



CAMERA DI
COMMERCIO
DI VARESE

2019

Rilevazione dei prezzi degli immobili in provincia di Varese

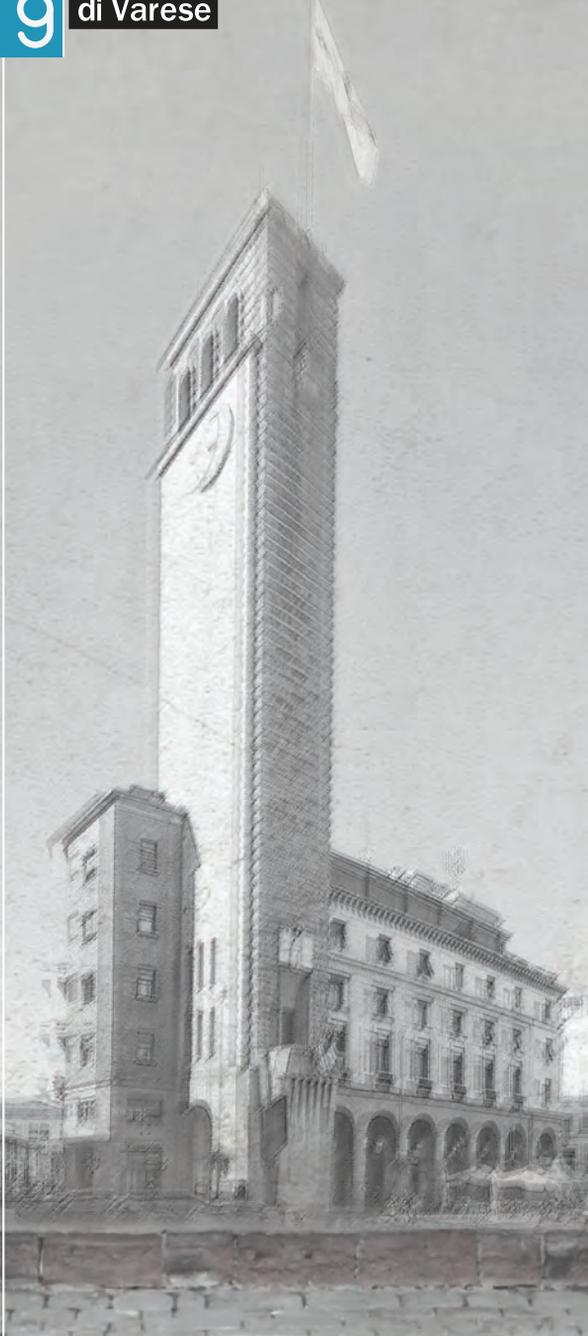
Approvato dalla COMMISSIONE RILEVAZIONE PREZZI DEGLI IMMOBILI
in data 29 agosto 2019
sulla base delle rilevazioni effettuate nei 139 comuni della provincia

in collaborazione con:





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



Collegio Geometri e Geometri Laureati
della provincia di Varese

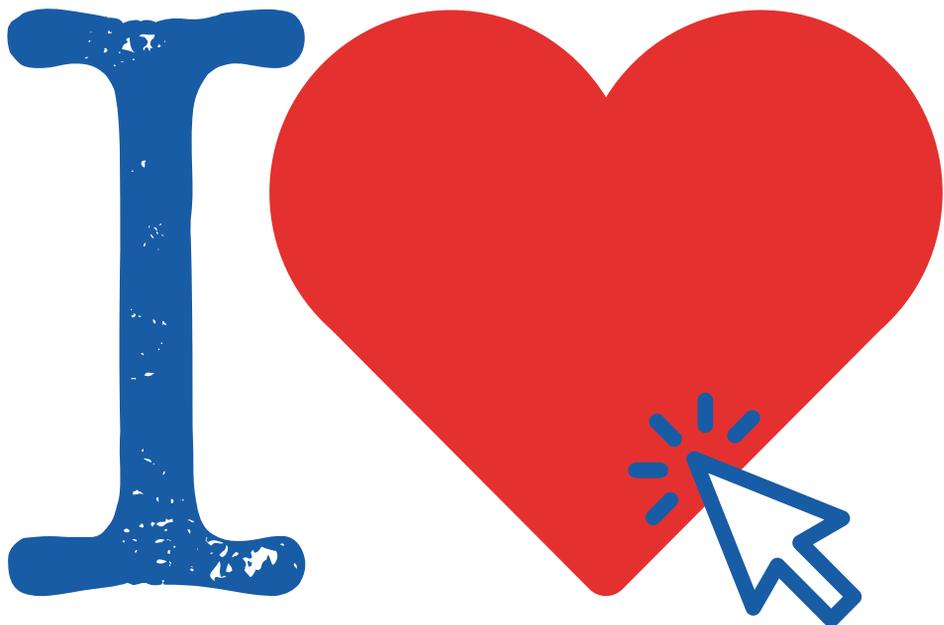
Crea, costruisci, GEOMETRA.

La professione di oggi, per crescere domani.



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

SEGUICI 



CASA SPECIALE.IT

IL PORTALE IMMOBILIARE DI PIEMONTE E LOMBARDIA

TERRITORIALITÀ, SEMPLICITÀ E PROFESSIONALITÀ



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



CAMERA DI
COMMERCIO
DI VARESE

2019

Rilevazione dei prezzi degli immobili in provincia di Varese

Approvato dalla COMMISSIONE RILEVAZIONE PREZZI DEGLI IMMOBILI
in data 29 agosto 2019
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.

SOMMARIO

INTRODUZIONE	9
Commissione per la rilevazione dei prezzi	11
Premessa	12
La riforma del condominio	14
Tabella oneri accessori - ripartizione fra locatore e conduttore	16
Attestato di Prestazione Energetica - APE	20
Impianti di riscaldamento e contabilizzazione	23
La prevenzione incendi negli edifici civili	26
Cenni di domotica	28
Nuovi regolamenti edilizi "unificati"	30
Decreto Presidente della Repubblica del 23/03/1998 n.138 (Allegato C)	31
Tabella di calcolo delle superfici	33
Obbligo di registrazione di scritture private non autenticate (contratti preliminari ed altro)	34
La mediazione civile.....	35
Disamina sulle novità fiscali e normative di maggior rilievo intervenute nel corso del 2019 relative agli immobili posseduti da persone fisiche.....	37
Imposta comunale unica - IUC	39
Le principali fattispecie impositive per l'anno 2019.....	44
Disposizioni normative di riferimento e entrata in vigore.....	44
Agevolazioni fiscali per l'acquisto della "prima casa".....	45
Credito d'imposta per acquistare una nuova prima casa	48
Imposte acquisto prima e seconda casa	50
Coefficienti di rivalutazione e categorie catastali	51
Obbligo della conformità urbanistico-edilizia e catastale	53
La dichiarazione di conformità urbanistico-edilizia e catastale	54
Metodo di calcolo valore diritto di usufrutto	55
Imposta sostitutiva sulle plusvalenze immobiliari	57
Tutela dei diritti patrimoniali degli acquirenti di immobili da costruire.....	58
Interessi legali	60
Cedolare secca sugli affitti	61
BIM Bulding Information Modeling	64
Numero di Transazioni Normalizzate (N.T.N.) nel periodo dal 2007 al 2017	66
Mappa della provincia di Varese - Dove acquistare?.....	68
Indicatori demografici dei 139 comuni della provincia di Varese (allo 01.01.2018).....	69
Il Piano di Governo del Territorio (P.G.T.)	74
RILEVAZIONE DEI PREZZI DEGLI IMMOBILI	75

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

Indicazioni utili alla lettura dei valori	76
Avvertenze.....	76
Varese.....	77
Busto Arsizio.....	81
Gallarate.....	84
Saronno.....	86
Luino.....	87
Laveno-Mombello.....	88
RILEVAZIONE COMUNI DELLA PROVINCIA DI VARESE.....	89
RILEVAZIONE DEI PREZZI DEGLI IMMOBILI INDUSTRIALI E ARTIGIANALI PER MACRO AREE.....	125

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 - Camera di Commercio 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 2019 sono state mantenute, prorogate ed introdotte - con la Legge di bilancio 2019 - importanti modifiche fiscali riguardanti il comparto immobiliare:

- mantenuto fino al 31/12/2019 il 65% delle detrazioni fiscali sugli interventi di riqualificazione energetica; per alcuni degli interventi l'incentivo scende alla detrazione Irpef del 50%, il tutto nel cosiddetto **Ecobonus 2019**;
- 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 2019 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 usfruita 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 nche per l'anno 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 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.

I prezzi rilevati nell'anno 2019 sono pressoché invariati rispetto all'anno 2018.

È importante segnalare che, salvo pochi e sporadici casi, la tendenza dei valori di compravenduto è ancora in lieve diminuzione, quest'ultima più significativa negli immobili da ristrutturare.

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 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 inadempimenti, 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,	L
armadietti per contatori, zerbini, tappeti, guide e altro materiale di arredo Manutenzione ordinaria di attrezzature quali caselle postali, cartelli	C
segnalatori, bidoni, armadietti per contatori, zerbini, tappeti, guide e altro materiale di arredo 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/C 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 all'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 D.P.R. 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'APE(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'APE venisse contestato; a propria garanzia può chiedere al Certificatore, a corredo dell'APE, 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'APE.

In Regione Lombardia i controlli sugli APE sono disciplinati dall'art. 27 della l.r. 24/2006 che definisce il regime sanzionatorio e dalla DGR 2554/2011 e dal decreto 3254 dell'12 marzo 2019 che definiscono i criteri di indirizzo e le modalità operative di accertamento.

CENED provvede alla selezione degli APE da sottoporre ad accertamento documentale. La selezione casuale del campione oggetto di controlli documentali si riferisce ad APE registrati nel Catasto Energetico Edifici Regionale entro i 4 anni precedenti alla data di avvio del procedimento di accertamento e redatti ai sensi del decreto 5796/2009 e del decreto 6480/2015 e s.m.i. 2. Al fine di soddisfare la previsione di concentrare i controlli sulle classi energetiche più efficienti, come indicato all'art.5 del decreto ministeriale 26.6.2015 "Adeguamento del decreto del Ministro dello sviluppo economico, 26 giugno 2009 - Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici.", si prevede di effettuare il 50% delle verifiche selezionando gli APE caratterizzati dalle classi A1, A2, A3, A4 (per gli APE redatti ai sensi del decreto n. 6480/2015 e s.m.i.) nonché A e A+ (per gli APE redatti ai sensi del decreto n.5796/2009).

Il rimanente 50% prenderà in esame gli APE collocati nelle classi comprese tra B e G di entrambe le procedure.

Il campione di APE selezionato ai fini dell'accertamento viene sottoposto ad accertamento documentale secondo i termini e le modalità definiti nel citato decreto.

Nel caso in cui l'accertamento documentale evidenzi la presenza di errori gravi, come di seguito definiti, viene avviato il procedimento per la contestazione della violazione, mediante trasmissione del verbale di accertamento della violazione amministrativa al Soggetto certificatore e viene annullato l'APE.

Nel caso in cui l'accertamento documentale evidenzi la presenza di errori minori, come di seguito definiti, è previsto l'annullamento dell'APE e l'obbligo del suo aggiornamento entro il termine di 30 giorni dalla notifica degli estremi della violazione in conformità al Decreto di approvazione della procedura di calcolo vigente alla data del primo deposito presso il CEER, pena l'irrogazione della sanzione prevista dalla l.r. 24/2006 e s.m.i.. In tal caso l'avvio del procedimento si concretizza nella contestazione della violazione amministrativa.

Dalla data di entrata in vigore del citato dispositivo l'accertamento documentale della conformità degli APE verterà sui seguenti parametri:

Errori gravi:

- modalità di calcolo delle prestazioni energetiche (rif. punti 4.3 e 11.2 del DDUO n. 6480/2015 e s.m.i.);
- superficie utile (la valutazione si considera negativa qualora lo scostamento tra la superficie utile desunta da planimetria catastale e la superficie dichiarata sia superiore al 20%)
- volume netto dichiarato (la valutazione si considera negativa qualora lo scostamento tra il volume netto desunto da planimetria catastale e il volume netto dichiarato sia superiore al 20%)
- orientamento dell'edificio (la valutazione, effettuata tramite l'utilizzo di planimetria catastale o fotografia aerea accorpando le superfici per orientamento con una tolleranza di $\pm 45^\circ$, si considera negativa qualora più del 30% delle superfici disperdenti verso l'esterno sia affetto da errore superiore al 30%)
- superficie disperdente verso l'esterno (la valutazione, effettuata tramite l'utilizzo di planimetria catastale, si considera negativa qualora ci sia uno scostamento superiore al 30% tra la superficie disperdente verso l'esterno considerata dal certificatore e quella rilevata dall'ispettore)

- inserimento FER (la valutazione viene effettuata tramite foto aerea)

Errori minori:

- firma digitale apposta all'APE
- errati dati catastali

Ad ognuno di questi errori, riscontrati anche a seguito di accertamenti con rilievo in situ, accertamenti volti a verificare la corrispondenza di alcuni dei dati di input al calcolo della prestazione energetica dichiarati dal certificatore con il reale stato di fatto dell'edificio, viene assegnato un peso in funzione di una tabella allegata al decreto. Se la sommatoria di tutti i pesi associati agli errori porta ad un totale superiore ad un valore anch'esso stabilito nel decreto, l'APE viene annullato e viene inviato il verbale di accertamento della violazione amministrativa al Soggetto certificatore.

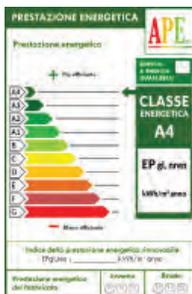
Gli Ordini professionali sono a disposizione della cittadinanza al fine di fornire eventuali chiarimenti.

Attestato di prestazione energetica

Validità decennale dal momento del rilascio



Modello annuncio immobiliare



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.

Nel mese di ottobre 2018 è stata pubblicata la revisione della norma UNI 10200.

La nuova versione scioglie dubbi e risolve criticità rilevate nella norma precedente, modifica il calcolo della quota di consumo involontario e esplicita come ripartire i casi più complessi di edifici composti da più fabbricati.

Inoltre introduce un nuovo fattore, detto fattore d'uso, utile per determinare la quota dei consumi involontari nel caso di strutture tipicamente stagionali, quali le seconde case.

Il fattore d'uso rappresenta il grado di occupazione dell'edificio: l'incidenza del consumo involontario rispetto al totale sarà tanto maggiore quanto minore è il fattore d'uso e dunque quanto più lontano è l'edificio dalla sua piena occupazione.

Le condizioni normali di piena occupazione sono proprio quelle definite attraverso la diagnosi energetica dell'edificio: per ogni stagione di ripartizione si confronta l'energia effettivamente consumata con quella che richiederebbe l'edificio se fosse nel suo uso normale.

Se il rapporto tra questi valori supera 0,8 siamo in condizioni di piena occupazione; invece nel caso di fattore d'uso inferiore a 0,8 si dice che l'edificio si trovi in condizioni di uso saltuario, o in generale non pienamente occupato. Pensiamo ad esempio a stagioni in cui interi appartamenti sono sfitti o alle nuove costruzioni in fase di vendita, dove le dispersioni delle tubazioni influiscono percentualmente in misura maggiore rispetto agli edifici normalmente abitati.

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 al locale Comando Provinciale VVF per ognuna delle tre attività precedentemente descritte, ove applicabili.

Per la categoria A il progetto va presentato contestualmente con la 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), documentazione da presentare al termine dei lavori e prima dell'inizio delle attività.

Negli altri due casi (per le categorie B e C) la SCIA VVF può essere presentata solo al termine dei lavori realizzati come da progetto approvato dal locale Comando provinciale dei VVF.

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.

Cenni di domotica

A cura dell'ingegner Marco Signorini - Ordine degli Ingegneri della Provincia di Varese

La domotica è la scienza che si occupa dello studio delle tecnologie atte a migliorare la qualità della vita in casa e, più in generale, in tutti gli ambienti dove l'uomo si è insediato. Il termine domotica deriva dal latino domus che significa appunto "casa". È una scienza interdisciplinare, perché richiede l'apporto conoscitivo di molte tecnologie e professionalità, tra le quali, ingegneria edile, elettrotecnica, elettronica, e, sempre più spesso, telecomunicazioni e informatica.

Obiettivo della domotica è la salvaguardia e il miglioramento delle attività umane all'interno dei luoghi abitativi, di lavoro e di svago. Al contempo, la domotica opera per il miglioramento delle condizioni fisiche e prestazionali del manufatto edilizio nel quale l'impianto viene installato. Un sistema di domotica offre, tipicamente, una serie di servizi che rendono più semplice la vita dell'uomo, migliorando, nello stesso tempo, la sicurezza e le prestazioni del contesto abitativo nel quale opera. Gli esempi più noti sono dati dalla gestione remota dell'impianto di riscaldamento e raffrescamento, come pure il controllo costante dell'ambiente abitativo grazie ad impianti di antifurto, antiallagamento, controllo fughe di gas, controllo accessi, antincendio.

La presenza di sensori, più o meno interconnessi con unità decisionali e di attuazione, genera una notevole mole di informazioni. Tali informazioni possono essere determinanti per agire tempestivamente qualora si verifichi un evento, sia esso una effrazione, con conseguente allerta di uno o più responsabili, sia esso uno spreco di energia per una finestra lasciata aperta, con conseguente riduzione o spegnimento dell'impianto di riscaldamento nella zona di interesse, sia esso un evento di sovrabbondanza di energia prodotta da pannelli solari in regime di autoconsumo, con il conseguente azionamento del sistema di raffrescamento, se necessario.

L'impianto di domotica può focalizzarsi su una o più aree di lavoro. Queste ultime sono, tipicamente, l'area dell'energia e dell'illuminazione, l'area inerente al sistema di comunicazione interno/esterno dell'edificio, l'area di controllo e gestione del clima e del confort, l'area della sicurezza attiva, l'area degli elettrodomestici. Indipendentemente dall'area di interesse per la quale l'impianto è destinato, un sistema di domotica ha, semplificando, il compito di monitoraggio e controllo. Fatte le dovute eccezioni, un sistema di domotica è tipicamente formato da: pannello di controllo e comando, reti fisiche e logiche di comunicazione, attuatori (ad esempio interruttori a controllo remoto per luci e tapparelle etc.), sensori (ad esempio sensori di temperatura, umidità, di flusso etc.), elettrodomestici intelligenti e, infine, sistemi informatici di supervisione e controllo. Proprio questi ultimi componenti, oggetto di numerosi miglioramenti, grazie al crescente intervento dell'intelligenza artificiale, dell'informatica e delle telecomunicazioni, sono determinanti per l'introduzione di servizi che mirano al confort, alla sicurezza e alla riduzione dei consumi.

Dall'inizio degli anni 90 gli impianti di domotica hanno avuto una notevole espansione, grazie all'introduzione del concetto di "bus di comunicazione". Tale concetto, reso implementabile a costi sostenibili, attraverso una sempre più spinta miniaturizzazione dell'elettronica, stravolge il metodo di cablaggio che era stato utilizzato fin dai primi impianti elettrici. Per meglio comprendere la differenza con un sistema tradizionale, prendiamo come esempio il caso di un semplice controllo di un punto luce all'interno di una stanza. L'impianto tradizionale prevede di stendere un insieme di cavi elettrici che, passando per gli interruttori posti agli ingressi della stanza, portino corrente a uno o più punti luce sul soffitto. L'introduzione di un nuovo interruttore per il controllo dei punti luce necessiterà, molto probabilmente, di opere murarie per la stesura di ulteriori cavi elettrici che colleghino il nuovo interruttore con quelli già in essere.

Nel caso di un sistema a bus, al contrario, ogni punto luce è collegato a uno specifico attuatore. L'attuatore è un interruttore "intelligente", dotato di un identificativo univoco all'interno dell'impianto. Tutti gli attuatori sono collegati ad un bus, ossia un canale di comunicazione condiviso. Semplificando al massimo, essi rimangono in attesa di un comando di accensione/spengimento a loro destinato. Anche i pulsanti posti all'ingresso della stanza sono "intelligenti" e collegati allo stesso bus condiviso. I pulsanti vengono programmati dall'installatore al fine di inviare comandi a uno o più attuatori, una volta premuti, realizzando in questo modo l'accensione o lo spegnimento del punto luce. L'introduzione di ulteriori pulsanti di comando, quindi, non richiederà una connessione diretta con il punto luce ma, semplicemente, l'aggiunta di un nuovo pulsante sul bus, o la riprogrammazione di un pulsante già presente nell'impianto. Il tutto, presumibilmente, senza necessità di opere murarie. È evidente che l'attuatore di un sistema di domotica a bus sia in grado di agire in presenza di un qualsiasi comando di accensione/spengimento a lui destinato, indipendentemente da quale sia l'origine del comando stesso. Questo permette a un qualsiasi software in grado di simulare sul bus l'opportuno codice di interagire con l'attuatore alla stessa stregua di un sistema

fisico di comando. Si è realizzata, quindi, una separazione fisica tra comando/controllo e, più in generale, la tele gestione del sistema. Poiché tutti i dispositivi sono collegati al bus, non è più importante la loro ubicazione, ma prende forma il concetto di "servizio".

Uno dei principali antagonisti della diffusione degli impianti di domotica è sempre stato il maggiore costo di installazione rispetto a un impianto tradizionale. La verità è che il prezzo di un impianto a bus si aggira attorno al 10-20% in più rispetto a un impianto tradizionale con le stesse capacità operative. Tuttavia, il costo non è l'unico aspetto da considerare. Infatti, la presenza del bus di comunicazione, semplice da derivare e comune a tutti i dispositivi, favorisce l'espandibilità operativa di un sistema di domotica. Già solo questa opportunità intrinseca giustifica l'investimento iniziale, soprattutto in ambienti residenziali di pregio, uffici o ambienti commerciali.

La tecnologia implementativa alla base del bus è stato il punto di differenziazione di impianti forniti da differenti produttori. Impianti di marche differenti, pur operando tutti su bus, inizialmente non erano in grado di interagire tra di loro. Solo recentemente sono stati fatti passi avanti su questo aspetto, principalmente sotto la crescente spinta data dalla richiesta di integrazione da parte di un'utenza sempre più consapevole dell'enorme vantaggio introdotto dai sistemi di domotica integrati con network e smartphone.

Recentemente, infatti, l'ingresso sul mercato della domotica di grandi firme del settore dell'information technology ha reso attraente il "fai da te" ad opera dell'utente finale. Questi sistemi di ultima generazione promettono una integrazione con attuatori e sensori di terze parti. Tali apparecchi, tuttavia, hanno alle spalle una storia troppo breve, sono caratterizzati da una svalutazione che è tipica degli apparecchi dell'information technology e, spesso, non possiedono certificazioni di sicurezza né permettono l'autonomia operativa garantita degli impianti di domotica forniti da operatori del settore dell'elettrotecnica. Per tali motivi, essi non possono essere classificati come "impianto" in grado di valorizzare l'edificio che li contiene. Sebbene, ad oggi, tali sistemi non siano da considerarsi come impianti di domotica a tutti gli effetti, la strada per il loro utilizzo è stata aperta e non può essere ignorata.

Nuovi regolamenti edilizi "unificati"

A cura del geom. Carlo Neglia - Comune di Varese

È in corso un processo di revisione dei Regolamenti Edilizi Comunali, strumento che disciplina le modalità costruttive, le normative tecnico-estetiche, igienico-sanitarie, di sicurezza e vivibilità degli immobili, delle pertinenze degli stessi, e che ora andrà coordinato anche con i Piani di Governo del Territorio (PGT).

L'intesa siglata il 20 ottobre 2016 tra il Governo, le regioni e le autonomie locali per l'adozione di uno schema di regolamento edilizio-tipo (RET), troverà presto attuazione nei comuni lombardi grazie al suo recepimento da parte della Giunta Regionale con D.g.r. 24.10.2018 – n.XI/695 pubblicata sul BURL n.44 del 31.10.2018.

Lo schema approvato, unitamente ai relativi allegati, persegue i seguenti fini dell'intesa:

- semplificare e uniformare le norme e gli adempimenti dei regolamenti edilizi comunali su tutto il territorio nazionale attraverso un unico elenco e ordine per le varie parti del testo;
- garantire una disciplina sviluppata secondo le caratteristiche di ciascun territorio, ma fondata su un insieme di "definizioni tecniche uniformi";
- fornire una raccolta delle "disposizioni normative sovraordinate in materia edilizia" costantemente integrata e modificata da parte dell'ente regionale;
- definire metodi, procedure e tempistiche per l'adeguamento dei regolamenti edilizi da parte dei comuni, in mancanza del quale vengono direttamente applicate le "definizioni tecniche uniformi" e le "disposizioni sovraordinate in materia edilizia", prevalendo sulle disposizioni comunali con esse incompatibili.

I Comuni, entro 180 giorni dall'efficacia della citata delibera regionale di recepimento del RET, provvedono alla conformazione del proprio regolamento edilizio. Le definizioni aventi incidenza sulle previsioni dimensionali urbanistiche, avranno efficacia a partire dal primo aggiornamento complessivo del PGT comunale.

Per supportare i comuni in questo passaggio, è prevista anche un'attività di monitoraggio di verifica dell'implementazione del regolamento edilizio, oltre all'elaborazione di linee guida e indicazioni operative per l'attuazione.

Il REGOLAMENTO EDILIZIO TIPO è strutturato in:

Parte I^a - principi generali e disciplina generale dell'attività edilizia:

Dovranno essere richiamate con apposita formula di rinvio e con l'accortezza di non riprodurle, le "definizioni tecniche uniformi" e le "disposizioni sovraordinate" inerenti la disciplina relativa alle materie edilizie. Tale disciplina (che opera direttamente senza un atto di recepimento nei regolamenti edilizi) riguarda le definizioni degli interventi edilizi e delle destinazioni d'uso, il procedimento per il rilascio e la presentazione dei titoli abilitativi edilizi e le modalità di controllo degli stessi, la modulistica unificata edilizia, i requisiti generali delle opere edilizie (quali limiti inderogabili di densità, altezza, distanze tra fabbricati e confini, ecc) e la disciplina degli immobili soggetti a vincoli e tutele di ordine paesaggistico, ambientale, storico culturale e territoriale, ecc.

Parte II^a - disposizioni regolamentari comunali in materia edilizia:

Si provvederà a riorganizzare i regolamenti e le discipline di competenza comunale, fino ad oggi spesso contenuti in provvedimenti disaggregati, secondo una struttura generale uniforme.

Le norme regolamentari comunali attengono a discipline in materia edilizia di competenza comunale che ha per oggetto anche l'individuazione di requisiti tecnici integrativi o complementari rispetto alla normativa uniforme sovraordinata richiamata nella prima parte. Tali requisiti vengono espressi attraverso norme prestazionali, fissando risultati da perseguire nelle trasformazioni edilizie (risultati espressi da livelli numerici da assolvere, oppure da azioni e comportamenti progettuali da praticarsi affinché l'intervento persegua l'esito atteso).

L'obiettivo del Regolamento "Unico" è quindi quello di superare le criticità dovute a testi contenenti formulazioni radicalmente differenti, per quanto a volte riferiti a comuni vicini tra loro, dato che le variabili tra i regolamenti edilizi di prossima formazione saranno legate solo a specificità territoriali locali.

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"

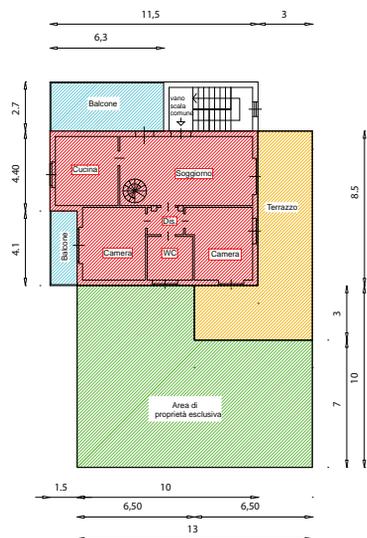
1. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo T, la superficie catastale è data dalla somma:
 - a) della superficie dei locali aventi funzione principale nella specifica categoria e dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali;
 - b) della superficie dei locali accessori 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%.

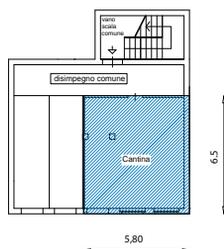
I prezzi - espressi in €/m² e in €/unità - sono da intendersi riferiti alle superfici commerciali, così come definite dall'allegato C) del D.P.R. n. 138/1998 (riportato nel seguito) per il quale:

- 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.

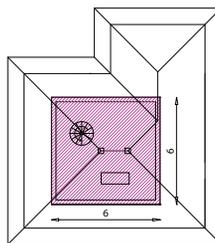
ESEMPIO CALCOLO SUPERFICIE APPARTAMENTO A PIANO RIALZATO, BALCONE ED AREA DI PROPRIETÀ ESCLUSIVA



ESEMPIO CALCOLO SUPERFICIE VANO ACCESSORIO NON COMUNICANTE (CANTINA)



ESEMPIO CALCOLO SUPERFICIE VANO ACCESSORIO COMUNICANTE (SOFFITTA NON ABITABILE)



SUPERFICIE ABITAZIONE	$m (11,50 \times 4,40) + (10 \times 4,10)$	x coeff. 1,00 = m ²	91,60
SUPERFICIE BALCONE	$m [(6,30 \times 2,70) + (4,10 \times 1,50)] = m^2 23,16$	x coeff. 0,30 = m ²	6,95
SUPERFICIE TERRAZZO di cui:	$m (8,50 \times 3,00) + (6,50 \times 3,00) = m^2 45,00$	x coeff. 0,30 = m ²	7,50
	m 25,00	x coeff. 0,10 = m ²	2,00
	m 20,00		
AREA SCOPERTA DI PROPRIETÀ ESCLUSIVA di cui:	$m (13,00 \times 7,00) + (6,50 \times 3,00) = m^2 110,50$	x coeff. 0,10 = m ²	9,16
	m 91,60	x coeff. 0,02 = m ²	0,38
	m 18,90		
SUPERFICIE VANO ACCESSORIO NON COMUNICANTE (CANTINA)	$m (5,80 \times 6,50) = m^2 37,70$	x coeff. 0,25 = m ²	9,43
SUPERFICIE VANO ACCESSORIO COMUNICANTE (SOFFITTA NON ABITABILE)	$m (6,00 \times 6,00) = m^2 36,00$	x coeff. 0,50 = m ²	18,00
TOTALE SUPERFICIE			m² 148,02

Tabella di calcolo delle superfici

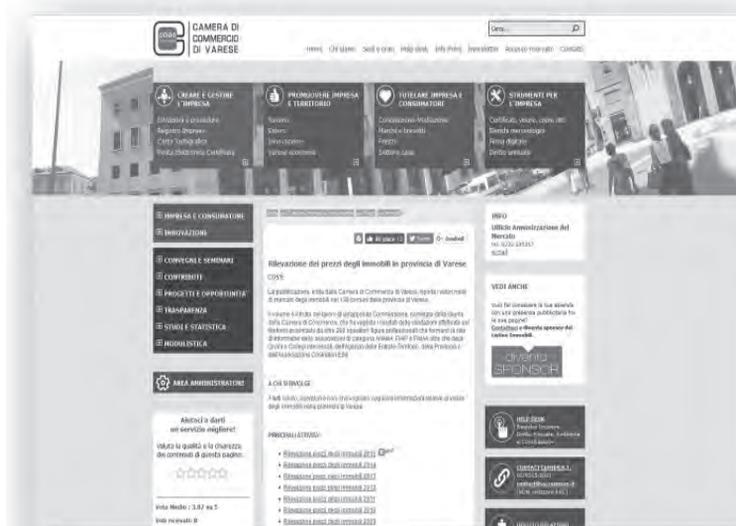
È disponibile sul sito www.va.camcom.it ► Tutelare impresa e consumatore ► Prezzi ► Immobili la tabella per il calcolo delle superfici, comprensiva di percentuali di ragguaglio ed esempi di calcolo.

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% <i>fino a 25 m²</i>
	10% <i>per la parte eccedente</i>
Totale aree esclusive	10% <i>fino alla concorrenza della superficie principale</i>
	2% <i>per la parte eccedente*</i>

* 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



► vai al sito www.va.camcom.it

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

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

* 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.

La mediazione civile

A cura del geom. Fausto Alberti - Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Varese

Il D.LGS. 28/2010 ha introdotto la procedura di mediazione finalizzata alla conciliazione delle controversie civili e commerciali definendo:

- la mediazione: l'attività, comunque denominata, svolta da un terzo imparziale e finalizzata ad assistere due o più soggetti nella ricerca di un accordo amichevole per la composizione di una controversia, anche con formulazione di una proposta per la risoluzione della stessa;
- il mediatore: la persona o le persone fisiche che, individualmente o collegialmente, svolgono la mediazione rimanendo prive, in ogni caso, del potere di rendere giudizi o decisioni vincolanti per i destinatari del servizio medesimo;
- la conciliazione: la composizione di una controversia a seguito dello svolgimento della mediazione;
- l'organismo: l'ente pubblico o privato, presso il quale può svolgersi il procedimento di mediazione ai sensi del presente decreto.

La mediazione civile, unitamente alla riforma del Processo Civile ed all'introduzione del Programma di Digitalizzazione della Giustizia (processo civile telematico), ha lo scopo di decongestionare i Tribunali e migliorare i tempi di svolgimento delle cause civili con l'obiettivo primario della riduzione del flusso in ingresso di nuove cause nel sistema Giustizia.

La mediazione offre quindi la possibilità per l'utente di uno strumento più semplice, snello e veloce per risolvere le controversie con tempi molto brevi: oggi il procedimento deve concludersi entro tre mesi dalla data della domanda iniziale e con costi certi e molto contenuti.

Inoltre, la mediazione deve essere obbligatoriamente svolta prima di iniziare un giudizio, divenendo così condizione di procedibilità, specificatamente nei casi di una controversia in materia di:

- diritti reali (proprietà, usufrutto, usucapione, compravendite immobiliari, ecc.);
- divisione e successioni;
- patti di famiglia;
- locazione e comodato;
- affitto di aziende;
- risarcimento danni da responsabilità medica e sanitaria;
- diffamazione con il mezzo della stampa o con altro mezzo di pubblicità;
- contratti assicurativi, bancari e finanziari;
- condominio.

Il tentativo di conciliazione è, altresì, obbligatorio anche quando la mediazione è demandata da un Giudice oppure quando prevista da clausole contrattuali o statutarie specifiche.

Va inoltre ricordato che la procedura di mediazione, avente costi contenuti e predeterminati, presenta interessanti risvolti anche sotto il profilo di agevolazioni fiscali: esenzione imposta di registro sino ad un importo pari a 50.000 euro.

In sintesi l'iter di svolgimento della mediazione, coperto dalla riservatezza, così si sviluppa: a seguito dell'attivazione di domanda di mediazione, due o più parti, assistite dai rispettivi legali (n.b. l'assistenza dell'Avvocato è obbligatoria quando la mediazione è condizione di procedibilità in giudizio ed è consigliata negli altri casi), si incontrano presso un Organismo di Mediazione accreditato dal Ministero della Giustizia per cercare un accordo attraverso l'intervento del Mediatore Professionista (terzo e imparziale) che si è accuratamente formato e preparato per aiutare le parti a riaprire un canale di comunicazione allo scopo di consentire loro di trovare una soluzione conveniente per entrambe. Al termine, in caso di esito positivo, viene sottoscritto accordo di conciliazione, che ha valore di contratto tra le parti.

Gli Organismi di mediazione sono enti pubblici o privati abilitati a svolgere il procedimento di mediazione e iscritti nell'apposito registro degli Organismi di Mediazione tenuto dal Ministero della Giustizia.

Ogni Organismo è dotato:

- di regolamento e di codice etico, comunicati al Ministero, che garantiscano i requisiti di terzietà, imparzialità e riservatezza di chi svolge il procedimento di mediazione;
- di tabella delle indennità, comunicata al Ministero, che le parti dovranno pagare per il procedimento di mediazione.

Elenco degli Organismi pubblici della Provincia di Varese:

- **Organismo di Mediazione dell'Ordine dei Dottori Commercialisti ed Esperti contabili di Varese**
piazza Monte Grappa, 4 - 21100 Varese;
- **Organismo di Conciliazione Forense di Varese, Palazzo di Giustizia**
piazza Cacciatori delle Alpi, 4 - 21100 Varese;
- **Organismo di Mediazione - Professione Mediazione del Collegio Geometri di Varese**
via San Michele, 2/B - 21100 Varese;
- **Organismo di Mediazione della Camera di Commercio di Varese**
piazza Monte Grappa, 5 - 21100 Varese;
- **Organismo di Conciliazione Forense di Busto Arsizio**
Palazzo della Procura della Repubblica, I.go Giardino - 21052 Busto Arsizio
- **Organismo di Mediazione avente sede secondaria presso l'Ordine dei Dottori Commercialisti ed Esperti contabili di Busto Arsizio, gestito dall'Organismo di mediazione della Fondazione ODCEC di Milano**
via Libia, 2 - 21052 Busto Arsizio

Disamina sulle novità fiscali e normative di maggior rilievo intervenute nel corso del 2019 relative ad immobili posseduti da persone fisiche

A cura del dott. Giorgio Bellani e del rag. Antonio Centorrino - Confcommercio Ascom FIMAA Varese (redatto in data 24 luglio 2019)

Con il presente articolo verranno brevemente elencate e commentate le principali novità intervenute nell'anno 2019 relativamente alla disciplina degli immobili posseduti da persone fisiche.

Con riferimento agli immobili le novità sono le seguenti:

La legge 145 del 30 dicembre 2018 (Legge di Bilancio 2019) all'art. 1:

- **Comma 67:** è confermata, con la modifica dell'art. 16, D.L. n. 63/2013, la proroga sino al 31.12.2019 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:

- i 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.), manutenzione 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 D.P.R. 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 D.P.R. 380/2001).

Con analogia modifica dell'art. 14 del citato D.L. n. 62/2013 è disposta la proroga sino al 31.12.2019 della detrazione per gli interventi di riqualificazione energetica (65% della spesa); 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 dello 01.01.2018 e per le spese sostenute nel 2019.

- COMUNICAZIONE ALL'ENEA PER GLI INTERVENTI DI RECUPERO PATRIMONIO EDILIZIO (DETRAZIONE 50%)

Se per la riqualificazione energetica è sempre stato obbligatorio, l'anno scorso anche per alcuni interventi di recupero edilizio (strutture edilizie di isolamento termico, infissi, impianti tecnologici, elettrodomestici collegati ad un intervento di recupero edilizio), viene richiesta la comunicazione 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 entro il 1 aprile 2019 (redditi 2018) le informazioni sui lavori effettuati**, attraverso l'apposito portale internet.

Per gli interventi effettuati dal 1 gennaio 2019 in poi il termine di deposito è di 90 giorni dalla data di termine lavori. È opportuno specificare che al contrario di quanto previsto per gli interventi di riqualificazione energetica (detrazione 65%), l'omessa trasmissione **non comporta** la perdita del diritto alla detrazione del 50% (Risoluzione AdE n. 46/E del 18 aprile 2019). **Si consiglia comunque di provvedere ugualmente all'invio della comunicazione.**

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

- **La Legge 145 del 30 dicembre 2018 (Legge di Bilancio 2019) all'art. 1, comma 59:** ha introdotto la facoltà di applicazione del regime fiscale della "cedolare secca" - aliquota fissa al 21% - alle locazioni ad **uso diverso dall'abitativo** alle seguenti condizioni:
 - il contratto deve esclusivamente avere oggetto unità immobiliari classificate C/1 con dimensioni fino a 600 m² (sono escluse le eventuali pertinenze locate congiuntamente);
 - il contratto sia nuovo e venga stipulato nel 2019;

- non deve risultare che tra i medesimi soggetti e per lo stesso immobile alla data del 15 ottobre 2018 vi sia stato in essere un contratto di locazione non scaduto e risolto anticipatamente rispetto alla scadenza naturale.
- **Risoluzione 50/E/2019 del 17 maggio 2019:** con riferimento alla novella introdotta dal comma 59 dell'art 1 della Legge 145 del 30 dicembre 2018 (Legge di Bilancio 2019), l'Agenzia delle Entrate ha chiarito che possono accedere al regime fiscale della cedolare secca anche le locazioni di immobili C/1 stipulati con conduttori, sia persone fisiche sia persone giuridiche, che svolgono attività commerciale. Diverso invece è per il locatore, titolare del diritto di proprietà o di altro diritto reale di godimento sull'immobile, che deve essere necessariamente persona fisica che non agisce nell'esercizio dell'attività di impresa o di arti e professioni.
- **Provvedimento Agenzia delle Entrate del 19 marzo 2019:** l'Agenzia delle Entrate ha approvato il nuovo modello RLI con il quale registrare i contratti di locazione per comunicare proroghe, cessioni, risoluzioni e subentri. Rispetto alla versione precedente nel nuovo modello sono state introdotte le seguenti modifiche:
 - la sostituzione nella Sezione II del quadro A, della casella "Cedolare secca", con la nuova casella "Tipologia di regime" utilizzata per comunicare l'opzione/revoca per la cedolare secca;
 - l'introduzione nella Sezione II del quadro A, della nuova casella "Tardività annualità successiva" utilizzabile per effettuare il pagamento tardivo per un'annualità successiva alla prima registrazione;
 - l'eliminazione dalla Sezione III del quadro A, della casella "Soggetto subentrato", che andava barrata qualora il soggetto richiedente l'adempimento successivo non avesse precedentemente comunicato l'avvenuto subentro rispetto a una delle parti del contratto. Ora, a tal fine, è sufficiente indicare il codice 3 nella casella "Tipologia soggetto";
 - la sostituzione nella Sezione I del quadro B, della casella "Soggetto non presente in atto" con la nuova casella "Locatore" da compilare, indicando il codice 1, nel caso in cui nel contratto di locazione non sono stati indicati tutti i cointestatari dell'immobile;
 - la ridenominazione della casella "Cessionario" della Sezione I del quadro B, in "Cessionario/subentrante";
 - la ridenominazione della casella "Immobile/Pertinenza" del quadro C, in "Tipologia immobile";
 - la ridenominazione del quadro D "Locazione ad uso abitativo e opzione/revoca cedolare secca", in "Regime di tassazione".
- **La Legge n. 58 del 28 giugno 2019 di conversione del D.L. n. 34/2019 (Decreto Crescita):**
 - è stato modificato il comma 3 dell'articolo 3 del D.lgs n. 23/2011. Dal 30 giugno 2019 sono state cancellate le sanzioni per la tardiva o omessa comunicazione della proroga del contratto di locazione con regime della cedolare secca. Ricordiamo che la sanzione era pari a 100 euro, che scendevano a 50 euro in caso di regolarizzazione entro 30 giorni dal termine contrattuale da quantificarsi secondo le regole del ravvedimento operoso. Rimangono invece invariati gli adempimenti per l'omessa o tardiva registrazione del contratto, esattamente come per i contratti di locazione non soggetti a cedolare;
 - il D.L. Crescita n. 34/2019 prevede anche l'eliminazione dell'obbligo della dichiarazione Imu per le case affittate a canone concordato (che beneficiano di uno sconto statale del 25% su Imu e Tasi e, in molte città, hanno aliquote comunali ridotte);
 - infine è stato chiarito un dubbio ventennale: le proroghe dei contratti a canone concordato dopo la prima sono tutte biennali e non triennali. Lo afferma l'art. 19 bis del D.L. 34/2019 (inserito dalla legge di conversione 58/2019).

Imposta Comunale Unica - IUC

A cura di Rag. Nicola Mastroianni - Tributarista L.4/2013 certificato UNI 11511 - Uffici Studi F.I.A.I.P. - Varese con la collaborazione di Rag. Greta Sindaco - collaboratrice di studio

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 prima esistenti.

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 spiccano:

- 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;
- 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 possiede nello stesso comune un altro immobile adibito a propria abitazione principale diverso dalle unità abitative di lusso (A/1, A/8 e A/9):

- l'**esenzione Imu per i terreni agricoli** siti in zone montane sulla base dei criteri stabiliti dalla circolare del Ministero delle Finanze n. 9 del 14 giugno 1993 (già esenti ai fini della Tasi);
- l'**assoggettamento alla Tasi, nella misura dell'1 per mille, per gli immobili invenduti delle società costruttrici** (già esenti ai fini Imu). Tuttavia i comuni potranno modificare tale aliquota aumentandola sino al 2,5 per mille o azzerandola;
- la **riduzione delle imposte Imu/Tasi del 25%** relative agli immobili abitativi locati a canone concordato ex legge 431/1998 art. 2 comma.

Novità tributi locali - 2019

Decreto Legge "CRESCITA" n. 34 del 30.04.2019, convertito in legge n. 58 del 28.06.2019

Con la conversione in legge del decreto "Crescita" - D.L. 34/2019, sono state introdotte alcune importanti novità in tema di fiscalità locale in particolare:

- **Nuovo termine di presentazione della dichiarazione Imu/Tasi e relative novità**
A partire dalle variazioni intervenute nel corso del 2018 soggette a comunicazione, la relativa dichiarazione al Comune di competenza dovrà essere presentata entro il 31 dicembre dell'anno successivo anziché entro il 30 giugno.
Viene, altresì, meno l'obbligo dichiarativo in caso di locazione a canone concordato (per cui è prevista la riduzione Imu/Tasi al 75%) e nell'ipotesi di concessione in comodato a parenti in linea retta (per la quale è prevista una riduzione Imu/Tasi al 50%).

- Aumento deducibilità Imu per imprenditori e professionisti

Dal 2019 aumentano le percentuali di deducibilità dal reddito di impresa e di lavoro autonomo dell'Imu pagata sugli immobili strumentali sia per natura che per destinazione ed in particolare:

Anno decorrenza	% deducibilità
2019	60
2020	60
2021	70
2022	100

- Abolizione Tasi relativa agli immobili "merce"

È stato previsto, a decorrere dal 1 gennaio 2022, l'esonero del pagamento Tasi sugli immobili "merce" destinati dall'impresa costruttrice alla vendita e non locati in analogia con quanto già previsto per l'Imu.

IMU

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, ad 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.

L'imposta è dovuta per anni solari proporzionalmente alla quota di possesso e ai mesi dell'anno nei quali si è protrato tale possesso: a tal fine, il mese durante il quale il possesso si è protrato 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 eccezione delle esclusioni sotto riportate

Base imponibile	Categoria catastale	coefficiente
La base imponibile 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

(*) *Agli immobili di categoria D privi di rendita catastale, posseduti da imprese e distintamente contabilizzati, si applicano i coefficienti di cui al DM 6.5.2019*

- **Terreni agricoli** ad eccezione delle esclusioni (*)

Base imponibile	coefficiente
La base imponibile è costituita dal reddito dominicale rivalutato del 25% moltiplicato per il coefficiente.	135

(*) *I coltivatori diretti e gli Iap, che possiedono e coltivano i terreni, non versano imposte indipendentemente dall'ubicazione del terreno. 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*

- **Aree edificabili**

La base imponibile è data dal valore venale in comune commercio.

La maggior parte dei Comuni, al fine di evitare contenziosi, deliberano i valori minimi da considerarsi per la determinazione della base imponibile.

Esclusioni:

- l'abitazione principale non di lusso (diversa da categorie catastali. A1-A8-A9) e relative pertinenze
- 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 ovunque situati
- i fabbricati costruiti/ristrutturati ed rivenduti se non locati dall'impresa costruttrice

Riduzioni:

- per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili da parte del contribuente (autocertificazione) o da parte del Comune (dichiarazione del tecnico comunale) la base imponibile è ridotta al 50%
- gli immobili abitativi concessi in comodato gratuito a parenti in linea retta entro il 1° grado destinati ad abitazione principale, al verificarsi delle condizioni sopra esposte, scontano l'imposta nella misura del 50%
- imposta ridotta del 25% per tutti gli immobili abitativi locati a canone concordato

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 utilizzando i codici tributi riportati in tabella sottostante:

Codice tributo	Codice tributo	Ente destinatario versamento
Abitazione principale (A1-A8-A9) e pertinenze	3912	Comune
Fabbricati rurali strumentali diversi da D	3913	Comune
Terreni	3914	Comune
Aree fabbricabili	3916	Comune
Altri fabbricati	3918	Comune
Fabbricati D	3925	Stato
Fabbricati D (incremento)	3930	Comune

TASI

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.

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)
- aree edificabili

Esclusioni:

- abitazione principale non di lusso e relative pertinenze del possessore e del detentore (relativamente alla quota di sua competenza)
- gli immobili degli enti non commerciali destinati alle attività istituzionali;
- gli immobili destinati all'esercizio del culto
- gli immobili di categoria catastale E
- i terreni agricoli

Riduzioni:

- per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili da parte del contribuente (autocertificazione) o da parte del Comune (dichiarazione del tecnico comunale) la base imponibile è ridotta al 50%
- gli immobili abitativi concessi in comodato gratuito a parenti in linea retta entro il 1° grado destinati ad abitazione principale, al verificarsi delle condizioni sopra esposte, scontano l'imposta nella misura del 50%
- imposta ridotta del 25% per tutti gli immobili abitativi locati a canone concordato

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 sino al 2,5 per mille salvo casi particolari previsti (sommata all'Imu non può in ogni caso essere superiore all'aliquota massima applicabile).

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 utilizzando i codici tributi riportati nella tabella sottostante:

Tipologia immobile	Codice tributo
Abitazione principale e pertinenze	3958
Fabbricati rurali ad uso strumentale	3959
Aree fabbricabili	3960
Altri fabbricati	3961

TARI

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.

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 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 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 od 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 2019

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. Dal 1° gennaio 2022 non sarà più dovuta (D.L. 34/2019)*

(**) *Se non rientranti nei casi di esonero (posseduti e coltivati da coltivatori diretti e lap, 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.
- La legge n. 145/18 - Bilancio 2019 - pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n. 302 del 31/12/2018 è entrata in vigore il 01/01/2019.

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 D.P.R. 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 D.P.R. 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 è 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 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 comprì 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 immobiliare, 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! Comperestli 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?



È opportuno fare questa verifica con anticipo rispetto al rogito, anche perché potrebbero rendersi necessarie delle rettifiche alla planimetria o ai dati catastali che richiedono del tempo. La materia è cosa da Professionisti. Contattare in anticipo il tuo Tecnico di fiducia. Il permetterla di affrontare la compravendita con la massima serenità.



E se il mio Tecnico fatto il rilievo mi dice che la planimetria o i dati non sono conformi?



Il tuo Tecnico si occuperà delle rettifiche necessarie



Il tuo Tecnico ti fornirà successivamente tutti i dati corretti e la planimetria conforme



Quindi... andrai dal Notaio con la conformità catastale!

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 sarà certo analizzare la situazione e preventivarci 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 0,80%**.

Esempio di calcolo

- Valore della piena proprietà di un bene immobile	€ 100.000,00
- Tasso di interesse legale	0,80%
- Età del beneficiario dell'usufrutto	49
- Coefficiente relativo (vedi tabella seguente)	93,75

Rendita annua	€ 100.000,00 x 0,80%	= € 800,00
Valore dell'usufrutto	€ 800,00 x 93,75	= € 75.000,00
Valore della nuda proprietà	€ 100.000,00 - € 75.000,00	= € 25.000,00

Con decorrenza dallo 01/01/2019, gli interessi legali risultano fissati allo 0,80%.

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 0,80% (in vigore dallo 01/01/2019).

Tabella per calcolo usufrutto

Coefficienti per la determinazione dei diritti di usufrutto a vita dal 01/01/2019

Età dell'usufruttuario (in anni compiuti)	Coefficiente	Fatto 100 il valore della piena proprietà	
		Valore usufrutto	Nuda proprietà
da 0 a 20	118,75	95,00	5,00
da 21 a 30	112,50	90,00	10,00
da 31 a 40	106,25	85,00	15,00
da 41 a 45	100,00	80,00	20,00
da 46 a 50	93,75	75,00	25,00
da 51 a 53	87,50	70,00	30,00
da 54 a 56	81,25	65,00	35,00
da 57 a 60	75,00	60,00	40,00
da 61 a 63	68,75	55,00	45,00
da 64 a 66	62,50	50,00	50,00
da 67 a 69	56,25	45,00	55,00
da 70 a 72	50,00	40,00	60,00
da 73 a 75	43,75	35,00	65,00
da 76 a 78	37,50	30,00	70,00
da 79 a 82	31,25	25,00	75,00
da 83 a 86	25,00	20,00	80,00
da 87 a 92	18,75	15,00	85,00
da 93 a 99	12,50	10,00	90,00

In vigore fino al 31/12/2018

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

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. Daniele Mammani e Dino Vanetti di Confcommercio Ascom FIMAA Varese

La tutela patrimoniale degli acquirenti di immobili da costruire è disciplinata nel D. Lgs. n. 122/2005, recentemente modificato dal D. Lgs. n. 14/2019. La modifica è intervenuta per porre rimedio alle carenze, ed in alcuni casi alla mera disapplicazione, della previgente normativa contenuta nel citato decreto legislativo, nell'intento di migliorare le tutele riservate agli acquirenti di tali tipologie di immobili. Il legislatore, come noto, ha voluto assicurare protezione, attraverso la previsione dell'obbligo da parte del costruttore/venditore, di consegnare una garanzia fideiussoria e una polizza assicurativa, agli acquirenti (persone fisiche) che si accingano a stipulare un contratto che preveda il trasferimento non immediato della proprietà o di altro diritto reale di godimento di un immobile in costruzione.

Il campo di applicazione della normativa è ben delineato: il costruttore/venditore deve essere organizzato in forma di impresa (o di cooperativa), l'acquirente deve essere una persona fisica (o socio di una cooperativa) e l'immobile deve essere "in costruzione", intendendosi per tale l'immobile che si trova, al momento della stipula del contratto preliminare, in uno stato di fatto tale da non consentire ancora il rilascio del certificato di agibilità (quindi anche in ipotesi di ristrutturazione di un immobile già esistente, qualora la ristrutturazione sia di portata tale da necessitare di una conseguente nuova richiesta del certificato di agibilità) e sempre che tale richiesta di rilascio del permesso di costruire sia stata effettivamente già depositata.

La normativa si applica a tutti gli immobili da costruire, senza alcuna distinzione tra immobili ad uso abitazione, ad uso ufficio, case di villeggiatura, ai boxes, ecc., sempreché come sopra detto l'acquirente sia persona fisica e chi vende sia un'impresa. Solo gli articoli relativi al diritto di prelazione in caso di vendita forzata dell'immobile e ai limiti dell'azione revocatoria in caso di fallimento fanno espresso riferimento ad immobili che costituiscano "l'abitazione principale" dell'acquirente.

Il costruttore/venditore ha quindi l'obbligo di consegnare al promissario acquirente, al momento della stipula del contratto preliminare o di ogni altro contratto che sia diretto al successivo acquisto della proprietà o di altro diritto reale sull'immobile (quindi anche di una proposta di acquisto) una fidejussione a copertura di tutti gli importi che il costruttore ha riscosso o dovrà ancora riscuotere dall'acquirente prima del trasferimento della proprietà.

La novità introdotta con la recente riforma ha previsto che tale fidejussione possa essere emessa solo da un istituto bancario o assicurativo, e non più da un intermediario finanziario, come era in precedenza, e che i suoi estremi identificativi siano espressamente annotati all'interno del contratto preliminare, unitamente all'attestazione della sua conformità al modello standard determinato dal ministero. L'efficacia della fidejussione cesserà nel momento in cui il fideiussore riceverà copia dell'atto di trasferimento della proprietà.

La normativa ha previsto fin dal suo sorgere la nullità del contratto preliminare in caso di mancata consegna della fideiussione. Al fine di imporre un controllo di natura pubblica su detto obbligo del costruttore, che spesso nella pratica veniva disatteso, la recente modifica introdotta dall'art. 388 del D. Lgs. n. 14/2019 ha imposto l'obbligo di stipulare il contratto preliminare, con oggetto l'immobile da costruire per il quale il titolo abilitativo sia stato richiesto successivamente al 16.03.2019, per mezzo di atto pubblico o scrittura privata autenticata, ossia, in entrambi i casi, avanti ad un notaio.

Conseguenza immediata del fatto di sottoscrivere il contratto preliminare davanti al notaio è che il contratto dovrà essere necessariamente trascritto, ai sensi dell'art. 2645 bis c.c., fornendo così un'ulteriore garanzia all'acquirente, poiché con detta trascrizione diverranno inopponibili al promissario acquirente le eventuali successive iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli iscritte sul medesimo immobile.

Ogni accordo che prevedesse la rinuncia da parte dell'acquirente a ricevere la fidejussione è nullo, traendo origine questa previsione da una norma di ordine pubblico di protezione.

La fidejussione potrà essere escussa, oltre che nelle già previste "situazioni di crisi" (pignoramento dell'immobile promesso in vendita, sottoposizione del venditore ad una procedura fallimentare/ concorsuale) anche laddove al momento del rogito notarile di compravendita (ossia al momento della stipula del contratto definitivo di compravendita) il venditore/costruttore non consegnò all'acquirente la 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 recente modifica introdotta dall'art. 386 del D. Lgs. n. 14/2019, applicabile anche in questo caso solo qualora il titolo abilitativo per la costruzione dell'immobile oggetto della compravendita sia stato richiesto successivamente al 16.03.2019, ha previsto altresì la nullità relativa dell'atto di compravendita, nullità quindi che potrà essere fatta valere unicamente dall'acquirente,

nell'ipotesi in cui non sia consegnata la predetta polizza assicurativa decennale al momento della stipula della compravendita. Come sopra detto le modifiche alla disciplina del D. Lgs n. 122/2005, introdotte dal D. Lgs n. 14/2019, si applicano ai contratti relativi ad immobili da costruire il cui titolo abilitativo sia stato richiesto a partire dal 16.03.2019, per cui laddove il contratto preliminare riguardi il trasferimento della proprietà o di altro diritto reale di un immobile il cui titolo abilitativo sia stato richiesto antecedentemente a tale data, 16.3.2019, rimane ancora in essere la vecchia disciplina del D. Lgs n. 122/2005 e conseguentemente il contratto preliminare non dovrà necessariamente essere stipulato avanti ad un notaio e la mancata consegna dell'assicurazione decennale postuma al momento della sottoscrizione del contratto definitivo di compravendita non potrà determinare la nullità del medesimo atto, né la possibilità di escussione della fidejussione.

Sorprende, infine, che la novella di cui al D.Lgs. 14/2019 non abbia posto rimedio ad una ulteriore lamentata lacuna del D.Lgs. 122/05, più volte evidenziata sia in dottrina che in giurisprudenza, relativa all'esclusione dell'applicazione della disciplina de quo ai contratti preliminari inerenti la vendita di immobili da costruire rispetto ai quali non sia ancora stato richiesto dal promittente venditore il permesso di costruire o altro equipollente titolo autorizzativo.

In tali ipotesi, paradossalmente, la promessa di vendita di un immobile da costruire (cd. sulla carta) relativamente al quale il promittente venditore non abbia ancora richiesto il rilascio del permesso di costruire, è sprovvista delle tutele accordate dal D.Lgs. 122/2005 (v. Cass. 5749/2011, e Corte Costituzionale 19.2.2018 n. 32), ossia in primis la consegna della garanzia fidejussoria e della polizza assicurativa decennale, mentre laddove vi sia stata la diligenza e premura nel richiedere detto permesso, e magari di averlo già ottenuto, le tutele sono invece accordate.

Interessi legali

NORMA	PERIODO	SAGGIO
Codice Civile postunitario (articolo 1831)	01/01/1886 - 20/04/1942	4,5% (in materia commerciale) 4% (in materia civile)
Codice Civile vigente, (articolo 1284)	21/04/1942 - 15/12/1990	5%
Legge 26/11/90 n. 353 Legge 29/12/90 n. 408 (articolo 13)	16/12/1990 - 31/12/1996	10%
Legge 23/12/96 n. 662 (articolo 2, comma 185 e articolo 3 comma 164)	01/01/1997 - 31/12/1998	5%
D.M. Tesoro 10/12/98	01/01/1999 - 31/12/2000	2,5%
D.M. Tesoro 11/12/00	01/01/2001 - 31/12/2001	3,5%
D.M. Economia 11/12/01	01/01/2002 - 31/12/2003	3%
D.M. 01/12/03	01/01/2004 - 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 - 31/12/2018	0,3%
D.M. 12/12/2018	01/01/2019	0,8%

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 essere 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

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 30 giugno (o il 31 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, interscorsi 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).

Cedolare secca per immobili commerciali

Art. 1 comma 59 - Legge di Bilancio 2019 – n. 145 del 30/12/2019

Il canone di locazione relativo ai contratti stipulati nell'anno 2019, aventi ad oggetto unita' immobiliari classificate nella categoria catastale C/1, di superficie fino a 600 metri quadrati, escluse le pertinenze, e le relative pertinenze locate congiuntamente, puo', in alternativa rispetto al regime ordinario vigente per la tassazione del reddito fondiario ai fini dell'imposta sul reddito delle persone fisiche, essere assoggettato al regime della cedolare secca, di cui all'articolo 3 del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23, con l'aliquota del 21 per cento. Tale regime non e' applicabile ai contratti stipulati nell'anno 2019, qualora alla data del 15 ottobre 2018 risulti in corso un contratto non scaduto, tra i medesimi soggetti e per lo stesso immobile, interrotto anticipatamente rispetto alla scadenza naturale.

BIM Building Information Modeling

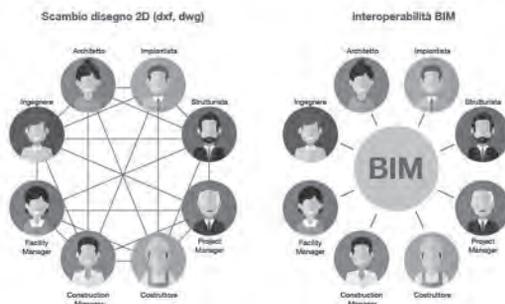
A cura della Commissione Giovani e Pari Opportunità dell'Ordine degli Architetti della provincia di Varese

BIM è l'acronimo di "Building Information Modeling" (Modello di Informazioni di un Edificio) ed è definito dal National Institutes of Building Science come la "rappresentazione digitale di caratteristiche fisiche e funzionali di un oggetto", quindi, non è un prodotto né un software ma un "contenitore di informazioni sull'edificio" in cui inserire dati grafici (come i disegni) e degli specifici attributi tecnici (come schede tecniche e caratteristiche) anche relativi al ciclo di vita previsto.

Occorre chiarire che il BIM va inteso come una metodologia operativa e non come uno strumento di disegno, può essere immaginato come un processo di: programmazione, progettazione, realizzazione e manutenzione di una costruzione che utilizza un **modello informativo**, ossia un modello che ne contiene tutte le informazioni che riguardano il suo intero ciclo di vita, dal progetto alla costruzione, fino alla sua demolizione e dismissione.

Mentre la progettazione CAD permette l'elaborazione di un progetto attraverso disegni in 2D o 3D la progettazione BIM non si limita ad informazioni visive o rendering ma specifica le **funzionalità** e le **prestazioni di ogni oggetto BIM** presente nel progetto o dell'intero edificio elaborato.

Nato dalla volontà di andare verso la collaborazione tra i progettisti, l'interoperabilità dei software, l'**integrazione tra i processi** e la sostenibilità, il BIM è un **metodo di progettazione collaborativo** in quanto consente di integrare in un unico modello le informazioni utili in ogni fase della progettazione: quella architettonica, strutturale, impiantistica, energetica e gestionale. Dunque, grazie alla metodologia BIM l'edificio viene "costruito" prima della sua realizzazione fisica, mediante un modello virtuale, attraverso la collaborazione ed i contributi di tutti gli attori coinvolti nel progetto (architetti, ingegneri, progettisti consulenti, analisti energetici, ecc). Una premessa di base del BIM è la **collaborazione tra le diverse figure** interessate nelle diverse fasi del ciclo di vita di una struttura, al fine di inserire, estrarre, aggiornare o modificare le informazioni nel BIM.



Ad ogni variazione del modello virtuale BIM corrisponde una variazione automatica e dinamica di tutti gli elaborati del progetto. Ciò si traduce in un aumento della produttività, in quanto si annulla completamente la possibilità di commettere errori o avere disallineamenti tra i vari elaborati progettuali.

Vladimir Bazjanac, Professore del Lawrence Berkeley National Laboratory, University of California afferma che:

"Il processo di progettazione e realizzazione delle strutture è cambiato rapidamente. Il cambiamento è dovuto soprattutto all'emergere del metodo BIM e alla sua intrinseca capacità di garantire la validità dei dati inseriti nel manufatto **in ogni momento del suo ciclo di vita**, permettendo un realizzazione integrata della commessa impossibile fino ad ora".

Visti gli enormi vantaggi della tecnologia BIM è ovvio che il suo utilizzo si stia diffondendo sempre più nel mondo, tuttavia c'è da considerare che il suo utilizzo richiede un **maggiore investimento e lavoro nella fase iniziale del progetto** (in cui si inseriscono tutte le informazioni); in seguito però semplifica notevolmente il lavoro, qualora si voglia ricavare dal modello tridimensionale la certificazione energetica, i calcoli strutturali ecc.

I software CAD che utilizzano questa tecnologia sono basati su un disegno che non è più un insieme di linee e punti, ma un **oggetto multimediale** contenente al suo interno numerose informazioni.

I modelli creati con la tecnologia BIM **non sono semplici rappresentazioni di edifici 3D**, ma contengono dati riguardanti diverse componenti di una costruzione (geometria, proprietà dei materiali, struttura portante, impianti, prestazioni energetiche, organizzazione del cantiere, operazioni di manutenzione, gestione dell'edificio). Sono, inoltre, in grado di estrarre dati dal modello e di generare diversi documenti in automatico, quali distinte dei materiali, computi metrici, tabella delle fasi di cantiere.

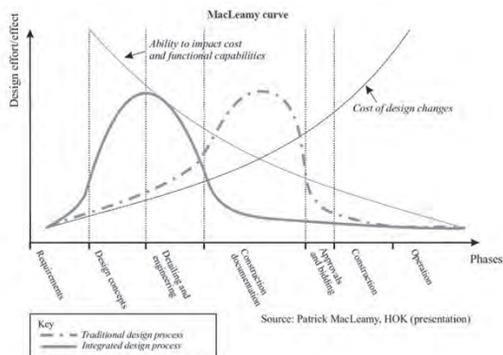


Diagramma di MacLeamy: la progettazione tradizionale prevede che la mole di lavoro si concentri in fasi avanzate, con costi molto alti.

Data la complessità di informazioni contenute in un modello BIM sono state introdotte nuove modalità descrittive che fanno riferimento ad altre dimensioni, come ad esempio tempi e costi.

3D - MODELLAZIONE BIM PARAMETRICA

Tutto il BIM ruota attorno ad un modello digitale integrato da cui vari soggetti interessati possono condividere, estrarre e generare informazioni in base alle loro competenze ed esigenze.

Le funzionalità di visualizzazione 3D di BIM consentono ai partecipanti di vedere l'edificio in tre dimensioni nel tempo, nel susseguirsi delle fasi e del ciclo di vita dell'edificio.

4D - PROGRAMMAZIONE DEI TEMPI

4D-BIM (la quarta dimensione del BIM) è utile per l'organizzazione delle attività relative alla pianificazione dei tempi del modello. La quarta dimensione del BIM consente ai partecipanti di estrarre e visualizzare il progresso delle attività durante il ciclo di vita del progetto.

5D - STIMA E VALUTAZIONE DEI COSTI

La modellazione 5D-BIM (la quinta dimensione del BIM) viene utilizzata per attività di stima e analisi dei costi. La quinta dimensione del BIM associata al modello 3D e al BIM-4D (tempi) consente ai partecipanti di visualizzare il progresso delle loro attività ed i relativi costi nel tempo. L'utilizzo della tecnologia 5D-BIM determina una maggiore precisione e prevedibilità della stima dei costi del progetto.

6D - ANALISI E SIMULAZIONE PRESTAZIONALE

La modellazione 6D-BIM (la sesta dimensione del BIM) aiuta nell'analizzare i consumi energetici. L'utilizzo della tecnologia 6D-BIM può determinare stime energetiche più complete e accurate di quelle stimate in precedenza nel processo di progettazione.

7D - GESTIONE OPERATIVA E FACILITY MANAGEMENT

7D-BIM (la settima dimensione del BIM) è utilizzata per la gestione operativa e per la manutenzione dell'edificio e delle sue componenti per tutto il ciclo di vita. Il BIM-7D consente di estrarre e tenere traccia dei dati relativi alle attività, lo stato dei componenti, le specifiche, i manuali di manutenzione/installazione/gestione, le garanzie ecc. L'utilizzo della tecnologia BIM-7D comporta la gestione più semplice ed efficiente della sostituzione e manutenzione delle parti, l'ottimizzazione della verifica ed adeguamento alle specifiche di conformità durante il ciclo di vita dell'edificio.

L'utilizzo di un BIM consente notevoli vantaggi che si traducono in:

- **risparmio di tempo e costi:** il progettista non dovrà più disegnare una quantità spropositata di linee, polilinee e forme geometriche varie (che portano via molto tempo), ma dovrà semplicemente inserire oggetti dotati di specifiche proprietà ed informazioni di vario genere (materiali, costi, capacità termiche, manutenzione, etc.)
- **riduzione degli errori:** piante, prospetti e sezioni sono semplici viste differenti dello stesso oggetto. Una qualsiasi modifica al modello BIM si ripercuote su tutte le viste/grafici generati
- **maggiore semplicità:** risulta semplice generare modelli anche molto complessi. Il tecnico sarà in grado di progettare opere che prima neanche avrebbe immaginato utilizzando un CAD

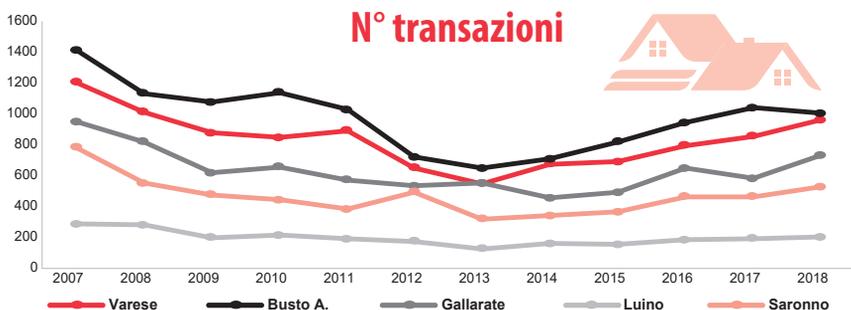
In conclusione il BIM non è semplicemente l'evoluzione del CAD. Si tratta di un modo completamente nuovo di guardare la progettazione e la realizzazione di un edificio.

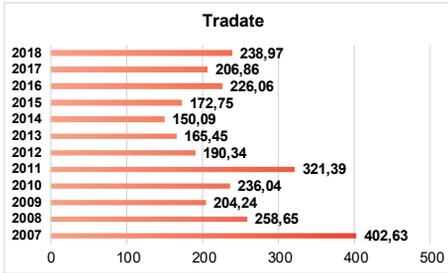
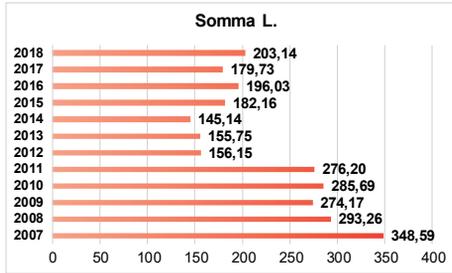
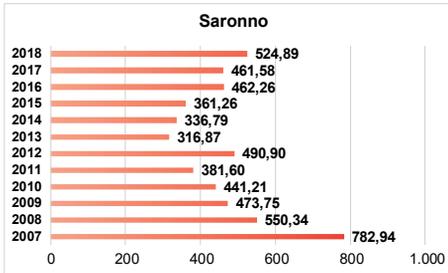
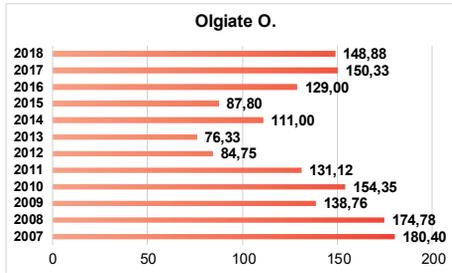
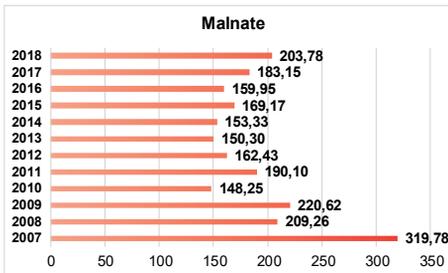
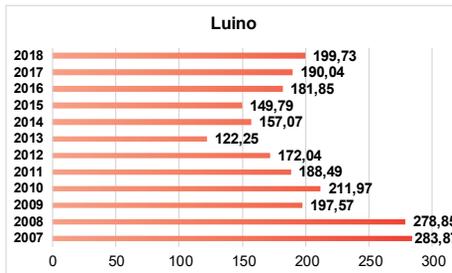
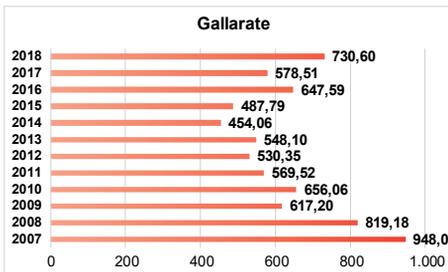
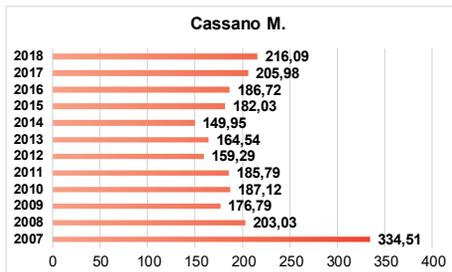
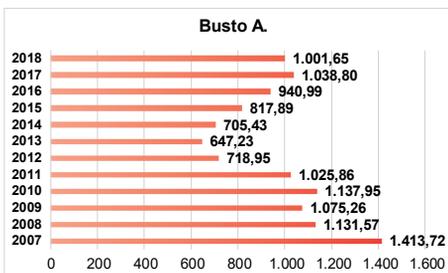
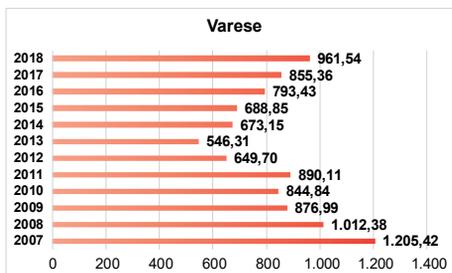
Numero di Transazioni Normalizzate (N.T.N.) nel periodo dal 2007 al 2018

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	2018
Varese	1.205,42	1.012,38	876,99	844,84	890,11	649,70	546,31	673,15	688,85	793,43	855,36	961,54
Busto A.	1.413,72	1.131,57	1.075,26	1.137,95	1.025,86	718,95	647,23	705,43	817,89	940,99	1.038,80	1.001,65
Cassano M.	334,51	203,03	176,79	187,12	185,79	159,29	164,54	149,95	182,03	186,72	205,98	216,09
Gallarate	948,02	819,18	617,20	656,06	569,52	530,35	548,10	454,06	487,79	647,59	578,51	730,60
Luino	283,87	278,85	197,57	211,97	188,49	172,04	122,25	157,07	149,79	181,85	190,04	199,73
Malnate	319,78	209,26	220,62	148,25	190,10	162,43	150,30	153,33	169,17	159,95	183,15	203,78
Olgiate O.	180,40	174,78	138,76	154,35	131,12	84,75	76,33	111,00	87,80	129,00	150,33	148,88
Saronno	782,94	550,34	473,75	441,21	381,60	490,90	316,87	336,79	361,26	462,26	461,58	524,89
Somma L.	348,59	293,26	274,17	285,69	276,20	156,15	155,75	145,14	182,16	196,03	179,73	203,14
Tradate	402,63	258,65	204,24	236,04	321,39	190,34	165,45	150,09	172,75	226,06	206,86	238,97
Totale provincia	-	12.427,24	10.455,32	10.703,46	10.041,61	7.944,25	6.875,36	7.150,59	7.526,69	9.201,09	9.514,14	10.255,00

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





Indicatori demografici dei 139 comuni della provincia di Varese (allo 01.01.2019)

Cod. Istat	Comuni	Popolazione allo 01.01.2018	Popolazione allo 01.01.2019	Densità ab./Km ² allo 01.01.2019	Cod. Fiscale
12133	Varese	80.544	80.559	1.468,98	L682
12001	Agra	410	399	146,43	A085
12002	Albizzate	5.299	5.251	1.365,72	A167
12003	Angera	5.546	5.489	312,98	A290
12004	Arcisate	9.978	10.066	822,59	A371
12005	Arsago Seprio	4.904	4.897	466,60	A441
12006	Azzate	4.714	4.686	1.045,23	A531
12007	Azzio	757	769	348,85	A532
12008	Barasso	1.696	1.715	432,65	A619
12009	Bardello	1.616	1.630	641,27	A645
12010	Bedero Valcuvia	661	646	258,20	A728
12011	Besano	2.583	2.566	753,06	A819
12012	Besnate	5.558	5.596	743,05	A825
12013	Besozzo	9.005	8.984	645,52	A826
12014	Biandronno	3.325	3.314	349,26	A845
12015	Bisuschio	4.294	4.309	610,81	A891
12016	Bodio Lomnago	2.210	2.217	547,03	A918
12017	Brescia	3.239	3.231	471,47	B126
12018	Bregano	862	873	376,42	B131
12019	Brenta	1.670	1.671	399,52	B150
12020	Brezzo di Bedero	1.215	1.203	122,11	B166
12021	Brinzio	809	814	126,41	B182
12022	Brissago-Valtravaglia	1.226	1.223	200,33	B191
12023	Brunello	969	942	598,15	B219
12024	Brusimpiano	1.213	1.202	205,25	B228
12025	Buggiate	3.102	3.093	1.240,80	B258
12026	Busto Arsizio	83.405	83.628	2.720,32	B300
12027	Cadegliano-Viconago	2.201	2.181	214,31	B326
12028	Cadrezzate	1.842	1.870	389,43	B347

Cod. Istat	Comuni	Popolazione allo 01.01.2018	Popolazione allo 01.01.2019	Densità abit./Km ² allo 01.01.2019	Cod. Fiscale
12029	Cairate	7.720	7.671	685,61	B368
12030	Cantello	4.747	4.716	519,93	B634
12031	Caravate	2.613	2.565	509,36	B732
12032	Cardano al Campo	14.896	14.956	1.581,32	B754
12033	Carnago	6.722	6.657	1.082,45	B796
12034	Caronno Pertusella	17.775	17.938	2.116,07	B805
12035	Caronno Varesino	4.860	4.881	845,22	B807
12036	Casale Litta	2.675	2.673	252,60	C875
12037	Casalzuigno	1.353	1.370	184,84	B921
12038	Casciago	3.763	3.692	929,14	B949
12039	Casorate Sempione	5.687	5.721	823,01	B987
12040	Cassano Magnago	21.757	21.731	1.763,13	C004
12041	Cassano Valcuvia	675	671	170,89	B999
12042	Castellanza	14.340	14.516	2.069,26	C139
12043	Castello Cabiaglio	562	559	80,52	B312
12044	Castelseprio	1.311	1.308	349,60	C273
12045	Castelveccana	1.993	1.989	95,86	C181
12046	Castiglione Olona	7.669	7.685	1.111,45	C300
12047	Castronno	5.253	5.194	1.397,07	C343
12048	Cavaria con Premezzo	5.834	5.819	1.757,23	C382
12049	Cazzago Brabbia	807	828	201,75	C409
12050	Cislago	10.394	10.412	933,87	C732
12051	Cittiglio	3.874	3.878	348,69	C751
12052	Clivio	1.921	1.914	644,63	C796
12053	Cocquio-Trevisago	4.755	4.740	484,71	C810
12054	Comabbio	1.170	1.185	249,47	C911
12055	Comerio	2.904	2.904	523,24	C922
12056	Cremenaga	815	813	179,12	D144
12057	Crosio della Valle	610	597	423,61	D185
12058	Cuasso al Monte	3.613	3.593	223,30	D192
12059	Cugliate-Fabiasco	3.121	3.079	477,22	D199
12060	Cunardo	2.969	2.906	489,93	D204
12061	Curiglia con Monteviasco	175	167	16,13	D217

Cod. Istat	Comuni	Popolazione allo 01.01.2018	Popolazione allo 01.01.2019	Densità abit./Km ² allo 01.01.2019	Cod. Fiscale
12062	Cuveglia	3.375	3.354	448,21	D238
12063	Cuvio	1.650	1.671	276,85	D239
12064	Daverio	3.056	3.053	758,31	D256
12065	Dumenza	1.484	1.485	80,65	D384
12066	Duno	125	128	50,20	D385
12067	Fagnano Olona	12.510	12.498	1.441,24	D467
12068	Ferno	6.850	6.796	790,99	D543
12069	Ferrera di Varese	703	709	459,48	D551
12070	Gallarate	53.425	53.339	2.546,47	D869
12071	Galliate Lombardo	1.001	994	306,12	D871
12072	Gavirate	9.374	9.327	780,52	D946
12073	Gazzada Schianno	4.632	4.617	957,02	D951
12074	Gemonio	2.878	2.881	784,20	D963
12075	Gerenzano	10.914	10.908	1.114,81	D981
12076	Germignaga	3.929	3.954	843,13	D987
12077	Golasecca	2.729	2.699	366,80	E079
12078	Gorla Maggiore	4.984	4.942	965,89	E101
12079	Gorla Minore	8.370	8.364	1.118,98	E102
12080	Gornate-Olona	2.194	2.193	466,81	E104
12081	Grantola	1.266	1.270	617,56	E144
12082	Inarzo	1.078	1.067	443,62	E292
12083	Induno Olona	10.266	10.311	829,91	E299
12084	Ispra	5.276	5.309	331,62	E367
12085	Jerago con Orago	5.140	5.256	1.328,17	E366
12086	Lavena Ponte Tresa	5.763	5.895	1.297,97	E494
12087	Laveno-Mombello	8.684	8.685	369,06	E496
12088	Leggiano	3.791	3.766	287,41	E510
12089	Lonate Ceppino	5.012	5.029	1.035,54	E665
12090	Lonate Pozzolo	11.786	11.726	403,08	E666
12091	Lozza	1.246	1.250	728,65	E707
12092	Luino	14.454	14.306	687,96	E734
12093	Luvinate	1.358	1.330	333,66	E769
12142	Maccagno con Pino e Veddasca (*)	2.615	2.600	62,32	

Cod. Istat	Comuni	Popolazione allo 01.01.2018	Popolazione allo 01.01.2019	Densità abit./Km ² allo 01.01.2019	Cod. Fiscale
12095	Malgesso	1.297	1.276	468,23	E856
12096	Malnate	16.784	16.730	1.864,89	E863
12097	Marchirolo	3.478	3.491	633,52	E929
12098	Marnate	7.903	7.936	1.629,48	E965
12099	Marzio	367	345	197,31	F002
12100	Masciago Primo	303	299	167,40	F007
12101	Mercallo	1.795	1.815	327,55	F134
12102	Mesenzana	1.534	1.573	314,34	F154
12103	Montegrino Valtravaglia	1.478	1.489	146,34	F526
12104	Monvalle	1.950	1.954	429,52	F703
12105	Morazzone	4.287	4.276	765,54	F711
12106	Mornago	4.976	5.011	406,54	F736
12107	Oggiona con Santo Stefano	4.337	4.332	1.577,09	G008
12108	Olgiate Olona	12.444	12.541	1.725,94	G028
12109	Origgio	7.827	7.880	988,26	G103
12110	Orino	846	823	227,42	G105
12111	Osmate	817	818	232,10	E529
12113	Porto Ceresio	2.940	2.942	550,56	G906
12114	Porto Valtravaglia	2.347	2.360	143,37	G907
12115	Rancio Valcuvia	937	933	210,56	H173
12116	Ranco	1.289	1.308	190,68	H174
12117	Saltrio	3.069	3.097	892,15	H723
12118	Samarate	16.018	16.125	1.000,50	H736
12141	Sangiano	1.513	1.521	681,53	H872
12119	Saronno	39.419	39.415	3.564,10	I441
12120	Sesto Calende	11.141	11.080	444,93	I688
12121	Solbiate Arno	4.153	4.120	1.370,63	I793
12122	Solbiate Olona	5.466	5.446	1.108,72	I794
12123	Somma Lombardo	17.919	17.944	587,32	I819
12124	Sumirago	6.149	6.115	523,32	L003
12125	Taino	3.725	3.683	488,20	L032
12126	Ternate	2.581	2.560	551,50	L115
12127	Tradate	18.861	18.983	878,07	L319

Cod. Istat	Comuni	Popolazione allo 01.01.2018	Popolazione allo 01.01.2019	Densità abit./Km ² allo 01.01.2019	Cod. Fiscale
12128	Travedona-Monate	4.120	4.057	429,17	L342
12129	Tronzano Lago Maggiore	236	223	21,34	A705
12130	Uboldo	10.565	10.656	983,71	L480
12131	Valganna	1.623	1.599	130,68	L577
12132	Varano Borghi	2.480	2.490	744,74	L671
12134	Vedano Olona	7.425	7.427	1.048,73	L703
12136	Venegono Inferiore	6.124	6.097	1.041,50	L733
12137	Venegono Superiore	7.293	7.378	1.083,66	L734
12138	Vergiate	8.711	8.716	399,95	L765
12139	Viggiù	5.318	5.264	574,30	L876
12140	Vizzola Ticino	579	576	76,08	M101
TOTALE		890.528	890.768	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.



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 le regole codificate a scala regionale dal Piano Territoriale Regionale (PTR) che devono essere sviluppate precisate 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 - Campiglio

	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

Brescia

	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	€/m ²	€/m ²
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	€/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	3.500	5.000

Cadrezzate

	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	12.000
POSTI AUTO	€/unità	€/unità
singoli	3.500	5.000

Cairate

	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	11.000
POSTI AUTO	€ / unità	€ / unità
singoli	3.500	5.000

Cantello

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€ / m²	€ / m²
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	€ / m²	€ / m²
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	€ / m²	€ / m²
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

Cuveglgio

	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		
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	€/ 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

Mornago

	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	12.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	4.000	6.000

Oggiona con Santo Stefano

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
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	€/ m ²	€/ m ²
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	€/ m ²	€/ m ²
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	€/ 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	3.500	5.000

Saronno

vedi pagine iniziali della rilevazione

Sesto Calende

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
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	€ / m²	€ / m²
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	€ / m²	€ / m²
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	€ / m²	€ / m²
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

Vergiate

	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	9.000	14.000
POSTI AUTO	€/unità	€/unità
singoli	4.000	6.000

Viggiù

	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

Vizzola Ticino

	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

vedi premessa p. 12 e indicazioni p. 76

Rilevazione comuni

Rilevazione dei prezzi degli immobili industriali e artigianali per macro aree

Rilevazione prezzi immobili industriali e artigianali

Macroarea	Comuni	Nuovo		Usato	
		€/mq		€/mq	
		min	max	min	max
 VARESE E LIMITROFI	Azzate, Barasso, Bodio Lomnago, Buguggiate, Brunello, Cantello, Casciago, Castronno, Comerio, Cazzago Brabbia, Gavirate, Galliate Lombardo, Gazzada Schianno, Induno Olona, Luvinate, 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, Cavaria con Premezzo, Fermo, 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, Gora Maggiore, Gora Minore, Marnate, Olgiate Olona, Solbiate Olona	600	800	250	400
 SARONNO E LIMITROFI	Caronno Pertusella, Cislago, Gerenzano, Origgio, Saronno, Uboldo	600	850	250	500

