



CAMERA DI COMMERCIO
VARESE
Futuro Impresa Territorio

2022

Rilevazione dei prezzi degli immobili in provincia di Varese

Approvato dalla COMMISSIONE RILEVAZIONE PREZZI DEGLI IMMOBILI
in data 13 ottobre 2022
sulla base delle rilevazioni effettuate nei 138 comuni della provincia

in collaborazione con:





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



Sistema camerale

Il Servizio Prezzi

RA DI COMMERCIO
E
o Impresa Territorio

Username:

Password:

Registrati

Opere compiute

Computo Metrico

Immobili

Ingresso

Retail

Il mio panier

Consulta gratuitamente
i prezzi di vendita di tutte le tipologie di
immobili a Varese, Busto Arsizio, Gallarate,
Luino, Saronno e provincia.

La rilevazione
sua caratterist
per gli operat
come ausilio

Nella valuta
elementi ch
valore. Per
determina
del prod
l'interven
specifi
profess

, Saronno e

A chi

Segre

elle valutazioni

itori dalle

essionali

e

Cam

Uffiz

pl

21

Te

D

PREZZI IMMOBILI I

I prezzi di vendita di tutte le
Provincia.

La Commissione, nomina
effettuate sul territorio pr

associazioni di categoria ANAMA, P

interessati, dell'Agenzia delle Entrate-Territorio, della Provincia

dell'Associazione

La consultazio

Rilevazioni dei prezzi

PrezziImmobili_2021.pdf
file in formato pdf - 17531 KB

PrezziImmobili_2020.pdf
file in formato pdf - 3533 KB

PrezziImmobili_2019.pdf

TabellaCalcioSuperfici.xlsx
file in formato xlsx - 1170 KB

[PREZZIVARESE.IT/IMMOBILI](https://prezzivarese.it/immobili)



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 Magenta, 81 - Busto Arsizio
0331 342561
presidenza@varese.fiaip.it
www.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

Collegio Geometri e Geometri Laureati della provincia di Varese

LE TUE IDEE, IL NOSTRO IMPEGNO.

Il nostro impegno, i vostri progetti.



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





CAMERA DI COMMERCIO
VARESE
Futuro Impresa Territorio

2022

Rilevazione dei prezzi degli immobili in provincia di Varese

Approvato dalla COMMISSIONE RILEVAZIONE PREZZI DEGLI IMMOBILI
in data 13 ottobre 2022
sulla base delle rilevazioni effettuate nei 138 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
- Comune 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 - www.prezzivarese.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	7
Commissione per la rilevazione dei prezzi	9
Premessa	10
La riforma del condominio	12
Tabella oneri accessori - ripartizione fra locatore e conduttore	14
Superbonus	18
Bonus facciate, superbonus e conservazione del patrimonio edilizio storico vincolato e non vincolato nelle nostre città	20
Impianti di riscaldamento e contabilizzazione	22
La prevenzione incendi negli edifici civili	25
Nuovi regolamenti edilizi "unificati"	27
Decreto Presidente della Repubblica del 23/03/1998 n.138 (Allegato C)	28
Tabella di calcolo delle superfici	30
Obbligo di registrazione di scritture private non autenticate (contratti preliminari e altro).....	31
La mediazione civile	32
Disamina sulle novità fiscali e normative di maggior rilievo intervenute nel corso del 2022 relative ad immobili posseduti da persone fisiche.....	34
Imposta municipale unica -IMU	36
Agevolazioni fiscali per l'acquisto della "prima casa".....	41
Credito d'imposta sull'acquisto di una nuova prima casa	45
Imposte acquisto prima e seconda casa	47
Coefficienti di rivalutazione e categorie catastali	48
Obbligo della conformità urbanistico-edilizia e catastale	50
La dichiarazione di conformità urbanistico-edilizia e catastale	51
Metodo di calcolo valore diritto di usufrutto	52
Imposta sostitutiva sulle plusvalenze immobiliari	54
Tutela dei diritti patrimoniali degli acquirenti di immobili da costruire.....	55
Interessi legali	57
Cedolare secca sulle locazioni	58
Numero di Transazioni Normalizzate (N.T.N.) nel periodo dal 2011 al 2021	61
Mappa della provincia di Varese - Dove acquistare?.....	63
Indicatori demografici dei 138 comuni della provincia di Varese (allo 01.01.2022)	64
Il Piano di Governo del Territorio (P.G.T.)	69
RILEVAZIONE DEI PREZZI DEGLI IMMOBILI	71
Indicazioni utili alla lettura dei valori	72

Avvertenze	73
Varese	74
Busto Arsizio	78
Gallarate	81
Saronno.....	83
Luino	84
Laveno-Mombello	85
RILEVAZIONE COMUNI DELLA PROVINCIA DI VARESE	87
RILEVAZIONE DEI PREZZI DEGLI IMMOBILI INDUSTRIALI E ARTIGIANALI PER MACRO AREE	123
Mappa della provincia di Varese - Macroaree	124
Rilevazione prezzi immobili industriali e artigianali	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 - Maurizio VERNIZZI***F.I.A.I.P. Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali - Varese***Riccardo ORTIZ - Mario MAGNANI***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***Fabio PEVARELLO***Collegio Geometri e Geometri Laureati della provincia di Varese***Fausto ALBERTI***Agenzia delle Entrate - Territorio - Varese***Assunta LA TORRE***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.

Continua il momento favorevole del mercato immobiliare italiano che, nei primi sei mesi del 2022, ha registrato una crescita dei valori e delle transazioni, nonostante il quadro politico economico fragile.

Alcune tendenze comparse con l'arrivo della pandemia sono ancora in atto, ma con un'intensità minore rispetto agli ultimi due anni, altre invece sono tornate a livelli standard.

L'analisi delle compravendite e delle locazioni realizzate nel corso degli ultimi anni evidenzia risultati interessanti. Il confronto con il 2019 mostra la tendenza all'aumentare la percentuale di acquisti di abitazioni principali in comuni non capoluogo.

Il desiderio di acquistare casa ha continuato ad animare un mercato che, negli ultimi tempi, non ha conosciuto rallentamenti grazie all'importante sostegno del settore del credito.

Nel periodo considerato, inoltre, la forte inflazione ha suggerito il mattone come forma di difesa del capitale che è stato così riversato nella casa vacanza e nella casa da mettere a reddito. Si conferma l'interesse per le case efficienti, alimentato anche dai rincari energetici che si stanno sperimentando.

Si riscontra una clientela più motivata, decisa e concreta ad affrontare la trattativa in tempi più brevi rispetto al passato e con aspettative positive sul futuro scenario economico, oltre a un migliorato clima di fiducia.

Diminuisce l'età media degli acquirenti e i più attivi sul mercato sono gli acquirenti con un'età compresa tra 18 e 34 anni.

Non accennano a rallentare i tempi di vendita che, nei primi sei mesi del 2022, toccano il minimo storico mai raggiunto negli ultimi dieci anni: il tempo medio necessario per concludere una compravendita è compreso tra i 3/4 e 6 mesi per gli immobili recenti o ristrutturati e tra gli 8 e 10 mesi per gli immobili da ristrutturare.

Il trilocale rimane sempre la tipologia più compravenduta, seguita dalle soluzioni indipendenti e semi-indipendenti. Continua l'apprezzamento per le soluzioni dotate di spazi esterni, ma per la prima volta dall'arrivo della pandemia si assiste ad un lieve rallentamento di questo fenomeno.

In conclusione, l'andamento del mercato immobiliare dei prossimi mesi è strettamente legato agli sviluppi economici e a come questi impatteranno sul settore creditizio e sull'atteggiamento delle banche, con conseguente prudenza dei potenziali acquirenti.

La pandemia e gli effetti del conflitto bellico che stiamo ancora sperimentando chiedono al mercato immobiliare di rispondere a una chiamata di responsabilità, al fine di individuare nuove tendenze ed esigenze a cui sarà necessario rispondere, affinché esso diventi un importante volano di sviluppo economico, coesione sociale e rispetto ambientale.

Nell'anno 2022 e per gli anni successivi, sono mantenute, prorogate ed introdotte - con l'approvazione della Legge di Bilancio 2022 e la previsione nella Legge di Bilancio 2023 - importanti misure fiscali riguardanti il comparto immobiliare:

- Superbonus

Sono in arrivo una serie di novità importanti per quanto riguarda quello che abbiamo imparato a conoscere come Superbonus 110%: con quanto previsto nel Decreto Aiuti-quarter, pubblicato in Gazzetta Ufficiale, in merito alla cessione di crediti edilizi (per ristrutturazioni, efficienza energetica, facciate etc.) e sconto in fattura, il Governo ha deciso di introdurre la possibilità di spalmare la fruizione della cessione fino ad un tempo di 10 anni, con pagamenti in quote di importo uguale ogni anno.

- Bonus ristrutturazione casa

Proroga fino al 2024 della detrazione del 50% per gli interventi di ristrutturazione edilizia degli edifici che, diventata strutturale con l'aliquota del 36%, ormai da anni viene prorogato con un'aliquota superiore.

- Bonus interventi contro le barriere architettoniche

In scadenza nel 2022 l'agevolazione per detrarre il 75% delle spese per realizzare interventi edilizi, che hanno lo scopo di superare o eliminare le barriere architettoniche in edifici già esistenti. Danno diritto alla detrazione anche gli interventi di automazione degli impianti degli edifici e delle singole unità immobiliari funzionali ad abbattere le barriere architettoniche. In caso di sostituzione dell'impianto, sono ammesse anche le spese relative allo smaltimento e alla bonifica dei materiali e dell'impianto sostituito. Nel 2023 per gli stessi interventi si dovrà guardare al bonus casa (50%) o al Superbonus modificato.

- Bonus mobili

Conferma fino al 2024 della detrazione del 50% per l'acquisto di mobili e grandi elettrodomestici in classe A (A+ per i forni), utilizzati per arredare immobili oggetto di lavoro di ristrutturazione. Il tetto di spesa scende a 5.000 euro dal 2023.

- Bonus verde

Proroga fino al 2024 della detrazione Ipraf del 36% sulle spese effettuate per gli interventi di sistemazione a verde di giardini privati e condominiali. La detrazione è suddivisa in 10 quote annuali su un importo massimo di 5.000 euro.

- Ecobonus per la casa

Proroga fino al 31 dicembre 2024 dell'ecobonus classico, che prevede una detrazione dal 50% al 65% per gli interventi di efficientamento energetico che non rientrano nel Superbonus.

- Bonus facciate

Il 31 dicembre 2022 è la scadenza per aver pagato più del 60% dei lavori di pulitura o tinteggiatura esterna e degli interventi di isolamento termico come il cappotto, ma con una sola aliquota del 60%.

Raggiunto questo obiettivo, le lavorazioni poi potranno continuare anche nel 2023.

- Bonus casa per i giovani

Proroga dell'agevolazione per i mutui prima casa per i giovani under 36, con un Isee fino a 40mila euro. Per chi compra da privato il bonus casa under 36 prevede di non versare l'imposta di registro e le imposte ipotecare e catastali.

- Sismabonus

Riconferma fino al 31 dicembre 2024 della detrazione per la messa in sicurezza degli edifici. Si tratta di un'agevolazione con aliquote variabili a seconda della tipologia di immobile, unifamiliare (sconto dal 50 al 70%) o condomini (dal 75 all'85%) e della zona sismica in cui si trova ubicato.

- Bonus acqua potabile/bonus depuratore

Proroga fino al 31 dicembre 2023 dell'agevolazione che prevede un credito d'imposta del 50% per acquistare e installare sistemi di filtraggio, mineralizzazione, raffreddamento e addizione di anidride carbonica per l'acqua di rubinetto.

Permane anche per l'anno 2022 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); infine, anche nei comuni in cui, negli ultimi 5 anni precedenti il 28.05.2014, sia stato deliberato lo stato di emergenza per gli eventi calamitosi ex art. 2, comma 1, lett. C, Legge n. 225/1992.

Dall'anno 2020 non è più in vigore la Tasi (Tributo per i Servizi Indivisibili). Con la Legge di Bilancio 2020 - Legge 27 dicembre 2019, n. 160, è stata abrogata la TASI ed è stata istituita la nuova IMU 2020. La TASI era stata introdotta con la Legge di Stabilità 2014 (Legge n. 147/2013).

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 qualche anno 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 recentemente, 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.

N.B.

Nella rilevazione rientrano i valori degli immobili di nuova costruzione, edificati con le caratteristiche del risparmio energetico, soprattutto per le classi energetiche da "A1" a "A4".

Rispetto alle rilevazioni dei prezzi degli anni precedenti sono state distinte le categorie degli immobili *nuovi* e dei *ristrutturati*, nei comuni con rilevazioni sufficienti.

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 inadempienze, come l'accertamento di irregolarità fiscali.

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

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

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

Anagrafe condominiale

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

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

Gestione degli impianti in condominio

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

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

Videosorveglianza

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

Fondo speciale

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

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

Sito internet

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

Le innovazioni

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

Infrazioni al regolamento di condominio

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

Tabella oneri accessori

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

A cura di 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
Lettura 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	C
Sostituzione di vetri C	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

Superbonus

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

Il Decreto Rilancio ha introdotto il cosiddetto Superbonus; l'aliquota di detrazione delle spese sostenute dal 1° luglio 2020, effettuate per specifici interventi in ambito di efficienza energetica sugli edifici a destinazione residenziale è pari al 110%.

Scopo di questo articolo è fornire alcune indicazioni utili per eventualmente iniziare l'iter. Non è sicuramente una operazione faticata, sia perché sono richieste molte competenze per non incorrere in risultati sgradevoli e sia perché l'impegno Economico spesso è molto elevato.

Il primo passo sarà rivolgersi a professionisti seri e preparati sull'argomento, come possono essere quelli iscritti al rispettivo albo professionale.

Rammentiamo che non sarà un percorso facile, per cui la scelta dei professionisti è essenziale, al fine di raggiungere l'obiettivo senza correre rischi nei controlli più che certi che l'Agenzia delle Entrate sta predisponendo.

Incominciamo dai professionisti, non a caso, perché a loro è lasciato il compito gravoso di dover verificare la fattibilità della proposta di aderire a detto bonus. Non si tratterà solo di operare delle scelte tecniche, ma soprattutto di dover verificare se ci sono tutti i presupposti, anche di ordine fiscale ed amministrativo.

Ad esempio, tutte le unità immobiliari dovranno essere regolarmente accatastate, quindi corre l'obbligo di sanare eventuali irregolarità urbanistiche o edilizie; non ci dovranno essere pendenze aperte con l'Agenzia delle Entrate per aspetti fiscali legati a pendenze tributarie e, nel caso di condominio, essere in regola con il pagamento delle spese condominiali, come da certificazione che dovrà essere rilasciata dall'Amministratore.

Sono tutte verifiche gravose, ma essenziali, per non incorrere in sgradite conseguenze economiche.

Possono usufruire della detrazione tutti i contribuenti sia residenti che non residenti (pure se titolari di reddito d'impresa) che possiedono l'immobile dove verrà realizzato l'intervento, quindi:

- i condomini;
- le persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni;
- gli Istituti autonomi case popolari (IACP) comunque denominati nonché dagli enti aventi le stesse finalità sociali dei predetti Istituti, costituiti nella forma di società che rispondono ai requisiti della legislazione europea in materia di "house providing". In particolare, la detrazione spetta per interventi realizzati su immobili, di loro proprietà ovvero gestiti per conto dei comuni, adibiti ad edilizia residenziale pubblica;
- le cooperative di abitazione a proprietà indivisa. La detrazione spetta per interventi realizzati su immobili dalle stesse posseduti e assegnati in godimento ai propri soci;
- le Organizzazioni non lucrative di utilità sociale di cui all'articolo 10, del decreto legislativo 4 dicembre 1997, n. 460, dalle organizzazioni di volontariato iscritte nei registri di cui alla legge 11 agosto 1991, n. 266, e dalle associazioni di promozione sociale iscritte nei registri nazionali, regionali e delle province autonome di Trento e Bolzano previsti dall'articolo 7 della legge 7 dicembre 2000, n. 383;
- le associazioni e società sportive dilettantistiche iscritte nel registro istituito ai sensi dell'articolo 5, comma 2, lettera c), del d.lgs. 23 luglio 1999, n. 242, limitatamente ai lavori destinati ai soli immobili o parti di immobili adibiti a spogliatoi.

La detrazione spetta ai soggetti che possiedono o detengono l'immobile oggetto dell'intervento in base ad un titolo idoneo al momento di avvio dei lavori o al momento del sostenimento delle spese, se antecedente al già menzionato avvio. Si tratta, in particolare, del proprietario, del nudo proprietario o del titolare di altro diritto reale di godimento (usufrutto, uso, abitazione o superficie), del detentore dell'immobile in base ad un contratto di locazione, anche finanziaria, o di comodato, regolarmente registrato, in possesso del consenso all'esecuzione dei lavori da parte del proprietario nonché dei familiari del possessore o detentore dell'immobile.

I titolari di reddito d'impresa o professionale rientrano tra i beneficiari nella sola ipotesi di partecipazione alle spese per interventi effettuati dal condominio sulle parti comuni.

Quali sono gli interventi agevolabili:

- interventi di coibentazione delle superfici che si affacciano su ambienti freddi;
- sostituzione di finestre e infissi;
- installazione caldaie a biomassa/condensazione di classe energetica A;
- sostituzione o posa di schermature solari;
- installazione di pompe di calore, caldaie, scaldacqua a pompa di calore, schermature solari, sistemi di buildinG

- automation, pannelli fotovoltaici e collettori solari per produrre acqua calda;
- rifacimento facciate e lavori condominiali di efficientamento energetico;
- impianti fotovoltaici;
- acquisto di accumulatori di energia elettrica;
- posa di colonnine di ricarica per auto elettriche.

Lo scopo del superbonus nasce da diverse valutazioni, tra le quali dare impulso all'edilizia, migliorare il decoro del costruito, ridurre il consumo energetico dei fabbricati e dare un migliore confort abitativo.

Il miglioramento energetico dovrà essere dimostrato dagli attestati di prestazione energetica (A.P.E.), confrontando i valori ante e post-intervento, rilasciati da un tecnico abilitato nella forma della dichiarazione asseverata.

Per accedere alla detrazione, gli interventi devono assicurare il miglioramento di almeno due classi energetiche.

I soggetti che sostengono queste spese possono optare, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione spettante, alternativamente:

- a) per un contributo, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto, di importo massimo non superiore al corrispettivo stesso, anticipato dal fornitore di beni e servizi relativi agli interventi agevolati. Il fornitore recupera il contributo anticipato sotto forma di credito d'imposta di importo pari alla detrazione spettante, con facoltà di successive cessioni di tale credito ad altri soggetti, ivi inclusi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari;
- b) per la cessione di un credito d'imposta corrispondente alla detrazione spettante, ad altri soggetti, ivi inclusi istituti di credito e altri intermediari finanziari; la facoltà di successive cessioni è, al momento, oggetto di discussioni a livello governativo.

La cessione può essere disposta in favore:

- dei fornitori dei beni e dei servizi necessari alla realizzazione degli interventi;
- di altri soggetti (persone fisiche, anche esercenti attività di lavoro autonomo o d'impresa, società ed enti);
- di istituti di credito e intermediari finanziari.

I maggiori istituti di credito hanno predisposto le offerte specifiche scaricabili sui loro siti ufficiali per la cessione del credito. Sul mercato sono presenti organizzazioni imprenditoriali o finanziarie in grado di garantire l'intervento con la formula "sconto in fattura".

La situazione attuale relativamente a questo ed altri bonus è in continua evoluzione, alternando anche delle fasi di blocco parziale delle attività; ci riferiamo al blocco causato dalla scelta governativa relativa alla cessione dei crediti, situazione, alla data di stesura di queste note, non è ancora stata risolta.

Sono subentrate modifiche significative alla disciplina del Superbonus per coloro che non hanno ancora aperto i cantieri, e contemporanea estensione delle validità del nuovo bonus. Il Decreto legge Aiuti Quater, in corso di pubblicazione in Gazzetta Ufficiale, fornisce le prime informazioni.

Per i **condomini**, ivi compresi gli edifici composti sino ad un massimo di 4 unità posseduti da un'unica persona fisica, per le ONLUS e le associazioni di promozione sociale (APS):

- il 110% si applica solo fino al 31 dicembre 2022, mentre per il 2023 la percentuale scende al 90%; tale riduzione non opera per gli interventi con CILA presentata entro la data di entrata in vigore del D.L. Aiuti-quater o per gli interventi di demolizione e ricostruzione, per i quali, a tale data, sono state avviate le formalità per l'acquisizione del titolo abilitativo;
- resta fermo l'attuale décalage al 70% per le spese sostenute nel 2024 e al 65% per le spese sostenute nel 2025.

Per le persone fisiche con riferimento alle **unifamiliari** si applica:

- il 110% per le spese sostenute fino al 31 marzo 2023 (anziché sino al 31 dicembre 2022) se al 30 settembre 2022 sia stato realizzato il 30% dell'intervento complessivo;
- il 90% per gli interventi avviati dal 1° gennaio 2023 e per le spese sostenute fino al 31 dicembre 2023, solo se le unità sono adibite ad abitazione principale del contribuente e solo se questo abbia un reddito non superiore a 15.000 euro calcolato in base ad uno specifico criterio stabilito dalla norma stessa, che tiene in considerazione anche il reddito del coniuge (o del soggetto legato da unione civile, o del convivente) e degli altri familiari purché conviventi (genitori, fratelli ecc... – cfr. art.12 del D.P.R. 917/1986 – TUIR).

Bonus facciate, Superbonus e conservazione del patrimonio edilizio storico vincolato e non vincolato nelle nostre città

a cura dell'Ordine Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Varese

Era prevedibile che provvedimenti di forte agevolazione fiscale come il Bonus facciate 90% (nel 2021, dal 2022 pari al 60%) – per “interventi finalizzati al recupero o restauro della facciata esterna degli edifici esistenti” – e il Superbonus 110% – per “favorire gli interventi di efficientamento energetico e antisismici” – stimolassero in maniera significativa l'attività di manutenzione del costruito, con ricadute economicamente molto positive sull'attività edilizia e il miglioramento dei fatturati di imprese e professionisti dopo anni di magra.

Era altrettanto prevedibile che uno strumento fiscale pensato anche per allettare ulteriormente i condomini delle nostre città, che solo parzialmente avevano utilizzato i bonus tradizionali (ristrutturazione e ecobonus), e ottenere, in sostanza, un rinnovo delle facciate, delle parti pubbliche, delle quinte del paesaggio urbano, fosse massicciamente utilizzato grazie alla spinta della cessione del credito a imprese esecutrici e banche. Anche dal punto di vista di valorizzazione degli immobili si può fare già un primo bilancio positivo che è sotto gli occhi di tutti, ed è che la fine dell'intensa cantierizzazione degli ultimi mesi restituisce alla vista, una volta smontati i ponteggi, molte vie delle nostre città rinnovate esteticamente e manufatti edilizi che consumeranno meno energia per il riscaldamento e inquineranno meno.

Un ulteriore bilancio, meno positivo, è legato al fatto che gli interventi sono stati e saranno meno accessibili ai condomini meno privilegiati e che necessiterebbero di interventi, sprovvisti di un capitale iniziale e dalla gestione interna più complessa e conflittuale; al contrario si sono visti e si vedranno buoni risultati nella manutenzione completa di condomini delle zone più pregiate delle nostre città, sia in provincia di Varese che in genere in Lombardia.

In particolare a Milano già dallo scorso anno, grazie all'appello della Commissione del Paesaggio comunale è stata sottolineata un'altra criticità non trascurabile: il Superbonus può essere un nemico pericoloso per il processo di salvaguardia dell'architettura moderna. Gli edifici residenziali costruiti nella città capoluogo di regione tra gli anni '50 e '60 del secolo scorso, opera di architetti più o meno famosi, costituiscono un patrimonio di qualità media elevatissima: per la maggior parte si tratta di edifici ancora in pieno utilizzo, al cui valore architettonico sono sensibili gli specialisti, ma raramente il grande pubblico di chi li abita, e soprattutto non sono protetti da alcun vincolo.

Così recitava un appello della Commissione del Paesaggio di Milano pubblicato su testate specialistiche: *“...nel sottolineare la necessità e l'importanza del miglioramento energetico del patrimonio edilizio, [la Commissione] esprime preoccupazione per gli esiti di un processo potenzialmente indifferente alla sua qualità architettonica e si fa promotrice di un appello per una progettazione attenta e sensibile all'oggetto architettonico su cui si interviene, anche sul piano del linguaggio, delle finiture e dei materiali. Per gli interventi realizzabili con le procedure previste è stata infatti interamente affidata ai committenti e ai progettisti, senza alcun confronto né verifica da parte delle istituzioni, la responsabilità culturale sulle modalità di trasformazione del patrimonio edilizio che configura l'insieme del paesaggio della città di Milano. Un paesaggio che comprende una stagione significativa e particolare della modernità europea, nota e studiata anche all'estero, particolarmente fragile soprattutto per la sua natura sperimentale sui materiali, e che comprende anche testimonianze importanti dei tentativi di conferire dignità architettonica al notevolissimo sviluppo edilizio del secondo dopoguerra ricorrendo a dettagli discreti e delicati, che oggi, proprio quando iniziano ad essere considerati e apprezzati, rischiano di venire acriticamente cancellati.”*

Occorre segnalare anche la mobilitazione di un gruppo di docenti del Politecnico per tutelare da interventi invasivi il Palazzo INA in corso Sempione, di Piero Bottoni (1953-1958), opera maggiore del Moderno milanese, intervenuti dopo la scarsa visibilità ottenuta dalla rimozione delle piastrelle di klinker della facciata del Condominio di via Nievio a Milano di Luigi Caccia Dominioni (1955- 1957). In misura di minore importanza per la storia dell'architettura moderna ma comunque esempi importanti per il disegno delle nostre città sono gli edifici che sono stati documentati in mostre e monografie anche dal nostro Ordine a partire dal 2012 (cinquantenario dell'istituzione dell'Ordine provinciale) fino a oggi: gli architetti Luigi Vermi e Luciano Brunella a Varese, l'architetto Enrico Marini a Saronno, hanno progettato molti interventi urbani con fabbricati multipiano che costituiscono ormai pietre miliari della costruzione delle nostre città del secondo dopoguerra e spesso, in virtù delle influenze della scuola milanese del Politecnico e delle riflessioni che negli anni cinquanta e sessanta percorrevano tutte le facoltà di architettura e possono ascrivere ad esempi di buona architettura. Come per gli edifici milanesi alcune scelte di materiali e di composizione architettonica dei prospetti che affacciano sulle nostre strade le opportunità offerte dai bonus (facciate o Super) caratterizzano le parti di maggior valore e di visione immediata e comprensibile ai più: le facciate degli edifici.

Preziose tessiture di mosaici, di ceramiche, di klinker, di mattoni e di calcestruzzi faccia a vista – materiali per varie ragioni quasi dimenticati dall'edilizia contemporanea di tutte le fasce di mercato – studiate da questi architetti unitamente ad elementi mai

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

leziosi ma frutto di precise scelte funzionali ed estetiche – aggetti, paramenti, paraste, serramenti sapientemente disegnati, si compongono in un paesaggio urbano straordinario per la ricchezza e la varietà delle sue tinte, consistenze e chiaroscuri. La diffusione indiscriminata della mano-di-bianco/grigio chiaro e del cappotto termico rischia di farne tabula rasa, anche se nel miglior spirito di efficientamento energetico e attenzione per i temi della transizione ecologica, come si usa dire oggi. Ben vengano quindi appelli come quelli del mondo culturale milanese a cui ci ispiriamo per chiedere alle Amministrazioni locali della provincia di Varese di porre attenzione e magari di immaginare provvedimenti specifici all'interno di Regolamenti e Norme di Piano dei Piani di Governo del Territorio per tutelare questi edifici pur nell'attenzione ai temi relativi a Bonus e Superbonus. È il momento di determinare una procedura che serva da riferimento per le tante occasioni simili che si riproporranno certamente nei prossimi mesi e anni. Nel processo di trasformazione della città, che si manifesta per punti ma finisce per incidere sulle qualità visuali e materiche dell'intera dimensione urbana, le ragioni della cultura architettonica devono potersi confrontare alla pari con le preoccupazioni ambientali-energetiche e con le comprensibili necessità dei proprietari di questi immobili di poter accedere alle agevolazioni fiscali al pari dei condomini di edifici con meno interesse architettonico.



Condominio Shiva in via Pagani a Saronno
Arch. Enrico Marini



Condominio in via Sant'Antonio a Varese
Arch. Luigi Vermi



Palazzo INA in Corso Sempione a Milano
Arch. Piero Bottoni



Condominio in via XXV Aprile a Varese
Arch. Luciano Brunella

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 delle temperature, 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 permette 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 eventuale 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.

Rilevazione dei prezzi degli immobili in provincia di Varese

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.

Per le autorimesse, essendo stata emessa la nuova regola tecnica verticale, a partire dal 19 novembre 2020, il progetto dovrà essere predisposto usando il Codice Prevenzione Incendi e non più la vecchia regola (D.M. 1° febbraio 1986 Norme di sicurezza antincendi per la costruzione e l'esercizio di autorimesse e simili).

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

Il 7 luglio 2022 è entrata in vigore una nuova regola tecnica verticale con il seguente titolo: "Approvazione di norme tecniche di prevenzione incendi per le chiusure d'ambito degli edifici civili, ai sensi dell'articolo 15 del decreto legislativo 8 marzo 2006, n. 139". Tratta le problematiche relative alle facciate di edifici che hanno una certa altezza, ed il loro comportamento al fuoco. In particolare, la norma tecnica introduce la definizione di "chiusura d'ambito dell'edificio" quale frontiera esterna dell'edificio ad andamento orizzontale o verticale (c.d. coperture e facciate) e contiene una specifica disciplina antincendio per tali elementi costruttivi. La regola integra il Codice di prevenzione incendi, perseguendo i seguenti obiettivi di sicurezza antincendio:

- limitare la probabilità di propagazione di un incendio originato all'interno dell'edificio, attraverso le sue chiusure d'ambito;
- limitare la probabilità di propagazione di un incendio originato all'esterno dell'edificio, attraverso le sue chiusure d'ambito;
- evitare o limitare la caduta di parti della chiusura d'ambito dell'edificio (es. frammenti di facciata o altre parti comunque disgregate o incendiate, ...) in caso d'incendio, che possano compromettere l'esodo degli occupanti o l'operatività delle squadre di soccorso.

Le strategie antincendio si applicano alle seguenti tipologie di facciata:

- Facciata semplice e curtain walling;
- Facciata a doppia pelle ventilata

Il decreto non comporta adeguamenti per attività che abbiano già superato una Valutazione del Progetto, un sopralluogo del personale ispettivo del Corpo Nazionale dei Vigili del Fuoco ai fini delle verifiche di prevenzione incendi e per attività in deroga.

Questo decreto è in alternativa alla Guida Tecnica "Requisiti di sicurezza antincendio delle facciate negli edifici civili" allegata alla Lettera circolare n. 5043 del 15 aprile 2013, per cui al momento viene mantenuto il doppio binario.

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

Criteria generali

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

Criteria per i gruppi "R" e "P"

1. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie dei gruppi R e P, la superficie catastale è data dalla somma:
 - a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
 - b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura: del 50 %, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 25 % qualora non comunicanti;
 - c) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura: del 30 %, fino a metri quadrati 25, e del 10 % per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 15%, fino a metri quadrati 25, e del 5% per la quota eccedente qualora non comunicanti. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P, la superficie di queste pertinenze è computata nella misura del 10%;
 - d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10%, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2% per superfici eccedenti detto limite. Per parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze di unità immobiliari di categoria R/2, la relativa superficie è da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera a). Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P dette pertinenze non sono computate.
2. La superficie dei vani accessori a servizio diretto delle unità immobiliari di categoria R/4 è computata nella misura del 50%.
3. Le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali, definite con le modalità dei precedenti commi, entrano nel computo della superficie catastale fino ad un massimo pari alla metà della superficie dei vani di cui alla lettera a) del comma 1.

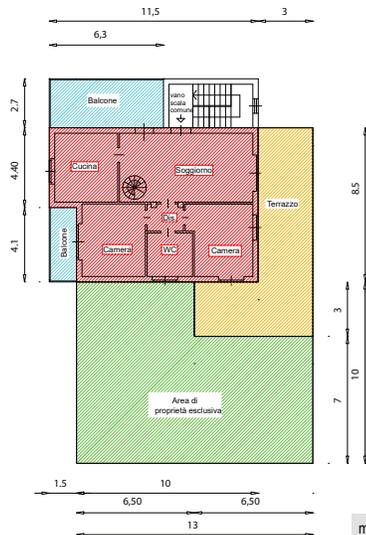
Criteria per il gruppo "T"

1. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo T, la superficie catastale è data dalla somma:
 - 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%.

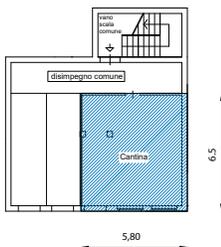
I prezzi - espressi in €/m² e in €/unità - sono da intendersi riferiti alle superfici commerciali, così come definite dall'allegato C) del D.P.R. n.138/1998 (riportato nel seguito) per il quale:

- 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.

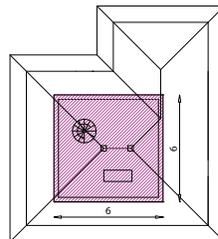
ESEMPIO CALCOLO SUPERFICIE APPARTAMENTO A PIANO RIALZATO, BALCONE ED AREA DI PROPRIETA' ESCLUSIVA



ESEMPIO CALCOLO SUPERFICIE VANO ACCESSORIO NON COMUNICANTE (CANTINA)



ESEMPIO CALCOLO SUPERFICIE VANO ACCESSORIO COMUNICANTE (SOFFITTA NON ABITABILE)



misure espresse in metri (m)

	SUPERFICIE ABITAZIONE	$(11,50 \times 4,40) + (10 \times 4,10)$	= 91,60 m ²	x coeff. 1,00 =	91,60 m²
	SUPERFICIE BALCONE	$(6,30 \times 2,70) + (1,50 \times 4,10)$	= 23,16 m ²		
	SUPERFICIE TERRAZZO	$(3,00 \times 8,50) + (6,50 \times 3,00)$	= 45,00 m ²		
		TOT. BALCONI, TERRAZZI, PORTICI	= 68,16 m ²		
		di cui: 25,00 m ²		x coeff. 0,30 =	7,50 m²
		43,16 m ²		x coeff. 0,10 =	4,32 m²
	AREA SCOPERTA DI PROPRIETA' ESCLUSIVA	$(13,00 \times 7,00) + (6,50 \times 3,00)$	= 110,50 m ²		
		di cui: 91,60 m ²		x coeff. 0,10 =	9,16 m²
		18,90 m ²		x coeff. 0,02 =	0,38 m²
	SUPERFICIE VANO ACCESSORIO NON COMUNICANTE (CANTINA)	$(5,80 \times 6,50)$	= 37,70 m ²	x coeff. 0,25 =	9,43 m²
	SUPERFICIE VANO ACCESSORIO COMUNICANTE (SOFFITTA NON ABITABILE)	$(6,00 \times 6,00)$	= 36,00 m ²	x coeff. 0,50 =	18,00 m²
	TOTALE SUPERFICIE				140,39 m²

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 ragguglio ed esempi di calcolo.

Percentuali di ragguglio

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

The screenshot shows the website interface for the Varese Chamber of Commerce. The main heading is 'PREZZI IMMOBILI IN PROVINCIA DI VARESE'. Below this, there is a paragraph explaining that the valuation is a significant tool for operators and is used as an informational aid. It mentions that the valuation considers multiple elements to determine the correct value and that the determination of the price is a complex task that requires the intervention of operators with specific knowledge and experience. Contact information for the Camera di Commercio di Varese is provided, including the address (piazza Monte Grappa, 5, 21100 - Varese), phone number (0332-265117), and email (prezzi@va.camcom.it). There is also a section for 'Rilevazioni dei prezzi' with links to PDF files for the years 2001, 2002, 2003, and 2019, and a link to a 'TabellaCalcoloSuperfici.xls' file.

► vai al sito www.prezzivarese.it

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

A cura di Santino Taverna - F.I.M.A.A. Varese e 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, l.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 2022 relative ad immobili posseduti da persone fisiche

A cura del dott. Giorgio Bellani e del rag. Antonio Centorino - Confcommercio Ascom F.I.M.A.A. Varese (redatto in data 30 novembre 2022)

Con il presente articolo verranno brevemente elencate e commentate le principali novità intervenute nell'anno 2022 relativamente alla disciplina degli immobili posseduti da persone fisiche.

Con riferimento **AGLI IMMOBILI** le novità sono le seguenti:

La legge 234 del 30 dicembre 2021 (Legge di Bilancio 2022) all'art. 1:

- **Comma 28 PROROGA SUPERBONUS** (110%): proroga l'applicazione del Superbonus prevista per gli interventi di efficienza energetica, nonché per quelli antisismici prevedendo sia nuovi termini sia un'annodificazione della percentuale della detrazione per alcuni soggetti beneficiari.

Nello specifico la novella prevede che per gli interventi effettuati dai condomini e dalle persone fisiche con riferimento agli edifici composti da due a quattro unità immobiliari distintamente accatastate, anche se posseduti da un solo proprietario, compresi quelli effettuati da persone fisiche sulle singole unità immobiliari dello stesso condominio o dello stesso edificio, nonché quelli effettuati su edifici oggetto di demolizione e ricostruzione, la detrazione spetta sino al 31.12.2025 nella misura:

- del **110%** per le spese sostenute entro il 31.12.2022;
- del **90%** per le spese sostenute entro 31.12.2023. Tuttavia, viene data la possibilità di mantenere l'aliquota del 110% a condizione che il condominio, entro il 25 novembre 2022, abbia affidato a un tecnico la progettazione degli interventi e a un'impresa l'esecuzione degli stessi; progettato i lavori; deliberato l'approvazione dei lavori in assemblea condominiale; presentato la Comunicazione di inizio lavori asseverata superbonus (Cilas), vale a dire il nuovo titolo abilitativo introdotto dal decreto Semplificazioni bis, pensato per snellire le procedure burocratiche per i lavori oggetto di superbonus 110% (modifica introdotta dal Decreto legge, 18 novembre 2022, n. 176 Decreto Aiuti-quater);
- del **70%** per le spese sostenute nell'anno 2024;
- del **65%** per le spese sostenute nell'anno 2025.

Le suddette proroghe si applicano anche a:

- tutti gli altri interventi di efficienza energetica previsti dall'art. 14 del D.L. 63/2013
- interventi finalizzati alla eliminazione delle barriere architettoniche;
- interventi aventi oggetto la realizzazione di sistemi di monitoraggio strutturale antisismico;
- interventi per l'installazione di impianti fotovoltaici connessi alla rete elettrica anche su strutture pertinenziali agli edifici;
- interventi di installazione contestuale o successiva di sistemi di accumulo integrati negli impianti fotovoltaici;
- interventi di installazione di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici.

Per quanto concerne gli **edifici unifamiliari** (modifica introdotta dal Decreto legge, 18 novembre 2022, n. 176 Decreto Aiuti-quater), quelli che al 30 settembre 2022 hanno già effettuato il 30% dei lavori complessivi, possono portare in detrazione al 110% le spese sostenute fino al 31 marzo 2022. Altresì, i proprietari di detti edifici potranno accedere al beneficio per il 2023, sebbene con l'abbassamento dell'aliquota al 90%, purché si tratti di prima casa e il contribuente abbia un reddito non superiore a € 15.000 (detta quota potrà essere modificata con il quoziente familiare, ossia in base ai redditi degli altri componenti del nucleo familiare). Negli anni successivi l'aliquota verrà, invece, ulteriormente ridotta, cioè si andrà a scalare: 70% nel 2024 e 65% nel 2025.

Si sottolinea che per fruire della detrazione l'obbligo di visto di conformità è stato esteso anche nel caso in cui il contribuente utilizzi il credito nella propria dichiarazione dei redditi (prima l'obbligo era previsto solo nel caso di cessione del credito o sconto in fattura).

Si potrà fruire dei crediti che derivano dalle comunicazioni di cessione o di sconto in fattura inviate all'agenzia delle Entrate entro il 31 ottobre 2022 e non ancora utilizzati, in 10 rate annuali di pari importo in luogo dell'originaria rateazione, previo invio di una comunicazione all'Amministrazione finanziaria. Non si potrà, però, usufruire negli anni a venire della quota del credito d'imposta non utilizzata nell'anno, né la stessa potrà essere rimborsata (modifica introdotta dal Decreto legge, 18 novembre 2022, n. 176 Decreto Aiuti-quater).

- **Commi 37 e 38 : PROROGA PER UN INTERO TRIENNIO**, sino al 31.12.2024, dei **BONUS FISCALI** in scadenza:

- "eco bonus" detrazioni fiscali dal 50% al 65% per interventi di efficienza energetica ex art. 14 commi 1, 2 e 2bis del D.L. 63/2013:
 - sostituzione boiler, riqualificazione energetica di edifici esistenti; strutture opache verticali e orizzontali (coperture e pavimenti), finestre comprensive di infissi, installazione di pannelli solari; sostituzione caldaie e messa a punto del sistema di distribuzione (comma 48 – legge 220 /2010);

- acquisto e posa in opera di schermature solari (allegato M, D.lgs 311/2006);
 - acquisto e posa in opera di impianti di climatizzazione invernale alimentati da biomasse combustibili;
 - Bonus per il recupero edilizio ex art. 16, comma 1 D.L. 63/2013 (50% spese sino a € 96.000,00).
 - Sismabonus "ordinario" ex art. 16, comma 1bis applicabile ai fabbricati a rischio sismico da 1 a 3;
 - Bonus Verde (art. 1 comma 12 – L. 205/2017) 36% sulle spese sostenute per un importo massimo di €5.000,00;
 - Bonus mobili, la detrazione rimane del 50% ma la spesa è stata ridotta a € 10.000,00 con ulteriore abbassamento a € 5.000,00 per gli anni 2023 e 2024.
- **Comma 39: Bonus Facciate** (commi 219 – 224 – L. 160 / 2020) proroga per ulteriore anno, sino al 31.12.2022, del Bonus con una diminuzione della percentuale di detrazione al 60% delle spese;
- **Comma 151: Bonus prima casa Under 36** (commi da 6 a 10 dell'articolo 64 del decreto-legge 25 maggio 2021, n. 73 Decreto Sostegni bis) proroga al 31.12.2022 per l'esenzione dall'imposta di registro, ipotecaria e catastale per i giovani con meno di 36 anni alle prese con l'acquisto della prima. Si ricorda che in caso di acquisto soggetto a Iva, inoltre, è riconosciuto un credito d'imposta di ammontare pari al tributo corrisposto in relazione all'acquisto. Prevista, infine, l'esenzione dall'imposta sostitutiva per i finanziamenti erogati per l'acquisto, la costruzione e la ristrutturazione di immobili ad uso abitativo. Si ricorda inoltre che il contribuente deve possedere un Isee non superiore a 40mila euro annui.
- **Comma 713: Bonus per la razionalizzazione dell'acqua** (Legge 178/2020, commi 1087-1089) proroga fino al 31.12.2023 del credito di imposta del 50% per l'acquisto di sistemi di filtraggio, mineralizzazione, raffreddamento e addizione anidride carbonica per l'acqua di rubinetto;
- **Comma 812: nuovo credito di imposta** (al di fuori del Superbonus) per l'installazione di batterie di accumulo per le spese documentate relative all'installazione di sistemi di accumulo integrati in impianti di produzione elettrica alimentati da fonti rinnovabili anche se già esistenti e beneficiari di altri incentivi;

Con riferimento ai **CONTRATTI DI LOCAZIONE** le novità sono le seguenti:

- D.L. 21 giugno 2022 n. 73 art. 7 : in tema di "validità dell'attestazione di rispondenza" emessa da una delle Organizzazioni Sindacali (Associazione proprietari/Sindacati inquilini) relativamente al contenuto economico e normativo dei contratti di locazione a canone concordato/transitori/per studenti universitari "non assistiti" (sottoscritti senza l'intervento delle Organizzazioni Sindacali), la novella ha stabilito che dal 22 giugno 2022 qualunque attestazione rilasciata dalle Organizzazioni Sindacali vale per tutti i contratti "individuali" anche se successivi a quello oggetto di attestazione (stipulati successivamente al rilascio dell'attestazione anche tra parti diverse) fino a che non intervengano modifiche agli immobili/pertinenze dati in locazione e/o modifiche delle condizioni di manutenzione dell'immobile e/o modifiche degli impianti o delle dotazioni dei servizi e/o aggiunta degli arredi e/o modifiche degli Accordi Territoriali. In pratica l'attestazione "segue" l'immobile.
Si ricorda che detta attestazione risulta necessaria ai fini del conseguimento delle agevolazioni fiscali: l'applicazione dell'aliquota di cedolare secca ridotta nella misura del 10% ovvero le agevolazioni previste dall'art. 8 della L. 431/98.

Imposta Municipale Unica - IMU

A cura del rag. Nicola Mastroianni - Tributarista L. 4/2013 Certificato UNI 11511 - Ufficio Studi F.I.A.I.P - Varese - con la collaborazione del Rag. Greta Sindaco - collaboratrice di Studio. Aggiornamento a cura del dott. Andrea Bottoni - Ufficio Studi F.I.A.I.P. - Varese

La legge di bilancio 2020 ha "ridisegnato" l'IMU e soppresso la TASI.

La legge n. 160/2019 ha riscritto l'imposta patrimoniale sugli immobili: dal 1° gennaio 2020 è stata soppressa l'imposta unica comunale (IUC) con contestuale abolizione della TASI (tributo per i servizi indivisibili) ad eccezione delle disposizioni relative alla tassa sui rifiuti (Tari) che rimangono in vigore.

La nuova IMU, pertanto, fonde le due componenti dell'imposta unica comunale, IMU e TASI.

Il legislatore ha riformulato, altresì, la disciplina delle aliquote IMU, con l'obiettivo di semplificarne l'applicazione, introducendo una limitazione per i Comuni alla possibilità di differenziare le proprie aliquote. Infatti è stata prevista l'emanazione di uno schema di aliquote, da approvarsi con decreto ministeriale, vincolante e uguale per tutti i comuni a partire dal 2021.

La soppressione della Tasi ha avuto quali benefici immediati la scomparsa di ogni necessità di incroci tra le 2 imposte, esercizio di sicuro non agevole per i contribuenti e loro consulenti.

Inoltre, vengono meno con l'abrogazione della Tasi le ripartizioni del tributo (IUC) tra il titolare del diritto reale e l'occupante dell'immobile. La nuova IMU continuerà ad essere dovuta solo dal titolare del diritto reale, secondo le regole ordinarie.

Dal 2020, quindi, è prevista solo l'IMU fondata su un'unica aliquota base che sale dallo 0,76% allo 0,86% al fine di compensare il mancato gettito derivante dalla Tasi. Tale aliquota potrà essere inoltre incrementata sino al 1,06% oppure sino al 1,14% per quei comuni che avevano già esercitato in passato la facoltà loro concessa di aumentare l'aliquota tasi dello 0,80 per mille.

Inoltre, per l'anno 2020, sono previste alcune fattispecie di aliquote e, in particolare, le seguenti:

Casistica	% minima	% massima
Immobili in genere	0,00	1,06 o 1,14 (*)
Abitazione principale	esente	
Abitazione principale di lusso (categ. A1-A8-A9)	0,00	0,60
Fabbricati di categoria D	0,76	1,06
Fabbricati rurali strumentali	0,00	0,10
Fabbricati invenduti	0,00	0,25
Fabbricati locati con canone concordato	Riduzione al 75% dell'aliquota ordinaria	
Aree fabbricabili	0,00	1,06
Terreni agricoli	0,00	1,06

(*) per i comuni che in passato hanno già esercitato la facoltà loro concessa di aumentare l'aliquota Tasi dello 0,8 per mille

Che cos'è

L'IMU è il principale tributo con cui si finanzia il Comune. E' dovuta sugli immobili in esso ubicati (fabbricati, aree edificabili e terreni agricoli non montani) ed il relativo gettito finisce nelle casse comunali, ad eccezione dei fabbricati di categoria catastale D per i quali il gettito è in parte a favore dell'Erario (con una compartecipazione comunale): tale destinazione andrà fatta con una opportuna compilazione del modello F24.

L'imposta è dovuta per anni solari proporzionalmente alla quota e ai mesi di possesso; a tal fine, il mese durante il quale il possesso si è protratto per più di 15 giorni è computato per intero. Il giorno di trasferimento del possesso si computa in capo all'acquirente e l'imposta relativa al mese di trasferimento resta interamente a suo carico nel caso in cui i giorni di possesso risultino uguali a quelli del cedente.

Chi deve versarla

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 (in caso di decesso di uno dei due coniugi, in riferimento alla casa coniugale, pagherà

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

- l'IMU il coniuge superstite);
- il titolare del diritto di enfiteusi;
- il titolare del diritto di superficie;
- il concessionario di aree demaniali;
- l'utilizzatore dell'immobile in virtu' di contratto di leasing;
- il coniuge assegnatario della casa coniugale.

Chi non deve versarla

- 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 colpisce, in generale, tutti gli immobili sia di proprietà di soggetti "privati" che di proprietà di imprese e professionisti. Per un corretto calcolo si consiglia di dotarsi di una visura catastale aggiornata dalla quale desumere i dati dell'immobile e, in particolare, la rendita catastale per i fabbricati ed il reddito dominicale per i terreni.

Per le aree fabbricabili occorre, invece, individuare il valore venale in comune commercio.

In particolare, 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 imposta 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. E' consigliabile rivolgersi all'Ufficio Tributi dei Comuni per ottenere le tariffe per zone oppure consultare il sito web del Comune.

Per la verifica della destinazione urbanistica del proprio terreno in base allo strumento urbanistico adottato dal Comune (terreno edificabile o agricolo) è opportuno richiedere all'ufficio tecnico del Comune di riferimento il certificato di destinazione. La presente pubblicazione è consultabile sul sito internet della Camera di Commercio di Varese: www.va.camcom.it, nella sezione "Tutela del mercato"

Rilevazione dei prezzi degli immobili in provincia di Varese

urbanistica (in breve CDU).

Esclusioni:

- l'abitazione principale non di lusso (diversa da categorie catastali. A1-A8-A9) e relative pertinenze;
- le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari;
- 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 situati in Comuni montani ex circ. Ministero delle Finanze n° 9/1993;
- i terreni agricoli posseduti e coltivati da coltivatori diretti e/o lap ovunque situati.

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 scontano l'imposta nella misura del 50% al verificarsi di determinate condizioni;
- imposta ridotta del 25% per tutti gli immobili abitativi locati a canone concordato;
- per i fabbricati costruiti/ristrutturati ed invenduti se non locati dall'impresa costruttrice;
- per i fabbricati rurali strumentali (stalle, depositi attrezzi, ecc.).

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 dell'anno unica soluzione, oppure 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 di ogni anno).

Il versamento potrà essere effettuato sia tramite modello F24 nell'apposita sezione tributi locali, con l'utilizzo di appositi codici tributo riportati nella tabella sottostante e con l'aggiunta del codice del Comune beneficiario dell'imposta.

Tipologia immobile	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	3930	Comune

Per la presentazione del modello F24 è necessario rispettare le regole di pagamento di seguito esposte.

Versamento con F24	Titolare di P.IVA	Privato
SENZA compensazione	Servizi telematici Agenzia Entrate o Home Banking	Servizi telematici Agenzia Entrate o Home Banking o cartaceo
CON compensazione	Servizi telematici Agenzia Entrate	Servizi telematici Agenzia Entrate

Pertanto, nel caso di compensazione del debito IMU con crediti tributari il pagamento o la presentazione del modello F24 dovrà avvenire **ESCLUSIVAMENTE** attraverso i servizi telematici dell'agenzia delle entrate avvalendosi anche di un intermediario abilitato alla trasmissione delle dichiarazioni dei redditi.

Altri adempimenti

Eventuali variazioni degli immobili posseduti, non visibili dalla Pubblica Amministrazione, devono essere comunicati entro il 30/06 dell'anno successivo, al fine di essere considerati validi per il calcolo dell'IMU mediante invio della dichiarazione IMU.

TARI

Che cos'è

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 versarla

Sono soggetti passivi TARI:

- il POSSESSORE;
- il DETENTORE e/o occupante di locali o aree scoperte (usufruttuari o inquilini).

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, mediante l'utilizzo di coefficienti parametrati alla tipologia di immobile e moltiplicati per la metratura. Possono, inoltre, applicare eventuali incrementi e/o riduzioni in specifici casi.

Disposizioni normative di riferimento ed entrata in vigore

- Legge n. 296/06 - Finanziaria 2007 - G.U. n. 299 del 27/12/2006 - in vigore dal 01/01/2007
- Legge n. 244/07 - Finanziaria 2008 - G.U. n. 300 del 28/12/2007 - in vigore dal 01/01/2008
- Legge n. 203/08 - Finanziaria 2009 - G.U. n. 303 del 30/12/2008 - in vigore dal 01/01/2009
- Legge n. 191/09 - Finanziaria 2010 - G.U. n. 302 del 30/12/2009 - in vigore dal 1/01/2010
- Legge n. 214/11 - Finanziaria 2012 - G.U. n. 300 del 27/12/2011 - in vigore dal 28/12/2011
- Legge n. 228/12 - Finanziaria 2013 - G.U. n. 302 del 29/12/2012 - in vigore dal 30/12/2012
- Legge n. 147/13 - Finanziaria 2014 - G.U. n. 302 del 27/12/2013 - in vigore dal 01/01/2014
- Legge n. 190/14 - Finanziaria 2015 - G.U. n. 300 del 29/12/2014 - in vigore dal 01/01/2015
- Legge n. 208/15 - Stabilità 2016 - G.U. n. 302 del 30/12/2015 - in vigore dal 01/01/2016

Rilevazione dei prezzi degli immobili in provincia di Varese

- Legge n. 232/16 - Stabilità 2017 - G.U. n. 297 del 21/12/2016 - in vigore dal 01/01/2017
- Legge n. 205/17 - Bilancio 2018 - G.U. n. 302 del 29/12/2017 - in vigore dal 01/01/2018
- Legge n. 145/18 - Bilancio 2019 - G.U. n. 302 del 31/12/2018 - in vigore dal 01/01/2019
- Legge n. 58 del 28 giugno 2019 - G.U. n. 151 del 29/06/2019 - in vigore dal 30/06/2019
- Legge n. 160/19 - Bilancio 2020 - G.U. n. 304 del 30/12/2019 - in vigore dal 01/01/2020
- Legge n. 178/20 - Bilancio 2021 - G.U. n. 322 del 30/12/2020 - in vigore dal 01/01/2021
- Legge n. 234/21 - Bilancio 2022 - G.U. n. 310 del 31/12/2021 - in vigore dal 01/01/2022

Plusvalenza sulla cessione di immobili

Qualora una persona fisica effettui la cessione a titolo oneroso di un immobile, tale operazione è soggetta al pagamento di un'imposta che, su opzione del cedente, può sostituire l'IRPEF.

L'imposta è pari al 26% ed è calcolata sulla differenza tra il prezzo di cessione e il valore di acquisto eventualmente aumentato di costi accessori.

I costi accessori sono tutte le spese documentate e sostenute che hanno incrementato il valore di acquisto dell'immobile. A titolo esemplificativo: oneri notarili, imposte, spese di ristrutturazione, ecc.

Imposte gravanti sulle operazioni di trasferimento degli immobili

Le persone fisiche, giuridiche o altri enti, sono assoggettate ad un'imposizione fiscale indiretta qualora acquisiscano, in tutto o in parte, un diritto reale di godimento su un bene immobile sito nel territorio italiano.

Le imposte che gravano su tali operazioni sono versate, per prassi da parte del cessionario, direttamente al notaio che predispone il rogito.

Si tratta, in breve, di tre imposte differenti:

- IVA che può essere applicata con aliquote differenti - 4%, 10%, 22% - a seconda della tipologia di immobile e di cedente;
- IMPOSTA DI REGISTRO, in alternativa all'IVA, con le aliquote pari al 2% o al 9%, a seconda che si tratti di prima casa o altre abitazioni e/o terreni;
- IMPOSTA IPOTECARIA E CATASTALE in misura fissa di 200 euro cadauna oppure proporzionale a seconda dei casi con aliquote pari all'1% o al 2%.

Agevolazioni fiscali per l'acquisto della "prima casa"

A cura di Ivan Biolghini - Studio notarile Ferrara Barresi

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

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

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

Per quanto riguarda l'agevolazione "prima casa" in caso di successione o donazione, esperibile ai sensi della legge n. 342 del 21 novembre 2000, i presupposti per l'applicabilità sono gli stessi richiesti ai fini dell'imposta di registro, l'unica differenza è rappresentata dall'importo delle tasse fisse ipotecaria e catastale che è pari a 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 200 euro per ciascun tributo; anche se, di converso, per queste tipologie di trasferimenti sono confermate le detrazioni ai fini IRPEF per tutto il 2020 con le aliquote "maggiorate" le detrazioni già "a regime" in tema di ristrutturazioni, bonus energetici, efficientamento antisismico, bonus mobili, ecc..

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

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

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

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

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

Le dichiarazioni di cui sopra, a pena di decadenza, devono essere rese in atto ed il regime di favore si applica alla generalità dei soggetti (persone fisiche), indipendentemente dalla loro nazionalità, verificata la reciprocità tra i paesi interessati e l'eventuale

possidenza di regolari permessi di soggiorno nel nostro paese.

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

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

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

Agevolazioni "under 36"

Se per quanto riguarda le agevolazioni prima casa "ordinarie" non sono intervenute novità, il Decreto Legge 25 maggio 2021 n. 73 (c.d. "**Decreto Sostegni-bis**" in attesa di conversione in legge), ha introdotto una serie di benefici fiscali, sempre legati all'acquisto della prima abitazione, dedicati ai soggetti di età inferiore ai 36 anni ed in particolare:

- gli atti traslativi a titolo oneroso della proprietà e quelli traslativi o costitutivi della nuda proprietà, dell'usufrutto, dell'uso e/o dell'abitazione sono **esenti dall'imposta di registro e dalle imposte ipotecaria e catastale**; se relativi a cessioni soggette ad IVA, è attribuito agli acquirenti un credito d'imposta di ammontare pari all'IVA corrisposta in relazione all'acquisto; il credito d'imposta può essere portato in diminuzione dalle imposte di registro, ipotecaria, catastale, sulle successioni e donazioni dovute sugli atti e sulle denunce presentati dopo la data di acquisizione del credito, ovvero può essere utilizzato in diminuzione delle imposte sui redditi delle persone fisiche dovute in base alla dichiarazione da presentare successivamente alla data dell'acquisto; il credito d'imposta può altresì essere utilizzato in compensazione.

Il credito d'imposta in ogni caso non dà luogo a rimborsi "cash".

Per il periodo di efficacia delle agevolazioni, viene inoltre prevista **l'esenzione dall'imposta sostitutiva dello 0,25%**, ordinariamente dovuta sui finanziamenti per l'acquisto, la costruzione e la ristrutturazione della prima casa, ex art. 18, D.P.R. n. 601/1973.

I requisiti soggettivi necessari per poter accedere ai benefici, oltre a quello che deve trattarsi di acquisto "prima casa", sono quelli di non aver compiuto 36 anni nell'anno in cui viene rogitato l'atto e di essere in possesso di un valore dell'ISEE non superiore a 40.000 Euro.

Il rispetto dei requisiti per beneficiare delle agevolazioni previste dal Decreto "Sostegni-bis", deve risultare da dichiarazione resa dalla parte nell'atto di compravendita e/o finanziamento o allegata ai medesimi.

Il periodo di efficacia delle agevolazioni vale per gli atti stipulati dalla data di entrata in vigore della norma, 26 maggio 2021, e fino al 30 giugno 2022.

In caso di dichiarazioni mendaci e quindi di decadenza delle agevolazioni:

- l'imposta di registro è dovuta in misura ordinaria così come quella ipotecaria e catastale oltre ad una sanzione pari al 30% delle maggiori imposte e il pagamento degli interessi di mora;
- se la cessione è soggetta a IVA, è dovuta la differenza d'imposta non versata (ossia la differenza tra l'imposta calcolata in base all'aliquota applicabile in assenza di agevolazioni e quella risultante dall'applicazione dell'aliquota agevolata), una sanzione pari al 30% della differenza medesima e il pagamento degli interessi di mora.

Il testo della norma, in questa prima stesura, contiene diverse incongruenze ed errori, lasciando spazio ad interpretazioni spesso contrastanti, pertanto si auspica che la Legge di conversione possa chiarire le questioni ancora dubbie.

Casi particolari

** Coniugi in regime di comunione legale dei beni.

Nell'ipotesi in cui uno solo dei due coniugi (in regime di comunione dei beni) possieda i requisiti soggettivi per fruire dell'agevolazione "prima casa", l'Agenzia delle Entrate ritiene che il beneficio fiscale sia applicabile nella misura del 50 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 sull'acquisto di 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 avevano fruito dei benefici previsti per la "prima casa" relativamente all'imposta di Registro o all'imposta sul Valore Aggiunto IVA (o avendo acquistato da un soggetto IVA tra l'entrata in vigore della prima legge agevolativa per la prima casa n. 168/1982 c.d. "Legge Formica" ed il 22 maggio 1993, periodo durante il quale l'aliquota del 4% era l'aliquota normale per l'acquisto di abitazioni, a condizione però che all'epoca della compravendita il contribuente fosse comunque in possesso di tutte le condizioni previste per la prima casa).

La normativa vigente riconosce un credito d'imposta quando, entro un anno dalla vendita della prima casa, acquistino un'altra abitazione non di lusso (escluse quindi le case di categoria catastale A/1, A/8 e A/9) costituente "prima casa", da adibire ad abitazione principale (ovvero a coloro che acquistano una nuova "prima casa" e nell'atto di compravendita si impegnano a vendere la "prima casa" precedentemente acquistata entro un anno dalla stipula dell'atto notarile di compravendita della nuova casa).

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, dovuta (anche se non materialmente corrisposta in forza di un precedente credito di imposta "c.d. Credito di imposta a catena") in relazione al precedente acquisto agevolato. In ogni caso, non può essere superiore all'imposta di registro o all'Iva dovuta in relazione al nuovo acquisto, essendo compensabile fino ad azzeramento dell'imposta dovuta, ma non dà diritto a rimborsi.



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 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 relativa all'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 un ulteriore atto notarile integrativo in cui venga richiesta l'agevolazione.

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 (o si impegna a venderla entro un anno dal nuovo acquisto).

Quanto spetta

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

Quando utilizzarlo

- in diminuzione delle imposte di registro, dovute sul nuovo acquisto;
- 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" (fatto salvo quanto sopra detto per gli acquisti soggetti ad IVA antecedenti al 22 maggio 1993);
- se il nuovo immobile acquistato non ha i requisiti "prima casa";
- se l'immobile alienato è pervenuto al contribuente per successione o donazione.

Imposte acquisto prima e seconda casa

Imposte acquisto "prima casa"

ACQUISTO DA PRIVATO Atto soggetto ad imposta di registro	
Imposta registro (<i>minimo € 1000</i>)	2%
Imposta ipotecaria	€ 50
Imposta catastale	€ 50

ACQUISTO DA IMPRESA O SOCIETÀ Atto soggetto ad IVA	
Imposta registro	€ 200
Imposta ipotecaria	€ 200
Imposta catastale	€ 200
IVA	4%
Imposta di bollo	€ 230
Tassa di trascrizione e voltura	€ 90

Imposte acquisto "seconda casa"

ACQUISTO DA PRIVATO Atto soggetto ad imposta di registro	
Imposta registro (<i>minimo € 1000</i>)	9%
Imposta ipotecaria	€ 50
Imposta catastale	€ 50

ACQUISTO DA IMPRESA O SOCIETÀ Atto soggetto ad IVA	
Imposta registro	€ 200
Imposta ipotecaria	€ 200
Imposta catastale	€ 200
IVA	10%
Imposta di bollo	€ 230
Tassa di trascrizione e voltura	€ 90

Coefficienti di rivalutazione e categorie catastali

Coefficienti di rivalutazione ai fini del valore fiscale

ATTI SOGGETTI A IMPOSTA DI REGISTRO

A) Per gli immobili DIVERSI DALLA PRIMA CASA

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

B) Per la PRIMA CASA e relative pertinenze

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

Categorie catastali

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

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

GRUPPO B (unità immobiliari per uso di alloggi collettivi)

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

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

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

GRUPPO D (immobili a destinazione speciale)

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

Omissis...

Obbligo della conformità urbanistico-edilizia e catastale

Obbligo di legge dal 1° luglio 2010

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

"1-bis. Gli atti pubblici e le scritture private autenticate tra vivi aventi ad oggetto il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento di comunione di diritti reali su fabbricati già esistenti, ad esclusione dei diritti reali di garanzia, devono contenere, per le unità immobiliari urbane, a pena di nullità, oltre all'identificazione catastale, il riferimento alle planimetrie depositate in catasto e la dichiarazione, resa in atti dagli intestatari, della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale. La predetta dichiarazione può essere sostituita da un'attestazione di conformità rilasciata da un tecnico abilitato alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale. Prima della stipula dei predetti atti il notaio individua gli intestatari catastali e verifica la loro conformità con le risultanze dei registri immobiliari."

Nota per il lettore:

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

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

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

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

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

La dichiarazione di conformità urbanistico-edilizia e catastale

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

Cosa dice la Legge...

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

Per chi è utile questa verifica?

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

Purtroppo è il caso di dire...

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

Ma cosa significa???

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

E chi deve farlo???

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

E l'acquirente???

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

E il Notaio???

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

E l'Agenzia Immobiliare???

È coinvolto/responsabile in merito alla verifica di conformità!

Ma come si fa allora???

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

COSA FARE?



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 ti permetterà 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 certo della 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 saprà certo analizzare la situazione e prevenire il suo operato

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

SE VUOI PIÙ SERENITÀ

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

PER SAPERNE DI PIÙ

Contatta il tuo Tecnico di fiducia per un consulto

Metodo di calcolo valore diritto di usufrutto

Coefficienti usufrutto e vitalizi

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

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

Calcolo dell'usufrutto

L'usufrutto è determinato moltiplicando la **rendita annua** per il **coefficiente** indicato nella tabella seguente, in relazione all'età del beneficiario. La **rendita annua** si ottiene moltiplicando il valore della piena proprietà del bene gravato da usufrutto, **per l'interesse legale dell'1,25%**.

Esempio di calcolo

- Valore della piena proprietà di un bene immobile	€ 100.000,00
- Tasso di interesse legale	1,25%
- Età del beneficiario dell'usufrutto	49
- Coefficiente relativo (vedi tabella seguente)	60

Rendita annua	€ 100.000,00 x 1,25%	= € 1.250,00
Valore dell'usufrutto	€ 1.250,00 x 60	= € 75.000,00
Valore della nuda proprietà	€ 100.000,00 - € 75.000,00	= € 25.000,00

Con decorrenza dallo 01/01/2022, gli interessi legali risultano fissati all'1,25%.

Nella pagina seguente si riportano i coefficienti per la determinazione dei diritti di usufrutto a vita e delle rendite o pensioni vitalizie calcolati al saggio di interesse dell'1,25% (in vigore dallo 01/01/2022).

Tabella per calcolo usufrutto**Coefficienti per la determinazione dei diritti di usufrutto a vita dal 01/01/2022**

Età dell'usufruttuario (in anni compiuti)	Coefficiente	Fatto 100 il valore della piena proprietà	
		Valore usufrutto	Nuda proprietà
da 0 a 20	76,00	95,00	5,00
da 21 a 30	72,00	90,00	10,00
da 31 a 40	68,00	85,00	15,00
da 41 a 45	64,00	80,00	20,00
da 46 a 50	60,00	75,00	25,00
da 51 a 53	56,00	70,00	30,00
da 54 a 56	52,00	65,00	35,00
da 57 a 60	48,00	60,00	40,00
da 61 a 63	44,00	55,00	45,00
da 64 a 66	40,00	50,00	50,00
da 67 a 69	36,00	45,00	55,00
da 70 a 72	32,00	40,00	60,00
da 73 a 75	28,00	35,00	65,00
da 76 a 78	24,00	30,00	70,00
da 79 a 82	20,00	25,00	75,00
da 83 a 86	16,00	20,00	80,00
da 87 a 92	12,00	15,00	85,00
da 93 a 99	8,00	10,00	90,00

In vigore fino al 31/12/2021

Età dell'usufruttuario (in anni compiuti)	Coefficiente	Fatto 100 il valore della piena proprietà	
		Valore usufrutto	Nuda proprietà
da 0 a 20	9.500,00	95,00	5,00
da 21 a 30	9.000,00	90,00	10,00
da 31 a 40	8.500,00	85,00	15,00
da 41 a 45	8.000,00	80,00	20,00
da 46 a 50	7.500,00	75,00	25,00
da 51 a 53	7.000,00	70,00	30,00
da 54 a 56	6.500,00	65,00	35,00
da 57 a 60	6.000,00	60,00	40,00
da 61 a 63	5.500,00	55,00	45,00
da 64 a 66	5.000,00	50,00	50,00
da 67 a 69	4.500,00	45,00	55,00
da 70 a 72	4.000,00	40,00	60,00
da 73 a 75	3.500,00	35,00	65,00
da 76 a 78	3.000,00	30,00	70,00
da 79 a 82	2.500,00	25,00	75,00
da 83 a 86	2.000,00	20,00	80,00
da 87 a 92	1.500,00	15,00	85,00
da 93 a 99	1.000,00	10,00	90,00

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 dell'avv. Daniele Mammani e di Dino Vanetti di Confcommercio Ascom F.I.M.A.A. 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 fidejussione. 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 la 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 - 31/12/2019	0,8%
D.M. 12/12/2019	01/01/2020 - 31/12/2020	0,05%
D.M. 11/12/2020	01/01/2021 - 31/12/2021	0,01%
D.M. 13/12/2021	01/01/2022	1,25%

Cedolare secca sulle locazioni

A cura di A.N.A.M.A. Varese

Cedolare secca - Che cos'è

La "cedolare secca" è un regime facoltativo, che si sostanzia nel pagamento di un'imposta sostitutiva dell'Irpef e delle addizionali (per la parte derivante dal reddito dell'immobile). In più, per i contratti sotto cedolare secca non andranno pagate l'imposta di registro e l'imposta di bollo, ordinariamente dovute per registrazioni, risoluzioni e proroghe dei contratti di locazione. La cedolare secca non sostituisce l'imposta di registro per la cessione del contratto di locazione.

La scelta per la cedolare secca implica 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:** è possibile optare per la cedolare secca sia alla registrazione del contratto sia negli anni successivi, in caso di affitti pluriennali. Quando l'opzione non viene esercitata all'inizio, la registrazione segue le regole ordinarie; in questo caso, le imposte di registro e di bollo sono dovute e non sono più rimborsabili.

In caso di proroga del contratto, è necessario confermare l'opzione della cedolare secca contestualmente alla comunicazione di proroga. La conferma dell'opzione deve essere effettuata entro 30 giorni dalla scadenza del contratto o di una precedente proroga.

Chi può scegliere la cedolare secca

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), che non locano l'immobile nell'esercizio di attività di impresa o di arti e professioni.

Per quali immobili

L'opzione può essere esercitata per unità immobiliari appartenenti alle categorie catastali da A1 a A11 (esclusa l'A10 - uffici o studi privati) locate a uso abitativo e per le relative pertinenze, locate congiuntamente all'abitazione, oppure con contratto separato e successivo rispetto a quello relativo all'immobile abitativo, a condizione che il rapporto di locazione intercorra tra le medesime parti contrattuali, nel contratto di locazione della pertinenza si faccia riferimento al quello di locazione dell'immobile abitativo e sia evidenziata la sussistenza del vincolo pertinenziale con l'unità abitativa già locata.

In caso di contitolarietà 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.

L'opzione per la cedolare secca può essere fatta anche per i contratti di locazione di tipo strumentale stipulati nel 2019. I locali commerciali devono essere classificati nella categoria catastale C/1 e avere una superficie fino a 600 metri quadrati, escluse le pertinenze. L'aliquota applicabile è del 21%.

Quali inquilini

Il regime della cedolare non può essere applicato ai contratti di locazione conclusi con conduttori che agiscono nell'esercizio di attività di impresa o di lavoro autonomo, indipendentemente dal successivo utilizzo dell'immobile per finalità abitative di collaboratori e dipendenti, salvo quanto previsto per i locali commerciali classificati nella categoria C1 (novità introdotta dalla legge di bilancio 2019 (comma 59 dell'articolo 1 della legge n. 145 del 30 dicembre 2018 - pdf).

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 (DI 47/2014).

Quanto dura l'opzione

L'opzione comporta l'applicazione delle regole della cedolare secca per l'intero periodo di durata del contratto (o della proroga) o, nei casi in cui l'opzione sia esercitata nelle annualità successive alla prima, per il residuo periodo di durata del contratto.

Il locatore ha comunque la facoltà di revocare l'opzione in ciascuna annualità contrattuale successiva a quella in cui è stata esercitata. Così come è sempre possibile esercitare nuovamente l'opzione, nelle annualità successive alla revoca, rientrando

nel regime della cedolare secca.

La revoca deve essere effettuata entro 30 giorni dalla scadenza dell'annualità precedente e comporta il versamento dell'imposta di registro, eventualmente dovuta.

In caso di proroga del contratto, è necessario confermare l'opzione della cedolare secca contestualmente alla comunicazione di proroga. La conferma dell'opzione deve essere effettuata nel termine previsto per il versamento dell'imposta di registro, cioè entro 30 giorni dalla scadenza del contratto o di una precedente proroga. In caso di risoluzione del contratto, l'imposta di registro non è dovuta se tutti i locatori hanno optato per il regime della cedolare secca. Tuttavia, è necessario comunicare la risoluzione anticipata presentando all'ufficio dove è stato registrato il contratto il modello RLI debitamente compilato.

Quanto si paga

L'imposta sostitutiva si calcola applicando un'aliquota del 21% sul canone di locazione annuo stabilito dalle parti.

È prevista un'aliquota ridotta al 10% per i contratti di locazione a canone concordato relativi ad abitazioni ubicate:

- nei comuni con carenze di disponibilità abitative (articolo 1, comma 1, lettere a) e b) del decreto legge 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 degli altri comuni capoluogo di provincia
- nei comuni ad alta tensione abitativa individuati dal Cipe.

Effetti della cedolare sul reddito

Il reddito assoggettato a cedolare:

- è escluso dal reddito complessivo
- sul reddito assoggettato a cedolare e sulla cedolare stessa non possono essere fatti valere rispettivamente oneri deducibili e detrazioni

il reddito assoggettato a cedolare deve essere compreso nel reddito ai fini del riconoscimento della spettanza o della determinazione di deduzioni, detrazioni o benefici di qualsiasi titolo collegati al possesso di requisiti reddituali (determinazione dell'Isee, determinazione del reddito per essere considerato a carico).

Come si sceglie

L'opzione per il regime della cedolare secca può essere esercitata alla registrazione del contratto o nelle annualità successive.

Alla registrazione del contratto l'opzione deve essere effettuata con il modello RLI utilizzato per la registrazione dell'atto stesso.

L'opzione nelle annualità successive va esercitata, entro 30 giorni dalla scadenza dell'annualità precedente utilizzando il modello RLI. Allo stesso modo, si può scegliere la cedolare in sede di proroga, anche tacita, del contratto di locazione sempre entro 30 giorni dal momento della proroga.

L'esercizio o la modifica dell'opzione può essere effettuata:

- utilizzando i servizi telematici dell'Agenzia (software RLI o RLI-web)
- presentando il modello RLI, debitamente compilato, allo stesso ufficio dove è stato registrato il contratto.

Per i contratti per i quali non c'è l'obbligo di registrazione in termine fisso (locazioni "brevi", di durata complessiva nell'anno non superiore a 30 giorni), il locatore può applicare la cedolare secca direttamente nella dichiarazione dei redditi relativa al periodo d'imposta nel quale è prodotto il reddito, oppure esercitare l'opzione in sede di registrazione in caso d'uso o di registrazione volontaria del contratto.

Chi decide di avvalersi della cedolare secca ha l'obbligo di comunicarlo preventivamente all'inquilino con lettera raccomandata.

Con la comunicazione il locatore rinuncia alla facoltà di chiedere l'aggiornamento del canone, anche se era previsto nel contratto, incluso quello per adeguamento Istat. Per i contratti di locazione di durata complessiva nell'anno inferiore a trenta giorni (per i quali non vige l'obbligo di registrazione) e per quelli in cui è indicata espressamente la rinuncia, a qualsiasi titolo, all'aggiornamento del canone, non è necessario inviare al conduttore

Come registrare il contratto

Quando si sceglie la cedolare fin dall'inizio, il contratto di locazione può essere registrato entro 30 giorni dalla stipula o, se anteriore, dalla data di decorrenza del contratto con il modello RLI:

- utilizzando i servizi telematici dell'Agenzia
- richiedendo la registrazione in ufficio
- incaricando un intermediario abilitato (professionisti, associazioni di categoria, Caf, ecc).

I nuovi contratti di locazione devono contenere una clausola con la quale il conduttore dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, sull'attestazione della prestazione energetica dell'edificio (APE). La copia

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

dell'APE deve essere, inoltre, allegata al contratto, fatta eccezione per i casi di locazione di singole unità immobiliari (DI 145/2013)

Come si paga

Se si opta per la cedolare secca, alla registrazione del contratto non vanno versate l'imposta di registro e l'imposta di bollo.

Per l'imposta sostitutiva, scadenze e modalità (acconto e saldo) sono le stesse dell'Irpef.

A cambiare è la misura dell'acconto, pari al 95% dell'imposta dovuta per l'anno precedente (dal 2021 passerà al 100%). In generale, l'acconto non si paga 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.

Passando alle regole specifiche, il pagamento dell'acconto, da eseguire se la cedolare per l'anno precedente supera i 51,65 euro, 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 è superiore a 257,52 euro:
 - o la prima, pari al 40% dell'acconto complessivamente dovuto, entro il 30 giugno
 - o la seconda, il restante 60%, entro il 30 novembre

Tuttavia, le due rate di acconto sono uguali, cioè entrambe del 50%, per i contribuenti che, contestualmente, esercitano attività per le quali sono stati approvati gli ISA, prescindendo dal fatto che li applichino o meno, e dichiarano ricavi o compensi di ammontare non superiore al limite stabilito dal decreto ministeriale di approvazione. Ricorrendo tali condizioni, la regola si applica anche a coloro che:

- applicano il regime forfetario agevolato (articolo 1, commi 54-89, legge n. 190/2014)
- applicano il regime fiscale di vantaggio per l'imprenditoria giovanile e lavoratori in mobilità (articolo 27, commi 1 e 2, decreto legge n. 98/2011)
- determinano il reddito con altre tipologie di criteri forfetari
- ricadono nelle altre cause di esclusione dagli ISA.

Il saldo si versa entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello cui si riferisce, o entro il 31 luglio, con la maggiorazione dello 0,40%.

Per il versamento della cedolare secca, con F24, vanno utilizzati i codici:

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

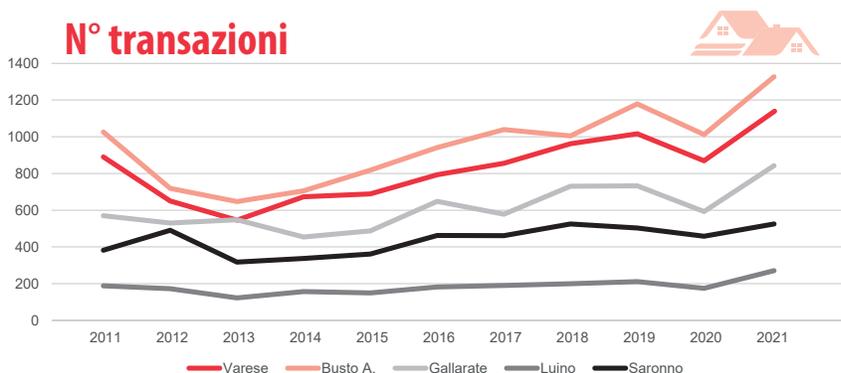
La cedolare secca è "compensabile" con le regole ordinarie.

Numero di Transazioni Normalizzate (N.T.N.) nel periodo dal 2011 al 2021

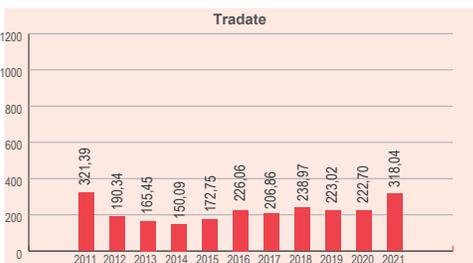
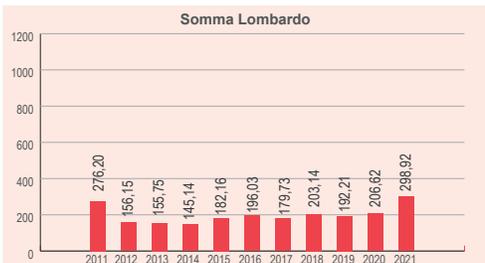
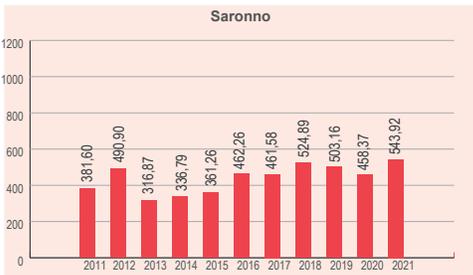
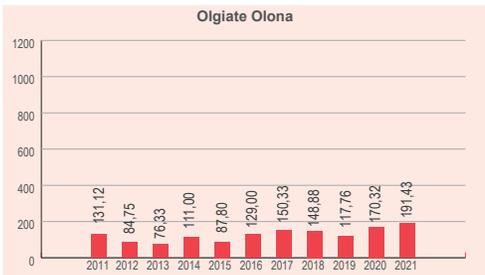
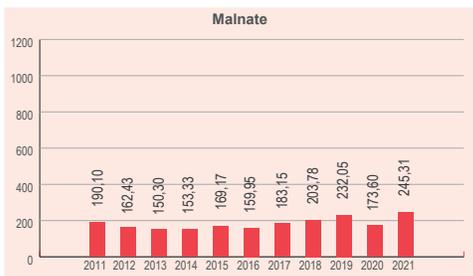
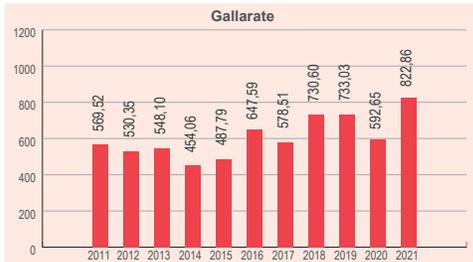
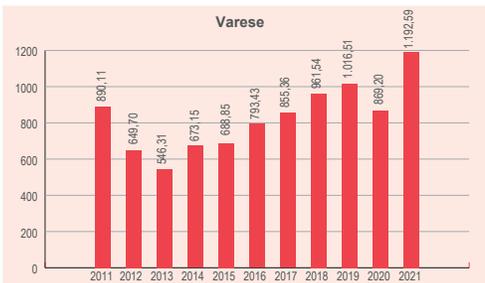
Il Numero di Transazioni Normalizzate è un indicatore della dinamica di mercato che rappresenta il numero di transazioni normalizzate rispetto alla quota di proprietà compravenduta, avvenute in un determinato periodo di tempo. Dato estratto dalla Banca Dati degli Uffici di Pubblicità Immobiliare

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Varese	890,11	649,70	546,31	673,15	688,85	793,43	855,36	961,54	1.016,51	869,20	1.192,59
Busto A.	1.025,86	718,95	647,23	705,43	817,89	940,99	1.038,80	1.004,65	1.179,30	1.011,66	1.309,54
Cassano M.	185,79	159,29	164,54	149,95	182,03	186,72	205,98	216,09	225,99	217,03	264,09
Gallarate	569,52	530,35	548,10	454,06	487,79	647,59	578,51	730,60	733,03	592,65	822,86
Luino	188,49	172,04	122,25	157,07	149,79	181,85	190,04	199,73	211,28	174,39	262,42
Malnate	190,10	162,43	150,30	153,33	169,17	159,95	183,15	203,78	232,05	173,60	245,31
Olgiate O.	131,12	84,75	76,33	111,00	87,80	129,00	150,33	148,88	117,76	170,32	191,43
Saronno	381,60	490,90	316,87	336,79	361,26	462,26	461,58	524,89	503,16	458,37	543,92
Somma L.	276,20	156,15	155,75	145,14	182,16	196,03	179,73	203,14	192,21	206,62	298,92
Tradate	321,39	190,34	165,45	150,09	172,75	226,06	206,86	238,97	223,02	222,70	318,04
Totale provincia	10.041,61	7.944,25	6.875,36	7.150,59	7.526,69	9.201,09	9.514,14	10.313,56	10.441,20	9.749,94	13.018,54

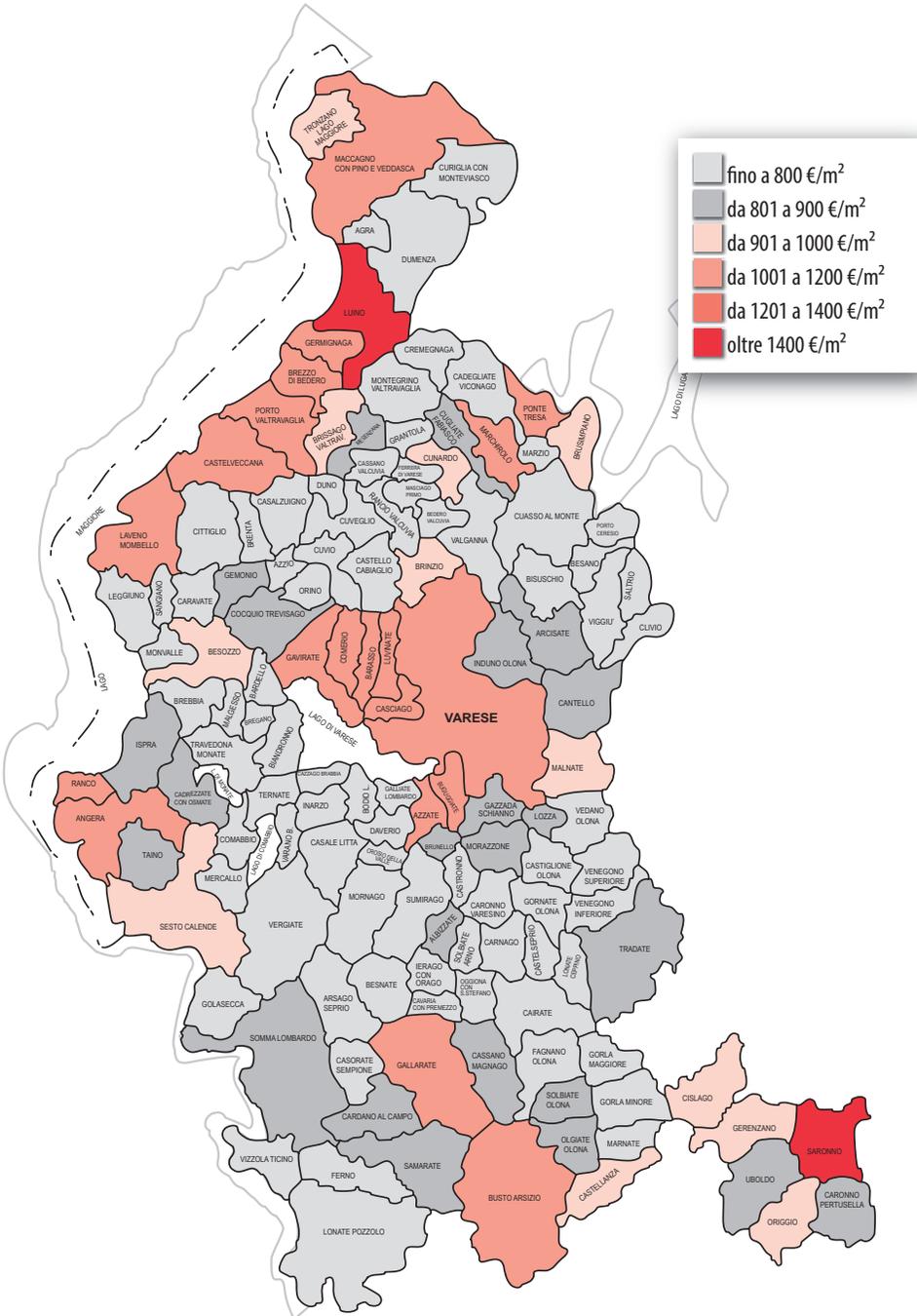
Fonte: Agenzia delle Entrate - Direzione provinciale di Varese - Ufficio provinciale - Territorio



Rilevazione dei prezzi degli immobili in provincia di Varese



DOVE ACQUISTARE?



Indicatori demografici dei 138 comuni della provincia di Varese

(allo 01.01.2022)

Immobili abitabili in buono stato (valori medi)

Cod. Istat	Comuni	Popolazione allo 01.01.2021	Popolazione allo 01.01.2022	Densità abit./Km ² allo 01.01.2022	Cod. Fiscale
12133	Varese	80.039	78.875	1.438	L682
12001	Agra	401	407	146	A085
12002	Albizzate	5.217	5.200	1.339	A167
12003	Angera	5.407	5.362	302	A290
12004	Arcisate	9.900	9.956	821	A371
12005	Arsago Seprio	4.765	4.780	455	A441
12006	Azzate	4.604	4.610	1.023	A531
12007	Azzio	743	756	348	A532
12008	Barasso	1.649	1.615	412	A619
12009	Bardello	1.581	1.591	632	A645
12010	Bedero Valcuvia	660	666	260	A728
12011	Besano	2.519	2.508	731	A819
12012	Besnate	5.420	5.483	733	A825
12013	Besozzo	8.800	8.709	624	A826
12014	Biandronno	3.206	3.154	331	A845
12015	Bisuschio	4.301	4.268	607	A891
12016	Bodio Lomnago	2.192	2.234	553	A918
12017	Brebbia	3.192	3.142	457	B126
12018	Bregano	824	824	359	B131
12019	Brenta	1.738	1.744	417	B150
12020	Brezzo di Bedero	1.218	1.253	126	B166
12021	Brinzio	789	773	121	B182
12022	Brissago-Valtravaglia	1.215	1.245	203	B191
12023	Brunello	944	933	576	B219
12024	Brusimpiano	1.163	1.165	197	B228
12025	Buguggiate	3.086	3.068	1.225	B258
12026	Busto Arsizio	83.121	82.981	2.706	B300
12027	Cadegliano-Viconago	2.153	2.131	207	B326
12143	Cadrezzate con Osmate*	2.629	2.649	321	M425

Cod. Istat	Comuni	Popolazione allo 01.01.2021	Popolazione allo 01.01.2022	Densità abiti/Km ² allo 01.01.2022	Cod. Fiscale
12029	Cairate	7.666	7.720	685	B368
12030	Cantello	4.709	4.751	520	B634
12031	Caravate	2.577	2.541	496	B732
12032	Cardano al Campo	14.443	14.739	1.565	B754
12033	Carnago	6.617	6.579	1.059	B796
12034	Caronno Pertusella	17.940	18.078	2.115	B805
12035	Caronno Varesino	4.772	4.772	830	B807
12036	Casale Litta	2.708	2.743	259	C875
12037	Casalzuigno	1.344	1.360	186	B921
12038	Casciago	3.619	3.610	892	B949
12039	Casorate Sempione	5.632	5.663	820	B987
12040	Cassano Magnago	21.130	21.360	1.730	C004
12041	Cassano Valcurvia	646	668	169	B999
12042	Castellanza	14.317	14.149	2.044	C139
12043	Castello Cabiaglio	546	558	80	B312
12044	Castelseprio	1.299	1.306	348	C273
12045	Castelveccana	1.900	1.864	90	C181
12046	Castiglione Olona	7.628	7.555	1.095	C300
12047	Castronno	5.031	5.031	1.338	C343
12048	Cavaria con Premezzo	5.705	5.614	1.692	C382
12049	Cazzago Brabbia	794	807	202	C409
12050	Cislago	10.193	10.382	932	C732
12051	Cittiglio	3.797	3.804	342	C751
12052	Clivio	1.899	1.928	646	C796
12053	Cocquio-Trevisago	4.643	4.616	471	C810
12054	Comabbio	1.215	1.223	261	C911
12055	Comerio	2.894	2.833	510	C922
12056	Cremonaga	784	765	168	D144
12057	Crosio della Valle	596	601	417	D185
12058	Cuasso al Monte	3.560	3.567	220	D192
12059	Cugliate-Fabiasco	3.020	3.059	467	D199
12060	Cunardo	2.943	2.887	476	D204
12061	Curiglia con Monteviasco	155	156	14	D217

Cod. Istat	Comuni	Popolazione allo 01.01.2021	Popolazione allo 01.01.2022	Densità abit./Km ² allo 01.01.2022	Cod. Fiscale
12062	Cuveglione	3.272	3.237	430	D238
12063	Cuvio	1.633	1.638	275	D239
12064	Daverio	3.058	3.084	766	D256
12065	Dumenza	1.469	1.467	80	D384
12066	Duno	135	144	58	D385
12067	Fagnano Olona	12.301	12.432	1.432	D467
12068	Ferno	6.681	6.752	780	D543
12069	Ferrera di Varese	683	705	462	D551
12070	Gallarate	53.960	52.826	2.518	D869
12071	Galliate Lombardo	982	990	302	D871
12072	Gavirate	9.079	9.101	758	D946
12073	Gazzada Schianno	4.526	4.560	942	D951
12074	Gemonio	2.901	2.849	775	D963
12075	Gerenzano	10.795	10.753	1.099	D981
12076	Germignaga	3.842	3.760	807	D987
12077	Golasecca	2.626	2.637	355	E079
12078	Gorla Maggiore	4.947	4.877	945	E101
12079	Gorla Minore	8.117	8.083	1.080	E102
12080	Gornate-Olona	2.167	2.175	463	E104
12081	Grantola	1.232	1.234	603	E144
12082	Inarzo	1.062	1.054	433	E292
12083	Induno Olona	10.254	10.258	830	E299
12084	Ispra	5.301	5.223	328	E367
12085	Jerago con Orago	5.185	5.275	1.362	E366
12086	Lavena Ponte Tresa	5.831	5.767	1.298	E494
12087	Laveno-Mombello	8.405	8.325	354	E496
12088	Leggiano	3.680	3.601	273	E510
12089	Lonate Ceppino	5.029	5.022	1.038	E665
12090	Lonate Pozzolo	11.376	11.369	389	E666
12091	Lozza	1.232	1.203	703	E707
12092	Luino	14.248	14.122	672	E734
12093	Luvinate	1.300	1.295	318	E769

Cod. Istat	Comuni	Popolazione allo 01.01.2021	Popolazione allo 01.01.2022	Densità abiti/Km ² allo 01.01.2022	Cod. Fiscale
12142	Maccagno con Pino e Veddasca	2.450	2.390	57,0	M339
12095	Malgesso	1.235	1.210	436	E856
12096	Malnate	16.375	16.357	1.817	E863
12097	Marchirolo	3.445	3.508	639	E929
12098	Marnate	8.007	8.027	1.656	E965
12099	Marzio	307	309	166	F002
12100	Masciago Primo	300	304	168	F007
12101	Mercallo	1.786	1.790	326	F134
12102	Mesenzana	1.607	1.648	337	F154
12103	Montegrino Valtravaglia	1.483	1.489	147	F526
12104	Monvalle	1.938	1.924	424	F703
12105	Morazzone	4.246	4.271	762	F711
12106	Mornago	4.941	4.909	401	F736
12107	Oggiona con Santo Stefano	4.277	4.332	1.578	G008
12108	Olgiate Olona	12.548	12.600	1.748	G028
12109	Origgio	7.856	7.958	1.005	G103
12110	Orino	815	816	219	G105
12113	Porto Ceresio	2.826	2.830	530	G906
12114	Porto Valtravaglia	2.287	2.242	137	G907
12115	Rancio Valcuvia	898	901	203	H173
12116	Ranco	1.282	1.223	181	H174
12117	Saltrio	3.021	2.983	867	H723
12118	Samarate	16.035	16.065	1.003	H736
12141	Sangiano	1.478	1.454	655	H872
12119	Saronno	38.476	38.658	3.496	I441
12120	Sesto Calende	11.160	11.002	439	I688
12121	Solbiate Arno	4.004	4.012	1.322	I793
12122	Solbiate Olona	5.350	5.323	1.079	I794
12123	Somma Lombardo	17.467	17.727	581	I819
12124	Sumirago	6.056	5.984	509	L003
12125	Taino	3.597	3.585	470	L032
12126	Ternate	2.526	2.494	533	L115
12127	Tradate	18.635	18.852	878	L319

Rilevazione dei prezzi degli immobili in provincia di Varese

Cod. Istat	Comuni	Popolazione allo 01.01.2021	Popolazione allo 01.01.2022	Densità abit./Km ² allo 01.01.2022	Cod. Fiscale
12128	Travedona-Monate	3.999	3.928	409	L342
12129	Tronzano Lago Maggiore	206	224	20	A705
12130	Uboldo	10.642	10.707	997	L480
12131	Valganna	1.583	1.567	126	L577
12132	Varano Borghi	2.450	2.450	735	L671
12134	Vedano Olona	7.292	7.272	1.026	L703
12136	Venegono Inferiore	5.973	5.930	1.009	L733
12137	Venegono Superiore	7.282	7.247	1.076	L734
12138	Vergiate	8.649	8.634	396	L765
12139	Viggiù	5.066	5.150	556	L876
12140	Vizzola Ticino	566	584	77	M101
TOTALE		879.929	878.059	733	

(*) Con Legge regionale n. 3 dell' 11/02/2019 è stato istituito il nuovo comune nato dall'unione di Cadrezzate e Osmate

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 ha sostituito 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.

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 e la rigenerazione urbana e territoriale;
- la sostenibilità ambientale e, in particolare, il risparmio di risorse territoriali, ambientali ed energetiche e il riuso di materia in un'ottica di economia circolare.

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 per 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 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 che ora è chiamato a recepire al suo interno i principi della L.R. 31 del 28/11/2014 per la 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) e a livello provinciale dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) con il fine di concretizzare sul territorio della Lombardia il traguardo previsto dalla Commissione europea di giungere entro il 2050 a una occupazione netta di terreno pari a zero.

Gli strumenti di governo del territorio, nel rispetto dei criteri di sostenibilità e di minimizzazione del consumo di suolo, dovranno orientare gli interventi edilizi prioritariamente verso le aree già urbanizzate, degradate o dismesse, sottoutilizzate da riqualificare o rigenerare, anche al fine di promuovere e non compromettere l'ambiente, il paesaggio, nonché l'attività agricola. Per favorirne questa strategia la nuova legge regionale n. 18 del 26 novembre 2019 ha introdotto alcune misure tese a promuovere gli interventi di rigenerazione urbana e territoriale e di recupero del patrimonio edilizio esistente rendendoli più convenienti e facilitandone i processi.

Conseguentemente si potranno verificare ricadute sul mercato immobiliare di aree libere ed aree da rigenerare.

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



VARESE E PROVINCIA



CERCHI UN IMMOBILE?

vai al sito www.prezzivarese.it

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

Tutti gli edifici di nuova costruzione o che hanno subito una totale e radicale ristrutturazione edificati con caratteristiche volte al risparmio energetico, soprattutto per le classi energetiche "A" e "B".

Ristrutturati

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.

Abitabili in buono stato

Immobili costruiti o ristrutturati dopo gli anni '90, che hanno mantenuto lo stato originario con impianti funzionanti per i quali non siano stati effettuati interventi di ristrutturazione.

Da ristrutturare

Immobili costruiti dopo gli anni '50, per i quali non siano state effettuate opere di manutenzione sufficienti per essere considerati abitabili, con impianti non a norma o non funzionanti; oppure immobili vetusti, porzioni di vecchi fabbricati privi di impianti e/o con strutture solette/tetto da consolidare e pertanto non idonei all'abitazione.

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.

Negozi

Sul mercato dei negozi i prezzi e i canoni sono stabili, soprattutto per i tagli piccoli, oppure in diminuzione. Tuttavia, dopo le difficoltà importanti registrate durante il periodo di lockdown, sembrano esserci ora segnali di ripresa. Le informazioni congiunturali segnalano una espansione dei consumi, con consumatori che hanno il desiderio di acquistare nei negozi e di tornare allo shopping fisico, da cui trarre emozioni e benessere. Si conferma, infatti, la tenuta del negozio di vicinato, in particolare nelle zone più periferiche, mentre aprono nuovi minimarket e nelle zone centrali le catene della GDO continuano a cercare spazi da destinare all'apertura di supermercati di prossimità.

Uffici

Lo smart working e le nuove modalità di lavoro hanno coinvolto soprattutto il segmento degli uffici che, prima del Covid, soffrivano già per problematiche di vetustà, posizionamento e costi di gestione elevati. I luoghi di lavoro del futuro mirano ad essere strutture che comunicano con il quartiere circostante ed efficienti dal punto di vista energetico. I valori di compravendita registrano una riduzione e le tipologie obsolete o inserite in contesti residenziali, quando è possibile, sono sottoposte a cambio di destinazione d'uso in abitativo.

Box e posti auto

Il mercato dei box e dei posti auto è stabile, con valori che si mantengono stazionari.

Rilevazione dei prezzi degli immobili in provincia di Varese

Varese centro

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove	2.300	3.500
ristrutturate	2.200	2.800
abitabili in buono stato	900	1.450
da ristrutturare	600	850
COMMERCIALI	€/ m ²	€/ m ²
uffici	900	2.400
negozi	1.800	3.300
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	15.000	24.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	6.000	10.000

Varese Casbeno - Bobbiate - Schiranna - Calcinate - Lissago

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove	2.000	2.900
ristrutturate	1.900	2.600
abitabili in buono stato	800	1.350
da ristrutturare	600	750
COMMERCIALI	€/ m ²	€/ m ²
uffici	800	1.500
negozi	1.350	1.800
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	13.000	16.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	8.000

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

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove	2.000	2.900
ristrutturate	1.900	2.600
abitabili in buono stato	800	1.350
da ristrutturare	600	750
COMMERCIALI	€/ m ²	€/ m ²
uffici	800	1.500
negozi	1.350	1.800
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	13.000	16.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	8.000

Varese Bizzozero - Bustecche

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove	1.700	2.300
ristrutturate	1.200	1.800
abitabili in buono stato	600	1.050
da ristrutturare	450	550
COMMERCIALI	€/ m ²	€/ m ²
uffici	650	1.400
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
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove	1.600	1.900
ristrutturate	1.200	1.600
abitabili in buono stato	600	850
da ristrutturare	400	550
COMMERCIALI	€/ m ²	€/ m ²
uffici	650	1.300
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
UNITÀ ABITATIVE	Minimo €/ m ²	€/ m ²
nuove	1.600	1.900
ristrutturate	1.200	1.600
abitabili in buono stato	600	850
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

Rilevazione dei prezzi degli immobili in provincia di Varese

Varese Giubiano

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove	1.800	2.300
ristrutturate	1.600	2.300
abitabili in buono stato	800	1.250
da ristrutturare	600	750
COMMERCIALI	€/ m ²	€/ m ²
uffici	900	1.500
negozi	1.300	1.500
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	13.000	16.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	6.000	8.000

Varese San Carlo - Borri

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove	1.900	2.300
ristrutturate	1.600	2.300
abitabili in buono stato	800	1.250
da ristrutturare	500	700
COMMERCIALI	€/ m ²	€/ m ²
uffici	900	1.500
negozi	1.200	1.500
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
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove	1.900	2.400
ristrutturate	1.400	2.300
abitabili in buono stato	800	1.300
da ristrutturare	500	700
COMMERCIALI	€/ m ²	€/ m ²
uffici	900	1.500
negozi	1.300	1.700
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	13.000	16.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	6.000	9.000

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

Camera di Commercio di Varese

Varese Montello - Brunella

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove	2.000	3.000
ristrutturate	1.900	2.600
abitabili in buono stato	800	1.400
da ristrutturare	600	750
COMMERCIALI	€/ m ²	€/ m ²
uffici	800	1.600
negozi	1.350	1.800
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
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove	1.900	2.300
ristrutturate	1.600	2.300
abitabili in buono stato	700	1.150
da ristrutturare	500	650
COMMERCIALI	€/ m ²	€/ m ²
uffici	900	1.500
negozi	1.300	1.700
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	13.000	16.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	8.000

vedi premessa p.10 e indicazioni p. 72

Busto Arsizio

"MEDIA" - VARIAZIONE % RISPETTO AL 2021	Varese centro	Casbeno Bobbiate	S.Ambrogio o - Masnago - Velate	Bizzozero - Bustecche	Belforte - Valganna	Valle Olona - San Fermo	Giubiano	S. Carlo - Borri	Bosto-Conca d'Oro-Europa	Montello - Brunella	Rasa - S. Maria del Monte - Bregazzana
nuove/ristrutturate NUOVE	5,30%	2,63%	2,63%	5,40%	6,11%	6,11%	5,21%	5,05%	7,32%	4,36%	5,05%
ristrutturate											
abitabili in buono stato	1,79%	1,92%	1,92%	2,50%	3,13%	3,13%	2,08%	2,08%	4,17%	3,85%	2,27%
da ristrutturare	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
uffici	-2,00%	-3,13%	-3,13%	-6,90%	-7,14%	0,00%	-3,13%	-3,13%	0,00%	0,00%	-3,13%
negozi	-7,86%	-7,63%	-7,63%	0,00%	0,00%	0,00%	-9,45%	-9,73%	0,00%	-7,63%	0,00%
BOX	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
POSTI AUTO	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%



Rilevazione dei prezzi degli immobili in provincia di Varese

Busto Arsizio centro

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove	2.100	3.100
ristrutturate	1.400	1.700
abitabili in buono stato	800	1.300
da ristrutturare	550	750
COMMERCIALI	€/ m ²	€/ m ²
uffici	800	2.200
negozi	1.800	3.000
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	14.000	21.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	6.000	10.000

Busto Arsizio Frati - Tribunale

	Minimo	Massimo
UNITÀ 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
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.700	2.400
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
UNITÀ 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
UNITÀ 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
UNITÀ 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

Rilevazione dei prezzi degli immobili in provincia di Varese

Busto Arsizio Beata Giuliana - Redentore

	Minimo	Massimo
UNITÀ 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
UNITÀ 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
UNITÀ 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
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove	2.000	3.300
ristrutturate	1.650	1.850
abitabili in buono stato	1.000	1.500
da ristrutturare	500	750
COMMERCIALI	€/ m ²	€/ m ²
uffici	1.100	2.100
negozi	1.700	2.500
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	14.000	21.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	7.000	10.000

Gallarate Ronchi

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove	2.000	3.000
ristrutturate	1.200	1.400
abitabili in buono stato	1.000	1.400
da ristrutturare	500	700
COMMERCIALI	€/ m ²	€/ m ²
uffici	1.100	2.000
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
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove	1.900	2.500
ristrutturate	1.200	1.400
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

Rilevazione dei prezzi degli immobili in provincia di Varese

Gallarate Caiello - Cascinetta

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove	1.600	2.000
ristrutturate	1.200	1.400
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
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove	1.600	2.100
ristrutturate	1.200	1.400
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	1.600	2.000
ristrutturate	1.200	1.400
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
UNITÀ 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
UNITÀ 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
UNITÀ 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

Rilevazione dei prezzi degli immobili in provincia di Varese

Luino centro

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove	2.200	3.000
ristrutturate	1.700	2.000
abitabili in buono stato	1.100	1.600
da ristrutturare	550	800
COMMERCIALI	€/ m ²	€/ m ²
uffici	1.200	1.900
negozi	1.600	2.400
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	16.000	19.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	8.000

Luino semicentro

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove	1.700	2.200
ristrutturate	1.400	1.600
abitabili in buono stato	1.000	1.500
da ristrutturare	500	800
COMMERCIALI	€/ m ²	€/ m ²
uffici	1.000	1.400
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	1.600	2.000
ristrutturate	1.350	1.500
abitabili in buono stato	900	1.300
da ristrutturare	500	700
COMMERCIALI	€/ m ²	€/ m ²
uffici	900	1.200
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
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove	2.300	3.300
ristrutturate	1.800	2.100
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
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove	2.000	2.900
ristrutturate	1.400	1.800
abitabili in buono stato	800	1.300
da ristrutturare	500	700
COMMERCIALI	€/ m ²	€/ m ²
uffici	1.000	1.300
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
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove	1.700	2.000
ristrutturate	1.200	1.500
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

(*) vedi avvertenze p. 79

vedi premessa p. 10 e indicazioni p. 72

Rilevazione dei prezzi degli immobili in provincia di Varese



Rilevazione comuni della provincia di Varese

Agra

	Minimo	Massimo
UNITÀ 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
UNITÀ ABITATIVE	€/m ²	€/m ²
nuove/ristrutturate	1.400	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

Angera

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/m ²	€/m ²
nuove	1.600	2.200
ristrutturate	1.500	1.800
abitabili in buono stato	850	1.300
da ristrutturare	400	750
BOX	€/unità	€/unità
singoli	9.000	14.000
POSTI AUTO	€/unità	€/unità
singoli	4.000	7.000

Arcisate

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/m ²	€/m ²
nuove	1.500	2.000
ristrutturate	1.400	1.700
abitabili in buono stato	800	1.200
da ristrutturare	450	700
BOX	€/unità	€/unità
singoli	8.000	12.000
POSTI AUTO	€/unità	€/unità
singoli	4.000	6.000

Arsago Seprio

	Minimo	Massimo
UNITÀ 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
UNITÀ ABITATIVE	€/m ²	€/m ²
nuove/ristrutturate	1.800	2.000
abitabili in buono stato	1.000	1.400
da ristrutturare	500	800
BOX	€/unità	€/unità
singoli	10.000	15.000
POSTI AUTO	€/unità	€/unità
singoli	4.000	7.000

Azzio

	Minimo	Massimo
UNITÀ 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
UNITÀ 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

vedi premessa p.10 e indicazioni p. 76

Rilevazione comuni

Bardello

	Minimo	Massimo
UNITÀ 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

Bedero Valcuvia

	Minimo	Massimo
UNITÀ 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

Besano

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€ / m²	€ / m²
nuove	1.500	1.900
ristrutturate	1.300	1.500
abitabili in buono stato	750	1.000
da ristrutturare	350	500
BOX	€ / unità	€ / unità
singoli	8.000	11.000
POSTI AUTO	€ / unità	€ / unità
singoli	3.500	5.000

Besnate

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€ / m²	€ / m²
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

vedi premessa p.10 e indicazioni p. 76

Rilevazione comuni

Besozzo

	Minimo	Massimo
UNITÀ 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
UNITÀ 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
UNITÀ ABITATIVE	€/m ²	€/m ²
nuove	1.600	2.000
ristrutturate	1.400	1.600
abitabili in buono stato	750	1.000
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
UNITÀ 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

vedi premessa p.10 e indicazioni p. 76

Rilevazione comuni

Brescia

	Minimo	Massimo
UNITÀ 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
UNITÀ 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
UNITÀ 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
UNITÀ 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
UNITÀ 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
UNITÀ 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
UNITÀ 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
UNITÀ 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

vedi premessa p.10 e indicazioni p. 76

Rilevazione comuni

Buguggiate

	Minimo	Massimo
UNITÀ 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
UNITÀ 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 con Osmate

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/m ²	€/m ²
nuove/ristrutturate	1.500	1.850
abitabili in buono stato	800	1.000
da ristrutturare	400	600
BOX	€/unità	€/unità
singoli	8.000	12.000
POSTI AUTO	€/unità	€/unità
singoli	3.500	5.000

Cairate

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/m ²	€/m ²
nuove/ristrutturate	1.400	1.800
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
UNITÀ ABITATIVE	€/m ²	€/m ²
nuove	1.600	2.000
ristrutturate	1.500	1.600
abitabili in buono stato	800	1.100
da ristrutturare	400	600
BOX	€/unità	€/unità
singoli	8.000	11.000
POSTI AUTO	€/unità	€/unità
singoli	4.000	6.000

Caravate

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

Cardano al Campo

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/m ²	€/m ²
nuove/ristrutturate	1.500	2.000
abitabili in buono stato	700	1.150
da ristrutturare	400	600
BOX	€/unità	€/unità
singoli	8.000	12.000
POSTI AUTO	€/unità	€/unità
singoli	4.000	6.000

vedi premessa p.10 e indicazioni p. 76

Rilevazione comuni

Carnago

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/m ²	€/m ²
nuove	1.500	1.850
ristrutturate	1.400	1.700
abitabili in buono stato	700	1.000
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
UNITÀ 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
UNITÀ 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
UNITÀ 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
UNITÀ 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
UNITÀ 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
UNITÀ 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
UNITÀ ABITATIVE	€/m ²	€/m ²
nuove	1.600	1.950
ristrutturate	1.200	1.300
abitabili in buono stato	700	1.100
da ristrutturare	400	600
BOX	€/unità	€/unità
singoli	9.000	14.000
POSTI AUTO	€/unità	€/unità
singoli	4.000	6.000

vedi premessa p.10 e indicazioni p. 76

Rilevazione comuni

Cassano Valcuvia

	Minimo	Massimo
UNITÀ 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
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.600	2.000
abitabili in buono stato	750	1.100
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
UNITÀ 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
UNITÀ 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
UNITÀ 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
UNITÀ 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
UNITÀ 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
UNITÀ 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

vedi premessa p.10 e indicazioni p. 76

Rilevazione comuni

Cazzago Brabbia

	Minimo	Massimo
UNITÀ 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
UNITÀ 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
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove	1.500	1.850
ristrutturate	1.100	1.400
abitabili in buono stato	700	900
da ristrutturare	400	650
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	8.000	12.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	4.000	6.000

Clivio

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove	1.500	1.900
ristrutturate	1.300	1.500
abitabili in buono stato	800	1.000
da ristrutturare	350	600
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	8.000	11.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	3.500	5.000

Cocquio-Trevisago

	Minimo	Massimo
UNITÀ 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
UNITÀ 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
UNITÀ 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
UNITÀ 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

vedi premessa p.10 e indicazioni p. 76

Rilevazione comuni

Crosio della Valle

	Minimo	Massimo
UNITÀ 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
UNITÀ ABITATIVE	€/m ²	€/m ²
nuove	1.500	1.900
ristrutturate	1.300	1.500
abitabili in buono stato	800	1.000
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
UNITÀ 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
UNITÀ 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
UNITÀ ABITATIVE	€/m ²	€/m ²
nuove/ristrutturate	1.400	1.750
abitabili in buono stato	550	750
da ristrutturare	300	450
BOX	€/unità	€/unità
singoli	8.000	11.000
POSTI AUTO	€/unità	€/unità
singoli	3.500	5.000

Cuveglia

	Minimo	Massimo
UNITÀ 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
UNITÀ 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
UNITÀ 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

vedi premessa p.10 e indicazioni p. 76

Rilevazione comuni

Dumenza

	Minimo	Massimo
UNITÀ 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
UNITÀ 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
UNITÀ 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

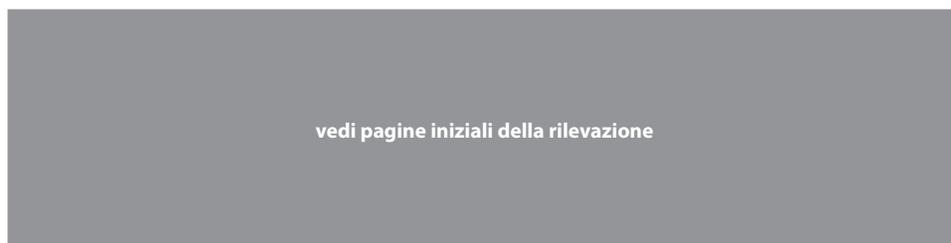
Ferno

	Minimo	Massimo
UNITÀ 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
UNITÀ 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

Gallarate



Galliate Lombardo

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/m ²	€/m ²
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
UNITÀ ABITATIVE	€/m ²	€/m ²
nuove/ristrutturate	1.800	2.300
abitabili in buono stato	900	1.300
da ristrutturare	500	700
BOX	€/unità	€/unità
	9.000	13.000
POSTI AUTO	€/unità	€/unità
singoli	4.000	6.000

Gazzada Schianno

	Minimo	Massimo
UNITÀ 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
UNITÀ 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
UNITÀ 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
UNITÀ 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
UNITÀ 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
UNITÀ 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
UNITÀ 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
UNITÀ 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

vedi premessa p.10 e indicazioni p. 76

Rilevazione comuni

Grantola

	Minimo	Massimo
UNITÀ 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
UNITÀ 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
UNITÀ ABITATIVE	€/m ²	€/m ²
nuove	1.700	2.100
ristrutturate	1.400	1.700
abitabili in buono stato	800	1.100
da ristrutturare	400	600
BOX	€/unità	€/unità
singoli	9.000	14.000
POSTI AUTO	€/unità	€/unità
singoli	4.000	6.000

Ispra

	Minimo	Massimo
UNITÀ 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

vedi premessa p.10 e indicazioni p. 76

Rilevazione comuni

Jerago con Orago

	Minimo	Massimo
UNITÀ 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
UNITÀ 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
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove	1.400	1.800
ristrutturate	1.000	1.300
abitabili in buono stato	600	850
da ristrutturare	400	550
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	8.000	11.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	3.500	5.000

vedi premessa p.10 e indicazioni p. 76

Rilevazione comuni

Lonate Ceppino

	Minimo	Massimo
UNITÀ 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
UNITÀ 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
UNITÀ 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

vedi premessa p.10 e indicazioni p. 76

Rilevazione comuni

Luvinate

	Minimo	Massimo
UNITÀ 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
UNITÀ 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
UNITÀ 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
UNITÀ ABITATIVE	€/m ²	€/m ²
nuove/ristrutturate	1.500	1.850
abitabili in buono stato	800	1.200
da ristrutturare	450	700
BOX	€/unità	€/unità
singoli	9.000	14.000
POSTI AUTO	€/unità	€/unità
singoli	4.000	6.000

vedi premessa p.10 e indicazioni p. 76

Rilevazione comuni

Marchirolo

	Minimo	Massimo
UNITÀ 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
UNITÀ 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
UNITÀ 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
UNITÀ 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

Merello

	Minimo	Massimo
UNITÀ 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
UNITÀ 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
UNITÀ 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
UNITÀ 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

vedi premessa p.10 e indicazioni p. 76

Rilevazione comuni

Morazzone

	Minimo	Massimo
UNITÀ 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
UNITÀ 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
UNITÀ ABITATIVE	€/m ²	€/m ²
nuove	1.600	2.100
ristrutturate	1.500	1.800
abitabili in buono stato	700	1.000
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
UNITÀ ABITATIVE	€/m ²	€/m ²
nuove/ristrutturate	1.500	2.100
abitabili in buono stato	700	1.100
da ristrutturare	400	600
BOX	€/unità	€/unità
singoli	9.000	13.000
POSTI AUTO	€/unità	€/unità
singoli	4.000	6.000

vedi premessa p.10 e indicazioni p. 76

Rilevazione comuni

Origgio

	Minimo	Massimo
UNITÀ 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
UNITÀ 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

Porto Ceresio

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/m ²	€/m ²
nuove	1.700	2.100
ristrutturate	1.400	1.700
abitabili in buono stato	900	1.200
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
UNITÀ 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

vedi premessa p.10 e indicazioni p. 76

Rilevazione comuni

Rancio Valcuvia

	Minimo	Massimo
UNITÀ 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
UNITÀ ABITATIVE	€/m ²	€/m ²
nuove	1.800	2.400
ristrutturate	1.500	2.000
abitabili in buono stato	1.000	1.300
da ristrutturare	400	800
BOX	€/unità	€/unità
singoli	10.000	15.000
POSTI AUTO	€/unità	€/unità
singoli	4.000	6.000

Saltrio

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/m ²	€/m ²
nuove	1.500	1.900
ristrutturate	1.300	1.500
abitabili in buono stato	700	1.000
da ristrutturare	350	500
BOX	€/unità	€/unità
singoli	8.000	12.000
POSTI AUTO	€/unità	€/unità
singoli	3.500	5.000

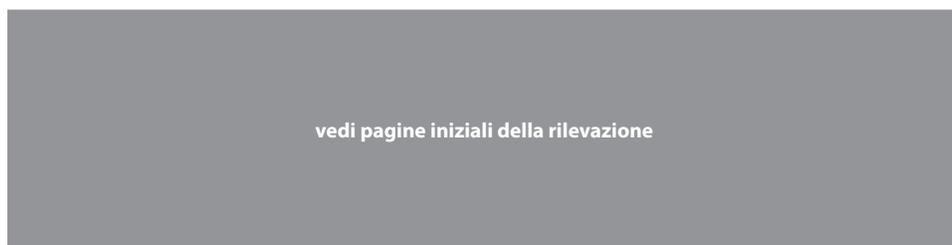
Samarate

	Minimo	Massimo
UNITÀ 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
UNITÀ ABITATIVE	€/m ²	€/m ²
nuove	1.400	1.750
ristrutturate	1.000	1.200
abitabili in buono stato	600	950
da ristrutturare	350	500
BOX	€/unità	€/unità
singoli	8.000	11.000
POSTI AUTO	€/unità	€/unità
singoli	3.500	5.000

Saronno



Sesto Calende

	Minimo	Massimo
UNITÀ 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
UNITÀ ABITATIVE	€/m ²	€/m ²
nuove	1.500	1.900
ristrutturate	1.400	1.700
abitabili in buono stato	700	1.000
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
UNITÀ 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
UNITÀ 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
UNITÀ 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
UNITÀ 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
UNITÀ 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
UNITÀ 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
UNITÀ 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
UNITÀ 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

vedi premessa p.10 e indicazioni p. 76

Rilevazione comuni

Uboldo

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/m ²	€/m ²
nuove	1.900	2.200
ristrutturate	1.800	2.000
abitabili in buono stato	800	1.200
da ristrutturare	400	800
BOX	€/unità	€/unità
singoli	11.000	15.000
POSTI AUTO	€/unità	€/unità
singoli	4.000	6.000

Valganna

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

Venegono Inferiore

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/m ²	€/m ²
nuove/ristrutturate	1.400	1.850
abitabili in buono stato	700	1.000
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
UNITÀ ABITATIVE	€/m ²	€/m ²
nuove/ristrutturate	1.400	1.850
abitabili in buono stato	700	1.000
da ristrutturare	400	600
BOX	€/unità	€/unità
singoli	8.000	12.000
POSTI AUTO	€/unità	€/unità
singoli	4.000	6.000

Vergiate

	Minimo	Massimo
UNITÀ 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

vedi premessa p.10 e indicazioni p. 76

Rilevazione comuni

Viggiù

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/m ²	€/m ²
nuove	1.500	1.900
ristrutturate	1.300	1.500
abitabili in buono stato	700	1.000
da ristrutturare	350	600
BOX	€/unità	€/unità
singoli	8.000	12.000
POSTI AUTO	€/unità	€/unità
singoli	4.000	6.000

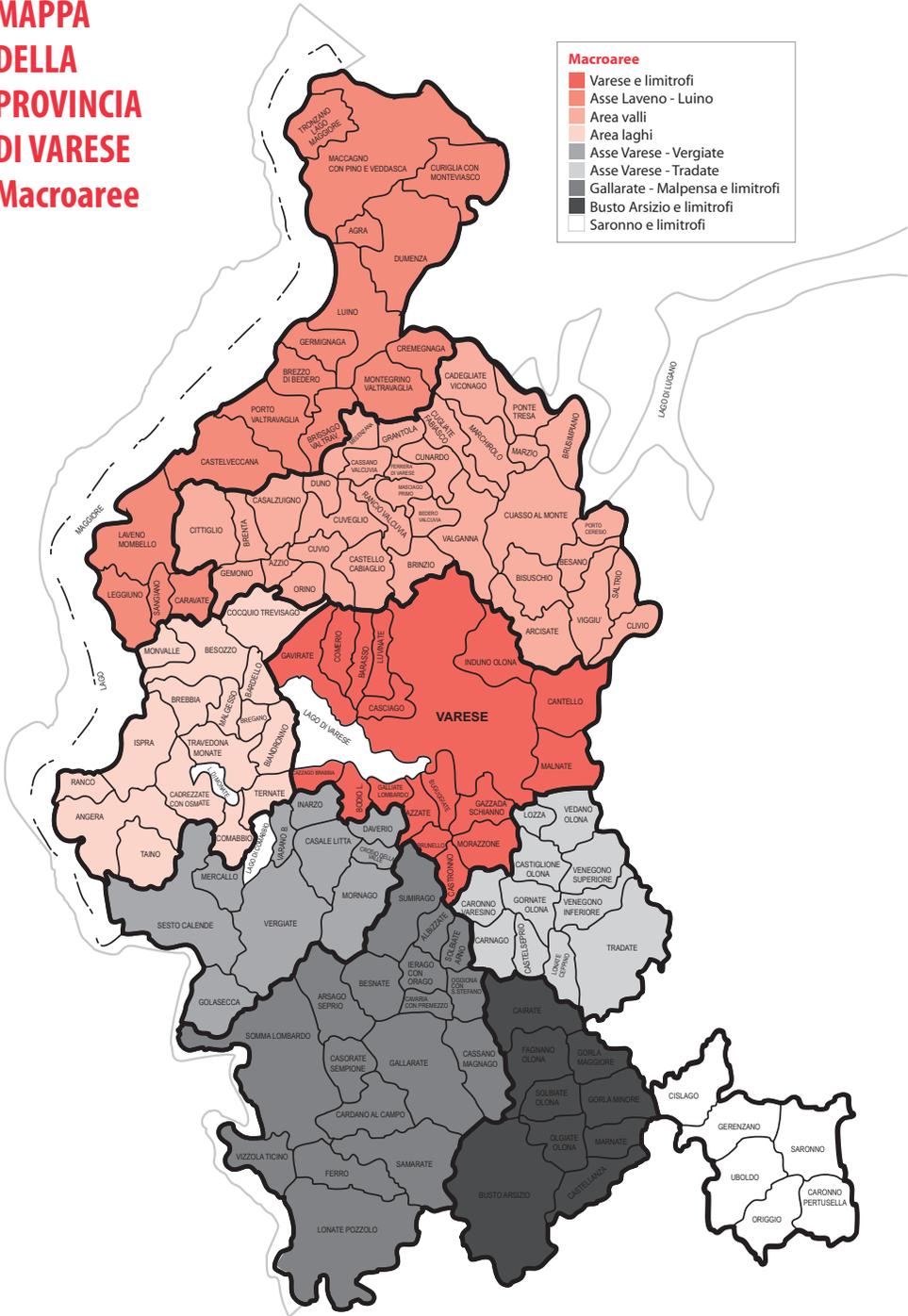
Vizzola Ticino

	Minimo	Massimo
UNITÀ 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.10 e indicazioni p. 76

Rilevazione dei prezzi degli immobili industriali e artigianali per macro aree

MAPPA DELLA PROVINCIA DI VARESE Macroaree



Rilevazione immobili industriali e artigianali

Rilevazione prezzi immobili industriali e artigianali

Macroarea	Comuni	Nuovo		Usato	
		€/mq		€/mq	
		min	max	min	max
 VARESE E LIMITROFI	Azzate, Barasso, Bodio Lomnago, Buguggiate, Brunello, Cantello, Casciago, Castronno, Comerio, Cazzago Brabbia, Gavirate, Galliate Lombardo, Gazzada Schianno, Induno Olona, Luvinata, Malnate, Morazzone, Varese	600	800	250	450
 ASSE LAVENO-LUINO	Agra, Brezzo di Bedero, Brissago Valtravaglia, Caravate, Castelvecchana, 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 con Osmate, Comabbio, Cocquio Trevisago, Ispra, Malgesso, Monvalle, 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, Camago, Caronno Varesino, Gornate Olona, Lonate Ceppino, Lozza, Tradate, Vedano Olona, Venegono Inferiore, Venegono Superiore	600	800	250	450
 GALLARATE-MALPENSA E LIMITROFI	Albizzate, Arsago Seprio, Besnate, Cardano al Campo, Casorate Sempione, Cassano Magnago, Cavarina con Premezzo, 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, Gorla Maggiore, Gorla Minore, Marnate, Olgiate Olona, Solbiate Olona	600	800	250	400
 SARONNO E LIMITROFI	Caronno Pertusella, Cislago, Gerenzano, Origgio, Saronno, Uboldo	600	850	250	500

