



CAMERA DI COMMERCIO
VARESE
Futuro Impresa Territorio

2023

Rilevazione dei prezzi degli immobili in provincia di Varese

Approvato dalla COMMISSIONE RILEVAZIONE PREZZI DEGLI IMMOBILI
in data 16 novembre 2023
sulla base delle rilevazioni effettuate nei 136 comuni della provincia

in collaborazione con:





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



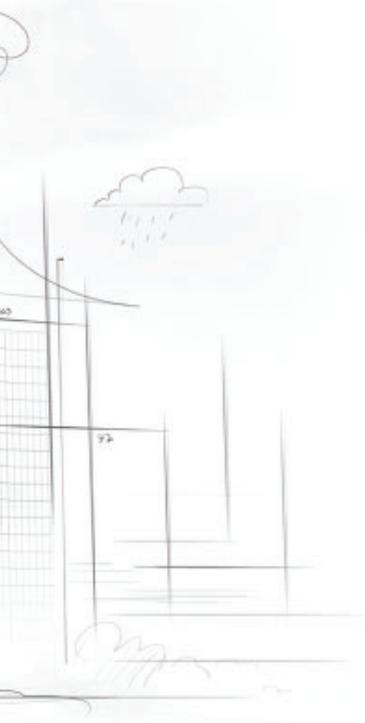
Collegio Geometri e Geometri Laureati della provincia di Varese

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



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



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



CAMERA DI COMMERCIO
VARESE
Futuro Impresa Territorio

2023

Rilevazione dei prezzi degli immobili in provincia di Varese

Approvato dalla COMMISSIONE RILEVAZIONE PREZZI DEGLI IMMOBILI
in data 16 novembre 2023
sulla base delle rilevazioni effettuate nei 136 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
Le Comunità Energetiche Rinnovabili (CER): un futuro sostenibile per l'energia locale	12
Ai tempi di vitruvio: firmitas, utilitas, venustas. Oggi: qualità, benessere e sostenibilità; la bellezza resta	13
Gas Radon: impatto sulla salute e nuove procedure in fase di progettazione	15
La riforma del condominio	18
Tabella oneri accessori - ripartizione fra locatore e conduttore	20
Superbonus cosa succede: le scadenze dei bonus edilizi	24
La conservazione del patrimonio edilizio storico vincolato e non vincolato nelle nostre città	25
Impianti di riscaldamento e contabilizzazione	27
La prevenzione incendi negli edifici civili	30
Nuovi regolamenti edilizi "unificati"	32
Decreto Presidente della Repubblica del 23/03/1998 n.138 (Allegato C)	33
Tabella di calcolo delle superfici	35
Obbligo di registrazione di scritture private non autenticate (contratti preliminari e altro)	36
La mediazione civile	37
Disamina sulle novità fiscali e normative di maggior rilievo intervenute nel corso del 2023 relative ad immobili posseduti da persone fisiche	39
Imposta municipale unica - IMU	41
Agevolazioni fiscali per l'acquisto della "prima casa"	46
Credito d'imposta sull'acquisto di una nuova prima casa	50
Imposte acquisto prima e seconda casa	52
Coefficienti di rivalutazione e categorie catastali	53
Obbligo della conformità urbanistico-edilizia e catastale	55
La dichiarazione di conformità urbanistico-edilizia e catastale	56
Agibilità degli immobili	57
Metodo di calcolo valore diritto di usufrutto	58
Imposta sostitutiva sulle plusvalenze immobiliari	60
Tutela dei diritti patrimoniali degli acquirenti di immobili da costruire	61
Interessi legali	63
Cedolare secca sulle locazioni	64
Numero di Transazioni Normalizzate (N.T.N.) nel periodo dal 2012 al 2022	67
Mappa della provincia di Varese - Dove acquistare?	69
Indicatori demografici dei 136 comuni della provincia di Varese (allo 01.01.2023)	70

Il Piano di Governo del Territorio (P.G.T.)	75
Come lasciare l'immobile venduto	76
Stop all'abusivismo nella mediazione immobiliare	77
RILEVAZIONE DEI PREZZI DEGLI IMMOBILI	79
Indicazioni utili alla lettura dei valori	80
Avvertenze	81
Varese	82
Busto Arsizio	87
Gallarate	90
Saronno	92
Luino	93
Laveno-Mombello	94
RILEVAZIONE COMUNI DELLA PROVINCIA DI VARESE	95
RILEVAZIONE DEI PREZZI DEGLI IMMOBILI INDUSTRIALI E ARTIGIANALI PER MACRO AREE	131
Mappa della provincia di Varese - Macroaree	132
Rilevazione prezzi immobili industriali e artigianali	133

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.

Nella prima parte del 2023 il mercato immobiliare italiano mostra un sensibile rallentamento, con conseguente frenata delle compravendite e della crescita dei prezzi e dei canoni di locazione. I continui ritocchi ai tassi di interesse messi in campo dalla Bce hanno notevolmente ridimensionato il trend rialzista che aveva caratterizzato il mercato post pandemia. Penalizzato in particolare chi ha necessità di acquistare con mutuo. Si aggiunge poi un generale clima di incertezza da cui scaturiscono comportamenti più prudenti da parte dei potenziali acquirenti.

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. I piccoli investitori sono in aumento, spinti soprattutto dalla volontà di proteggere il capitale e di praticare gli affitti brevi, complici gli importanti flussi turistici che stanno interessando il nostro Paese. I dati, relativi alle compravendite realizzate dalle agenzie a livello nazionale, evidenziano un aumento della percentuale di chi acquista per investimento.

Il desiderio di acquistare casa, tuttavia, continua ad animare il mercato provinciale, che si conferma vivace, soprattutto per gli immobili ristrutturati di taglio medio/basso, le case in bioedilizia e i terreni edificabili. 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.

Si conferma l'interesse per le case efficienti, alimentato anche dai rincari energetici che si stanno sperimentando. Tornano gli investimenti per il ristrutturato con appeal e credibilità e per l'abitabile in buono stato.

Si riscontra un buon mercato di scambio per tipologia di immobile e una clientela motivata, decisa e concreta nell'affrontare la trattativa in tempi più brevi rispetto al passato.

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

I tempi di vendita, nel primo semestre 2023, non hanno messo in evidenza grandi variazioni a livello generale: il tempo medio necessario per concludere una compravendita rimane 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.

Per quanto riguarda gli immobili per l'impresa, lo scenario economico in cui ci troviamo, caratterizzato da una crescita debole e dall'inflazione elevata che ha comportato un rialzo dei tassi di interesse, ha inciso sulla fiducia delle imprese nelle compravendite di questo settore immobiliare.

In ripresa il segmento del retail, dove si muovono prevalentemente investitori che impiegano capitale indirizzandolo su soluzioni occupate; pertanto, nei primi sei mesi del 2023, la maggioranza degli acquisti di negozi è stato realizzato con finalità di investimento.

Aumentano di poco gli acquisti di uffici. A fare il passo sono quasi sempre utilizzatori, spesso liberi professionisti, che colgono l'opportunità del ribasso dei prezzi. Il mercato segnala acquisti di uffici per realizzare un cambio d'uso in abitazione.

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. Un mercato che mai come in questi anni ci ha abituato a cambiamenti veloci, che chiedono risposte altrettanto veloci a nuove esigenze e modalità di vita. Una delle strade è sicuramente la rigenerazione che non deve però limitarsi a restituire a nuova vita un territorio, un immobile ma a creare anche senso di appartenenza, inclusione, crescita.

Nell'anno 2023 e per gli anni successivi, sono mantenute, prorogate ed introdotte - con l'approvazione della Legge di Bilancio 2023 e la previsione nella Legge di Bilancio 2024 - 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%, come evidenziato negli articoli successivi presenti in questa Rilevazione.

- Bonus casa per i giovani

Un bonus a metà per gli under 36 a partire dal 1° gennaio 2024. È stato il decreto Sostegni bis ad introdurre, a partire dal 26 maggio 2021, l'agevolazione potenziata per l'acquisto della prima casa da parte di giovani di età inferiore a 36 anni, con ISEE fino a 40.000 euro. Misure prorogate fino al 31 dicembre 2023, per usufruire dello sconto integrale sulle imposte di registro, ipotecarie e catastali e del

credito d'imposta pari all'IVA corrisposta.

Nel 2024 si tornerà alle regole ordinarie, che prevedono una riduzione e non l'azzeramento integrale delle imposte dovute.

- Altri bonus edilizi

Ristrutturazioni, ecobonus, sismabonus e sismabonus acquisti, bonus mobili, bonus verde, bonus interventi contro le barriere architettoniche.

Vengono riconfermati e prorogati fino al 2024, come meglio specificato negli articoli successivi relativi ai bonus edilizi e alle novità fiscali.

Permane 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, registrando i dati relativi a tutti i comuni della provincia.

Nel comune di Varese sono state aggiunte 2 nuove zone, Varese Stazioni e Varese Schiranna.

Per quanto riguarda i prezzi degli immobili residenziali si segnala che le nuove costruzioni subiscono l'incremento dei costi di costruzione e degli oneri finanziari, con il conseguente aumento delle relative quotazioni.

Gli immobili per l'impresa, uffici, negozi e capannoni commerciali, segnano una differenziazione dei valori, soprattutto per i negozi nei centri urbani, determinata dalla differente localizzazione, tipologia e caratterizzazione delle aree commerciali nei diversi quartieri.

Le Comunità Energetiche Rinnovabili (CER): un futuro sostenibile per l'energia locale

A cura dell'ing. Flavio Filippini e dell'ing. Stefano Garoni - Ordine degli Ingegneri della Provincia di Varese

Negli ultimi anni, le Comunità Energetiche Rinnovabili (CER) hanno guadagnato sempre più notorietà come strumento per promuovere la transizione verso un sistema energetico sostenibile e decentralizzato. Queste comunità offrono l'opportunità di coinvolgere i cittadini e le imprese locali nella produzione, distribuzione e consumo di energia rinnovabile, creando un modello di partecipazione attiva e condivisa. In questo articolo, esploreremo il concetto di CER, i suoi vantaggi e le implicazioni per il futuro dell'energia.

Cos'è una Comunità Energetica Rinnovabile?

Una CER è un raggruppamento di attori, tra cui individui, aziende e entità pubbliche, che collaborano per generare, consumare e condividere energia rinnovabile a livello locale. Queste comunità sono regolate dal Decreto Rilancio, pubblicato in Gazzetta Ufficiale il 19 maggio 2020 e dalle delibere ARERA 318/2020 e 727/2022, in base a questa legislazione, le CER possono essere costituite da almeno 10 membri fino ad un massimo di 500, gli impianti di produzione devono avere una potenza complessiva < 1MW ed esser connessi alla rete elettrica attraverso la medesima cabina primaria.

Vantaggi delle Comunità Energetiche Rinnovabili

1. **Sostenibilità ambientale:** le CER favoriscono l'utilizzo delle fonti rinnovabili, riducendo così l'uso di combustibili fossili e le emissioni di CO₂. Contribuiscono alla lotta contro il cambiamento climatico, creando un ambiente più pulito e sostenibile per le comunità locali.
2. **Partecipazione attiva dei cittadini:** le CER coinvolgono i cittadini nel processo decisionale e nella gestione dell'energia. Ogni membro può contribuire alla produzione di energia rinnovabile, consumarla o venderla agli altri membri della comunità, promuovendo la consapevolezza e la responsabilità collettiva.
3. **Riduzione dei costi energetici:** le CER permettono la condivisione delle risorse energetiche a livello locale, consentendo una gestione più efficiente dell'energia e una riduzione delle bollette energetiche per i partecipanti.
4. **Benefici economici locali:** le CER creano opportunità economiche per le comunità locali, stimolando la creazione di posti di lavoro legati alle energie rinnovabili, alle installazioni e alla manutenzione degli impianti, nonché alla gestione delle reti energetiche locali.
5. **Resilienza energetica:** le CER favoriscono la diversificazione delle fonti energetiche e la produzione distribuita, riducendo la dipendenza da reti centralizzate e vulnerabili. In caso di interruzioni di energia, le comunità possono continuare a funzionare grazie alla produzione locale.

Implicazioni future e sfide

Le CER stanno guadagnando popolarità in tutto il mondo e il governo sta adottando politiche volte a favorirne lo sviluppo. Tuttavia, ci sono ancora sfide da affrontare, come la necessità di infrastrutture e tecnologie adeguate, la regolamentazione e l'interconnessione con le reti energetiche esistenti. È necessario promuovere l'educazione e la consapevolezza per coinvolgere più attori nelle CER e superare le resistenze al cambiamento.

Conclusione

Le Comunità Energetiche Rinnovabili rappresentano un passo importante verso un sistema energetico sostenibile, decentralizzato e partecipativo. Consentono alle comunità locali di diventare attori chiave nella transizione energetica, riducendo le emissioni di CO₂, creando posti di lavoro e promuovendo l'indipendenza energetica. Il futuro dell'energia potrebbe essere guidato dalle CER, in cui la produzione e il consumo di energia pulita sono gestiti in modo collaborativo e responsabile a beneficio di tutti. Le Comunità Energetiche Rinnovabili rappresentano quindi un'opportunità unica per l'Italia di avanzare nella transizione energetica e di costruire un futuro energetico più sostenibile. Con il giusto sostegno le CER potrebbero diventare una componente chiave del panorama energetico italiano.

Ai tempi di Vitruvio: Firmitas, utilitas, venustas. Oggi: qualità, benessere e sostenibilità; la bellezza resta.

A cura degli arch. Paolo Carlesso e Fabio Pevarello - Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Varese

«Tutte queste costruzioni devono avere requisiti di solidità, utilità e bellezza. Avranno solidità quando le fondamenta, costruite con materiali scelti con cura e senza avarizia, poggeranno profondamente e saldamente sul terreno sottostante; utilità, quando la distribuzione dello spazio interno di ciascun edificio di qualsiasi genere sarà corretta e pratica all'uso; bellezza, infine quando l'aspetto dell'opera sarà piacevole per l'armoniosa proporzione delle parti che si ottiene con l'avveduto calcolo delle simmetrie.»

Queste parole sono la sintesi contenuta nel terzo capitolo del primo libro del *De architectura* (Sull'architettura) il trattato latino scritto da Marco Vitruvio Pollione intorno al 15 a.C. che, attraverso i secoli, ha influenzato lo studio e il lavoro di architetti e ingegneri, costruttori. In realtà questo trattato consta di dieci libri nei quali Vitruvio raccoglie tutto lo scibile del tempo in merito alla costruzione degli edifici, spaziando dall'urbanistica, alla tecnologia, alla tipologia e salubrità degli edifici, alla meccanica delle macchine di cantiere.

È una prima e importante constatazione che un edificio è un organismo complesso. Parliamo di organismo perché in fin dei conti lo si realizza per ospitare la vita, non solo dal punto di vista fisico (ovvero adatto a offrire le condizioni ideali in termini di spazio, temperatura e umidità), ma anche e forse soprattutto dal punto di vista sociale, relazionale ed anche simbolico. D'altra parte ogni cosa che facciamo ha un significato, è un modo di comunicare con gli altri, di relazionarsi con loro e quindi anche una cosa così importante ed impegnativa come la costruzione degli spazi segue la stessa regola.

Progettare delle buone architetture è necessariamente diventato più complesso, sia perché le competenze tecnologiche e tecniche devono essere maggiori di un tempo - e si deve includere nella progettazione il tema del rispetto dell'ambiente - sia perché nel prevedere e attuare queste competenze ci sono una molteplicità di soluzioni che possono andare in una direzione corretta o meno.

Questo aspetto è determinante anche per ciò che riguarda l'aspetto semantico delle scelte progettuali. In una buona architettura questi nuovi contenuti prendono forma coerente. Purtroppo dobbiamo constatare che la progettazione di questa complessità il più delle volte non viene considerata adeguatamente: si preferisce privilegiare solo alcuni aspetti (l'impiantistica, la prestazione energetica, la pura funzionalità) trovando spesso un difficile connubio tra tecnologia ed estetica.

La figura dell'architetto viene vista come colui che deve dare una forma a questo insieme di scelte tecnologiche al termine del processo, oppure rimane colui che progetta l'idea iniziale e poi subisce tutte le altre scelte che, alla fine, risultano indipendenti dalla forma data. In entrambi i casi si assiste alla realizzazione di un esoscheletro indipendente da ciò che contiene al suo interno.

Gli edifici di "fondazione", gli edifici rurali, posseggono quasi sempre una perfetta sintonia con il contesto, con il paesaggio, con l'economia, con la cultura del luogo, non sono magari stati progettati da architetti, ma sono stati modellati per sfruttare al massimo le poche risorse disponibili: il sole, l'acqua, il vento, il clima, questo perché nascono da una conoscenza che si tramanda di generazione in generazione. Non si aveva bisogno di norme per sapere dove fosse corretto fare la finestra e che dimensione dovesse avere, come non c'era alcuna norma scritta per sapere quale dimensione dovesse avere il muro per sorreggere l'edificio e durare nel tempo.

Oggi però si vive in modo differente, anche solo rispetto a 100 anni fa e sarebbe anacronistico ed impossibile un ritorno al passato, ciò nonostante è importante raccogliere questa sapienza ed al contempo studiare le nuove tecnologie, i nuovi materiali, i metodi di calcolo, con la stessa curiosità che si aveva in passato per ogni innovazione. La logica non era quella del profitto personale immediato, ma quella di una crescita ed un miglioramento delle condizioni di vita di tutti, perché lo stare bene di un singolo è imprescindibile dal "benessere" della società in cui si vive.

Rilevazione dei prezzi degli immobili in provincia di Varese

La strada da percorrere in questa visione non è così distante da quella dei nostri avi: il criterio di usufruire il più possibile di ciò che è disponibile, gratuito e rinnovabile dovrebbe essere parte del bagaglio culturale di ogni progettista, così come la propensione ad utilizzare materiali che abbiano un impatto ridotto se non addirittura nullo sull'ambiente.

La cura del dettaglio architettonico e lo studio dei materiali, oltre ad avere una genesi coerente con il progetto, devono essere studiati in modo tale che l'edificio abbia una vita più lunga o che si possa smontare riciclando se non riutilizzando la quasi totalità degli elementi. Tutto ciò è possibile ed è a questo che, ambiziosamente, dobbiamo tendere.



LILELO Little Leisure Lodge a Grazzano Badoglio (AT) - Arch. Marco Lavit
Menzione al Wood Architecture
Prize by Klimahouse



Casa dell'Archeologo a Varese – Arch. Luca Compri - Menzione speciale all'edizione regionale del premio InArchitettura 2023 per Lombardia ed Emilia Romagna, organizzato da Inarch Istituto Nazionale di Architettura



Nuova sede direzionale e produttiva della G. Mondini S.p.a.
Cologne (BS) – Archh. Castiglioni e Nardi –
Premiato a The Plan Award 2021 per sezione edifici produttivi.

Gas radon: impatto sulla salute e nuove procedure in fase di progettazione

A cura del geom. Erica Dalsass - esperto in interventi di risanamento - Consigliere Provinciale del Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Varese

Le fonti di inquinamento indoor sono molteplici, alcune prodotte all'interno degli ambienti, altre provenienti dall'esterno. Pertanto diventa importante definire una procedura operativa semplificata per il monitoraggio e il controllo della qualità dell'aria, attraverso la misurazione di alcuni parametri indicatori.

Uno di questi parametri è il gas radon Rn222. Gas nobile, chimicamente inerte, elettricamente neutro, è un elemento radioattivo che decade emettendo radiazioni ionizzanti, trasformandosi in altri isotopi radioattivi, detti figli del radon. Il radon è un gas impossibile da percepire dai sensi umani anche ad alte concentrazioni ed è presente in tutta la crosta terrestre.

Possono comportarsi come sorgenti e vettori del radon l'acqua, i materiali da costruzione e soprattutto il suolo: nel terreno e nelle rocce è presente in quantità variabile, infatti il radon generato nel suolo dalla catena di decadimento dell'uranio U238 migra attraverso le strutture murarie e impiantistiche dell'edificio. Il sottosuolo è la sua principale sorgente.

Uno dei documenti fondamentali che ha dato avvio alle normative internazionali odierne sulla mitigazione del gas radon all'interno dei luoghi di lavoro, di svago, di studio e di vita è il *Manuale dell'Organizzazione Mondiale della Sanità sul radon indoor: una prospettiva di salute pubblica*. Ma la comunità era già stata allertata dal Comitato Scientifico delle Nazioni Unite (UNSCEAR) che nel 1977 ha studiato gli effetti della radiazione atomica, classificando il gas radon come principale sorgente di radiazioni ionizzanti a cui la popolazione mondiale è esposta. A seguire lo IARC nel 1988 cataloga lo stesso come cancerogeno di gruppo 1 ovvero sostanze cancerogene per l'uomo accertate o presunte.

Il riscontro alle sopraccitate ricerche in Italia lo abbiamo solo nel 1995 quando viene emanata la prima norma italiana in materia di radioprotezione basata principalmente sul principio di sorveglianza, ma relativa ai soli ambienti di lavoro. Dobbiamo aspettare il 2020 perché a livello nazionale la norma venga estesa anche agli edifici residenziali.

Con il Piano Nazionale Radon del 2002 denominato *"Rischio di tumore polmonare attribuibile all'esposizione al radon nelle abitazioni delle Regioni Italiane"* dimostra come il rischio sia statisticamente significativo anche per esposizioni prolungate a concentrazioni di radon medio-basse. Inoltre non è possibile stabilire una soglia al di sotto della quale il rischio è nullo.

L'Istituto Superiore di Sanità ha stimato che in Italia, sulla base degli studi epidemiologici, il numero di casi di tumore polmonare attribuibili al radon è il 10% del totale di circa 32.000 tumori polmonari che si verificano ogni anno.

Inoltre i recenti studi epidemiologici hanno permesso di stimare che su un periodo di osservazione di 25-35 anni si ha un aumento del rischio relativo di sviluppare tumore polmonare del 10-16% per ogni 100 Becquerel per metro cubo (Bq/m³) di concentrazione di gas radon.

Ecco perché il gas radon è di interesse sanitario, l'esposizione al radon è soprattutto un problema di salute pubblica correlato al costruito.

Quest'ultimo studio è stato l'elemento chiave che ha portato il legislatore a introdurre con il D.Lgs. 101/2020, il concetto di ottimizzazione e a ridurre i livelli di riferimento nell'ambito dell'esposizione alla concentrazione di attività radon. L'art. 6 del D.Lgs. 101/2020 prevede quanto segue: *"L'ottimizzazione della protezione riguarda in via prioritaria le esposizioni al di sopra del livello di riferimento e continua a essere messa in atto al di sotto di detto livello"*.

Regione Lombardia è una delle regioni, insieme al Lazio, maggiormente coinvolte nell'esposizione a gas radon ed ha anticipato la normativa nazionale del 2020 con il Decreto DDGS 12.678 del 21 dicembre 2011, le denominate linee guida per la prevenzione delle esposizioni al gas radon in ambienti indoor.

Il decreto è uno strumento per Comuni, professioni e imprese orientato a promuovere interventi finalizzati anche al decremento delle concentrazioni medio/basse di radon – tenendo conto del rapporto costo/benefico – sia attraverso l'applicazione di tecniche di prevenzione ex ante (edifici di nuova realizzazione) sia attraverso tecniche prevenzione ex post (bonifica su edifici esistenti). Il documento viene così introdotto: *"Queste linee guida intendono rappresentare uno strumento operativo per i Comuni, per i progettisti e per i costruttori di edifici e mirano a fornire indicazioni e suggerimenti riguardanti la realizzazione di nuovi edifici radon-resistenti e le azioni per ridurre l'esposizione al gas radon nel caso di edifici esistenti, anche in sinergia con gli interventi finalizzati al risparmio energetico"*.

Ma l'attenzione e le novità non finiscono, Regione Lombardia ancora una volta anticipa la norma nazionale e la pubblicazione del Piano Nazionale di Azione Radon in fase di emanazione, pubblicando sul BURL n. 10, suppl. del 7 marzo 2022 la Legge Regionale 3 marzo 2022, n. 3.

Edifici ad uso abitativo

La svolta fondamentale è associata a nuovi criteri di progettazione ovvero gli interventi edilizi dalla manutenzione straordinaria fino alla nuova edificazione, fatti salvo i soli interventi di manutenzione ordinaria, che coinvolgono l'attacco a terra (interventi estesi con il recepimento del DDGS 12678 DEL 21/12/2011 all'interno della L.R. 3/2022 anche agli *interventi finalizzati al risparmio energetico*) sono progettati e realizzati con criteri costruttivi tali da prevenire l'ingresso del gas radon all'interno delle unità abitative, nel rispetto delle disposizioni statali e regionali relative alla prevenzione dell'esposizione al gas radon in ambienti chiusi.

Pertanto, in fase di presentazione di una pratica edilizia che essa sia CILA, SCIA, SCIA alternativa al Permesso di Costruire o Permesso di Costruire vi è l'obbligo, per il settore residenziale, in funzione della sopraccitata tipologia di intervento, depositare il progetto per la prevenzione e mitigazione dell'ingresso del gas radon all'interno degli edifici a firma dell'esperto in interventi di risanamento radon; inoltre in fase esecutiva occorre dare atto alle misure tecniche identificate ed entro 24 mesi dal deposito di Segnalazione Certificata di Agibilità occorre integrare la stessa con l'esito della misurazione della concentrazione media annua di attività in aria del gas radon.

Anche i cambi di destinazione d'uso eseguiti senza opere di locali seminterrati da destinare ad uso abitativo, sono sottoposti alla misurazione della concentrazione media annua di attività in aria del gas radon, prima del deposito della comunicazione al Comune. Se le misurazioni dovessero evidenziare valori sopra soglia sarà necessario prima procedere con il cambio uso seguito da un intervento di risanamento su indicazioni dell'esperto in interventi di risanamento gas radon, ed infine sarà necessario provvedere a ripetere le misurazioni per un anno. Solo a seguito di esame con esito positivo sarà possibile depositare la comunicazione di cambio d'uso presso il Comune.

Luoghi di lavoro

Il legislatore Lombardo non interviene in merito ai luoghi di lavoro demandando alla normativa nazionale, ovvero il D.Lgs. 101/2020 e nello specifico il TU della sicurezza D.Lgs. 9 aprile 2008, n. 81 al cui art. 182, comma 1, cita testualmente: *“Tenuto conto del progresso tecnico e della disponibilità di misure per controllare il rischio alla fonte, i rischi derivanti dall'esposizione agli agenti fisici (es. gas radon) sono eliminati alla fonte o ridotti al minimo...”*

Il D.Lgs. 101/2020, all'art. 17 prevede che: *“Il datore di lavoro ha l'obbligo delle misurazioni della concentrazione media annua di attività in aria del gas radon (CRn) all'avvio dell'attività per gli ambienti definiti dalla norma stessa, e ogni qualvolta effettua interventi edilizi dalla manutenzione straordinaria fino alla ristrutturazione (non contempla la nuova edificazione in quanto sussiste l'obbligo della misurazione della CRn all'avvio di nuova attività) che comportano lavori strutturali a livello dell'attacco a terra, nonché gli interventi volti a migliorare l'isolamento termico. I riscontri di tali misurazioni costituiscono parte integrante del documento di valutazione del rischio”*.

Pertanto, da una lettura coordinata tra il D.Lgs. 101/2020 e il D.Lgs. 81/2008, ogni qualvolta si costruisca un edificio destinato a luogo di lavoro (pubblico o privato) o vengano effettuati gli interventi edilizi dalla manutenzione straordinaria fino alla ristrutturazioni che comportino lavori strutturali a livello dell'attacco a terra, ovvero vengano effettuati interventi volti a migliorare l'isolamento termico, devono essere progettati e realizzati con criteri costruttivi tali da prevenire l'ingresso del gas radon all'interno degli edifici, nel rispetto delle disposizioni statali e regionali relative alla prevenzione dell'esposizione al gas radon in ambienti chiusi.

Di conseguenza, in fase di una pratica edilizia che essa sia CILA, SCIA, SCIA alternativa al Permesso di Costruire o Permesso di Costruire per il settore destinato a luoghi di lavoro (industriale, produttivo, direzionale, artigianale, commerciale etc.) non vi è l'obbligo (fatta salva diversa disposizione dello strumento urbanistico comunale) di depositare il progetto per la prevenzione e mitigazione dell'ingresso del gas radon all'interno degli edifici, ma sussiste l'obbligo della redazione del “progetto di prevenzione e mitigazione radon” ai sensi del citato art. 182 del D.Lgs. 81/2008 (in quanto la riduzione al minimo del rischio alla fonte può essere dettata solo da tecniche specifiche che solo l'esperto in interventi di risanamento radon può fornire a mezzo di un progetto costituito da una parte relazionale e una grafica). In fase esecutiva occorre dare atto alle misure tecniche identificate ed entro 18 mesi dall'avvio dell'attività occorre integrare le stesse con l'esito della misurazione della concentrazione media annua di attività in aria del gas radon, da integrare anche alla Segnalazione Certificata di Agibilità.

Entro un anno dall'entrata in vigore della legge regionale 3/2022 e quindi entro il 08/03/2023 i comuni avrebbero dovuto provvedere, qualora non avessero già provveduto, a integrare i regolamenti edilizi comunali con norme tecniche specifiche per la protezione dall'esposizione al gas radon in ambienti chiusi.

Chi è l'esperto in interventi di risanamento radon? È un professionista che possiede le abilitazioni, la formazione e l'esperienza necessarie per fornire le indicazioni tecniche ai fini dell'adozione delle misure correttive per la riduzione della concentrazione di radon negli edifici.

Esistono diverse tecniche specifiche per ridurre i livelli di radon all'interno degli edifici e mitigare i rischi per la salute.

Sistemi passivi: mediante l'impiego di barriere impermeabili (per evitare l'ingresso del radon all'interno degli edifici con membrane o pannelli in vetro cellulare a tenuta d'aria) ovvero sigillatura di eventuali fessure o aperture nel pavimento e nelle pareti;

Sistemi attivi:

depressione alla base dell'edificio (per intercettare il radon alla base degli edifici prima che entri all'interno degli ambienti, aspirandolo ed espellendolo poi in atmosfera);

pressurizzazione alla base dell'edificio (per deviare il percorso del radon creando delle sovrappressioni sotto l'edificio ed allontanando il gas stesso).

Le autorità con compiti di vigilanza e poteri ispettivi in merito alla radioattività nell'ambiente e in alimenti e bevande per il consumo umano e animale e per le esposizioni al gas radon, che troviamo citate all'interno del D.Lgs. 101/2020 sono:

- Ministero del lavoro
- ARPA
- Organi del SSN-ATS
- Ispettorato nazionale del lavoro

Nella speranza di avere suscitato la curiosità su questa tematica, faccio presente che solo attraverso le misurazioni possiamo conoscere la concentrazione media di attività radon presente negli ambienti all'interno dei quali passiamo la maggior parte della nostra giornata. Il benessere è fondamentale e migliorare la qualità dell'aria è un dritto fondamentale dell'utilizzatore.

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 condòmini 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

Rilevazione dei prezzi degli immobili in provincia di Varese

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

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

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 cosa succede: le scadenze dei bonus edilizi

A cura di ANCE Varese

In vista della scadenza del Superbonus del prossimo 31 dicembre 2023, diversi sono gli scenari che le imprese dovranno affrontare in caso di lavori in corso, a cavallo tra il 2023 e il 2024, e le soluzioni possibili per la gestione del proseguimento dei lavori, in linea con la legislazione vigente.

La seguente tabella riassume le condizioni necessarie per fruire del Superbonus da parte dei beneficiari, gli interventi agevolabili e le aliquote.

LE SCADENZE DEI BONUS EDILIZI

SUPERBONUS					
BENEFICIARI/INTERVENTI	CONDIZIONI NECESSARIE PER FRUIRE DEL BONUS	ALIQUOTE	TERMINE SOSTENIMENTO SPESE		
CONDOMINI	# delibera dei lavori prima del 19 novembre 2022 e CILAS al 31.12.2022	110%	31 dicembre 2023		
	# delibera dei lavori tra il 19 e il 24 novembre 2022 e CILAS al 25.11.2022				
	# richiesta titolo abilitativo al 31.12.2022 in caso di interventi di demolizione e ricostruzione				
	se non ricorrono le condizioni precedenti			90%	1° gennaio – 31 dicembre 2023
	-	70%	1° gennaio – 31 dicembre 2024		
	-	65%	1° gennaio – 31 dicembre 2025		
MINI CONDOMINI IN MONOPROPRIETÀ (EDIFICI SINO A 4 UNITÀ POSSEDUTI DA UNA PERSONA FISICA)	# CILAS al 25 novembre 2022	110%	31 dicembre 2023		
	# richiesta titolo abilitativo al 31.12.2022 in caso di interventi di demolizione e ricostruzione				
	se non ricorrono le condizioni precedenti			90%	1° gennaio – 31 dicembre 2023
				70%	1° gennaio – 31 dicembre 2024
		65%	1° gennaio – 31 dicembre 2025		
ONLUS, APS, ODV <i>senza</i> i requisiti del co.10-bis, art. 119, DL 34/2020-legge 77/2020	# CILAS al 25 novembre 2022	110%	31 dicembre 2023		
	# richiesta titolo abilitativo al 31.12.2022 in caso di interventi di demolizione e ricostruzione				
	se non ricorrono le condizioni precedenti			90%	1° gennaio – 31 dicembre 2023
				70%	1° gennaio – 31 dicembre 2024
		65%	1° gennaio – 31 dicembre 2025		
Onlus, Aps, Odv <i>con</i> i requisiti del co.10-bis, art. 119, DL 34/2020-legge 77/2020	-	110%	31 dicembre 2025		
UNIFAMILIARI E UNITÀ INDIPENDENTI IN EDIFICI PLURIFAMILIARI	# 30% dei lavori realizzato entro il 30 settembre 2022	110%	31 dicembre 2023		
	# beneficiario proprietario/titolare di altro diritto reale sull'unità	90%	1° gennaio – 31 dicembre 2023		
	# unità <i>abitazione principale</i> del proprietario/titolare di altro diritto reale				
# beneficiario con reddito ≤ 15.000 euro ("quoziente familiare")					
IACP	-	110%	30 giugno 2023		
	se al 30 giugno 2023 sia stato eseguito almeno il 60% dell'intervento		31 dicembre 2023		
INTERVENTI POST EVENTI SISMICI	-	110%	31 dicembre 2025		
BONUS ORDINARI					
AGEVOLAZIONE	PERCENTUALI	SCADENZA			
BONUS RISTRUTTURAZIONI	50%				
ECOBONUS	50%, 65%				
	70% (condomini a determinate condizioni) 75% (condomini a determinate condizioni)				
SISMABONUS	50%, 70% (+1 classe sismica) 80% (+2 classi sismiche)				
	75% (condomini + 1 classe sismica) 85% (condomini +2 classi sismiche)	31.12.2024			
SISMABONUS "ACQUISTI"	75% (+1 classe sismica) 85% (+2 classi sismiche)				
BONUS MOBILI	50%				
BONUS VERDE	36%				
BONUS BARRIERE	75%	31.12.2025			

La conservazione del patrimonio edilizio storico vincolato e non vincolato nelle nostre città

A cura dell'arch. Fabio Pevarello - Ordine Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Varese

La forte agevolazione fiscale per l'edilizia è stata ridimensionata nell'ultimo anno ma ancora oggi e nel prossimo futuro non mancheranno incentivi simili a bonus fiscali per "interventi finalizzati al recupero o restauro della facciata esterna degli edifici esistenti" o per "favorire gli interventi di efficientamento energetico e antisismici" perché gli obiettivi europei per ridurre l'inquinamento atmosferico e ridurre il consumo di materie prime favorendo l'economia circolare, il riciclo di materiali e, in generale, la sostenibilità del processo edilizio rimarranno punti fermi dei paesi aderenti all'Unione Europea.

Rimane pertanto utile continuare a riflettere sui contenuti già proposti in un articolo dell'anno scorso che quindi riproponiamo, buona lettura.

Era 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 Nieve 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.

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

Rilevazione dei prezzi degli immobili in provincia di Varese

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 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 alle agevolazioni fiscali. 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.



Palazzo INA in Corso Sempione a Milano
Arch. Piero Bottoni



Condominio in via XXV Aprile a Varese
Arch. Luciano Brunella



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



Condominio Shiva in via Pagani a Saronno
Arch. Enrico Marini

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 apposta 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

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

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.

Il D.P.R. 2 Aprile 2009 n. 59 prevede, nel caso di sostituzione di caldaie di potenza uguale o superiore a 100kW, l'obbligatorietà della diagnosi energetica dell'intero edificio.

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.

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

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

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

Criteri generali

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

Criteri per i gruppi "R" e "P"

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

Criteri per il gruppo "T"

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

Rilevazione dei prezzi degli immobili in provincia di Varese

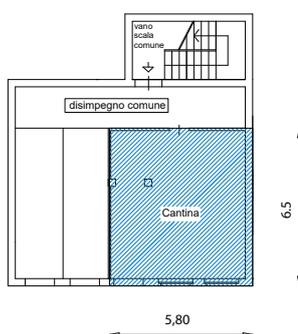
I prezzi - espressi in €/m² e in €/unità - sono da intendersi riferiti alle superfici commerciali, così come definite dall'allegato C) del D.P.R. n.138/1998 (riportato nel seguito) per il quale:

- 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.

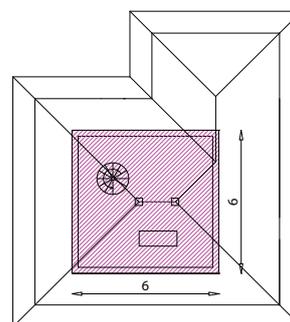
ESEMPIO CALCOLO SUPERFICIE APPARTAMENTO A PIANO RIALZATO, BALCONE ED AREA DI PROPRIETA' ESCLUSIVA



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 ragguaglio ed esempi di calcolo.

Percentuali di ragguaglio

Superficie vani principali e accessori diretti	100%
Totale cantine/soffitte comunicanti	50%
Totale cantine/soffitte non comunicanti	25%
Totale balconi/terrazzi/portici	30% <i>fino a 25 m²</i>
	10% <i>per la parte eccedente</i>
Totale aree esclusive	10% <i>fino alla concorrenza della superficie principale</i>
	2% <i>per la parte eccedente*</i>

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

Esempi di calcolo

The screenshot shows the website interface for the Camera di Commercio Varese. The main content area is titled "PREZZI IMMOBILI IN PROVINCIA DI VARESE". It contains a paragraph of text explaining the importance of the price survey for public characteristics and its use as an indicative support for operators and citizens. Below the text, there are links to download PDF files for the years 2021, 2020, and 2019, and an Excel file for the "TabellaCalcoloSuperfici.xlsx".

► 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:

- condominio;
- 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.

Il **30 giugno 2023** è entrato in vigore il D.Lgs. n. 149/2022 ("Riforma Cartabia") che introduce sostanziali novità anche per la mediazione civile e commerciale (D.Lgs. n. 28/2010).

In particolare, sono state ampliate le materie per le quali il ricorso alla mediazione diventa obbligatorio.

Alle materie già previste si aggiungono:

- associazione in partecipazione;
- consorzio;
- franchising;
- opera;
- rete;
- somministrazione;
- società di persone;
- subfornitura.

Inoltre:

- la data del primo incontro di mediazione deve essere compresa tra i 20 e i 40 giorni dal deposito della domanda, e la durata complessiva del procedimento è fissata in 3 mesi, prorogabile per altri 3;
- il primo incontro di mediazione, in precedenza avente per le parti esclusivo carattere informativo, assume valenza operativa e concreta. Mediatore, parti e avvocati sono coinvolti sin dal primo incontro in una mediazione effettiva.

Quindi il legislatore ha stabilito che nelle materie sopra esaminate lo svolgimento del tentativo di mediazione è una condizione obbligatoria prima di depositare una domanda in giudizio.

Il tentativo di conciliazione è, altresì, obbligatorio anche quando la mediazione è demandata da un Giudice oppure quando

Rilevazione dei prezzi degli immobili in provincia di Varese

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: il verbale di accordo è esente dall'imposta di registro entro il limite di valore di € 100.000,00. Viene riconosciuto un credito di imposta pari all'importo pagato per le spese di mediazione, fino ad un massimo di 600 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.

Il **15 Novembre 2023** è entrato in vigore il D.M. n. 150/2023 (pubblicato sulla G.U. n. 255 del 31/10/2023) che disciplina gli organismi di mediazione, i requisiti per i mediatori e le nuove indennità di mediazione.

Per le domande depositate dal 15 novembre 2023 si applicheranno le tariffe previste nelle **Tablelle** pubblicate dalla Camera di Commercio, relative al primo incontro. Le eventuali spese aggiuntive verranno calcolate in base alla tipologia di mediazione (volontaria o obbligatoria/demandata) ed al valore della lite, in linea con l'apposito tariffario.

Sul sito della Camera di Commercio: Home » Di cosa hai bisogno? » TUTELA l'impresa » Mediazione » Costi e pagamenti

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 2023 relative ad immobili posseduti da persone fisiche

A cura del dott. Giorgio Bellani e del rag. Antonio Centorrino - Confcommercio Ascom F.I.M.A.A. Varese (redatto in data 30 ottobre 2023)

Con il presente articolo verranno brevemente elencate e commentate le principali novità intervenute nell'anno 2023 relativamente alla disciplina degli immobili posseduti da persone fisiche.

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

La legge 197 del 29 dicembre 2022 (Legge di Bilancio 2023) all'art. 1:

- **commi 894 e 895 PROROGA SUPERBONUS**: intervengono a modificare l'art. 9 del DL "Aiuti-quater", rivisitando le disposizioni "in deroga" sull'applicazione del Superbonus.

Nello specifico la novella prevede che per gli interventi effettuati la detrazione spetta sino al 31.12.2025 nella misura:

- Del 110% per le spese sostenute entro il 31.12.2023:
 - per i condomini per i quali la delibera assembleare risulti adottata entro il 18.11.2022 con CILA presentata entro il 31.12.2022 oppure con delibera assembleare adottata tra 19.11.2022 ed il 24.11.2022 con CILAS presentata entro il 25.11.2022;
 - edifici composti da due a quattro unità immobiliari distintamente accatastate, per i quali al 25.11.2022 risulti presentata la CILA;
 - edifici oggetto di demolizione e ricostruzione per i quali al 31.12.2022 risulta presentata l'istanza per l'acquisizione del titolo abilitativo,
- Del 90% per le spese sostenute entro 31.12.2023.
- 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

- Agli interventi finalizzati alla eliminazione delle barriere architettoniche;
- Agli interventi aventi oggetto la realizzazione di sistemi di monitoraggio strutturale antisismico;
- Agli interventi per l'installazione di impianti fotovoltaici connessi alla rete elettrica anche su strutture pertinenziali agli edifici;
- Agli interventi di installazione contestuale o successiva di sistemi di accumulo integrati negli impianti fotovoltaici;
- Agli interventi di installazione di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici.

Per quanto concerne gli **edifici unifamiliari**, 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 2023**.

Altresì, i proprietari di detti edifici per i quali al 25.11.2022 sia stata presentata la CILA 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).

- **Comma 76: Immobili di classe energetica A o B - Detrazione IRPEF dell'IVA** si prevede che, ai fini Irpef, la detrazione, fino a concorrenza del suo ammontare, del 50% della somma corrisposta per il pagamento dell'Iva sull'acquisto di immobili residenziali in classe energetica A o B effettuati entro la data del 31 dicembre 2023, che siano cedute da OICR immobiliari o da imprese di costruzione. La detrazione del 50% dell'IVA dev'essere ripartita in 10 quote annuali di pari importo.

- **Comma 277: Bonus mobili** la detrazione rimane del 50% ma la spesa è stata portata a € 8.000,00 per l'anno 2023 con abbassamento a € 5.000,00 per l'anno 2024;

- **Commi 74-75: 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 31.12.2023 per l'esenzione dall'imposta di registro, ipotecaria e catastale per i giovani con meno di 36 anni alle

Rilevazione dei prezzi degli immobili in provincia di Varese

prese con l'acquisto della prima casa non di "lusso". 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 365: Bonus Barriere Architettoniche:** viene prorogata fino al 31 dicembre 2025 la detrazione del 75% per tutti gli interventi finalizzati al superamento/eliminazione di barriere architettoniche ai sensi del DM 236/1989. Tale bonus si affianca alla possibilità di fruire del Superbonus, di fatto per i medesimi interventi, qualora questi siano trainati da lavori ammessi al Superbonus energetico o antisismico;

Ricordiamo che sino al **31.12.2024**, sono in vigore i seguenti **BONUS FISCALI**:

- 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.

Imposta Municipale Unica - IMU

A cura del dott. Nicola Mastroianni - Tributarista L.4/2013 certificato UNI 11511 - Ufficio Studi F.I.A.I.P. Varese - con la collaborazione di dott.ssa Greta Sindaco - Consulente fiscale

L'imposta municipale propria (IMU) è stata introdotta, a partire dall'anno 2012 (legge 22 dicembre 2011, n. 214) in sostituzione dell'imposta comunale sugli immobili (ICI). A decorrere dal 2014 e fino al 2019, poi, l'IMU è stata individuata dalla legge 27 dicembre 2013, n. 147 (legge di stabilità per il 2014) quale imposta facente parte, insieme al tributo per i servizi indivisibili (TASI) e alla tassa sui rifiuti (TARI), dell'imposta unica comunale (IUC).

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

La legge nr. 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, unifica 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.

Tale decreto ministeriale, emanato il 7 luglio 2023 dal Viceministro dell'economia e delle finanze, ha individuato le fattispecie in base alle quali i comuni possono diversificare le aliquote, a partire dal 2024, stabilendo le modalità di elaborazione e di successiva trasmissione al Dipartimento delle finanze del Ministero dell'economia e delle finanze del relativo prospetto di cui all'articolo 1, comma 757, della legge n. 160/2019.

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. L'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, 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	

(*) 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. È 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.

Rilevazione dei prezzi degli immobili in provincia di Varese

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.

Esempio: Tizio ha acquistato da Caio un immobile in data 13 ottobre 2023.

Tizio in data 16 dicembre 2023 paga l'imu per il possesso di 3 mesi. Il mese di ottobre è da considerarsi interamente a carico di Tizio visto il protrarsi del possesso per più di 15 giorni. Caio pagherà l'imu per 9 mesi e pertanto da gennaio a settembre.

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 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 virtù 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 al 1° gennaio dell'anno di imposizione, o a far data dall'adozione degli strumenti urbanistici.

I comuni, con proprio regolamento, possono determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, al fine della limitazione del potere di accertamento qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato (art. 1, comma 777, lett. d), della legge n. 160 del 2019).

È 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 urbanistica (in breve "CDU").

Esclusioni:

- **Abitazione principale non di lusso** (diversa dalle categorie catastali A1-A8-A9) e **relative pertinenze:**
È definita tale l'unità immobiliare in cui il soggetto passivo e i componenti del suo nucleo familiare risiedono anagraficamente e dimorano abitualmente. Sono escluse anche le relative pertinenze classificate nelle categorie C/2, C/6 e C/7, nella misura massima di un'unità per ciascuna di tali categorie.
Nota bene: **Sentenza Corte costituzionale nr. 209 del 13/10/2022**
- Le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari;
- Le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa destinate a studenti universitari soci assegnatari, anche in assenza di residenza anagrafica;
- I fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali (DM. infrastrutture 22/04/2008), adibiti ad abitazione principale;
- La casa familiare assegnata al genitore affidatario dei figli a seguito di provvedimento del giudice;
- Un solo immobile posseduto e non concesso in locazione dal personale appartenente alle Forze armate, alle Forze di polizia nonché al Corpo nazionale dei vigili del fuoco, per il quale non sono richieste le condizioni della dimora abituale e della residenza anagrafica.
- Gli immobili merce di proprietà delle imprese costruttrici;
- 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 IAP ovunque situati.

Riduzioni:

- Per i fabbricati dichiarati inabitabili o inagibili da parte del contribuente (autocertificazione) o da parte del Comune (dichiarazione del tecnico comunale) la base imponibile è ridotta al 50%
- Per i fabbricati di interesse storico o artistico di cui all'art. 10 del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, la base imponibile è ridotta del 50%
- Per le abitazioni locatate a canone concordato di cui alla legge 9 dicembre 1998, n. 431, l'imposta, determinata applicando l'aliquota stabilita dal comune per le abitazioni diverse da quella principale o per la specifica fattispecie in questione, è ridotta al 75 per cento.
- Per i fabbricati rurali strumentali (stalle, depositi attrezzi, ecc.)

Rilevazione dei prezzi degli immobili in provincia di Varese

- Per le abitazioni concesse in comodato: Si applica la riduzione del 50% della base imponibile per le unità immobiliari, fatta eccezione per quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, concesse in comodato dal soggetto passivo ai parenti in linea retta entro il primo grado che le utilizzano come abitazione principale, a condizione che:
 - il contratto di comodato sia registrato;
 - il comodante possieda in Italia la sola abitazione concessa in comodato; oltre a quest'ultima, egli può tuttavia possedere un altro immobile adibito a propria abitazione principale, ad eccezione delle unità abitative classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9;
 - il comodante risieda anagraficamente nonché dimori abitualmente nello stesso comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato. La riduzione della base imponibile si applica anche qualora, in caso di morte del comodatario, l'immobile resta destinato ad abitazione principale del coniuge di quest'ultimo in presenza di figli minori.

Quanto si paga

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

Come si paga

Il versamento dell'imposta avviene in due soluzioni:

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

Le delibere ed i regolamenti devono essere pubblicati sul sito internet del Dipartimento delle Finanze www.finanze.gov.it

Il versamento potrà essere effettuato sia tramite modello F24 e sia tramite specifico bollettino postale utilizzando i codici tributi nella tabella sottostante

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.

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.

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
- 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
- Sentenza Corte Costituzionale nr. 209 del 13/10/2022
- Legge n. 197/22 - Bilancio 2023 - G.U. n. 303 del 29/12/2022 - in vigore dal 01/01/2023
- Decreto ministeriale 7 luglio 2023 - G.U. n. 172 del 25/07/2023

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 rogato 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.

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) posseda i requisiti soggettivi per fruire dell'agevolazione "prima casa", l'Agenzia delle Entrate ritiene che il beneficio fiscale sia applicabile nella misura del 50 per cento, ossia limitatamente alla quota acquistata dal coniuge in possesso dei requisiti richiesti.

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

** Acquisti pro-quota di diritti reali sullo stesso immobile.

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

ricorrono 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", ovverosia 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 ogni caso, il credito d'imposta eccedente rispetto a quanto dovuto relativamente al secondo acquisto non dà luogo a rimborsi per espressa disposizione normativa;
- per l'intero importo in diminuzione dalle imposte di registro, ipotecarie e catastali, sulle successioni e donazioni dovute sugli atti e sulle denunce presentati dopo la data di acquisizione del credito;
- in diminuzione dalle imposte sui redditi delle persone fisiche dovute in base alla dichiarazione da presentare successivamente alla data del nuovo acquisto ovvero alla dichiarazione relativa all'anno in cui è stato effettuato il riacquisto stesso;
- in compensazione delle somme dovute ai sensi del d.lgs. n. 241 del 1997, utilizzando il modello F24 (usando il codice tributo 6602). In questo caso, se il credito d'imposta è stato utilizzato solo in parte, la somma residua non compensata può essere indicata nell'apposito quadro dei modelli di dichiarazione dei redditi per poter essere utilizzata nei successivi periodi d'imposta (Circolare 24.04.2015 n. 17/E, risposta 4.9). Con la Circolare 24.04.2015 n. 17/E, risposta 4.9, l'Agenzia delle Entrate ha precisato: *"nel caso in cui il credito di imposta sia stato utilizzato solo parzialmente per il pagamento dell'imposta di registro dovuta per l'atto in cui il credito stesso è maturato, l'importo residuo potrà essere utilizzato dal contribuente in diminuzione dalle imposte sui redditi delle persone fisiche ovvero in compensazione delle somme dovute ai sensi del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241 (lettere b e c). Detto importo residuo non potrà, invece, essere utilizzato in diminuzione delle imposte di registro, ipotecaria, catastale, e dell'imposta sulle successioni e donazioni per gli atti presentati*

successivamente alla data di acquisizione del credito. La previsione normativa in argomento stabilisce, infatti, che in relazione alle imposte dovute per tali atti e denunce, il credito deve essere utilizzato per l'intero importo (lettera a). Tale interpretazione appare coerente con i chiarimenti già resi da questa Agenzia con la circolare n. 19/E del 1° marzo 2001. In tale sede, è stato, infatti chiarito, con riferimento all'ipotesi di cui alla lettera a), che il legislatore con la dizione "intero importo" ha voluto escludere la possibilità di utilizzare il credito parzialmente e, quindi, portarlo in detrazione dalle imposte dovute su più atti o denunce di successione, presentati all'ufficio competente per la registrazione dopo la data di acquisizione del credito."

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;
- A chi si impegna a vendere la propria abitazione acquistata usufruendo dell'agevolazione prima casa 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.

Sospensione dei termini

A causa dell'emergenza COVID-19, al fine di impedire la decadenza dall'agevolazione "prima casa" è stata prevista, tramite decreti-legge e leggi tra i quali, da ultimo, l'art. 3 comma 10-quinquies del D.L. n. 198/22 convertito con modificazioni dalla L. 14/23, una sospensione dei termini per effettuare gli adempimenti atti alla conservazione del beneficio "prima casa" e ai fini del riconoscimento del credito d'imposta per il riacquisto della prima casa, nel periodo tra il 23 febbraio 2020 e il 30 ottobre 2023. I sopracitati termini pertanto inizieranno o riprenderanno a decorrere dal **31 ottobre 2023**.

Imposte acquisto prima e seconda casa

Imposte acquisto "prima casa"

ACQUISTO DA PRIVATO Atto soggetto ad imposta di registro		UNDER 36 con ISEE < 40.000
Imposta registro (<i>minimo € 1000</i>)	2%	0%
Imposta ipotecaria	€ 50	€ 0
Imposta catastale	€ 50	€ 0

ACQUISTO DA IMPRESA O SOCIETÀ Atto soggetto ad IVA		UNDER 36 con ISEE < 40.000
Imposta registro	€ 200	€ 0
Imposta ipotecaria	€ 200	€ 0
Imposta catastale	€ 200	€ 0
IVA	4%	4%
Imposta di bollo	€ 230	€ 0
Tassa di trascrizione e voltura	€ 90	€ 0

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 preventivare 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

Agibilità degli immobili

A cura di Maurizio Vernizzi - A.N.A.M.A. Varese

Premesso che i termini "abitabilità" e "agibilità" edilizia di una unità immobiliare o di un edificio sono in realtà il medesimo documento, in passato l'abitabilità riguardava le abitazioni, mentre l'agibilità riguardava gli immobili diversi dalle abitazioni. Dal 2013 i certificati sono stati accorpati nella Segnalazione Certificata di Agibilità SCA.

L'agibilità attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti installati.

In passato, l'abitabilità di un immobile era rilasciata dal Sindaco su istanza del tecnico. In base al Decreto Legge n. 69/2013, l'agibilità si ottiene mediante un'autocertificazione del tecnico incaricato dal committente attraverso, appunto, una segnalazione certificata di agibilità, che attesti la sussistenza dei requisiti richiesti ai fini di rilascio della stessa.

In Italia è presente un immenso patrimonio storico e spesso ci imbattiamo nella vendita di immobili molto vetusti: dobbiamo sapere che il certificato è stato introdotto nel 1934, perciò i vecchi edifici realizzati e costruiti prima di tale data non possiedono questo documento, a meno che non sia stato depositato a seguito di interventi successivi (ristrutturazioni, ecc.).

Dal 1934 e prima del 1 settembre 1967 (ante '67), l'autorizzazione all'abitabilità veniva concessa a cura del Podestà. Con la legge Ponte, dal 1967 in poi, la dicitura sarà "dichiarazione di abitabilità o di agibilità".

Dal 1994 la procedura per il rilascio del certificato di agibilità è stata soggetta al silenzio assenso. Pertanto, fatta istanza, se il Comune non avesse risposto entro 60 giorni dalla richiesta, l'agibilità sarebbe stata concessa tramite il silenzio assenso. All'istanza di abitabilità, si allegavano i seguenti documenti: collaudo statico, accatastamento, dichiarazione di salubrità e conformità dell'opere a quanto progettato e presentato.

In linea generale, il venditore che decide di vendere un immobile deve necessariamente disporre della licenza di agibilità (o abitabilità) e consegnarla all'acquirente. Considerare questi aspetti valutativi fin dalle prime fasi precontrattuali è di interesse, onde evitare di scoprirli dopo gli obblighi nascenti dalla stipula del preliminare di compravendita o dell'atto notarile.

La Cassazione si è pronunciata più volte su questo tema, specificando che se una volta stipulato il contratto preliminare l'acquirente richiede il certificato di agibilità e il venditore non lo fornisce, la parte acquirente può decidere legittimamente di non stipulare il contratto definitivo.

In ultimo, una casa priva del certificato ma regolare sotto l'aspetto edilizio si può vendere, purché l'acquirente sia informato e sia d'accordo.

La vendita di un immobile che non dispone dell'agibilità non è vietata.

Ciò che conta è che l'acquirente sia consapevole dello stato di fatto e di diritto del bene.

Metodo di calcolo valore diritto di usufrutto

Coefficienti usufrutto e vitalizi

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

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

Calcolo dell'usufrutto

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

Esempio di calcolo

- Valore della piena proprietà di un bene immobile	€ 100.000,00
- Tasso di interesse legale	5%
- Età del beneficiario dell'usufrutto	49
- Coefficiente relativo (vedi tabella seguente)	15

Rendita annua	€ 100.000,00 x 5%	= € 5.000,00
Valore dell'usufrutto	€ 5.000,00 x 15	= € 75.000,00
Valore della nuda proprietà	€ 100.000,00 - € 75.000,00	= € 25.000,00

Con decorrenza dallo 01/01/2023, gli interessi legali risultano fissati al 5%.

Nella pagina seguente si riportano i coefficienti per la determinazione dei diritti di usufrutto a vita e delle rendite o pensioni vitalizie calcolati al saggio di interesse del 5% (in vigore dallo 01/01/2023).

Tabella per calcolo usufrutto**Coefficienti per la determinazione dei diritti di usufrutto a vita dal 01/01/2023**

Età dell'usufruttuario (in anni compiuti)	Coefficiente	Fatto 100 il valore della piena proprietà	
		Valore usufrutto	Nuda proprietà
da 0 a 20	19,00	95,00	5,00
da 21 a 30	18,00	90,00	10,00
da 31 a 40	17,00	85,00	15,00
da 41 a 45	16,00	80,00	20,00
da 46 a 50	15,00	75,00	25,00
da 51 a 53	14,00	70,00	30,00
da 54 a 56	13,00	65,00	35,00
da 57 a 60	12,00	60,00	40,00
da 61 a 63	11,00	55,00	45,00
da 64 a 66	10,00	50,00	50,00
da 67 a 69	9,00	45,00	55,00
da 70 a 72	8,00	40,00	60,00
da 73 a 75	7,00	35,00	65,00
da 76 a 78	6,00	30,00	70,00
da 79 a 82	5,00	25,00	75,00
da 83 a 86	4,00	20,00	80,00
da 87 a 92	3,00	15,00	85,00
da 93 a 99	2,00	10,00	90,00

In vigore fino al 31/12/2022

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

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

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

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

La fidejussione potrà essere escussa, oltre che nelle già previste "situazioni di crisi" (pignoramento dell'immobile promesso in vendita, sottoposizione del venditore ad una procedura fallimentare/ concorsuale) anche laddove al momento del rogito notarile di compravendita (ossia al momento della stipula del contratto definitivo di compravendita) il venditore/costruttore non consegna 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,

Rilevazione dei prezzi degli immobili in provincia di Varese

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. Economia 01/12/03	01/01/2004 - 31/12/2007	2,5%
D.M. Economia 12/12/07	01/01/2008 - 31/12/2009	3%
D.M. Economia 04/12/09	01/01/2010 - 31/12/2010	1%
D.M. Economia 07/12/10	01/01/2011 - 31/12/2011	1,5%
D.M. Economia 12/12/11	01/01/2012 - 31/12/2013	2,5%
D.M. Economia 12/12/13	01/01/2014 - 31/12/2014	1%
D.M. Economia 11/12/2014	01/01/2015 - 31/12/2015	0,5%
D.M. Economia 11/12/2015	01/01/2016 - 31/12/2016	0,2%
D.M. Economia 07/12/2016	01/01/2017 - 31/12/2017	0,1%
D.M. Economia 13/12/2017	01/01/2018 - 31/12/2018	0,3%
D.M. Economia 12/12/2018	01/01/2019 - 31/12/2019	0,8%
D.M. Economia 12/12/2019	01/01/2020 - 31/12/2020	0,05%
D.M. Economia 11/12/2020	01/01/2021 - 31/12/2021	0,01%
D.M. Economia 13/12/2021	01/01/2022 - 31/12/2022	1,25%
D.M. Economia 13/12/2022	01/01/2023 - 31/12/2023	5%

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 contitolarità dell'immobile l'opzione deve essere esercitata distintamente da ciascun locatore.

I locatori contitolari che non esercitano l'opzione sono tenuti al versamento dell'imposta di registro calcolata sulla parte del canone di locazione loro imputabile in base alle quote di possesso. Deve essere comunque versata l'imposta di bollo sul contratto di locazione.

L'imposta di registro deve essere versata per l'intero importo stabilito nei casi in cui la norma fissa l'ammontare minimo dell'imposta dovuta.

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 dalle 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"

Rilevazione dei prezzi degli immobili in provincia di Varese

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

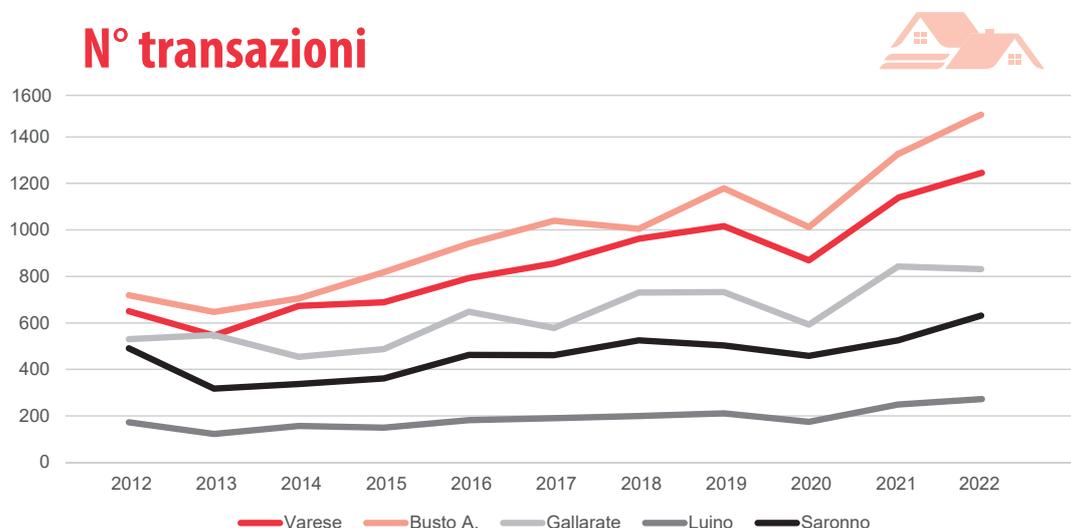
La cedolare secca è "compensabile" con le regole ordinarie.

Numero di Transazioni Normalizzate (N.T.N.) nel periodo dal 2012 al 2022

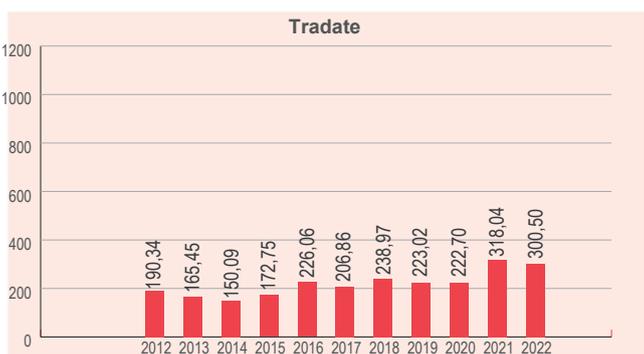
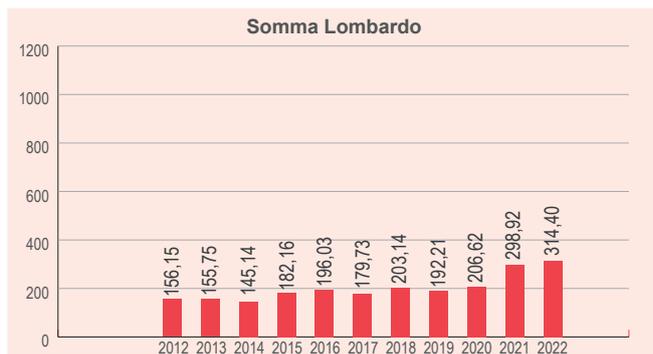
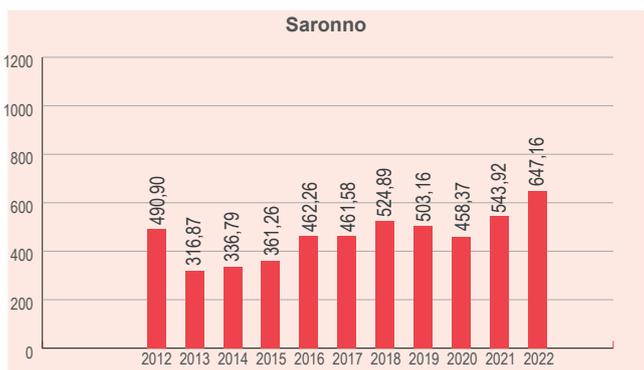
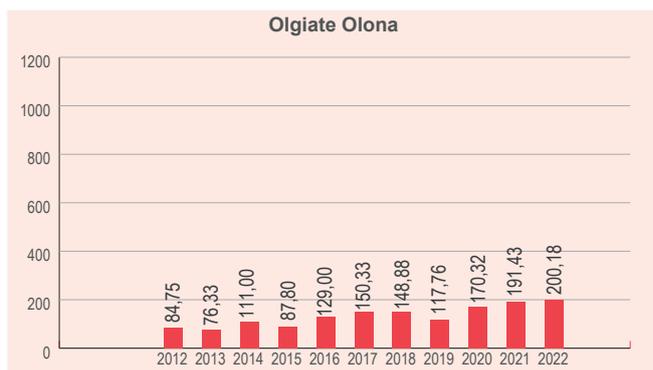
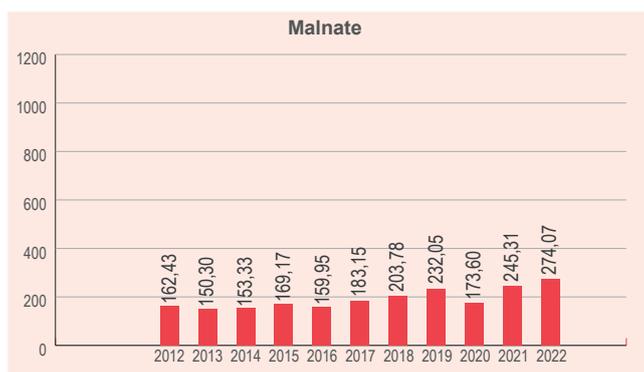
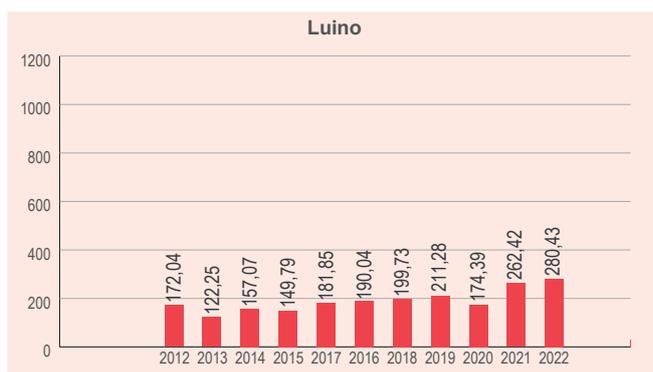
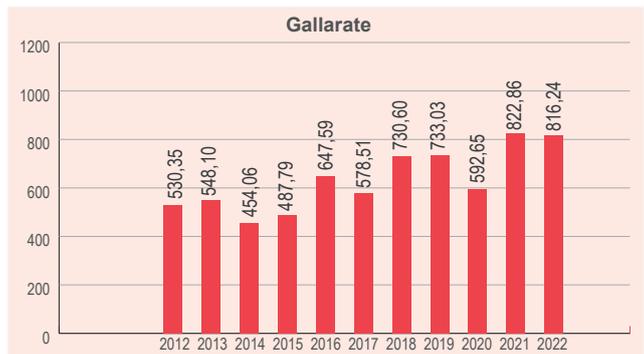
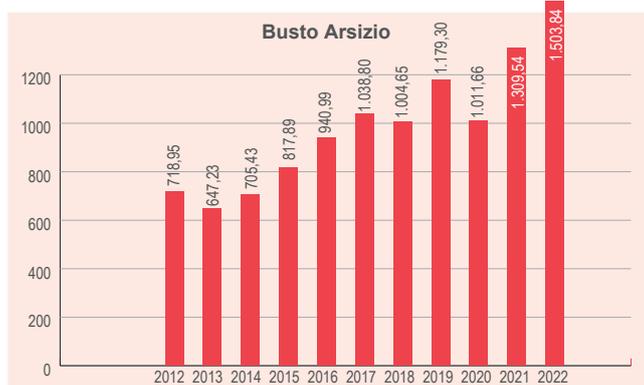
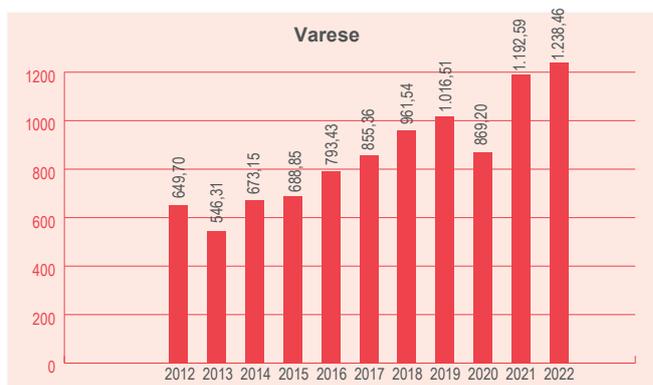
Il Numero di Transazioni Normalizzate è un indicatore della dinamica di mercato che rappresenta il numero di transazioni normalizzate rispetto alla quota di proprietà compravenduta, avvenute in un determinato periodo di tempo. Dato estratto dalla Banca Dati degli Uffici di Pubblicità Immobiliare

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Varese	649,70	546,31	673,15	688,85	793,43	855,36	961,54	1.016,51	869,20	1.192,59	1.238,46
Busto A.	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	1.503,84
Caronno P.	274,19	199,36	198,38	190,97	295,68	305,66	303,38	261,48	243,55	332,36	367,70
Cassano M.	159,29	164,54	149,95	182,03	186,72	205,98	216,09	225,99	217,03	264,09	271,17
Gallarate	530,35	548,10	454,06	487,79	647,59	578,51	730,60	733,03	592,65	822,86	816,24
Luino	172,04	122,25	157,07	149,79	181,85	190,04	199,73	211,28	174,39	262,42	280,43
Malnate	162,43	150,30	153,33	169,17	159,95	183,15	203,78	232,05	173,60	245,31	274,07
Olgiate O.	84,75	76,33	111,00	87,80	129,00	150,33	148,88	117,76	170,32	191,43	200,18
Saronno	490,90	316,87	336,79	361,26	462,26	461,58	524,89	503,16	458,37	543,92	647,16
Somma L.	156,15	155,75	145,14	182,16	196,03	179,73	203,14	192,21	206,62	298,92	314,40
Tradate	190,34	165,45	150,09	172,75	226,06	206,86	238,97	223,02	222,70	318,04	300,50
Totale provincia	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	13.782,76

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



Rilevazione dei prezzi degli immobili in provincia di Varese



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

Indicatori demografici dei 136 comuni della provincia di Varese

(allo 01.01.2023)

Immobili abitabili in buono stato (valori medi)

Cod. Istat	Comuni	Popolazione allo 01.01.2022	Popolazione allo 01.01.2023	Densità abit./Km ² allo 01.01.2023	Cod. Fiscale
12133	Varese	78.875	78.409	1.430	L682
12001	Agra	407	391	140	A085
12002	Albizzate	5.200	5.155	1.328	A167
12003	Angera	5.362	5.391	304	A290
12004	Arcisate	9.956	9.933	819	A371
12005	Arsago Seprio	4.780	4.757	453	A441
12006	Azzate	4.610	4.608	1.022	A531
12007	Azzio	756	756	348	A532
12008	Barasso	1.615	1.640	418	A619
12009	Bardello*	1.591	1.592	633	A645
12010	Bedero Valcuvia	666	677	264	A728
12011	Besano	2.508	2.515	733	A819
12012	Besnate	5.483	5.475	732	A825
12013	Besozzo	8.709	8.711	625	A826
12014	Biandronno	3.154	3.162	332	A845
12015	Bisuschio	4.268	4.264	606	A891
12016	Bodio Lomnago	2.234	2.244	555	A918
12017	Brebbia	3.142	3.124	455	B126
12018	Bregano*	824	815	355	B131
12019	Brenta	1.744	1.715	410	B150
12020	Brezzo di Bedero	1.253	1.217	122	B166
12021	Brinzio	773	769	120	B182
12022	Brissago-Valtravaglia	1.245	1.273	208	B191
12023	Brunello	933	940	580	B219
12024	Brusimpiano	1.165	1.177	199	B228
12025	Buguggiate	3.068	3.084	1.231	B258
12026	Busto Arsizio	82.981	82.951	2.705	B300
12027	Cadegliano-Viconago	2.131	2.155	210	B326
12143	Cadrezzate con Osmate	2.649	2.665	323	M425

Cod. Istat	Comuni	Popolazione allo 01.01.2022	Popolazione allo 01.01.2023	Densità abit./Km ² allo 01.01.2023	Cod. Fiscale
12029	Cairate	7.720	7.737	687	B368
12030	Cantello	4.751	4.723	517	B634
12031	Caravate	2.541	2.535	494	B732
12032	Cardano al Campo	14.739	14.701	1.560	B754
12033	Carnago	6.579	6.562	1.056	B796
12034	Caronno Pertusella	18.078	18.133	2.122	B805
12035	Caronno Varesino	4.772	4.784	832	B807
12036	Casale Litta	2.743	2.732	258	C875
12037	Casalzuigno	1.360	1.382	189	B921
12038	Casciago	3.610	3.614	893	B949
12039	Casorate Sempione	5.663	5.637	816	B987
12040	Cassano Magnago	21.360	21.408	1.734	C004
12041	Cassano Valcurvia	668	660	167	B999
12042	Castellanza	14.149	13.939	2.014	C139
12043	Castello Cabiaglio	558	567	81	B312
12044	Castelseprio	1.306	1.321	352	C273
12045	Castelveccana	1.864	1.853	89	C181
12046	Castiglione Olona	7.555	7.512	1.089	C300
12047	Castronno	5.031	5.043	1.341	C343
12048	Cavaria con Premezzo	5.614	5.643	1.701	C382
12049	Cazzago Brabbia	807	789	197	C409
12050	Cislago	10.382	10.401	934	C732
12051	Cittiglio	3.804	3.799	342	C751
12052	Clivio	1.928	1.983	664	C796
12053	Cocquio-Trevisago	4.616	4.626	472	C810
12054	Comabbio	1.223	1.199	256	C911
12055	Comerio	2.833	2.799	504	C922
12056	Cremonaga	765	786	173	D144
12057	Crosio della Valle	601	616	428	D185
12058	Cuasso al Monte	3.567	3.515	217	D192
12059	Cugliate-Fabiasco	3.059	3.096	473	D199
12060	Cunardo	2.887	2.880	475	D204
12061	Curiglia con Monteviasco	156	152	14	D217

Rilevazione dei prezzi degli immobili in provincia di Varese

Cod. Istat	Comuni	Popolazione allo 01.01.2022	Popolazione allo 01.01.2023	Densità abit./Km ² allo 01.01.2023	Cod. Fiscale
12062	Cuveglia	3.237	3.294	438	D238
12063	Cuvio	1.638	1.652	277	D239
12064	Daverio	3.084	3.081	765	D256
12065	Dumenza	1.467	1.440	78	D384
12066	Duno	144	153	61	D385
12067	Fagnano Olona	12.432	12.447	1.434	D467
12068	Ferno	6.752	6.685	772	D543
12069	Ferrera di Varese	705	686	449	D551
12070	Gallarate	52.826	52.811	2.517	D869
12071	Galliate Lombardo	990	992	303	D871
12072	Gavirate	9.101	9.136	761	D946
12073	Gazzada Schianno	4.560	4.570	944	D951
12074	Gemonio	2.849	2.818	767	D963
12075	Gerenzano	10.753	10.845	1.108	D981
12076	Germignaga	3.760	3.693	792	D987
12077	Golasecca	2.637	2.621	352	E079
12078	Gorla Maggiore	4.877	4.835	937	E101
12079	Gorla Minore	8.083	8.131	1.087	E102
12080	Gornate-Olona	2.175	2.165	461	E104
12081	Grantola	1.234	1.238	605	E144
12082	Inarzo	1.054	1.064	437	E292
12083	Induno Olona	10.258	10.245	828	E299
12084	Ispra	5.223	5.326	335	E367
12085	Jerago con Orago	5.275	5.227	1.349	E366
12086	Lavena Ponte Tresa	5.767	5.603	1.261	E494
12087	Laveno-Mombello	8.325	8.353	355	E496
12088	Leggiuno	3.601	3.547	269	E510
12089	Lonate Ceppino	5.022	5.075	1.049	E665
12090	Lonate Pozzolo	11.369	11.364	388	E666
12091	Lozza	1.203	1.179	689	E707
12092	Luino	14.122	14.128	673	E734
12093	Luvinate	1.295	1.305	320	E769

Cod. Istat	Comuni	Popolazione allo 01.01.2022	Popolazione allo 01.01.2023	Densità abit./Km ² allo 01.01.2023	Cod. Fiscale
12142	Maccagno con Pino e Veddasca	2.390	2.407	57,0	M339
12095	Malgesso*	1.210	1.210	436	E856
12096	Malnate	16.357	16.378	1.819	E863
12097	Marchirolo	3.508	3.519	641	E929
12098	Marnate	8.027	8.110	1.673	E965
12099	Marzio	309	307	165	F002
12100	Masciago Primo	304	303	168	F007
12101	Mercallo	1.790	1.787	326	F134
12102	Mesenzana	1.648	1.682	344	F154
12103	Montegrino Valtravaglia	1.489	1.479	146	F526
12104	Monvalle	1.924	1.921	423	F703
12105	Morazzone	4.271	4.288	765	F711
12106	Mornago	4.909	4.870	398	F736
12107	Oggiona con Santo Stefano	4.332	4.331	1.578	G008
12108	Olgiate Olona	12.600	12.671	1.758	G028
12109	Origgio	7.958	8.001	1.011	G103
12110	Orino	816	839	225	G105
12113	Porto Ceresio	2.830	2.854	535	G906
12114	Porto Valtravaglia	2.242	2.261	138	G907
12115	Rancio Valcuvia	901	940	211	H173
12116	Ranco	1.223	1.238	183	H174
12117	Saltrio	2.983	2.965	862	H723
12118	Samarate	16.065	16.026	1.001	H736
12141	Sangiano	1.454	1.453	654	H872
12119	Saronno	38.658	38.442	3.477	I441
12120	Sesto Calende	11.002	10.975	438	I688
12121	Solbiate Arno	4.012	4.010	1.321	I793
12122	Solbiate Olona	5.323	5.372	1.089	I794
12123	Somma Lombardo	17.727	17.767	582	I819
12124	Sumirago	5.984	5.985	509	L003
12125	Taino	3.585	3.629	476	L032
12126	Ternate	2.494	2.474	529	L115
12127	Tradate	18.852	18.835	877	L319

Rilevazione dei prezzi degli immobili in provincia di Varese

Cod. Istat	Comuni	Popolazione allo 01.01.2022	Popolazione allo 01.01.2023	Densità abit./Km ² allo 01.01.2023	Cod. Fiscale
12128	Travedona-Monate	3.928	3.923	409	L342
12129	Tronzano Lago Maggiore	224	233	21	A705
12130	Uboldo	10.707	10.816	1.007	L480
12131	Valganna	1.567	1.576	127	L577
12132	Varano Borghi	2.450	2.469	741	L671
12134	Vedano Olona	7.272	7.291	1.029	L703
12136	Venegono Inferiore	5.930	5.959	1.014	L733
12137	Venegono Superiore	7.247	7.316	1.086	L734
12138	Vergiate	8.634	8.641	397	L765
12139	Viggiù	5.150	5.147	556	L876
12140	Vizzola Ticino	584	587	77	M101

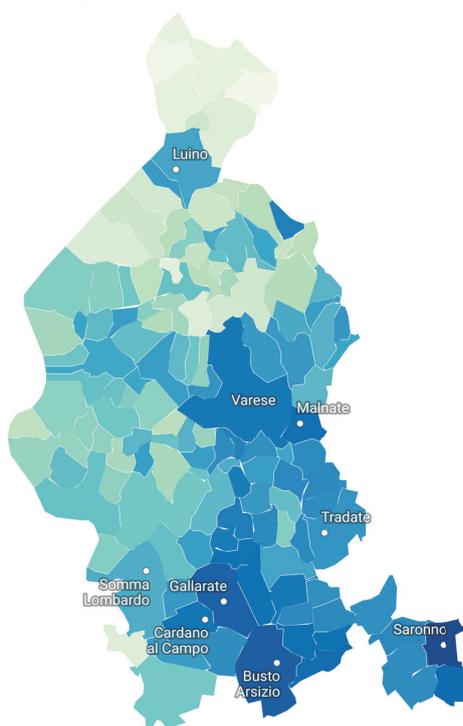
TOTALE	878.059	877.688	732
---------------	----------------	----------------	------------

(*) Con Legge regionale n.21 del 21/10/2022 è stato istituito il nuovo comune nato dall'unione di Bardello, Malgesso e Bregano

Fonte: Istat e Regione Lombardia

Densità della popolazione per comune

Popolazione residente al 1° Gennaio 2023



Fonte: Istat • Creato con Datawrapper

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

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 favorire 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"
Camera di Commercio di Varese

Come lasciare l'immobile venduto

A cura di Bernardo Bianchessi - A.N.A.M.A. Varese

Nelle operazioni di compravendita, esistono diritti e doveri per entrambe le parti, tuttavia non sempre sono chiari gli obblighi di chi vende casa.

Chi vende è tenuto a:

- Custodire l'immobile nel miglior modo possibile fino alla data stabilita per la consegna all'acquirente.
- Consegnare fisicamente l'immobile alla data prestabilita.
- Garantire l'assenza di vizi occulti, infiltrazioni d'acqua, scarichi difettosi, crepe strutturali, impianti elettrici o idraulici non a norma, presenza di amianto, ecc.

Non esiste una legge precisa che dica cosa occorre lasciare nella casa venduta, ma in linea di massima tutto ciò che fa parte dell'arredamento può essere portato via, come anche gli accessori (tende da sole, condizionatore, allarme, ecc.)

Invece, tutti gli elementi che fanno parte della casa vera e propria e degli impianti, devono essere lasciati al nuovo proprietario. In termini pratici cosa significa questo? Se per ipotesi si decide di svuotare casa dopo la vendita e di portare via il lavandino ad incasso perché nuovo e si pensa di riutilizzarlo altrove, allora si dovrà rimpiazzarlo con un altro lavandino in linea con i sanitari esistenti nel bagno. Chi subentra deve trovare l'immobile fruibile.

A scanso di equivoci, comunque, è sempre meglio chiarire in fase precontrattuale con l'acquirente o con l'agente immobiliare, quali sono gli arredi e gli oggetti che si pensa di lasciare e quali no. Altri elementi spesso dibattuti sono, solo per citarne alcuni, tende da sole, zanzariere, antifurto, condizionatori, ecc.

Nulla vieta che le due parti possano accordarsi per includere nella compravendita anche accessori di questo tipo, oppure veri e propri elementi d'arredo (cucina, camera, ecc.). L'importante è che tutto sia definito anticipatamente e verbalizzato chiaramente sin da subito.



VARESE E PROVINCIA



CERCHI UN IMMOBILE?

vai al sito www.prezzivarese.it

Stop all'abusivismo nella mediazione immobiliare

A cura di Mario Magnani – Ufficio Studi F.I.A.I.P. Varese

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

È necessario accertarsi di trattare con un agente immobiliare regolarmente iscritto nel Registro delle Imprese o nel R.e.a. e in possesso del proprio tesserino di idoneità, rilasciato dalla Camera di Commercio.

*L'agente di affari in mediazione (L. 3/2/89 n. 39) è colui che mette in relazione due o più parti per la conclusione di un affare, senza essere legato ad alcuna di esse da rapporti di collaborazione, di dipendenza o di rappresentanza (art. 1754 c.c.).
Il mediatore immobiliare svolge attività di mediazione per la compravendita e locazione di immobili (residenziali e non), di terreni, nonché per la cessione o l'affitto di aziende.*

Alla firma dell'incarico di vendita, è importante che la persona che si ha davanti - titolare, legale rappresentante o preposto dell'impresa - sia la stessa che firma il documento d'incarico e riceve la firma dell'acquirente/venditore.

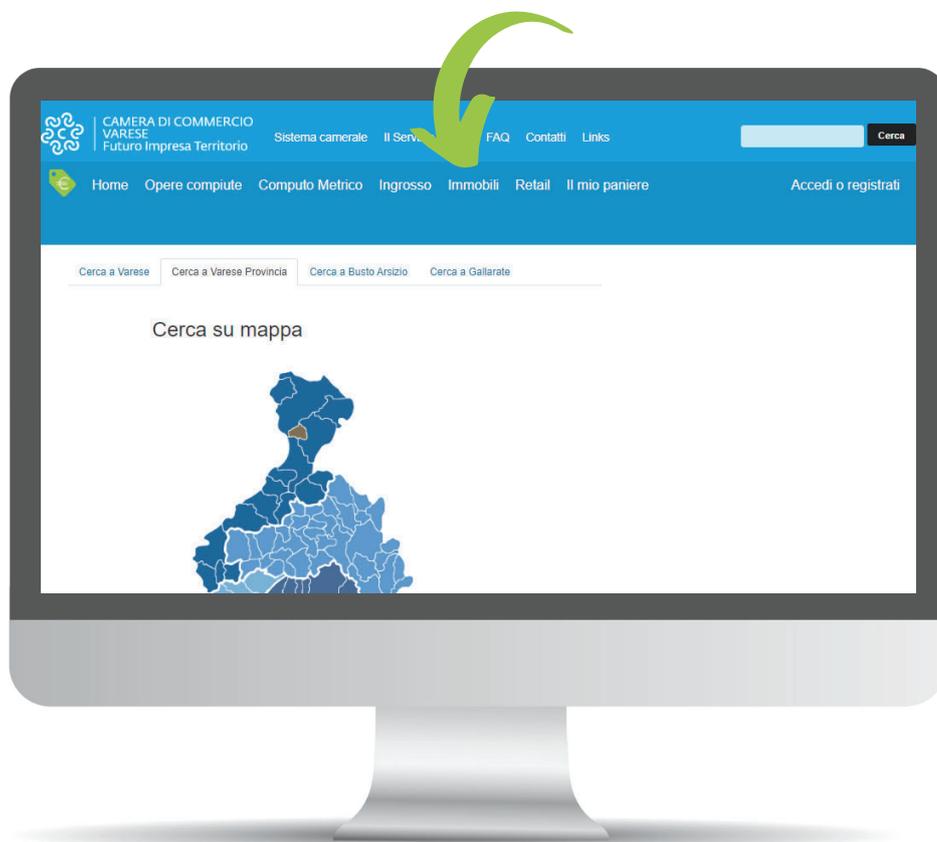
Ciò vale anche nel caso di firma di proposta d'acquisto: la ricezione di incarico per l'acquisto dell'immobile oggetto di proposta dovrà essere firmata da chi possiede i requisiti per operare.

I requisiti generali (godimento dei diritti civili e maggiore età), morali, di onorabilità e professionali (diploma di scuola secondaria di secondo grado ed idoneità a seguito di esame, sostenuto al termine di apposito corso di formazione) devono essere posseduti dal titolare dell'impresa individuale, da tutti i legali rappresentanti di impresa societaria, dagli eventuali preposti e da tutti coloro che svolgono a qualsiasi altro titolo l'attività di mediatore per conto dell'impresa.

Nel caso di soggetti che non possiedano l'abilitazione e vi richiedano la firma di un incarico o di una proposta d'acquisto, è opportuno segnalare all'ufficio competente presso la Camera di Commercio il nominativo di coloro che esercitano abusivamente.

L'esercizio abusivo della professione, il mancato deposito di moduli o formulari, se usati, oppure l'uso di moduli o formulari diversi da quelli depositati al Registro delle Imprese e l'assenza di idonea garanzia assicurativa sono puniti con sanzioni da 7.500,00 a 15.000,00 oltre la restituzione alle parti contraenti delle provvigioni percepite.

NAVIGA LA MAPPA PER VISIONARE I PREZZI E INIZIA LA RICERCA PERSONALIZZATA



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	2.500	3.500
ristrutturate	2.200	2.800
abitabili in buono stato	1.000	1.500
da ristrutturare	700	1.000
COMMERCIALI	€/ m ²	€/ m ²
uffici	1.000	2.300
negozi	1.900	3.000
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	15.000	30.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	8.000	12.000

Varese stazioni

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove	2.000	2.500
ristrutturate	1.500	1.900
abitabili in buono stato	800	1.100
da ristrutturare	500	700
COMMERCIALI	€/ m ²	€/ m ²
uffici	700	1.400
negozi	1.100	1.900
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	15.000	20.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	6.000	10.000

Varese Casbeno - Bobbiate - Campigli

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove	2.400	3.300
ristrutturate	2.000	2.700
abitabili in buono stato	900	1.500
da ristrutturare	700	900
COMMERCIALI	€/ m ²	€/ m ²
uffici	800	1.500
negozi	1.300	1.900
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	15.000	20.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	6.000	9.000

Varese Schiranna - Calcinante - Lissago

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/m ²	€/m ²
nuove	2.200	2.900
ristrutturate	1.900	2.600
abitabili in buono stato	800	1.400
da ristrutturare	600	800
COMMERCIALI	€/m ²	€/m ²
uffici	800	1.400
negozi	1.300	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

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/m ²	€/m ²
nuove	2.400	3.300
ristrutturate	2.000	2.700
abitabili in buono stato	900	1.500
da ristrutturare	600	800
COMMERCIALI	€/m ²	€/m ²
uffici	800	1.500
negozi	1.350	1.800
BOX	€/unità	€/unità
singoli	14.000	20.000
POSTI AUTO	€/unità	€/unità
singoli	6.000	9.000

Varese Bizzozero - Bustecche

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/m ²	€/m ²
nuove	2.100	2.700
ristrutturate	1.600	2.100
abitabili in buono stato	700	1.100
da ristrutturare	500	700
COMMERCIALI	€/m ²	€/m ²
uffici	650	1.400
negozi	900	1.500
BOX	€/unità	€/unità
singoli	10.000	15.000
POSTI AUTO	€/unità	€/unità
singoli	5.000	8.000

Rilevazione dei prezzi degli immobili in provincia di Varese

Varese Belforte - Valganna

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove	2.000	2.500
ristrutturate	1.300	1.700
abitabili in buono stato	600	1.000
da ristrutturare	400	600
COMMERCIALI	€/ m ²	€/ m ²
uffici	650	1.300
negozi	900	1.500
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	10.000	15.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	4.000	7.000

Varese Valle Olona - San Fermo

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	Minimo €/ m ²	€/ m ²
nuove	2.000	2.400
ristrutturate	1.300	1.700
abitabili in buono stato	600	900
da ristrutturare	400	600
COMMERCIALI	€/ m ²	€/ m ²
uffici	700	1.200
negozi	900	1.300
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	10.000	14.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	4.000	7.000

Varese Giubiano

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove	2.200	2.800
ristrutturate	1.700	2.400
abitabili in buono stato	800	1.300
da ristrutturare	600	800
COMMERCIALI	€/ m ²	€/ m ²
uffici	900	1.500
negozi	1.300	1.500
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	14.000	18.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	6.000	9.000

Varese San Carlo - Borri

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/m ²	€/m ²
nuove	2.200	2.800
ristrutturate	1.700	2.300
abitabili in buono stato	800	1.300
da ristrutturare	500	800
COMMERCIALI	€/m ²	€/m ²
uffici	900	1.500
negozi	1.200	1.500
BOX	€/unità	€/unità
singoli	14.000	18.000
POSTI AUTO	€/unità	€/unità
singoli	5.000	9.000

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

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/m ²	€/m ²
nuove	2.200	2.700
ristrutturate	1.700	2.300
abitabili in buono stato	900	1.300
da ristrutturare	500	800
COMMERCIALI	€/m ²	€/m ²
uffici	900	1.500
negozi	1.300	1.700
BOX	€/unità	€/unità
singoli	14.000	17.000
POSTI AUTO	€/unità	€/unità
singoli	6.000	10.000

Varese Montello - Brunella

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/m ²	€/m ²
nuove	2.500	3.200
ristrutturate	2.000	2.700
abitabili in buono stato	800	1.400
da ristrutturare	600	800
COMMERCIALI	€/m ²	€/m ²
uffici	800	1.600
negozi	1.350	1.800
BOX	€/unità	€/unità
singoli	14.000	17.000
POSTI AUTO	€/unità	€/unità
singoli	5.000	9.000

Rilevazione dei prezzi degli immobili in provincia di Varese

Varese Rasa - Santa Maria del Monte - Bregazzana

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/ m²	€/ m²
nuove	2.100	2.700
ristrutturate	1.800	2.500
abitabili in buono stato	700	1.200
da ristrutturare	500	700
COMMERCIALI	€/ m²	€/ m²
uffici	900	1.500
negozi	1.300	1.700
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	13.000	17.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	9.000

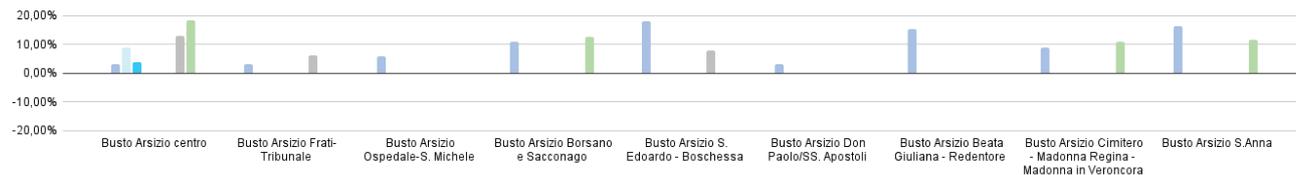
"MEDIA" - VARIAZIONE % RISPETTO AL 2022	Varese centro	Varese Stazioni	Casbeno - Bobbiate	Schiranna - Calcinato - Lissago	S.Ambrogio - Masnago - Velate	Bizzozero - Bustecche	Belforte - Valganna	Valle Olona - San Fermo	Giubiano	S. Carlo - Borri	Bosto-Conca d'Oro-Europa	Montello - Brunella	Rasa - S. Maria del Monte - Bregazzana
nuove	4,35%		16,90%		16,90%	20,46%	28,29%	25,66%	21,98%	18,76%	14,14%	15,83%	13,96%
ristrutturate	0,00%		4,55%		4,55%	25,00%	7,29%	7,29%	5,30%	3,13%	10,71%	4,55%	10,60%
abitabili in buono stato	7,28%		11,81%		11,81%	10,71%	8,82%	2,94%	2,00%	2,00%	6,25%	0,00%	2,17%
da ristrutturare	17,16%		18,33%		3,33%	19,19%	4,55%	4,55%	3,33%	7,14%	7,14%	3,33%	3,85%
uffici	3,47%		0,00%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
negozi	-1,77%		0,93%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
BOX	12,50%		20,19%		16,35%	3,57%	3,57%	3,85%	10,10%	10,10%	6,97%	6,97%	3,13%
POSTI AUTO	26,67%		16,25%		16,25%	7,14%	8,33%	8,33%	6,25%	6,25%	5,56%	6,25%	6,25%

"MEDIA" - VARIAZIONE % RISPETTO AL 2022



"MEDIA" - VARIAZIONE % RISPETTO AL 2022	Busto Arsizio centro	Busto Arsizio Frati-Tribunale	Busto Arsizio Ospedale-S. Michele	Busto Arsizio Borsano e Sacconago	Busto Arsizio S. Edoardo - Boschessa	Busto Arsizio Don Paolo/SS. Apostoli	Busto Arsizio Beata Giuliana - Redentore	Busto Arsizio Cimitero - Madonna Regina - Madonna in Veroncora	Busto Arsizio S. Anna
nuove	3,23%	3,23%	5,88%	11,01%	17,95%	2,94%	15,26%	8,75%	16,27%
ristrutturate	8,82%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
abitabili in buono stato	3,85%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
da ristrutturare	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
uffici	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
negozi	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
BOX	13,10%	6,25%	0,00%	0,00%	7,69%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
POSTI AUTO	18,33%	0,00%	0,00%	12,50%	0,00%	0,00%	0,00%	10,99%	11,69%

"MEDIA" - VARIAZIONE % RISPETTO AL 2022



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

Busto Arsizio centro

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/m ²	€/m ²
nuove	2.100	3.300
ristrutturate	1.400	2.000
abitabili in buono stato	800	1.400
da ristrutturare	550	750
COMMERCIALI	€/m ²	€/m ²
uffici	800	2.200
negozi	1.800	3.000
BOX	€/unità	€/unità
singoli	15.000	25.000
POSTI AUTO	€/unità	€/unità
singoli	7.000	12.000

Busto Arsizio Frati - Tribunale

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/m ²	€/m ²
nuove	2.100	3.300
ristrutturate	1.400	2.000
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	18.000
POSTI AUTO	€/unità	€/unità
singoli	6.000	10.000

Busto Arsizio Ospedale - S. Michele

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/m ²	€/m ²
nuove	1.900	2.400
ristrutturate	1.300	1.700
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

Rilevazione dei prezzi degli immobili in provincia di Varese

Busto Arsizio Borsano - Sacconago

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/m ²	€/m ²
nuove	1.800	2.300
ristrutturate	1.200	1.500
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	5.000	7.000

Busto Arsizio S. Edoardo - Boschessa

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/m ²	€/m ²
nuove	2.100	3.100
ristrutturate	1.350	1.800
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	15.000
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	1.800	2.300
ristrutturate	1.200	1.500
abitabili in buono stato	600	900
da ristrutturare	400	550
COMMERCIALI	€/m ²	€/m ²
uffici	650	1.300
negozi	950	1.400
BOX	€/unità	€/unità
singoli	10.000	13.000
POSTI AUTO	€/unità	€/unità
singoli	5.000	7.000

Busto Arsizio Beata Giuliana - Redentore

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/m ²	€/m ²
nuove	1.800	2.100
ristrutturate	1.200	1.500
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	1.800	2.100
ristrutturate	1.200	1.500
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	4.000	7.000

Busto Arsizio S. Anna

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/m ²	€/m ²
nuove	1.700	2.000
ristrutturate	1.000	1.300
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	4.000	6.000

Rilevazione dei prezzi degli immobili in provincia di Varese

Gallarate centro

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove	2.450	3.300
ristrutturate	1.700	1.950
abitabili in buono stato	1.150	1.500
da ristrutturare	750	950
COMMERCIALI	€/ m ²	€/ m ²
uffici	1.100	2.100
negozi	1.700	2.500
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	15.000	25.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	10.000	12.000

Gallarate Ronchi

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove	2.250	3.000
ristrutturate	1.550	1.750
abitabili in buono stato	1.100	1.450
da ristrutturare	550	750
COMMERCIALI	€/ m ²	€/ m ²
uffici	1.100	1.850
negozi	1.200	1.800
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	12.000	16.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	6.500	10.000

Gallarate Crenna

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove	2.000	2.500
ristrutturate	1.450	1.700
abitabili in buono stato	1.000	1.350
da ristrutturare	550	700
COMMERCIALI	€/ m ²	€/ m ²
uffici	950	1.800
negozi	1.450	1.900
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	12.000	15.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	7.500	10.000

Gallarate Caiello - Cascinetta

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/m ²	€/m ²
nuove	1.850	2.100
ristrutturate	1.350	1.500
abitabili in buono stato	950	1.100
da ristrutturare	500	700
COMMERCIALI	€/m ²	€/m ²
uffici	900	1.500
negozi	1.300	1.700
BOX	€/unità	€/unità
singoli	10.000	12.000
POSTI AUTO	€/unità	€/unità
singoli	6.000	10.000

Gallarate Cedrate - Arnate

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/m ²	€/m ²
nuove	1.800	2.100
ristrutturate	1.300	1.450
abitabili in buono stato	850	1.100
da ristrutturare	500	650
COMMERCIALI	€/m ²	€/m ²
uffici	900	1.600
negozi	1.500	1.900
BOX	€/unità	€/unità
singoli	10.000	14.000
POSTI AUTO	€/unità	€/unità
singoli	5.000	7.000

Gallarate Moriggia

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/m ²	€/m ²
nuove	1.700	2.100
ristrutturate	1.300	1.450
abitabili in buono stato	900	1.150
da ristrutturare	450	650
COMMERCIALI	€/m ²	€/m ²
uffici	900	1.650
negozi	1.350	1.650
BOX	€/unità	€/unità
singoli	10.000	12.000
POSTI AUTO	€/unità	€/unità
singoli	5.000	7.500

Rilevazione dei prezzi degli immobili in provincia di Varese

Saronno centro

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/m ²	€/m ²
nuove	2.200	3.500
ristrutturate	1.700	2.000
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	1.800	2.300
ristrutturate	1.500	1.800
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	1.600	2.100
ristrutturate	1.400	1.700
abitabili in buono stato	800	1.300
da ristrutturare	400	600
COMMERCIALI	€/m ²	€/m ²
uffici	800	1.400
negozi	1.400	1.700
BOX	€/unità	€/unità
singoli	12.000	15.000
POSTI AUTO	€/unità	€/unità
singoli	4.000	7.000

Luino centro

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove	2.300	3.100
ristrutturate	1.700	2.000
abitabili in buono stato	1.200	1.600
da ristrutturare	600	900
COMMERCIALI	€/ m ²	€/ m ²
uffici	1.100	1.800
negozi	1.600	2.400
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	16.000	20.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	10.000

Luino semicentro

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove	1.800	2.300
ristrutturate	1.500	1.800
abitabili in buono stato	1.050	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	5.000	8.000

Luino periferia

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove	1.700	2.100
ristrutturate	1.400	1.600
abitabili in buono stato	950	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	15.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	7.000

Luino residenziale panoramico

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove	2.500	3.400
ristrutturate	1.800	2.200
abitabili in buono stato	1.600	1.900
da ristrutturare	600	1.100
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	14.000	19.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	6.000	9.000

Laveno

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove	2.000	2.900
ristrutturate	1.500	1.900
abitabili in buono stato	800	1.400
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	2.200
ristrutturate	1.400	1.700
abitabili in buono stato	800	1.200
da ristrutturare	400	600
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	10.000	14.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	3.500	5.000

(*) vedi avvertenze p. 81

Rilevazione comuni della provincia di Varese



Agra

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/m ²	€/m ²
nuove	1.700	2.000
ristrutturate	1.300	1.600
abitabili in buono stato	700	950
da ristrutturare	350	500
BOX	€/unità	€/unità
singoli	8.000	12.000
POSTI AUTO	€/unità	€/unità
singoli	3.500	5.000

Albizzate

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/m ²	€/m ²
nuove/ristrutturate	1.700	2.000
ristrutturate	1.300	1.700
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

Angera

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/m ²	€/m ²
nuove	1.700	2.300
ristrutturate	1.500	1.800
abitabili in buono stato	850	1.400
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	1.700	2.200
ristrutturate	1.500	1.800
abitabili in buono stato	900	1.300
da ristrutturare	450	700
BOX	€/unità	€/unità
singoli	8.000	12.000
POSTI AUTO	€/unità	€/unità
singoli	4.000	6.000

vedi premessa p.10 e indicazioni p. 80

Rilevazione comuni

Arsago Seprio

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove	1.700	2.000
ristrutturate	1.300	1.600
abitabili in buono stato	700	950
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	1.800	2.200
ristrutturate	1.600	1.900
abitabili in buono stato	1.000	1.500
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	1.700	2.000
ristrutturate	1.300	1.600
abitabili in buono stato	650	950
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	1.700	2.300
ristrutturate	1.600	1.900
abitabili in buono stato	950	1.400
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. 80

Rilevazione comuni

Bardello - Malgesso - Bregano

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/m ²	€/m ²
nuove	1.700	2.000
ristrutturate	1.300	1.600
abitabili in buono stato	700	950
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	€/m ²	€/m ²
nuove	1.700	2.000
ristrutturate	1.300	1.600
abitabili in buono stato	700	950
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	€/m ²	€/m ²
nuove	1.700	2.000
ristrutturate	1.400	1.700
abitabili in buono stato	750	1.050
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	€/m ²	€/m ²
nuove	1.700	2.000
ristrutturate	1.400	1.700
abitabili in buono stato	750	1.000
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. 80

Rilevazione comuni

Besozzo

	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

Biandronno

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove	1.700	2.000
ristrutturate	1.300	1.600
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

Bisuschio

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove	1.700	2.200
ristrutturate	1.500	1.700
abitabili in buono stato	750	1.100
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	1.700	2.000
ristrutturate	1.300	1.600
abitabili in buono stato	700	1.000
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. 80

Rilevazione comuni

Brebbia

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/m ²	€/m ²
nuove/ristrutturate	1.700	2.000
ristrutturate	1.300	1.600
abitabili in buono stato	700	1.000
da ristrutturare	350	500
BOX	€/unità	€/unità
singoli	8.000	11.000
POSTI AUTO	€/unità	€/unità
singoli	4.000	6.000

Brenta

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/m ²	€/m ²
nuove	1.700	2.000
ristrutturate	1.300	1.600
abitabili in buono stato	700	950
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	1.700	2.400
ristrutturate	1.500	1.900
abitabili in buono stato	950	1.400
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	1.700	2.000
ristrutturate	1.300	1.600
abitabili in buono stato	850	1.100
da ristrutturare	400	650
BOX	€/unità	€/unità
singoli	9.000	13.000
POSTI AUTO	€/unità	€/unità
singoli	3.500	5.000

vedi premessa p.10 e indicazioni p. 80

Rilevazione comuni

Brissago-Valtravaglia

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove	1.700	2.000
ristrutturate	1.300	1.600
abitabili in buono stato	750	1.150
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	1.700	2.000
ristrutturate	1.400	1.800
abitabili in buono stato	800	1.000
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	1.700	2.100
ristrutturate	1.400	1.800
abitabili in buono stato	900	1.200
da ristrutturare	400	600
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	8.000	11.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	3.500	5.000

Bugugiate

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove	1.700	2.100
ristrutturate	1.400	1.800
abitabili in buono stato	950	1.300
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. 80

Rilevazione comuni

Busto Arsizio

vedi pagine iniziali della rilevazione

vedi premessa p.10 e indicazioni p. 80

Cadegliano-Viconago

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/m ²	€/m ²
nuove	1.700	2.000
ristrutturate	1.400	1.800
abitabili in buono stato	700	950
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	1.700	2.000
ristrutturate	1.400	1.800
abitabili in buono stato	800	1.100
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	1.700	2.000
ristrutturate	1.300	1.700
abitabili in buono stato	700	950
da ristrutturare	350	500
BOX	€/unità	€/unità
singoli	8.000	11.000
POSTI AUTO	€/unità	€/unità
singoli	3.500	5.000

Rilevazione comuni

Cantello

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove	1.700	2.100
ristrutturate	1.500	1.700
abitabili in buono stato	800	1.200
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	1.700	2.000
ristrutturate	1.300	1.600
abitabili in buono stato	700	950
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	1.700	2.200
ristrutturate	1.400	1.900
abitabili in buono stato	700	1.250
da ristrutturare	400	600
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	8.000	12.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	4.000	6.000

Carnago

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove	1.700	2.000
ristrutturate	1.400	1.800
abitabili in buono stato	700	1.100
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. 80

Rilevazione comuni

Caronno Pertusella

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/m ²	€/m ²
nuove	1.700	2.000
ristrutturate	1.400	1.800
abitabili in buono stato	700	1.250
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	1.700	2.000
ristrutturate	1.300	1.600
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

Casale Litta

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/m ²	€/m ²
nuove	1.700	2.000
ristrutturate	1.300	1.600
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

Casalzuigno

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/m ²	€/m ²
nuove	1.700	2.000
ristrutturate	1.300	1.600
abitabili in buono stato	700	950
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. 80

Rilevazione comuni

Casciago

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove	1.900	2.450
ristrutturate	1.600	2.000
abitabili in buono stato	950	1.300
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	1.700	2.000
ristrutturate	1.400	1.800
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

Cassano Magnago

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove	1.700	2.100
ristrutturate	1.400	1.800
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

Cassano Valcuvia

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove	1.700	2.000
ristrutturate	1.300	1.600
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

vedi premessa p.10 e indicazioni p. 80

Rilevazione comuni

Castellanza

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/m ²	€/m ²
nuove	1.700	2.200
ristrutturate	1.500	1.800
abitabili in buono stato	750	1.200
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	1.700	2.000
ristrutturate	1.300	1.600
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

Castelseprio

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/m ²	€/m ²
nuove	1.700	2.000
ristrutturate	1.300	1.600
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

Castelveccana

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/m ²	€/m ²
nuove	1.800	2.400
ristrutturate	1.600	1.900
abitabili in buono stato	950	1.600
da ristrutturare	400	650
BOX	€/unità	€/unità
singoli	13.000	15.000
POSTI AUTO	€/unità	€/unità
singoli	4.000	6.000

vedi premessa p.10 e indicazioni p. 80

Rilevazione comuni

Castiglione Olona

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove	1.700	2.000
ristrutturate	1.400	1.800
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

Castronno

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove	1.700	2.000
ristrutturate	1.300	1.600
abitabili in buono stato	700	950
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	1.700	2.000
ristrutturate	1.300	1.700
abitabili in buono stato	700	950
da ristrutturare	350	500
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	8.000	12.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	4.000	6.000

Cazzago Brabbia

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove	1.700	2.000
ristrutturate	1.300	1.600
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

vedi premessa p.10 e indicazioni p. 80

Rilevazione comuni

Cislago

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/m ²	€/m ²
nuove	1.700	2.100
ristrutturate	1.400	1.800
abitabili in buono stato	850	1.200
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	1.700	2.000
ristrutturate	1.300	1.700
abitabili in buono stato	700	950
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	1.700	2.100
ristrutturate	1.400	1.700
abitabili in buono stato	800	1.100
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	1.700	2.100
ristrutturate	1.400	1.800
abitabili in buono stato	750	1.000
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. 80

Rilevazione comuni

Comabbio

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove	1.700	2.000
ristrutturate	1.300	1.600
abitabili in buono stato	700	950
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	1.800	2.400
ristrutturate	1.600	1.900
abitabili in buono stato	950	1.300
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	1.700	2.000
ristrutturate	1.300	1.600
abitabili in buono stato	650	950
da ristrutturare	350	450
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	8.000	11.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	3.500	5.000

Crosio della Valle

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove	1.700	2.000
ristrutturate	1.300	1.600
abitabili in buono stato	700	950
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. 80

Rilevazione comuni

Cuasso al Monte

	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	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	1.700	2.000
ristrutturate	1.400	1.700
abitabili in buono stato	700	1.100
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	1.700	2.000
ristrutturate	1.400	1.700
abitabili in buono stato	800	1.100
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	1.700	2.000
ristrutturate	1.300	1.600
abitabili in buono stato	550	800
da ristrutturare	300	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. 80

Rilevazione comuni

Cuveglgio

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove	1.700	2.000
ristrutturate	1.300	1.600
abitabili in buono stato	700	950
da ristrutturare	350	500
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	8.000	12.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	3.500	5.000

Cuvio

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove	1.700	2.000
ristrutturate	1.300	1.600
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

Daverio

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove	1.700	2.000
ristrutturate	1.400	1.700
abitabili in buono stato	650	1.000
da ristrutturare	400	600
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	8.000	12.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	4.000	6.000

Dumenza

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove	1.700	2.000
ristrutturate	1.300	1.600
abitabili in buono stato	700	950
da ristrutturare	350	500
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	9.000	12.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	3.500	5.000

vedi premessa p.10 e indicazioni p. 80

Rilevazione comuni

Duno

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/m ²	€/m ²
nuove	1.700	2.000
ristrutturate	1.300	1.600
abitabili in buono stato	650	900
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	1.700	2.000
ristrutturate	1.300	1.700
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

Ferno

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/m ²	€/m ²
nuove	1.700	2.000
ristrutturate	1.300	1.600
abitabili in buono stato	600	950
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	1.700	2.000
ristrutturate	1.300	1.600
abitabili in buono stato	600	900
da ristrutturare	350	500
BOX	€/unità	€/unità
singoli	8.000	11.000
POSTI AUTO	€/unità	€/unità
singoli	3.500	5.000

vedi premessa p.10 e indicazioni p. 80

Rilevazione comuni

Gallarate

vedi pagine iniziali della rilevazione

Galliate Lombardo

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove	1.700	2.000
ristrutturate	1.400	1.700
abitabili in buono stato	700	950
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	1.800	2.500
ristrutturate	1.600	1.900
abitabili in buono stato	900	1.400
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	1.700	2.000
ristrutturate	1.400	1.700
abitabili in buono stato	750	1.000
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. 80

Rilevazione comuni

Gemonio

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/m ²	€/m ²
nuove	1.700	2.000
ristrutturate	1.300	1.600
abitabili in buono stato	750	1.000
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	1.700	2.000
ristrutturate	1.400	1.700
abitabili in buono stato	750	1.350
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	1.700	2.500
ristrutturate	1.600	1.900
abitabili in buono stato	950	1.500
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	1.700	2.000
ristrutturate	1.300	1.600
abitabili in buono stato	600	900
da ristrutturare	350	500
BOX	€/unità	€/unità
singoli	8.000	11.000
POSTI AUTO	€/unità	€/unità
singoli	3.500	5.000

vedi premessa p.10 e indicazioni p. 80

Rilevazione comuni

Gorla Maggiore

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove	1.700	2.000
ristrutturate	1.400	1.700
abitabili in buono stato	600	950
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	1.700	2.000
ristrutturate	1.400	1.700
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

Gornate Olona

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove	1.700	2.000
ristrutturate	1.300	1.600
abitabili in buono stato	600	900
da ristrutturare	350	500
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	8.000	12.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	3.500	5.000

Grantola

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove	1.700	2.000
ristrutturate	1.300	1.600
abitabili in buono stato	650	950
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. 80

Rilevazione comuni

Inarzo

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/m ²	€/m ²
nuove	1.700	2.000
ristrutturate	1.300	1.600
abitabili in buono stato	600	900
da ristrutturare	350	500
BOX	€/unità	€/unità
singoli	8.000	11.000
POSTI AUTO	€/unità	€/unità
singoli	3.500	5.000

Induno Olona

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/m ²	€/m ²
nuove	1.700	2.300
ristrutturate	1.400	1.800
abitabili in buono stato	800	1.200
da ristrutturare	400	600
BOX	€/unità	€/unità
singoli	9.000	14.000
POSTI AUTO	€/unità	€/unità
singoli	4.000	6.000

Ispra

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/m ²	€/m ²
nuove	1.700	2.000
ristrutturate	1.400	1.700
abitabili in buono stato	750	1.000
da ristrutturare	400	600
BOX	€/unità	€/unità
singoli	9.000	14.000
POSTI AUTO	€/unità	€/unità
singoli	3.500	5.000

Jerago con Orago

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/m ²	€/m ²
nuove	1.700	2.000
ristrutturate	1.300	1.700
abitabili in buono stato	650	950
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. 80

Rilevazione comuni

Lavena Ponte Tresa

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove	1.700	2.500
ristrutturate	1.600	1.900
abitabili in buono stato	950	1.450
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	1.700	2.000
ristrutturate	1.300	1.700
abitabili in buono stato	600	900
da ristrutturare	400	550
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	8.000	11.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	3.500	5.000

Lonate Ceppino

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove	1.700	2.000
ristrutturate	1.300	1.600
abitabili in buono stato	600	900
da ristrutturare	350	500
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	8.000	11.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	3.500	5.000

vedi premessa p.10 e indicazioni p. 80

Rilevazione comuni

Lonate Pozzolo

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/m ²	€/m ²
nuove	1.700	2.000
ristrutturate	1.300	1.600
abitabili in buono stato	550	850
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	1.700	2.000
ristrutturate	1.400	1.700
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

Luino

vedi pagine iniziali della rilevazione

Luvinate

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/m ²	€/m ²
nuove	1.700	2.400
ristrutturate	1.600	1.900
abitabili in buono stato	950	1.200
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	1.900	2.700
ristrutturate	1.600	1.900
abitabili in buono stato	900	1.450
da ristrutturare	400	700
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	13.000	17.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	4.000	7.000

Malnate

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove	1.700	2.000
ristrutturate	1.400	1.700
abitabili in buono stato	800	1.300
da ristrutturare	450	700
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	9.000	14.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	4.000	6.000

Marchirolo

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove	1.700	2.100
ristrutturate	1.400	1.800
abitabili in buono stato	900	1.250
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	1.700	2.000
ristrutturate	1.400	1.700
abitabili in buono stato	600	1.000
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. 80

Rilevazione comuni

Marzio

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/m ²	€/m ²
nuove	1.700	2.000
ristrutturate	1.300	1.600
abitabili in buono stato	600	900
da ristrutturare	350	500
BOX	€/unità	€/unità
singoli	8.000	11.000
POSTI AUTO	€/unità	€/unità
singoli	3.500	5.000

Masciago Primo

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/m ²	€/m ²
nuove	1.700	2.000
ristrutturate	1.300	1.600
abitabili in buono stato	600	900
da ristrutturare	350	500
700	€/unità	€/unità
singoli	8.000	11.000
POSTI AUTO	€/unità	€/unità
singoli	3.500	5.000

Mercallo

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/m ²	€/m ²
nuove	1.700	2.000
ristrutturate	1.300	1.600
abitabili in buono stato	700	950
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	1.700	2.000
ristrutturate	1.400	1.700
abitabili in buono stato	700	1.150
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. 80

Rilevazione comuni

Montegrino Valtravaglia

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove	1.700	2.000
ristrutturate	1.300	1.600
abitabili in buono stato	700	950
da ristrutturare	350	500
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	8.000	12.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	3.500	5.000

Monvalle

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove	1.700	2.000
ristrutturate	1.300	1.600
abitabili in buono stato	700	950
da ristrutturare	350	500
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	8.000	11.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	3.500	5.000

Morazzone

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove	1.700	2.000
ristrutturate	1.400	1.700
abitabili in buono stato	800	1.000
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	1.700	2.000
ristrutturate	1.400	1.700
abitabili in buono stato	700	950
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. 80

Rilevazione comuni

Oggiona con Santo Stefano

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/m ²	€/m ²
nuove	1.700	2.300
ristrutturate	1.500	1.900
abitabili in buono stato	700	1.100
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	1.700	2.300
ristrutturate	1.500	1.900
abitabili in buono stato	700	1.200
da ristrutturare	400	600
BOX	€/unità	€/unità
singoli	9.000	13.000
POSTI AUTO	€/unità	€/unità
singoli	4.000	6.000

Origgio

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/m ²	€/m ²
nuove	1.700	2.100
ristrutturate	1.500	1.900
abitabili in buono stato	700	1.200
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	1.700	2.000
ristrutturate	1.300	1.600
abitabili in buono stato	700	950
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. 80

Rilevazione comuni

Porto Ceresio

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove	1.700	2.300
ristrutturate	1.500	1.900
abitabili in buono stato	900	1.300
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	1.700	2.400
ristrutturate	1.500	1.900
abitabili in buono stato	850	1.450
da ristrutturare	400	650
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	11.000	15.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	4.000	6.000

Rancio Valcuvia

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove	1.700	2.000
ristrutturate	1.300	1.600
abitabili in buono stato	600	900
da ristrutturare	350	500
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	8.000	11.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	3.500	5.000

Ranco

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove	1.800	2.600
ristrutturate	1.500	2.000
abitabili in buono stato	1.000	1.400
da ristrutturare	400	800
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	10.000	15.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	4.000	6.000

vedi premessa p.10 e indicazioni p. 80

Rilevazione comuni

Saltrio

	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	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	1.700	2.000
ristrutturate	1.600	1.900
abitabili in buono stato	650	1.100
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	1.700	2.000
ristrutturate	1.300	1.600
abitabili in buono stato	600	1.050
da ristrutturare	350	500
BOX	€/unità	€/unità
singoli	8.000	11.000
POSTI AUTO	€/unità	€/unità
singoli	3.500	5.000

Saronno

vedi pagine iniziali della rilevazione

vedi premessa p.10 e indicazioni p. 80

Rilevazione comuni

Sesto Calende

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove	1.700	2.400
ristrutturate	1.500	1.900
abitabili in buono stato	800	1.300
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	1.700	2.100
ristrutturate	1.400	1.800
abitabili in buono stato	700	1.100
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	1.700	2.000
ristrutturate	1.400	1.700
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

Somma Lombardo

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove	1.700	2.100
ristrutturate	1.400	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

vedi premessa p.10 e indicazioni p. 80

Rilevazione comuni

Sumirago

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/m ²	€/m ²
nuove	1.700	2.000
ristrutturate	1.400	1.700
abitabili in buono stato	700	950
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	1.700	2.000
ristrutturate	1.400	1.700
abitabili in buono stato	800	1.000
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	1.700	2.000
ristrutturate	1.300	1.600
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

Tradate

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/m ²	€/m ²
nuove	1.700	2.000
ristrutturate	1.400	1.700
abitabili in buono stato	700	1.000
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. 80

Rilevazione comuni

Travedona-Monate

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove	1.700	2.000
ristrutturate	1.300	1.600
abitabili in buono stato	700	950
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	1.700	2.100
ristrutturate	1.400	1.800
abitabili in buono stato	800	1.250
da ristrutturare	400	600
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	11.000	14.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	4.000	6.000

Uboldo

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove	1.900	2.400
ristrutturate	1.800	2.100
abitabili in buono stato	800	1.300
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	1.700	2.000
ristrutturate	1.300	1.600
abitabili in buono stato	700	950
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. 80

Rilevazione comuni

Varano Borghi

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/m ²	€/m ²
nuove	1.700	2.000
ristrutturate	1.300	1.600
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

Varese

vedi pagine iniziali della rilevazione

Vedano Olona

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/m ²	€/m ²
nuove	1.700	2.000
ristrutturate	1.400	1.700
abitabili in buono stato	700	950
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	1.700	2.000
ristrutturate	1.300	1.700
abitabili in buono stato	700	1.100
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	1.700	2.000
ristrutturate	1.300	1.700
abitabili in buono stato	700	1.100
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	1.700	2.000
ristrutturate	1.400	1.700
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

Viggiù

	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	350	600
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	8.000	12.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	4.000	6.000

Vizzola Ticino

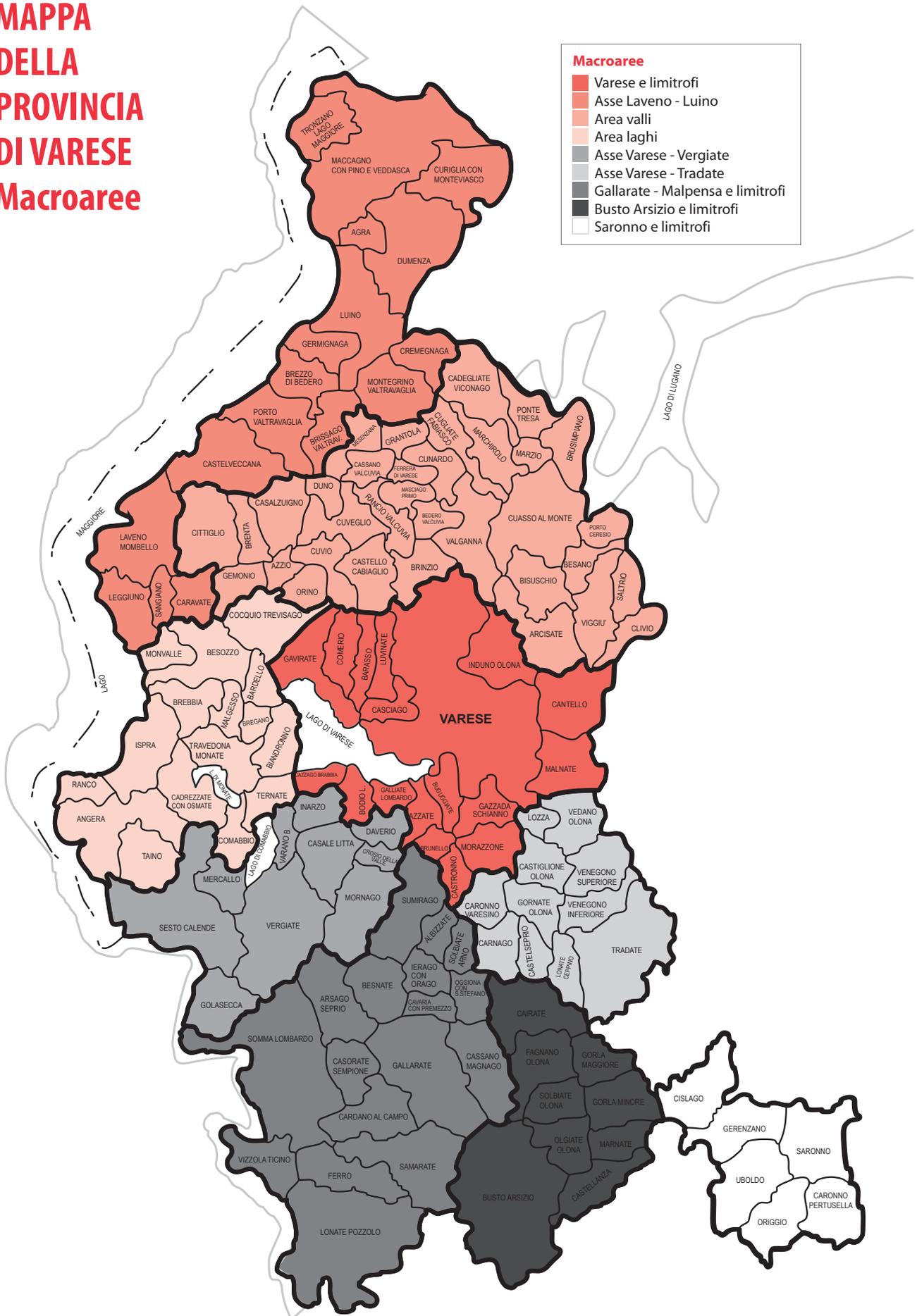
	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove	1.700	2.000
ristrutturate	1.300	1.600
abitabili in buono stato	600	900
da ristrutturare	350	500
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	8.000	11.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	3.500	5.000

vedi premessa p.10 e indicazioni p. 80

Rilevazione comuni

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, Cremonaga, 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, Viggiù	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, Carnago, Caronno Varesino, Gornate Olona, Lonate Ceppino, Lozza, Tradate, Vedano Olona, Venegono Inferiore, Venegono Superiore	600	800	250	450
 GALLARATE-MALPENSA E LIMITROFI	Albizzate, Arsago Seprio, Besnate, Cardano al Campo, Casorate Sempione, Cassano Magnago, Cavaria con Premezzo, Ferno, Gallarate, Ierago con Orago, Lonate Pozzolo, Oggiona con Santo Stefano, Samarate, Solbiate Arno, Somma Lombardo, Sumirago, Vizzola Ticino	600	800	250	400
 BUSTO ARSIZIO E LIMITROFI	Busto Arsizio, Cairate, Castellanza, Fagnano Olona, Gorla Maggiore, Gorla Minore, Marnate, Olgiate Olona, Solbiate Olona	600	800	250	400
 SARONNO E LIMITROFI	Caronno Pertusella, Cislago, Gerenzano, Origgio, Saronno, Uboldo	600	850	250	500

