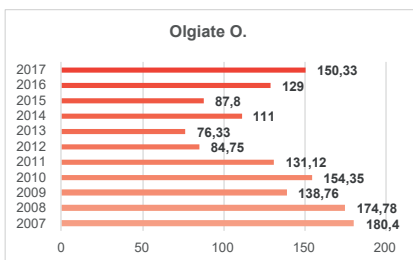
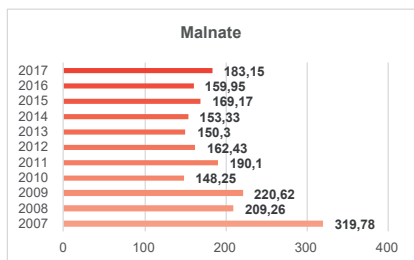
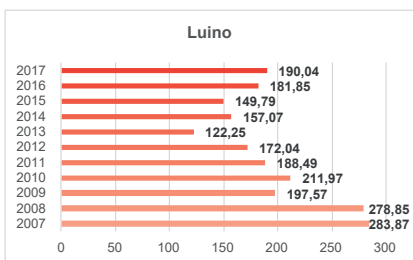
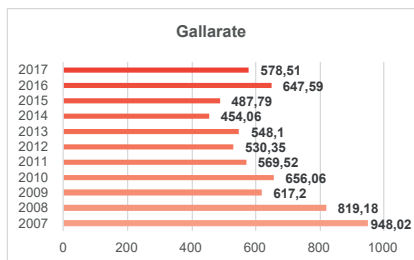
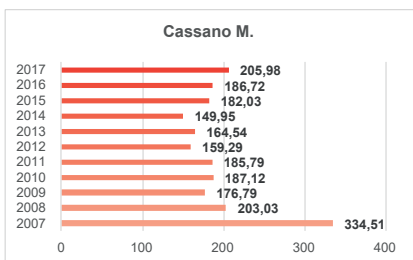
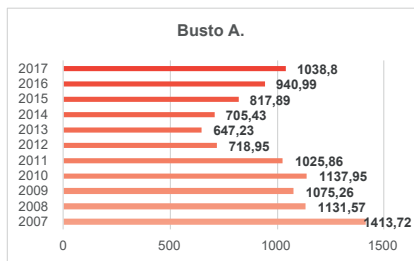
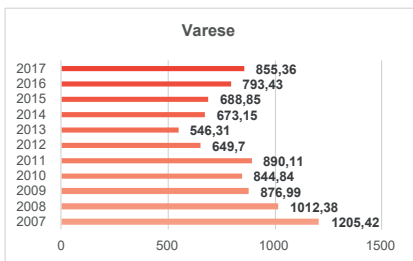
Il Numero di Transazioni Normalizzate è un indicatore della dinamica di mercato che rappresenta il numero di transazioni normalizzate rispetto alla quota di proprietà compravenduta, avvenute in un determinato periodo di tempo. Dato estratto dalla Banca Dati degli Uffici di Pubblicità Immobiliare.

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Varese	1205,42	1012,38	876,99	844,84	890,11	649,70	546,31	673,15	688,85	793,43	855,36
Busto A.	1413,72	1131,57	1075,26	1137,95	1025,86	718,95	647,23	705,43	817,89	940,99	1038,8
Cassano M.	334,51	203,03	176,79	187,12	185,79	159,29	164,54	149,95	182,03	186,72	205,98
Gallarate	948,02	819,18	617,2	656,06	569,52	530,35	548,1	454,06	487,79	647,59	578,51
Luino	283,87	278,85	197,57	211,97	188,49	172,04	122,25	157,07	149,79	181,85	190,04
Malnate	319,78	209,26	220,62	148,25	190,1	162,43	150,3	153,33	169,17	159,95	183,15
Olgiate O.	180,40	174,78	138,76	154,35	131,12	84,75	76,33	111	87,8	129,00	150,33
Saronno	782,94	550,34	473,75	441,21	381,6	490,9	316,87	336,79	361,26	462,26	461,58
Somma L.	348,59	293,26	274,17	285,69	276,2	156,15	155,75	145,14	182,16	196,03	179,73
Tradate	402,63	258,65	204,24	236,04	321,39	190,34	165,45	150,09	172,75	226,06	206,86
Totale provincia	12427,24	10455,32	10703,46	10041,61	10041,61	7944,25	6875,36	7150,59	7526,69	9201,09	9514,14

Fonte: Agenzia delle Entrate - Direzione provinciale di Varese - Ufficio provinciale - Territorio

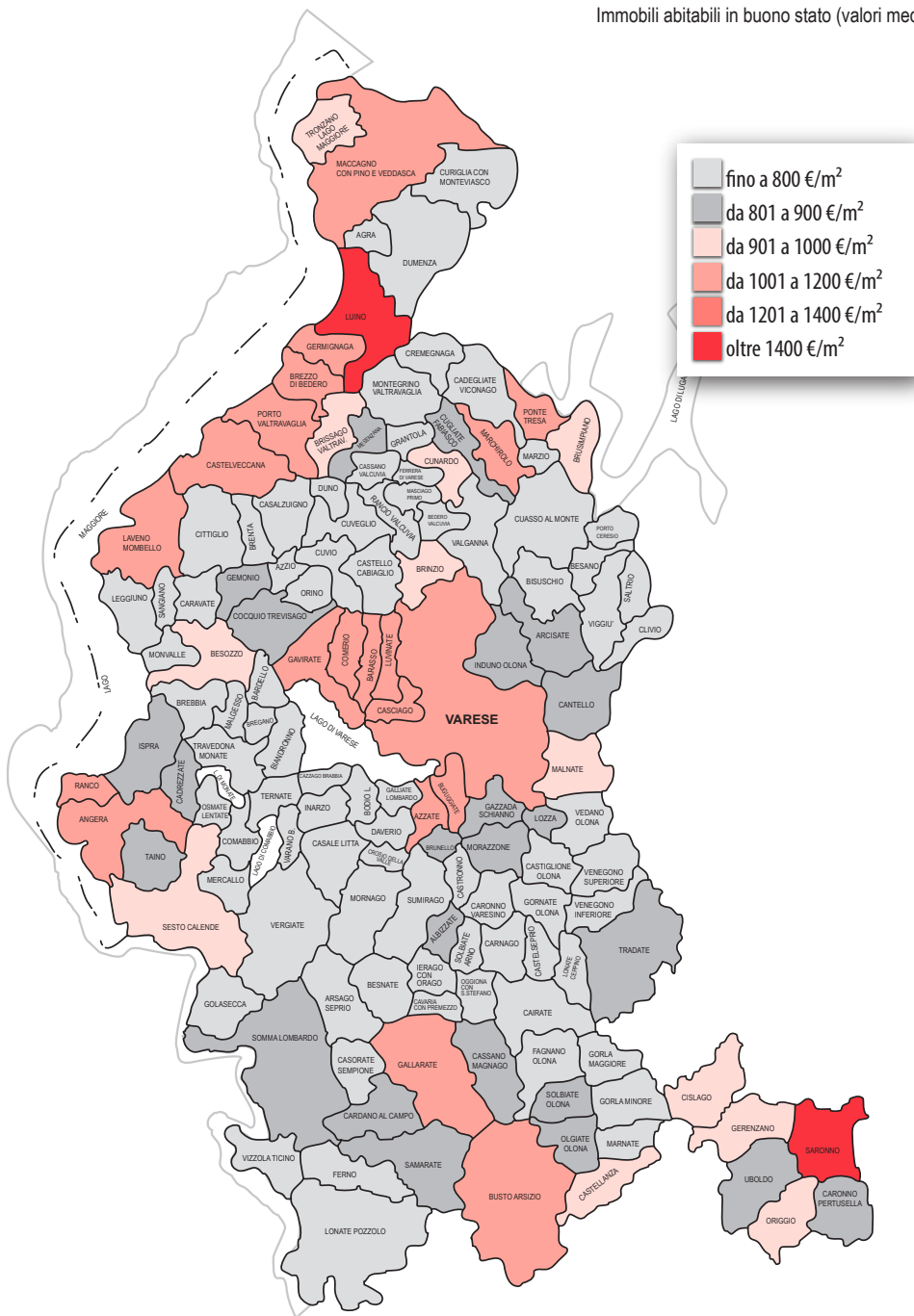
N° transazioni





DOVE ACQUISTARE?

Immobili abitabili in buono stato (valori medi)



Indicatori demografici dei 139 comuni della provincia di Varese (allo 01.01.2018)

Cod. Istat	Comuni	Popolazione allo 01.01.2017	Popolazione allo 01.01.2018	Densità ab./km ² allo 01.01.2018	Cod. Fiscale
12133	Varese	80.694	80.544	1.468,71	L682
12001	Agra	412	410	146,67	A085
12002	Albizzate	5.322	5.299	1.364,98	A167
12003	Angera	5.583	5.546	312,92	A290
12004	Arcisate	9.962	9.978	822,82	A371
12005	Arsago Seprio	4.903	4.904	466,78	A441
12006	Azzate	4.686	4.714	1.046,09	A531
12007	Azzio	779	757	348,49	A532
12008	Barasso	1.667	1.696	432,29	A619
12009	Bardello	1.613	1.616	642,37	A645
12010	Bedero Valcuvia	665	661	257,84	A728
12011	Besano	2.594	2.583	752,60	A819
12012	Besnate	5.565	5.558	743,35	A825
12013	Besozzo	9.036	9.005	645,74	A826
12014	Biandronno	3.346	3.325	349,23	A845
12015	Bisuschio	4.368	4.294	610,80	A891
12016	Bodio Lomnago	2.184	2.210	547,22	A918
12017	Brescia	3.281	3.239	471,57	B126
12018	Bregano	862	862	376,01	B131
12019	Brenta	1.708	1.670	399,32	B150
12020	Brezzo di Bedero	1.197	1.215	122,07	B166
12021	Brinzio	816	809	126,48	B182
12022	Brissago-Valtravaglia	1.231	1.226	200,36	B191
12023	Brunello	973	969	598,15	B219
12024	Brusimpiano	1.208	1.213	205,39	B228
12025	Buguggiate	3.080	3.102	1.238,52	B258
12026	Busto Arsizio	83.340	83.405	2.720,30	B300
12027	Cadegliano-Viconago	2.160	2.201	214,27	B326
12028	Cadrezzate	1.848	1.842	389,59	B347

Cod. Istat	Comuni	Popolazione allo 01.01.2017	Popolazione allo 01.01.2018	Densità abit./Km ² allo 01.01.2018	Cod. Fiscale
12029	Cairate	7.791	7.720	685,39	B368
12030	Cantello	4.675	4.747	519,74	B634
12031	Caravate	2.550	2.613	509,65	B732
12032	Cardano al Campo	14.855	14.896	1.581,33	B754
12033	Carnago	6.711	6.722	1.081,89	B796
12034	Caronno Pertusella	17.713	17.775	2.116,00	B805
12035	Caronno Varesino	4.910	4.860	845,29	B807
12036	Casale Litta	2.690	2.675	252,64	C875
12037	Casalzuigno	1.371	1.353	184,76	B921
12038	Casciago	3.795	3.763	930,17	B949
12039	Casorate Sempione	5.696	5.687	823,09	B987
12040	Cassano Magnago	21.641	21.757	1.762,51	C004
12041	Cassano Valcuvia	669	675	170,68	B999
12042	Castellanza	14.397	14.340	2.069,20	C139
12043	Castello Cabiaglio	591	562	80,49	B312
12044	Castelseprio	1.300	1.311	349,52	C273
12045	Castelveccana	2.006	1.993	95,87	C181
12046	Castiglione Olona	7.719	7.669	1.111,38	C300
12047	Castronno	5.240	5.253	1.397,41	C343
12048	Cavaria con Premezzo	5.811	5.834	1.758,45	C382
12049	Cazzago Brabbia	815	807	201,55	C409
12050	Cislago	10.411	10.394	933,56	C732
12051	Cittiglio	3.923	3.874	348,77	C751
12052	Clivio	1.963	1.921	643,79	C796
12053	Cocquio-Trevisago	4.742	4.755	484,92	C810
12054	Comabbio	1.150	1.170	249,60	C911
12055	Comerio	2.843	2.904	523,30	C922
12056	Cremonaga	829	815	179,08	D144
12057	Crosio della Valle	614	610	423,41	D185
12058	Cuasso al Monte	3.574	3.613	223,25	D192
12059	Cugliate-Fabiasco	3.095	3.121	476,93	D199
12060	Cunardo	2.917	2.969	490,00	D204
12061	Curiglia con Monteviasco	179	175	16,12	D217

Cod. Istat	Comuni	Popolazione allo 01.01.2017	Popolazione allo 01.01.2018	Densità abit./Km ² allo 01.01.2018	Cod. Fiscale
12062	Cuveglia	3.371	3.375	448,37	D238
12063	Cuvio	1.655	1.650	276,89	D239
12064	Daverio	3.091	3.056	759,25	D256
12065	Dumenza	1.476	1.484	80,66	D384
12066	Duno	130	125	50,19	D385
12067	Fagnano Olona	12.419	12.510	1.441,08	D467
12068	Ferno	6.872	6.850	791,17	D543
12069	Ferrera di Varese	732	703	460,53	D551
12070	Gallarate	53.145	53.425	2.546,16	D869
12071	Galliate Lombardo	996	1.001	305,66	D871
12072	Gavirate	9.334	9.374	780,59	D946
12073	Gazzada Schianno	4.647	4.632	956,79	D951
12074	Gemonio	2.871	2.878	783,19	D963
12075	Gerenzano	10.859	10.914	1.115,15	D981
12076	Germignaga	3.886	3.929	843,22	D987
12077	Golasecca	2.714	2.729	366,95	E079
12078	Gorla Maggiore	4.983	4.984	966,25	E101
12079	Gorla Minore	8.401	8.370	1.118,89	E102
12080	Gornate-Olona	2.223	2.194	467,23	E104
12081	Grantola	1.288	1.266	618,89	E144
12082	Inarzo	1.080	1.078	442,91	E292
12083	Induno Olona	10.256	10.266	830,20	E299
12084	Ispra	5.283	5.276	331,63	E367
12085	Jerago con Orago	5.155	5.140	1.326,69	E366
12086	Lavena Ponte Tresa	5.722	5.763	1.297,33	E494
12087	Laveno-Mombello	8.743	8.684	369,09	E496
12088	Leggiuno	3.820	3.791	287,47	E510
12089	Lonate Ceppino	5.003	5.012	1.036,24	E665
12090	Lonate Pozzolo	11.839	11.786	403,06	E666
12091	Lozza	1.259	1.246	728,65	E707
12092	Luino	14.664	14.454	688,09	E734
12093	Luvinate	1.322	1.358	333,55	E769
12142	Maccagno con Pino e Veddasca (*)	2.585	2.615	62,32	

Cod. Istat	Comuni	Popolazione allo 01.01.2017	Popolazione allo 01.01.2018	Densità abit./Km ² allo 01.01.2018	Cod. Fiscale
12095	Malgesso	1.310	1.297	467,78	E856
12096	Malnate	16.768	16.784	1.864,62	E863
12097	Marchirolo	3.460	3.478	633,46	E929
12098	Marnate	7.806	7.903	1.630,66	E965
12099	Marzio	352	367	197,52	F002
12100	Masciago Primo	300	303	167,57	F007
12101	Mercallo	1.810	1.795	327,45	F134
12102	Mesenzana	1.523	1.534	314,14	F154
12103	Montegrino Valtravaglia	1.472	1.478	146,32	F526
12104	Monvalle	1.931	1.950	429,49	F703
12105	Morazzone	4.282	4.287	765,19	F711
12106	Momago	5.029	4.976	406,68	F736
12107	Oggiona con Santo Stefano	4.305	4.337	1.579,91	G008
12108	Olgiate Olona	12.409	12.444	1.726,73	G028
12109	Origgio	7.705	7.827	988,88	G103
12110	Orino	850	846	227,13	G105
12111	Osmate	820	817	232,27	E529
12113	Porto Ceresio	2.906	2.940	550,83	G906
12114	Porto Valtravaglia	2.386	2.347	143,34	G907
12115	Rancio Valcuvia	919	937	210,65	H173
12116	Ranco	1.297	1.289	190,58	H174
12117	Saltrio	3.021	3.069	892,41	H723
12118	Samarate	16.021	16.018	1.000,24	H736
12141	Sangiano	1.515	1.513	681,32	H872
12119	Saronno	39.351	39.419	3.564,88	I441
12120	Sesto Calende	11.115	11.141	444,96	I688
12121	Solbiate Arno	4.196	4.153	1.368,46	I793
12122	Solbiate Olona	5.493	5.466	1.108,29	I794
12123	Somma Lombardo	17.884	17.919	587,40	I819
12124	Sumirago	6.183	6.149	523,32	L003
12125	Taino	3.697	3.725	488,13	L032
12126	Ternate	2.557	2.581	551,52	L115
12127	Tradate	18.762	18.861	878,16	L319

Cod. Istat	Comuni	Popolazione allo 01.01.2017	Popolazione allo 01.01.2018	Densità abit./Km ² allo 01.01.2018	Cod. Fiscale
12128	Travedona-Monate	4.086	4.120	429,31	L342
12129	Tronzano Lago Maggiore	241	236	21,33	A705
12130	Uboldo	10.582	10.565	984,04	L480
12131	Valganna	1.602	1.623	130,69	L577
12132	Varano Borghi	2.487	2.480	744,28	L671
12134	Vedano Olona	7.415	7.425	1.048,00	L703
12136	Venegono Inferiore	6.142	6.124	1.041,69	L733
12137	Venegono Superiore	7.316	7.293	1.083,03	L734
12138	Vergiate	8.745	8.711	399,89	L765
12139	Viggiù	5.315	5.318	574,12	L876
12140	Vizzola Ticino	584	579	76,12	M101
TOTALE		890.043	890.528	743,35	

(*) Con Legge regionale n. 8 del 30/01/2014 è stato istituito il nuovo comune nato dall'unione di Maccagno, Pino sulla sponda del Lago Maggiore e Veddasca

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 lo strumento urbanistico introdotto in Lombardia dalla L.R. n.12 dell'11 marzo 2005 e successive modifiche ed integrazioni, che definisce l'assetto dell'intero territorio comunale e che va a sostituire in tutti i comuni lombardi il vecchio Piano Regolatore Generale (**PRG**).

Il governo del territorio in Lombardia si attua mediante una pluralità di piani (Piano Territoriale Regionale - PTR, Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale - PTCP, e Piano di Governo del Territorio - PGT), fra loro coordinati e differenziati, i quali, nel loro insieme, costituiscono la pianificazione del territorio stesso.

Nelle previsioni della legge regionale il governo del territorio comunale, come anche quello regionale e provinciale, si caratterizza per:

- la sostenibilità, intesa come la garanzia di uguale possibilità di crescita del benessere dei cittadini e di salvaguardia dei diritti delle future generazioni.
- la pubblicità e la trasparenza delle attività che conducono alla formazione degli strumenti;
- la partecipazione diffusa dei cittadini e delle loro associazioni;
- la possibile integrazione dei contenuti della pianificazione da parte dei privati;
- la riduzione del consumo di suolo;

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.



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.

Per la formazione di questi tre documenti viene seguito 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.

Tutti i comuni della provincia di Varese si sono ormai dotati del proprio PGT.

I comuni sono ora chiamati ad applicare la L.R. 31 del 28/11/2014 recependo nel proprio PGT i principi di riduzione del consumo di suolo, di recupero e di riqualificazione delle aree degradate o dismesse secondo regole che devono essere prima codificate a scala regionale dal Piano Territoriale Regionale (PTR) e a livello provinciale dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) con il fine di concretizzare sul territorio della Lombardia il traguardo previsto dalla Commissione europea di giungere entro il 2050 a una occupazione netta di terreno pari a zero.

Gli strumenti di governo del territorio, nel rispetto dei criteri di sostenibilità e di minimizzazione del consumo di suolo, dovranno orientare gli interventi edilizi prioritariamente verso le aree già urbanizzate, degradate o dismesse, sottoutilizzate da riqualificare o rigenerare, anche al fine di promuovere e non compromettere l'ambiente, il paesaggio, nonché l'attività agricola. Conseguentemente si potranno verificare ricadute sul mercato immobiliare di aree libere ed aree da rigenerare.

RILEVAZIONE DEI PREZZI DEGLI IMMOBILI

Indicazioni utili alla lettura dei valori

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.

Le quotazioni sono indicate al metro quadrato, le superfici sono state ricavate secondo quanto disposto dal DPR 138/98 (vedi schema esemplificativo nei precedenti articoli introduttivi). 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. Non sono state rilevate le quotazioni di immobili da ristrutturare in quanto generalmente questa tipologia è mantenuta in buono stato dall'utilizzatore, in caso contrario si consiglia di paragonarli agli immobili residenziali da ristrutturare.

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 o quelli inseriti in contesti fatiscenti e/o completamente da ristrutturare. Anche se la maggior parte di immobili compravenduti fanno parte della rilevazione ed appartengono ad una delle tre categorie espresse nella Legenda di cui in seguito, una minor parte, comunque significativa, può rientrare tra la fascia più alta di una tipologia inferiore e quella più bassa della tipologia superiore; saranno gli operatori del settore con la loro esperienza e conoscenza a determinare la giusta collocazione e ad attribuirne il valore.

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 dieci anni ed edificati con caratteristiche volte al risparmio energetico, soprattutto per le classi energetiche "A" e "B".

Abitabili in buono stato

Gli immobili di recente costruzione ovvero, se vetusti, quelli che abbiano subito negli ultimi quindici anni, 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 A.N.A.M.A., F.I.A.I.P., F.I.M.A.A., degli Ordini e Collegi professionali interessati, dell'Associazione Costruttori Edili, dell'Agenzia delle Entrate-Territorio, della Provincia di Varese e del Comune di Varese.

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.

Si sottolinea che la presente rilevazione non riguarda gli immobili realizzati in edilizia convenzionata/agevolata (vedi diritto di superficie o diritto di proprietà).

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.

Varese centro

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	2.200	3.300
abitabili in buono stato	900	1.400
da ristrutturare	600	850
COMMERCIALI	€/ m ²	€/ m ²
uffici	900	2.500
negozi	2.000	3.500
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	15.000	24.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	6.000	10.000

Varese Casbeno - Bobbiate - Schiranna - Calcinato - Lissago

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.900	2.900
abitabili in buono stato	800	1.300
da ristrutturare	600	750
COMMERCIALI	€/ m ²	€/ m ²
uffici	800	1.600
negozi	1.500	1.900
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	13.000	16.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	8.000

Varese S. Ambrogio - Masnago - Velate - Fogliaro - Avigno - Campigli

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.900	2.900
abitabili in buono stato	800	1.300
da ristrutturare	600	750
COMMERCIALI	€/ m ²	€/ m ²
uffici	800	1.600
negozi	1.500	1.900
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	13.000	16.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	8.000

Varese Bizzozero - Bustecche

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.600	2.200
abitabili in buono stato	600	1.000
da ristrutturare	450	550
COMMERCIALI	€/ m ²	€/ m ²
uffici	700	1.500
negozi	900	1.500
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	10.000	14.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	7.000

Varese Belforte - Valganna

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.500	1.800
abitabili in buono stato	600	800
da ristrutturare	400	550
COMMERCIALI	€/ m ²	€/ m ²
uffici	700	1.400
negozi	900	1.500
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	10.000	14.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	4.000	6.000

Varese Valle Olona - San Fermo

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	Minimo €/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.500	1.800
abitabili in buono stato	600	800
da ristrutturare	400	550
COMMERCIALI	€/ m ²	€/ m ²
uffici	700	1.200
negozi	900	1.300
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	10.000	13.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	4.000	6.000

Varese Giubiano

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.700	2.200
abitabili in buono stato	800	1.200
da ristrutturare	600	750
COMMERCIALI	€/ m ²	€/ m ²
uffici	900	1.600
negozi	1.400	1.700
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	13.000	16.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	6.000	8.000

Varese San Carlo - Borri

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.800	2.200
abitabili in buono stato	800	1.200
da ristrutturare	500	700
COMMERCIALI	€/ m ²	€/ m ²
uffici	900	1.600
negozi	1.300	1.700
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	13.000	16.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	8.000

Varese Bosto - Conca d'Oro - Europa - Cartabbia - Capolago

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.800	2.200
abitabili in buono stato	800	1.200
da ristrutturare	500	700
COMMERCIALI	€/ m ²	€/ m ²
uffici	900	1.600
negozi	1.300	1.700
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	13.000	16.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	6.000	9.000

Varese Montello - Brunella

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€ / m ²	€ / m ²
nuove/ristrutturate	1.900	2.900
abitabili in buono stato	800	1.300
da ristrutturare	600	750
COMMERCIALI	€ / m ²	€ / m ²
uffici	800	1.600
negozi	1.500	1.900
BOX	€ / unità	€ / unità
singoli	13.000	16.000
POSTI AUTO	€ / unità	€ / unità
singoli	5.000	8.000

Varese Rasa - Santa Maria del Monte - Bregazzana

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€ / m ²	€ / m ²
nuove/ristrutturate	1.800	2.200
abitabili in buono stato	700	1.100
da ristrutturare	500	650
COMMERCIALI	€ / m ²	€ / m ²
uffici	900	1.600
negozi	1.300	1.700
BOX	€ / unità	€ / unità
singoli	13.000	16.000
POSTI AUTO	€ / unità	€ / unità
singoli	5.000	8.000

Busto Arsizio centro

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€ / m ²	€ / m ²
nuove/ristrutturate	2.100	3.100
abitabili in buono stato	800	1.300
da ristrutturare	550	750
COMMERCIALI	€ / m ²	€ / m ²
uffici	800	2.400
negozi	1.800	3.300
BOX	€ / unità	€ / unità
singoli	14.000	21.000
POSTI AUTO	€ / unità	€ / unità
singoli	6.000	10.000

Busto Arsizio Frati - Tribunale

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€ / m ²	€ / m ²
nuove/ristrutturate	2.100	3.100
abitabili in buono stato	800	1.400
da ristrutturare	550	750
COMMERCIALI	€ / m ²	€ / m ²
uffici	800	2.100
negozi	1.400	2.400
BOX	€ / unità	€ / unità
singoli	13.000	16.000
POSTI AUTO	€ / unità	€ / unità
singoli	6.000	10.000

Busto Arsizio Ospedale - S. Michele

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€ / m ²	€ / m ²
nuove/ristrutturate	1.700	2.350
abitabili in buono stato	650	1.100
da ristrutturare	450	650
COMMERCIALI	€ / m ²	€ / m ²
uffici	700	1.600
negozi	1.100	1.800
BOX	€ / unità	€ / unità
singoli	12.000	15.000
POSTI AUTO	€ / unità	€ / unità
singoli	5.000	8.000

Busto Arsizio Borsano - Sacconago

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.600	2.100
abitabili in buono stato	550	900
da ristrutturare	400	550
COMMERCIALI	€/ m ²	€/ m ²
uffici	550	1.500
negozi	950	1.300
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	10.000	13.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	4.000	7.000

Busto Arsizio S. Edoardo - Boschessa

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.800	2.600
abitabili in buono stato	700	1.000
da ristrutturare	450	650
COMMERCIALI	€/ m ²	€/ m ²
uffici	650	1.600
negozi	1.100	2.200
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	10.000	13.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	7.000

Busto Arsizio Don Paolo / S.S. Apostoli

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.700	2.300
abitabili in buono stato	600	900
da ristrutturare	400	550
COMMERCIALI	€/ m ²	€/ m ²
uffici	650	1.300
negozi	950	1.400
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	10.000	13.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	7.000

Busto Arsizio Beata Giuliana - Redentore

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€ / m ²	€ / m ²
nuove/ristrutturate	1.500	1.900
abitabili in buono stato	550	800
da ristrutturare	350	500
COMMERCIALI	€ / m ²	€ / m ²
uffici	500	1.100
negozi	850	1.300
BOX	€ / unità	€ / unità
singoli	9.000	12.000
POSTI AUTO	€ / unità	€ / unità
singoli	4.000	7.000

Busto Arsizio Cimitero - Madonna Regina - Madonna in Veroncora

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€ / m ²	€ / m ²
nuove/ristrutturate	1.600	2.000
abitabili in buono stato	550	850
da ristrutturare	400	500
COMMERCIALI	€ / m ²	€ / m ²
uffici	650	1.300
negozi	950	1.400
BOX	€ / unità	€ / unità
singoli	9.000	12.000
POSTI AUTO	€ / unità	€ / unità
singoli	3.500	6.500

Busto Arsizio S. Anna

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€ / m ²	€ / m ²
nuove/ristrutturate	1.400	1.800
abitabili in buono stato	500	750
da ristrutturare	350	450
COMMERCIALI	€ / m ²	€ / m ²
uffici	450	1.100
negozi	850	1.300
BOX	€ / unità	€ / unità
singoli	8.000	11.000
POSTI AUTO	€ / unità	€ / unità
singoli	3.500	5.500

Gallarate centro

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.900	3.100
abitabili in buono stato	1.000	1.400
da ristrutturare	500	750
COMMERCIALI	€/ m ²	€/ m ²
uffici	1.100	2.300
negozi	1.900	2.800
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	14.000	21.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	7.000	10.000

Gallarate Ronchi

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.900	3.000
abitabili in buono stato	1.000	1.400
da ristrutturare	500	700
COMMERCIALI	€/ m ²	€/ m ²
uffici	1.200	2.100
negozi	1.400	1.800
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	12.000	16.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	6.000	10.000

Gallarate Crenna

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.800	2.500
abitabili in buono stato	800	1.300
da ristrutturare	500	700
COMMERCIALI	€/ m ²	€/ m ²
uffici	900	1.800
negozi	1.450	1.900
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	11.000	14.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	8.000

Gallarate Caiello - Cascinetta

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.600	2.000
abitabili in buono stato	650	900
da ristrutturare	400	600
COMMERCIALI	€/ m ²	€/ m ²
uffici	700	1.500
negozi	1.300	1.700
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	10.000	12.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	4.000	6.000

Gallarate Cedrate - Arnate

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.600	2.100
abitabili in buono stato	700	1.100
da ristrutturare	400	600
COMMERCIALI	€/ m ²	€/ m ²
uffici	800	1.600
negozi	1.500	1.900
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	10.000	13.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	4.000	6.000

Gallarate Moriggia

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.600	2.000
abitabili in buono stato	700	1.100
da ristrutturare	400	600
COMMERCIALI	€/ m ²	€/ m ²
uffici	800	1.600
negozi	1.300	1.600
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	9.000	12.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	4.000	6.000

Saronno centro

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	2.200	3.000
abitabili in buono stato	1.200	1.700
da ristrutturare	600	800
COMMERCIALI	€/ m ²	€/ m ²
uffici	1.200	2.100
negozi	2.100	2.900
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	14.000	18.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	6.000	9.000

Saronno semicentro

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.800	2.300
abitabili in buono stato	1.000	1.400
da ristrutturare	500	800
COMMERCIALI	€/ m ²	€/ m ²
uffici	1.000	1.500
negozi	1.600	2.200
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	14.000	16.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	6.000	8.000

Saronno periferia

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.600	2.100
abitabili in buono stato	800	1.100
da ristrutturare	400	600
COMMERCIALI	€/ m ²	€/ m ²
uffici	800	1.400
negozi	1.400	1.700
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	12.000	15.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	4.000	7.000

Luino centro

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€ / m ²	€ / m ²
nuove/ristrutturate	2.200	2.800
abitabili in buono stato	1.100	1.600
da ristrutturare	550	800
COMMERCIALI	€ / m ²	€ / m ²
uffici	1.300	2.000
negozi	1.800	2.600
BOX	€ / unità	€ / unità
singoli	16.000	19.000
POSTI AUTO	€ / unità	€ / unità
singoli	5.000	8.000

Luino semicentro

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€ / m ²	€ / m ²
nuove/ristrutturate	1.700	2.200
abitabili in buono stato	1.000	1.500
da ristrutturare	500	800
COMMERCIALI	€ / m ²	€ / m ²
uffici	1.100	1.500
negozi	1.300	1.800
BOX	€ / unità	€ / unità
singoli	13.000	17.000
POSTI AUTO	€ / unità	€ / unità
singoli	4.000	6.000

Luino periferia

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€ / m ²	€ / m ²
nuove/ristrutturate	1.600	2.000
abitabili in buono stato	900	1.300
da ristrutturare	500	700
COMMERCIALI	€ / m ²	€ / m ²
uffici	1.000	1.300
negozi	1.000	1.300
BOX	€ / unità	€ / unità
singoli	10.000	14.000
POSTI AUTO	€ / unità	€ / unità
singoli	4.000	6.000

Luino residenziale panoramico

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	2.300	3.300
abitabili in buono stato	1.500	1.800
da ristrutturare	600	1.100
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	14.000	18.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	6.000	8.000

Laveno

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	2.000	2.900
abitabili in buono stato	800	1.300
da ristrutturare	500	700
COMMERCIALI	€/ m ²	€/ m ²
uffici	1.000	1.500
negozi	1.200	1.800
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	13.000	17.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	4.000	7.000

Mombello

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.700	2.000
abitabili in buono stato	800	1.100
da ristrutturare	400	600
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	10.000	14.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	3.500	5.000

Rilevazione comuni della provincia di Varese

Agra

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/m ²	€/m ²
nuove/ristrutturate	1.400	1.750
abitabili in buono stato	700	900
da ristrutturare	350	500
BOX	€/unità	€/unità
singoli	8.000	12.000
POSTI AUTO	€/unità	€/unità
singoli	3.500	5.000

Albizzate

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/m ²	€/m ²
nuove/ristrutturate	1.400	1.750
abitabili in buono stato	700	950
da ristrutturare	400	600
BOX	€/unità	€/unità
singoli	8.000	12.000
POSTI AUTO	€/unità	€/unità
singoli	4.000	6.000

Angera

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/m ²	€/m ²
nuove/ristrutturate	1.500	2.100
abitabili in buono stato	800	1.200
da ristrutturare	400	600
BOX	€/unità	€/unità
singoli	9.000	14.000
POSTI AUTO	€/unità	€/unità
singoli	4.000	7.000

Arcisate

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/m ²	€/m ²
nuove/ristrutturate	1.400	1.850
abitabili in buono stato	700	1.050
da ristrutturare	400	600
BOX	€/unità	€/unità
singoli	8.000	12.000
POSTI AUTO	€/unità	€/unità
singoli	4.000	6.000

Arsago Seprio

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/m ²	€/m ²
nuove/ristrutturate	1.400	1.750
abitabili in buono stato	700	900
da ristrutturare	400	600
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	8.000	12.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	3.500	5.000

Azzate

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/m ²	€/m ²
nuove/ristrutturate	1.600	1.950
abitabili in buono stato	850	1.200
da ristrutturare	400	650
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	10.000	15.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	4.000	7.000

Azzio

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/m ²	€/m ²
nuove/ristrutturate	1.400	1.750
abitabili in buono stato	650	900
da ristrutturare	350	500
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	8.000	11.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	6.000

Barasso

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/m ²	€/m ²
nuove/ristrutturate	1.700	2.200
abitabili in buono stato	950	1.300
da ristrutturare	500	800
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	10.000	15.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	4.000	7.000

Bardello

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€ / m ²	€ / m ²
nuove/ristrutturate	1.400	1.750
abitabili in buono stato	700	900
da ristrutturare	350	500
BOX	€ / unità	€ / unità
singoli	8.000	11.000
POSTI AUTO	€ / unità	€ / unità
singoli	3.500	5.000

Bedero Valcuvia

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€ / m ²	€ / m ²
nuove/ristrutturate	1.400	1.750
abitabili in buono stato	700	900
da ristrutturare	350	500
BOX	€ / unità	€ / unità
singoli	8.000	11.000
POSTI AUTO	€ / unità	€ / unità
singoli	3.500	5.000

Besano

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€ / m ²	€ / m ²
nuove/ristrutturate	1.400	1.750
abitabili in buono stato	700	900
da ristrutturare	350	500
BOX	€ / unità	€ / unità
singoli	8.000	11.000
POSTI AUTO	€ / unità	€ / unità
singoli	3.500	5.000

Besnate

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€ / m ²	€ / m ²
nuove/ristrutturate	1.500	1.850
abitabili in buono stato	750	950
da ristrutturare	400	600
BOX	€ / unità	€ / unità
singoli	8.000	11.000
POSTI AUTO	€ / unità	€ / unità
singoli	4.000	6.000

Besozzo

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/m ²	€/m ²
nuove/ristrutturate	1.500	1.950
abitabili in buono stato	800	1.050
da ristrutturare	400	600
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	9.000	14.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	4.000	6.000

Biandronno

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/m ²	€/m ²
nuove/ristrutturate	1.400	1.750
abitabili in buono stato	700	900
da ristrutturare	350	500
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	8.000	11.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	4.000	6.000

Bisuschio

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/m ²	€/m ²
nuove/ristrutturate	1.500	1.850
abitabili in buono stato	700	950
da ristrutturare	350	500
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	8.000	11.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	4.000	6.000

Bodio Lomnago

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/m ²	€/m ²
nuove/ristrutturate	1.400	1.750
abitabili in buono stato	700	950
da ristrutturare	350	500
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	8.000	11.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	4.000	6.000

Brebbia

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€ / m ²	€ / m ²
nuove/ristrutturate	1.400	1.750
abitabili in buono stato	700	950
da ristrutturare	350	500
BOX	€ / unità	€ / unità
singoli	8.000	11.000
POSTI AUTO	€ / unità	€ / unità
singoli	4.000	6.000

Bregano

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€ / m ²	€ / m ²
nuove/ristrutturate	1.400	1.750
abitabili in buono stato	700	900
da ristrutturare	350	500
BOX	€ / unità	€ / unità
singoli	8.000	11.000
POSTI AUTO	€ / unità	€ / unità
singoli	3.500	5.000

Brenta

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€ / m ²	€ / m ²
nuove/ristrutturate	1.400	1.750
abitabili in buono stato	700	900
da ristrutturare	350	500
BOX	€ / unità	€ / unità
singoli	8.000	11.000
POSTI AUTO	€ / unità	€ / unità
singoli	3.500	5.000

Brezzo di Bedero

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€ / m ²	€ / m ²
nuove/ristrutturate	1.700	2.300
abitabili in buono stato	950	1.350
da ristrutturare	400	600
BOX	€ / unità	€ / unità
singoli	11.000	15.000
POSTI AUTO	€ / unità	€ / unità
singoli	4.000	6.000

Brinzio

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.400	1.750
abitabili in buono stato	850	1.000
da ristrutturare	400	650
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	9.000	13.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	3.500	5.000

Brissago-Valtravaglia

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.400	1.750
abitabili in buono stato	750	1.050
da ristrutturare	400	600
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	8.000	12.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	3.500	5.000

Brunello

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.500	1.850
abitabili in buono stato	800	950
da ristrutturare	400	600
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	8.000	12.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	4.000	6.000

Brusimpiano

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.600	1.950
abitabili in buono stato	900	1.100
da ristrutturare	400	600
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	8.000	11.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	3.500	5.000

Buguggiate

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€ / m²	€ / m²
nuove/ristrutturate	1.600	1.950
abitabili in buono stato	950	1.200
da ristrutturare	400	600
BOX	€ / unità	€ / unità
singoli	9.000	13.000
POSTI AUTO	€ / unità	€ / unità
singoli	4.000	6.000

Busto Arsizio

vedi pagine iniziali della rilevazione

Cadegliano-Viconago

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€ / m²	€ / m²
nuove/ristrutturate	1.500	1.850
abitabili in buono stato	700	900
da ristrutturare	350	500
BOX	€ / unità	€ / unità
singoli	8.000	11.000
POSTI AUTO	€ / unità	€ / unità
singoli	3.500	5.000

Cadrezzate

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€ / m²	€ / m²
nuove/ristrutturate	1.500	1.850
abitabili in buono stato	700	950
da ristrutturare	350	500
BOX	€ / unità	€ / unità
singoli	8.000	12.000
POSTI AUTO	€ / unità	€ / unità
singoli	3.500	5.000

Cairate

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.400	1.750
abitabili in buono stato	700	900
da ristrutturare	350	500
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	8.000	11.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	3.500	5.000

Cantello

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.500	1.850
abitabili in buono stato	700	950
da ristrutturare	400	600
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	8.000	11.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	4.000	6.000

Caravate

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.400	1.750
abitabili in buono stato	700	900
da ristrutturare	350	500
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	8.000	11.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	3.500	5.000

Cardano al Campo

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.500	1.950
abitabili in buono stato	700	1.050
da ristrutturare	400	600
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	8.000	12.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	4.000	6.000

Carnago

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.400	1.750
abitabili in buono stato	700	900
da ristrutturare	400	600
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	8.000	11.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	4.000	6.000

Caronno Pertusella

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.500	1.850
abitabili in buono stato	700	1.150
da ristrutturare	400	600
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	9.000	14.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	4.000	6.000

Caronno Varesino

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.400	1.750
abitabili in buono stato	700	900
da ristrutturare	400	600
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	8.000	12.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	4.000	6.000

Casale Litta

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.400	1.750
abitabili in buono stato	600	800
da ristrutturare	350	500
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	8.000	11.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	3.500	5.000

Casalzuigno

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/m ²	€/m ²
nuove/ristrutturate	1.400	1.750
abitabili in buono stato	700	900
da ristrutturare	350	500
BOX	€/unità	€/unità
singoli	8.000	11.000
POSTI AUTO	€/unità	€/unità
singoli	3.500	5.000

Casciago

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/m ²	€/m ²
nuove/ristrutturate	1.900	2.350
abitabili in buono stato	950	1.200
da ristrutturare	400	600
BOX	€/unità	€/unità
singoli	12.000	16.000
POSTI AUTO	€/unità	€/unità
singoli	4.000	7.000

Casorate Sempione

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/m ²	€/m ²
nuove/ristrutturate	1.500	1.850
abitabili in buono stato	700	900
da ristrutturare	400	600
BOX	€/unità	€/unità
singoli	8.000	12.000
POSTI AUTO	€/unità	€/unità
singoli	4.000	6.000

Cassano Magnago

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/m ²	€/m ²
nuove/ristrutturate	1.500	1.850
abitabili in buono stato	700	1.050
da ristrutturare	400	600
BOX	€/unità	€/unità
singoli	9.000	14.000
POSTI AUTO	€/unità	€/unità
singoli	4.000	6.000

Cassano Valcuvia

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.400	1.750
abitabili in buono stato	650	850
da ristrutturare	350	500
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	8.000	11.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	3.500	5.000

Castellanza

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.600	1.950
abitabili in buono stato	750	1.050
da ristrutturare	400	600
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	9.000	14.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	4.000	7.000

Castello Cabiaglio

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.400	1.750
abitabili in buono stato	650	850
da ristrutturare	350	500
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	8.000	11.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	3.500	5.000

Castelseprio

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.400	1.750
abitabili in buono stato	650	850
da ristrutturare	350	500
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	8.000	11.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	3.500	5.000

Castelveccana

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/m ²	€/m ²
nuove/ristrutturate	1.800	2.300
abitabili in buono stato	950	1.500
da ristrutturare	400	650
BOX	€/unità	€/unità
singoli	13.000	15.000
POSTI AUTO	€/unità	€/unità
singoli	4.000	6.000

Castiglione Olona

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/m ²	€/m ²
nuove/ristrutturate	1.500	1.850
abitabili in buono stato	700	900
da ristrutturare	350	500
BOX	€/unità	€/unità
singoli	8.000	11.000
POSTI AUTO	€/unità	€/unità
singoli	4.000	6.000

Castronno

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/m ²	€/m ²
nuove/ristrutturate	1.400	1.750
abitabili in buono stato	700	900
da ristrutturare	350	500
BOX	€/unità	€/unità
singoli	8.000	12.000
POSTI AUTO	€/unità	€/unità
singoli	4.000	6.000

Cavaria con Premezzo

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/m ²	€/m ²
nuove/ristrutturate	1.400	1.850
abitabili in buono stato	700	900
da ristrutturare	350	500
BOX	€/unità	€/unità
singoli	8.000	12.000
POSTI AUTO	€/unità	€/unità
singoli	4.000	6.000

Cazzago Brabbia

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/m ²	€/m ²
nuove/ristrutturate	1.400	1.750
abitabili in buono stato	650	850
da ristrutturare	350	500
BOX	€/unità	€/unità
singoli	8.000	11.000
POSTI AUTO	€/unità	€/unità
singoli	3.500	5.000

Cislago

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/m ²	€/m ²
nuove/ristrutturate	1.600	1.950
abitabili in buono stato	850	1.100
da ristrutturare	450	650
BOX	€/unità	€/unità
singoli	8.000	12.000
POSTI AUTO	€/unità	€/unità
singoli	4.000	6.000

Cittiglio

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/m ²	€/m ²
nuove/ristrutturate	1.500	1.850
abitabili in buono stato	700	900
da ristrutturare	400	600
BOX	€/unità	€/unità
singoli	8.000	12.000
POSTI AUTO	€/unità	€/unità
singoli	4.000	6.000

Clivio

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/m ²	€/m ²
nuove/ristrutturate	1.400	1.750
abitabili in buono stato	700	900
da ristrutturare	350	500
BOX	€/unità	€/unità
singoli	8.000	11.000
POSTI AUTO	€/unità	€/unità
singoli	3.500	5.000

Cocquio-Trevisago

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/m ²	€/m ²
nuove/ristrutturate	1.600	1.950
abitabili in buono stato	750	950
da ristrutturare	400	600
BOX	€/unità	€/unità
singoli	8.000	12.000
POSTI AUTO	€/unità	€/unità
singoli	4.000	6.000

Comabbio

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/m ²	€/m ²
nuove/ristrutturate	1.400	1.750
abitabili in buono stato	700	900
da ristrutturare	350	500
BOX	€/unità	€/unità
singoli	8.000	11.000
POSTI AUTO	€/unità	€/unità
singoli	3.500	5.000

Comerio

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/m ²	€/m ²
nuove/ristrutturate	1.800	2.250
abitabili in buono stato	950	1.200
da ristrutturare	400	650
BOX	€/unità	€/unità
singoli	9.000	13.000
POSTI AUTO	€/unità	€/unità
singoli	4.000	7.000

Cremonaga

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/m ²	€/m ²
nuove/ristrutturate	1.400	1.750
abitabili in buono stato	650	900
da ristrutturare	350	450
BOX	€/unità	€/unità
singoli	8.000	11.000
POSTI AUTO	€/unità	€/unità
singoli	3.500	5.000

Crosio della Valle

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.400	1.750
abitabili in buono stato	700	900
da ristrutturare	350	500
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	8.000	11.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	3.500	5.000

Cuasso al Monte

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.400	1.750
abitabili in buono stato	700	900
da ristrutturare	350	500
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	8.000	11.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	4.000	6.000

Cugliate-Fabiasco

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.500	1.850
abitabili in buono stato	700	1.050
da ristrutturare	350	500
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	8.000	11.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	3.500	5.000

Cunardo

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.500	1.850
abitabili in buono stato	800	1.050
da ristrutturare	350	500
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	8.000	12.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	4.000	6.000

Curiglia con Monteviasco

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/m ²	€/m ²
nuove/ristrutturate	1.400	1.750
abitabili in buono stato	550	750
da ristrutturare	300	450
BOX	€/unità	€/unità
singoli	8.000	11.000
POSTI AUTO	€/unità	€/unità
singoli	3.500	5.000

Cuveglia

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/m ²	€/m ²
nuove/ristrutturate	1.400	1.750
abitabili in buono stato	700	900
da ristrutturare	350	500
BOX	€/unità	€/unità
singoli	8.000	12.000
POSTI AUTO	€/unità	€/unità
singoli	3.500	5.000

Cuvio

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/m ²	€/m ²
nuove/ristrutturate	1.400	1.750
abitabili in buono stato	650	850
da ristrutturare	350	500
BOX	€/unità	€/unità
singoli	8.000	11.000
POSTI AUTO	€/unità	€/unità
singoli	3.500	5.000

Daverio

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/m ²	€/m ²
nuove/ristrutturate	1.500	1.850
abitabili in buono stato	650	950
da ristrutturare	400	600
BOX	€/unità	€/unità
singoli	8.000	12.000
POSTI AUTO	€/unità	€/unità
singoli	4.000	6.000

Dumenza

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.400	1.750
abitabili in buono stato	700	900
da ristrutturare	350	500
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	9.000	12.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	3.500	5.000

Duno

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.400	1.750
abitabili in buono stato	650	850
da ristrutturare	300	450
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	8.000	11.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	3.500	5.000

Fagnano Olona

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.400	1.750
abitabili in buono stato	600	900
da ristrutturare	350	500
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	8.000	11.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	4.000	6.000

Ferno

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.400	1.750
abitabili in buono stato	600	900
da ristrutturare	350	500
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	8.000	12.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	4.000	6.000

Ferrera di Varese

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€ / m²	€ / m²
nuove/ristrutturate	1.400	1.750
abitabili in buono stato	600	850
da ristrutturare	350	500
BOX	€ / unità	€ / unità
singoli	8.000	11.000
POSTI AUTO	€ / unità	€ / unità
singoli	3.500	5.000

Gallarate

vedi pagine iniziali della rilevazione

Galliate Lombardo

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€ / m²	€ / m²
nuove/ristrutturate	1.500	1.850
abitabili in buono stato	700	900
da ristrutturare	350	500
BOX	€ / unità	€ / unità
	8.000	12.000
POSTI AUTO	€ / unità	€ / unità
singoli	4.000	6.000

Gavirate

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€ / m²	€ / m²
nuove/ristrutturate	1.700	2.100
abitabili in buono stato	900	1.300
da ristrutturare	450	650
BOX	€ / unità	€ / unità
	9.000	13.000
POSTI AUTO	€ / unità	€ / unità
singoli	4.000	6.000

Gazzada Schianno

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.500	1.850
abitabili in buono stato	750	950
da ristrutturare	400	600
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	8.000	12.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	4.000	6.000

Gemonio

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.400	1.750
abitabili in buono stato	750	950
da ristrutturare	400	600
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	8.000	11.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	4.000	6.000

Gerenzano

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.600	1.850
abitabili in buono stato	750	1.250
da ristrutturare	400	600
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	11.000	14.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	4.000	6.000

Germignaga

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.700	2.300
abitabili in buono stato	950	1.400
da ristrutturare	400	750
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	12.000	16.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	4.000	6.000

Golasecca

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/m ²	€/m ²
nuove/ristrutturate	1.400	1.750
abitabili in buono stato	600	850
da ristrutturare	350	500
BOX	€/unità	€/unità
singoli	8.000	11.000
POSTI AUTO	€/unità	€/unità
singoli	3.500	5.000

Gorla Maggiore

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/m ²	€/m ²
nuove/ristrutturate	1.500	1.850
abitabili in buono stato	600	900
da ristrutturare	350	500
BOX	€/unità	€/unità
singoli	8.000	11.000
POSTI AUTO	€/unità	€/unità
singoli	4.000	6.000

Gorla Minore

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/m ²	€/m ²
nuove/ristrutturate	1.500	1.850
abitabili in buono stato	600	900
da ristrutturare	350	500
BOX	€/unità	€/unità
singoli	8.000	11.000
POSTI AUTO	€/unità	€/unità
singoli	4.000	6.000

Gornate Olona

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/m ²	€/m ²
nuove/ristrutturate	1.400	1.750
abitabili in buono stato	600	850
da ristrutturare	350	500
BOX	€/unità	€/unità
singoli	8.000	12.000
POSTI AUTO	€/unità	€/unità
singoli	3.500	5.000

Grantola

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.400	1.750
abitabili in buono stato	650	900
da ristrutturare	350	500
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	8.000	11.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	3.500	5.000

Inarzo

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.400	1.750
abitabili in buono stato	600	850
da ristrutturare	350	500
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	8.000	11.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	3.500	5.000

Induno Olona

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.600	1.950
abitabili in buono stato	750	1.050
da ristrutturare	400	600
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	9.000	14.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	4.000	6.000

Ispra

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.500	1.850
abitabili in buono stato	750	950
da ristrutturare	400	600
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	9.000	14.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	3.500	5.000

Jerago con Orago

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/m ²	€/m ²
nuove/ristrutturate	1.400	1.850
abitabili in buono stato	650	900
da ristrutturare	350	500
BOX	€/unità	€/unità
singoli	8.000	12.000
POSTI AUTO	€/unità	€/unità
singoli	4.000	6.000

Lavena Ponte Tresa

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/m ²	€/m ²
nuove/ristrutturate	1.700	2.300
abitabili in buono stato	950	1.350
da ristrutturare	550	750
BOX	€/unità	€/unità
singoli	9.000	14.000
POSTI AUTO	€/unità	€/unità
singoli	4.000	6.000

Laveno-Mombello

vedi pagine iniziali della rilevazione

Leggiuno

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/m ²	€/m ²
nuove/ristrutturate	1.400	1.750
abitabili in buono stato	600	850
da ristrutturare	350	500
BOX	€/unità	€/unità
singoli	8.000	11.000
POSTI AUTO	€/unità	€/unità
singoli	3.500	5.000

Lonate Ceppino

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.400	1.750
abitabili in buono stato	600	850
da ristrutturare	350	500
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	8.000	11.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	3.500	5.000

Lonate Pozzolo

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.400	1.750
abitabili in buono stato	550	800
da ristrutturare	350	500
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	8.000	11.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	3.500	5.000

Lozza

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.500	1.850
abitabili in buono stato	800	950
da ristrutturare	400	600
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	8.000	12.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	3.500	5.000

Luino

vedi pagine iniziali della rilevazione

Luvinate

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.700	2.200
abitabili in buono stato	950	1.100
da ristrutturare	500	700
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	10.000	15.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	4.000	6.000

Maccagno con Pino e Veddasca

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.900	2.600
abitabili in buono stato	900	1.350
da ristrutturare	400	700
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	13.000	17.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	4.000	7.000

Malgesso

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.400	1.750
abitabili in buono stato	700	900
da ristrutturare	350	500
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	8.000	11.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	3.500	5.000

Malnate

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.500	1.850
abitabili in buono stato	800	1.150
da ristrutturare	400	600
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	9.000	14.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	4.000	6.000

Marchirolo

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.600	1.950
abitabili in buono stato	900	1.150
da ristrutturare	400	600
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	8.000	12.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	4.000	6.000

Marnate

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.500	1.850
abitabili in buono stato	600	950
da ristrutturare	350	500
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	8.000	11.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	4.000	6.000

Marzio

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.400	1.750
abitabili in buono stato	600	850
da ristrutturare	350	500
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	8.000	11.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	3.500	5.000

Masciago Primo

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.400	1.750
abitabili in buono stato	600	850
da ristrutturare	350	500
700	€/ unità	€/ unità
singoli	8.000	11.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	3.500	5.000

Mercallo

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/m ²	€/m ²
nuove/ristrutturate	1.400	1.750
abitabili in buono stato	700	900
da ristrutturare	350	500
BOX	€/unità	€/unità
singoli	8.000	11.000
POSTI AUTO	€/unità	€/unità
singoli	3.500	5.000

Mesenzana

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/m ²	€/m ²
nuove/ristrutturate	1.500	1.850
abitabili in buono stato	700	1.050
da ristrutturare	350	500
BOX	€/unità	€/unità
singoli	8.000	11.000
POSTI AUTO	€/unità	€/unità
singoli	3.500	5.000

Montegrino Valtravaglia

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/m ²	€/m ²
nuove/ristrutturate	1.400	1.750
abitabili in buono stato	700	900
da ristrutturare	350	500
BOX	€/unità	€/unità
singoli	8.000	12.000
POSTI AUTO	€/unità	€/unità
singoli	3.500	5.000

Monvalle

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/m ²	€/m ²
nuove/ristrutturate	1.400	1.750
abitabili in buono stato	700	900
da ristrutturare	350	500
BOX	€/unità	€/unità
singoli	8.000	11.000
POSTI AUTO	€/unità	€/unità
singoli	3.500	5.000

Morazzone

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€ / m²	€ / m²
nuove/ristrutturate	1.500	1.850
abitabili in buono stato	800	950
da ristrutturare	400	600
BOX	€ / unità	€ / unità
singoli	8.000	12.000
POSTI AUTO	€ / unità	€ / unità
singoli	4.000	6.000

Mornago

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€ / m²	€ / m²
nuove/ristrutturate	1.500	1.850
abitabili in buono stato	700	900
da ristrutturare	350	500
BOX	€ / unità	€ / unità
singoli	8.000	12.000
POSTI AUTO	€ / unità	€ / unità
singoli	4.000	6.000

Oggiona con Santo Stefano

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€ / m²	€ / m²
nuove/ristrutturate	1.400	1.850
abitabili in buono stato	700	900
da ristrutturare	400	600
BOX	€ / unità	€ / unità
singoli	8.000	12.000
POSTI AUTO	€ / unità	€ / unità
singoli	4.000	6.000

Olgiate Olona

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€ / m²	€ / m²
nuove/ristrutturate	1.500	1.950
abitabili in buono stato	700	1.000
da ristrutturare	400	600
BOX	€ / unità	€ / unità
singoli	9.000	13.000
POSTI AUTO	€ / unità	€ / unità
singoli	4.000	6.000

Origgio

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/m ²	€/m ²
nuove/ristrutturate	1.600	1.950
abitabili in buono stato	700	1.150
da ristrutturare	400	600
BOX	€/unità	€/unità
singoli	8.000	11.000
POSTI AUTO	€/unità	€/unità
singoli	4.000	6.000

Orino

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/m ²	€/m ²
nuove/ristrutturate	1.400	1.750
abitabili in buono stato	700	900
da ristrutturare	350	500
BOX	€/unità	€/unità
singoli	8.000	11.000
POSTI AUTO	€/unità	€/unità
singoli	3.500	5.000

Osmate

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/m ²	€/m ²
nuove/ristrutturate	1.400	1.750
abitabili in buono stato	600	850
da ristrutturare	350	500
BOX	€/unità	€/unità
singoli	8.000	11.000
POSTI AUTO	€/unità	€/unità
singoli	3.500	5.000

Porto Ceresio

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/m ²	€/m ²
nuove/ristrutturate	1.600	1.950
abitabili in buono stato	850	1.100
da ristrutturare	400	700
BOX	€/unità	€/unità
singoli	9.000	13.000
POSTI AUTO	€/unità	€/unità
singoli	4.000	6.000

Porto Valtravaglia

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.600	2.200
abitabili in buono stato	850	1.350
da ristrutturare	400	650
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	11.000	15.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	4.000	6.000

Rancio Valcuvia

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.400	1.750
abitabili in buono stato	600	850
da ristrutturare	350	500
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	8.000	11.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	3.500	5.000

Ranco

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.700	2.300
abitabili in buono stato	950	1.200
da ristrutturare	400	700
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	10.000	15.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	4.000	6.000

Saltrio

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.400	1.750
abitabili in buono stato	700	900
da ristrutturare	350	500
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	8.000	12.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	3.500	5.000

Samarate

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€ / m²	€ / m²
nuove/ristrutturate	1.600	1.850
abitabili in buono stato	650	1.000
da ristrutturare	400	550
BOX	€ / unità	€ / unità
singoli	8.000	12.000
POSTI AUTO	€ / unità	€ / unità
singoli	4.000	6.000

Sangiano

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€ / m²	€ / m²
nuove/ristrutturate	1.400	1.750
abitabili in buono stato	600	900
da ristrutturare	350	500
BOX	€ / unità	€ / unità
singoli	8.000	11.000
POSTI AUTO	€ / unità	€ / unità
singoli	3.500	5.000

Saronno

vedi pagine iniziali della rilevazione

Sesto Calende

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€ / m²	€ / m²
nuove/ristrutturate	1.600	2.200
abitabili in buono stato	800	1.200
da ristrutturare	400	600
BOX	€ / unità	€ / unità
singoli	10.000	15.000
POSTI AUTO	€ / unità	€ / unità
singoli	4.000	7.000

Solbiate Arno

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.400	1.750
abitabili in buono stato	700	900
da ristrutturare	350	500
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	8.000	12.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	4.000	6.000

Solbiate Olona

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.500	1.850
abitabili in buono stato	700	950
da ristrutturare	400	600
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	8.000	12.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	4.000	6.000

Somma Lombardo

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.500	1.950
abitabili in buono stato	700	950
da ristrutturare	400	600
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	8.000	12.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	4.000	6.000

Sumirago

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.500	1.850
abitabili in buono stato	700	900
da ristrutturare	350	500
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	9.000	14.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	4.000	6.000

Taino

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.500	1.850
abitabili in buono stato	800	950
da ristrutturare	350	500
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	8.000	12.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	4.000	6.000

Ternate

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.400	1.750
abitabili in buono stato	650	850
da ristrutturare	350	500
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	8.000	11.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	3.500	5.000

Tradate

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.500	1.850
abitabili in buono stato	700	950
da ristrutturare	400	600
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	9.000	14.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	4.000	6.000

Travedona-Monate

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.400	1.750
abitabili in buono stato	700	900
da ristrutturare	350	500
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	8.000	11.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	3.500	5.000

Tronzano Lago Maggiore

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.500	1.950
abitabili in buono stato	800	1.150
da ristrutturare	400	600
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	11.000	14.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	4.000	6.000

Uboldo

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.700	2.100
abitabili in buono stato	700	1.050
da ristrutturare	400	600
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	11.000	15.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	4.000	6.000

Valganna

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.400	1.750
abitabili in buono stato	700	900
da ristrutturare	350	500
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	8.000	11.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	3.500	5.000

Varano Borghi

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.400	1.750
abitabili in buono stato	650	850
da ristrutturare	350	500
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	8.000	11.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	3.500	5.000

Varese

vedi pagine iniziali della rilevazione

Vedano Olona

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/m ²	€/m ²
nuove/ristrutturate	1.500	1.750
abitabili in buono stato	700	900
da ristrutturare	350	500
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	8.000	12.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	4.000	6.000

Venegono Inferiore

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/m ²	€/m ²
nuove/ristrutturate	1.400	1.750
abitabili in buono stato	700	900
da ristrutturare	400	600
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	8.000	12.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	4.000	6.000

Venegono Superiore

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/m ²	€/m ²
nuove/ristrutturate	1.400	1.750
abitabili in buono stato	700	900
da ristrutturare	400	600
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	8.000	12.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	4.000	6.000

vedi premessa p. 10 e indicazioni p. 72

Rilevazione comuni

Vergiate

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€ / m²	€ / m²
nuove/ristrutturate	1.500	1.850
abitabili in buono stato	700	900
da ristrutturare	400	600
BOX	€ / unità	€ / unità
singoli	9.000	14.000
POSTI AUTO	€ / unità	€ / unità
singoli	4.000	6.000

Viggiù










	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€ / m²	€ / m²
nuove/ristrutturate	1.400	1.750
abitabili in buono stato	700	900
da ristrutturare	350	500
BOX	€ / unità	€ / unità
singoli	8.000	12.000
POSTI AUTO	€ / unità	€ / unità
singoli	4.000	6.000

Vizzola Ticino

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€ / m²	€ / m²
nuove/ristrutturate	1.400	1.750
abitabili in buono stato	600	850
da ristrutturare	350	500
BOX	€ / unità	€ / unità
singoli	8.000	11.000
POSTI AUTO	€ / unità	€ / unità
singoli	3.500	5.000

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, Gastronno, Comerio, Cazzago Brabbia, Gavirate, Galliate Lombardo, Gazzada Schianno, Induno Olona, Luvinata, Malnate, Morazzone, Varese	600	800	250	450
 ASSE LAVENO-LUINO	Agra, Brezzo di Bedero, Brissago Valtravaglia, Caravate, Castelveccana, Cremenaga, Curiglia con Monteviasco, Dumenza, Germignaga, Laveno Mombello, Leggiuno, Sangiano, Luino, Maccagno con Pino e Veddasca, Montegrino Valtravaglia, Porto Valtravaglia, Tronzano Lago Maggiore	600	800	250	400
 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, Orino, Porto Ceresio, Rancio Valcuvia, Saltrio, Valganna, Viggù	600	800	250	400
 AREA LAGHI	Angera, Bardello, Besozzo, Biandronno, Brebbia, Bregano, Cadrezzate, Comabbio, Cocquio Trevisago, Ispra, Malgesso, Monvalle, Osmate Lentate, Ranco, Taino, Ternate, Travedona Monate	600	800	250	400
 ASSE VARESE-VERGIATE	Casale Litta, Crosio della Valle, Daverio, Golasecca, Inarzo, Mornago, Mercallo, Sesto Calende, Varano Borghi, Vergiate	600	800	250	450
 ASSE VARESE-TRADATE	Castelseprio, Castiglione Olona, Carnago, Caronno Varesino, Gornate Olona, Lonate Ceppino, Lozza, Tradate, Vedano Olona, Venegono Inferiore, Venegono Superiore	600	800	250	450
 GALLARATE-MALPENSA E LIMITROFI	Albizzate, Arsago Seprio, Besnate, Cardano al Campo, Casorate Sempione, Cassano Magnago, Cavarina con Premezzo, Ferno, Gallarate, Ierago con Orago, Lonate Pozzolo, Oggiona con Santo Stefano, Samarate, Solbiate Arno, Somma Lombardo, Sumirago, Vizzola Ticino	600	800	250	400
 BUSTO ARSIZIO E LIMITROFI	Busto Arsizio, Cairate, Castellanza, Fagnano Olona, Gorla Maggiore, Gorla Minore, Mamate, Olgiate Olona, Solbiate Olona	600	800	250	400
 SARONNO E LIMITROFI	Caronno Pertusella, Cislago, Gerenzano, Origgio, Saronno, Uboldo	600	850	250	500

