



CAMERA DI COMMERCIO
INDUSTRIA ARTIGIANATO
AGRICOLTURA DI VARESE

2015

Rilevazione dei prezzi degli immobili in provincia di Varese

Approvato dalla COMMISSIONE RILEVAZIONE PREZZI DEGLI IMMOBILI
in data 10 settembre 2015
sulla base delle rilevazioni effettuate nei 139 comuni della provincia

in collaborazione con:





COLLEGIO GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI DELLA PROVINCIA DI VARESE

Via San Michele 2/b - 21100 VARESE

Tel 0332 232122 - Fax 0332 232341

www.collegio.geometri.va.it - sede@collegio.geometri.va.it - collegio.varese@geopec.it



Per gentile concessione del Collegio Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Milano

**IL GEOMETRA AIUTA
A CONCRETIZZARE
LE TUE IDEE**



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

**presso il Collegio Geometri e Geometri Laureati di Varese è attivo
Sportello di Mediazione ai sensi D.Lgs. 28/2010**

30! years 4MATIC



Consumo combinato (litri/100 km): 14,1 (GLE 450 4MATIC) e 20,0 (GLC 300 4MATIC). Emissioni CO₂ (g/km): 166 (GLC 300 4MATIC) e 139 (GLE 450 4MATIC).
 Consumo combinato (litri/100 km): 8,4 (Mercedes-AMG GLE 63 S Coupé 4MATIC) e 14,4 (GLE 350 4 Coupé 4MATIC). Emissioni CO₂ (g/km): 278 (Mercedes-AMG GLE 63 S Coupé 4MATIC) e 180 (GLE 350 4 Coupé 4MATIC).
 Consumo combinato (litri/100 km): 8,5 (Mercedes-AMG GLC 63 S 4MATIC) e 20,3 (GLE 500 4MATIC). Emissioni CO₂ (g/km): 278 (Mercedes-AMG GLE 63 S 4MATIC) e 79 (GLE 500 4MATIC).

I Nuovi SUV Mercedes-Benz. Il massimo. Ovunque.

Con Mercedes-Benz i SUV raggiungono territori mai esplorati prima. Scopri il fascino e la risposta aggressiva su ogni terreno di Nuovo GLE Coupé. Supera la definizione di comfort, sicurezza e performance con il Nuovo GLE, vero erede di Classe M. Inseguì l'emozione di guida anche in città col Nuovo GLC: linee morbide e indole off-road.

Mercedes-Benz

The best or nothing.



Ardena S.r.l.

Concessionaria Ufficiale di Vendita Mercedes-Benz
 Gazzada Schianno (VA), Via Gallarate 21, tel. 0332.877877
www.ardena.mercedes-benz.it



CAMERA DI COMMERCIO
INDUSTRIA ARTIGIANATO
AGRICOLTURA DI VARESE

2015

Rilevazione dei prezzi degli immobili in provincia di Varese

Approvato dalla COMMISSIONE RILEVAZIONE PREZZI DEGLI IMMOBILI
in data 10 settembre 2015
sulla base delle rilevazioni effettuate nei **139 comuni della provincia**

in collaborazione con:



- Associazione Costruttori Edili della provincia di Varese
- Collegio Geometri e Geometri Laureati della prov. di Varese
- Ordine degli Architetti della provincia di Varese
- Ordine degli Ingegneri della provincia di Varese
- Provincia di Varese

Pubblicazione annuale della Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Varese

Direttore responsabile: Mauro Temperelli

Direzione e amministrazione:

Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Varese
P.zza Monte Grappa, 5 - 21100 VARESE
Tel: 0332 295317 - Fax: 0332 282158
e-mail: prezzi@va.camcom.it - sito: www.va.camcom.it

Redazione: Ufficio Armonizzazione del Mercato

Coordinamento editoriale: Ufficio Comunicazione

Registrazione del Tribunale n. 921 del 16 ottobre 2007

Editore: Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Varese

PROPRIETÀ LETTERARIA RISERVATA

A norma della Legge del 22 Aprile 1941 n. 633 e successive modifiche sul diritto d'autore e dell'art. 2575 del codice civile, sono vietate la contraffazione e la riproduzione di questa pubblicazione o parte di essa - a fini commerciali - con qualsiasi mezzo elettromeccanico, meccanico, per mezzo fotocopie, microfilm, registrazioni o altro. Pertanto, in via meramente esemplificativa, si precisa che non sono consentite le modifiche ai codici delle voci e alle relative descrizioni. Usi diversi dalla commercializzazione sono consentiti purché venga sempre ben citata la fonte.

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

SOMMARIO

INTRODUZIONE	5
Commissione per la rilevazione dei prezzi	6
Premessa	7
Indicazioni utili alla lettura dei valori	8
Avvertenze.....	8
La riforma del condominio	10
Tabella oneri accessori - ripartizione fra locatore e conduttore	12
Attestato di Prestazione Energetica - APE	16
Nuove disposizioni sugli impianti termici: bollino blu e termoregolazione	21
Decreto Presidente della Repubblica del 23/03/1998 n.138 (Allegato C)	24
Obbligo di registrazione di scritture private non autenticate (contratti preliminari ed altro)	26
Disamina sulle novità fiscali di maggior rilievo intervenute nel corso dell'anno 2015 relative agli immobili posseduti da persone fisiche.....	27
Imposta comunale unica - IUC	29
Cosa è cambiato in concreto e da quando	33
Agevolazioni fiscali per l'acquisto della "prima casa".....	34
Credito d'imposta per acquistare una nuova prima casa	37
Imposte acquisto prima e seconda casa	39
Coefficienti di rivalutazione e categorie catastali.....	40
Obbligo della conformità catastale	42
La dichiarazione di conformità catastale.....	43
Metodo di calcolo valore diritto di usufrutto	44
Imposta sostitutiva sulle plusvalenze immobiliari	46
Tutela dei diritti patrimoniali degli acquirenti di immobili da costruire.....	47
Interessi legali	49
Cedolare secca sugli affitti	50
Quale casa oggi?.....	53
Numero di Transazioni Normalizzate (N.T.N.) nel periodo dal 2007 al 2014	55
Mapa della provincia di Varese.....	57
Indicatori demografici dei 139 comuni della provincia di Varese (allo 01.01.2015).....	58
Il Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) - con relativa mappa stato avanzamento.....	63
RILEVAZIONE DEI PREZZI DEGLI IMMOBILI	73
Varese.....	75
Busto Arsizio	78
Gallarate	81
Laveno-Mombello.....	83
Luino.....	84
Saronno.....	86
RILEVAZIONE COMUNI DELLA PROVINCIA DI VARESE	87
RILEVAZIONE DEI PREZZI DEGLI IMMOBILI INDUSTRIALI E ARTIGIANALI PER MACRO AREE	123

GRAFICA  **ESSEZETA**
COMUNICAZIONE IN PRATICA



STAMPATI COMMERCIALI **EDITORIA** CARTOTECNICA
Viale Aguggiari, 178 - 21100 Varese
Tel. 0332.222677 - 0332.223277 - Fax 0332.820322
repartografico@graficaessezeta.it - info@graficaessezeta.it

INTRODUZIONE

Commissione per la rilevazione dei prezzi

Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Varese

Mauro TEMPERELLI

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

Bernardo BIANCHESSI - Sergio SALERNO

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

Isabella TAFURO - Luca SIMIONI

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

Santino TAVERNA - Dino VANETTI

Associazione Costruttori Edili della provincia di Varese

Marco POZZI

Ordine degli Ingegneri della provincia di Varese

Giuseppe NICORA - Roberta BESOZZI

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

Matteo SACCHETTI

Collegio Geometri e Geometri Laureati della provincia di Varese

Fausto ALBERTI

Agenzia delle Entrate - Territorio - Varese

Antonio DELLUTRI

Provincia di Varese

Piero GALPAROLI

Segreteria

Ufficio Armonizzazione del Mercato - CCIAA di Varese

Antonella Belometti

Premessa

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

Nell'anno 2015 sono state mantenute ed introdotte - con la Legge di stabilità 2015 - importanti modifiche fiscali riguardanti il comparto immobiliare:

- mantenuto fino al 31/12/2015 il 65% delle detrazioni fiscali sugli interventi di riqualificazione energetica
- mantenuta la detrazione del 50% per l'acquisto di grandi elettrodomestici (non inferiori alla Classe A) e di alcune tipologie di mobili, conseguenti alla manutenzione straordinaria o ristrutturazione di un immobile residenziale;
- mantenuta la detrazione fiscale per interventi di ristrutturazione edilizia, prorogata al 31 dicembre 2015 la possibilità di usufruire della maggiore detrazione Ipréf (50%);
- la diminuzione al 10% dell'imposta sostitutiva dell'IRPEF sul canone di locazione annuo (cedolare secca) per i contratti a canone concordato stipulati per immobili ubicati nelle città metropolitane, nei capoluoghi di provincia e nei comuni ad alta tensione abitativa (individuati dal Cipe).
- mantenuta la TASI (tassa sui servizi indivisibili) da versare sia dai proprietari che dagli inquilini, in base alle aliquote stabilite nella Delibera della Giunta Comunale ove ubicato l'immobile.

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

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

Ne consegue che buona parte del patrimonio immobiliare esistente, nel prossimo futuro, dovrà subire interventi radicali di riqualificazione a vantaggio della valorizzazione del patrimonio esistente e della sua qualità estetica.

Si prevedono e si auspicano ricadute positive anche sulla ripresa del lavoro nel settore edile e nel conseguente indotto generato.

Pur rilevando una sensibile ripresa nei numeri delle compravendite dopo sei anni di contrazione, le quotazioni sono in continuo lieve ribasso, maggiormente per gli immobili da ristrutturare e/o con spese condominiali elevate, rispetto alla media della tipologia proposta.

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

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

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

Nelle zone turistiche della provincia si è registrata una lieve riduzione dei prezzi rispetto all'anno precedente, comunque inferiore a quelli degli altri immobili.

Il tempo medio necessario per concludere una compravendita si mantiene ancora intorno ai 12 mesi.

I valori degli immobili di nuova costruzione edificati con le caratteristiche del risparmio energetico, soprattutto per le classi energetiche "A" e "B", potrebbero subire un incremento rispetto ai valori espressi nella presente rilevazione.

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 in seguito).

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.

LEGENDA

Immobili Nuovi/Ristrutturati

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

Abitabili in buono stato

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

Da ristrutturare

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

Avvertenze

La presente pubblicazione - edita a cura della Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Varese - è frutto del lavoro di un'apposita Commissione nominata dalla Giunta della Camera di Commercio di Varese. La Commissione ha vagliato i risultati delle rilevazioni effettuate sul territorio da oltre 200 operatori che formano la rete di informatori delle associazioni di categoria A.N.A.M.A., F.I.A.I.P., F.I.M.A.A., degli Ordini e Collegi professionali interessati, dell'Agenzia delle Entrate - Territorio, della Provincia di Varese e dell'Associazione Costruttori Edili.

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

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

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

Per le considerazioni sopra esposte, la presente pubblicazione, che per la sua caratteristica pubblica riveste significativa importanza, potrà servire da supporto indicativo per gli operatori, mentre potrà essere utilizzata dai cittadini come ausilio informativo.

VARESE

SPORT

STUDIO
SUNRISE
media

GIUCCA
LEGGI
TIFA
AMA

www.varesesport.com

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

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

viene anche richiesto di godere dei diritti civili, di non essere stato condannato per reati contro il patrimonio e di non essere stato protestato.

La nomina dell'amministratore sarà obbligatoria solo se i condomini sono almeno 9 e il suo mandato non avrà scadenza ma, al termine di ogni anno, egli potrà essere licenziato per gravi inadempienze, come l'accertamento di irregolarità fiscali.

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

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

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

Anagrafe condominiale

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

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

Gestione degli impianti in condominio

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

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

Videosorveglianza

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

Fondo speciale

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

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

Sito internet

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

Le innovazioni

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

Infrazioni al regolamento di condominio

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

Tabella oneri accessori

Ripartizione tra locatore e conduttore concordata tra Confedilizia e Sunia-Sicet-Uniat - Registrata il 30 aprile 2014 a Roma

A cura di Agenzia delle Entrate, Ufficio territoriale Roma 2, n.8455/3

La nuova tabella, che di fatto recepisce le novità normative e tecnologiche come il cablaggio dei condomini, i sistemi di videosorveglianza e l'installazione di antenne satellitari, è frutto dell'accordo tra Confedilizia (rappresentante dei proprietari) e i sindacati degli inquilini Sunia, Sicet e Uniat.

La tabella è stata registrata e per utilizzarla basterà richiamarla nei nuovi contratti, senza doverla allegare e quindi senza far lievitare le spese di bollo.

Novità sull'antincendio: al proprietario spettano l'installazione e la sostituzione dell'impianto, oltre che gli acquisti degli estintori, mentre manutenzione ordinaria, ricarica degli estintori, ispezioni e collaudi fanno carico all'inquilino.

Alcune voci sono rimaste però «in sospeso» perché le realtà locali possono prevedere obblighi differenti: «Una specifica norma di chiusura - rinvia, per le voci non previste, alle leggi e agli usi locali».

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, PRODUZIONE DI ENERGIA DA FONTI RINNOVABILI

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	C

IMPIANTO ANTINCENDIO

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

IMPIANTO CENTRALIZZATO DI RICEZIONE RADIOTELEVISIVA E DI FLUSSI INFORMATIVI

Installazione, sostituzione o potenziamento dell'impianto centralizzato per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo anche da satellite o via cavo	L
Manutenzione ordinaria dell'impianto centralizzato per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo anche da satellite o via cavo	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 di tetti e lastrici solari	C
Manutenzione straordinaria della rete di fognatura	L
Manutenzione ordinaria della rete di fognatura, compresa la disostruzione dei condotti e pozzetti	C
Sostituzione di marmi, corrimano, ringhiere	L
Manutenzione ordinaria di pareti, corrimano, ringhiere di scale e locali comuni	C
Consumo di acqua ed energia elettrica per le parti comuni	C

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

PARTI INTERNE ALL'APPARTAMENTO LOCATO

Sostituzione integrale di pavimenti e rivestimenti	L
Manutenzione ordinaria di pavimenti e rivestimenti	C
Manutenzione ordinaria di infissi, serrande e dell'impianto sanitario	C
Rifacimento di chiavi e serrature	C
Tinteggiatura di pareti	C
Sostituzione di vetri	C
Manutenzione ordinaria di apparecchi e condutture di elettricità, dei cavi, degli impianti citofonico, videocitofonico e degli impianti individuali di videosorveglianza, per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo anche da satellite o via cavo	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	C
Indennità sostitutiva alloggio portiere prevista nel C.C.N.L.	L10%	C90%
Manutenzione ordinaria della guardiola	L10%	C90%
Manutenzione straordinaria della guardiola	L	L

PULIZIA

Spese per l'assunzione dell'addetto	L
Trattamento economico dell'addetto, compresi contributi previdenziali e assicurativi, accantonamento liquidazione, tredicesima, premi, ferie e indennità varie, anche locali, come da C.C.N.L.	C
Spese per il conferimento dell'appalto a ditta	L
Spese per le pulizie appaltate a ditta	C
Materiale per le pulizie	C
Acquisto e sostituzione macchinari per la pulizia	L

Manutenzione ordinaria dei macchinari per la pulizia	C
Derattizzazione e disinfestazione dei locali legati alla raccolta delle immondizie	C
Disinfestazione di bidoni e contenitori di rifiuti	C
Tassa rifiuti o tariffa sostitutiva	C
Acquisto di bidoni, trespoli e contenitori	L
Sacchi per la preraccolta dei rifiuti	C

SGOMBERO NEVE

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

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

LEGENDA

L = locatore

C = conduttore

Attestato di Prestazione Energetica: APE

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

In questi ultimi mesi la normativa nel settore è stata aggiornata in modo significativo. La norma di legge di ultima emanazione è il decreto legislativo 4 luglio 2014, n. 102, «Attuazione della Direttiva 2012/27/UE sull'efficienza energetica, che modifica le direttive 2009/125/CE e 2010/30/UE e abroga le direttive 2004/8/CE e 2006/32/CE.

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

L'attestato è obbligatorio per tutte le categorie di edifici, classificati in base alla destinazione d'uso indicata all'articolo 3 del DPR 26 agosto 1993, n. 412, come da elenco fornito nella successiva tabella. La tabella fornisce nella seconda colonna la data di obbligatorietà dell'attesta e nella terza i casi di obbligo di allegazione dell'attestato.

Tipologia di intervento	A decorrere dal	Obbligo allegazione
Nuova costruzione, demolizione e ricostruzione in ristrutturazione, ristrutturazione edilizia superiore al 25% della superficie disperdente, ampliamento volumetrico superiore al 20% dell'esistente e recupero di sottotetti a fini abitativi.	01/09/2007	
Trasferimento a titolo oneroso dell'intero edificio mediante la cessione di tutte le unità immobiliari che lo compongono effettuata con un unico contratto.	01/09/2007	Sì
Incentivi e agevolazioni di qualsiasi natura, sia come sgravi fiscali o contributi a carico di fondi pubblici o di generalità degli utenti, finalizzati al miglioramento delle prestazioni energetiche dell'edificio o degli impianti	01/09/2007	
Contratti Servizio Energia e Servizio Energia "Plus", nuovi o rinnovati, relativi ad edifici pubblici o privati.	01/01/2008	
Provvedimenti giudiziali portanti trasferimenti immobiliari resi nell'ambito di procedure esecutive individuali e di vendite conseguenti a procedure concorsuali purché le stesse si siano aperte, rispettivamente, con pignoramenti trascritti ovvero con provvedimenti pronunciati a decorrere dal 1° gennaio 2008 e purché le stesse abbiano ad oggetto edifici per i quali ricorrono gli obblighi di allegazione (come sopra elencato).	01/01/2008	Sì
Interventi di nuova installazione o ristrutturazione impianto termico e di sostituzione di generatore per installazioni di potenze termiche utili nominali maggiori o uguali a 100 kW.	01/01/2008	
Contratti, nuovi o rinnovati, relativi alla gestione degli impianti termici di climatizzazione degli edifici pubblici o nei quali figura comunque come committente un Soggetto pubblico.	22/12/2008	
Trasferimento a titolo oneroso delle singole unità immobiliari.	01/07/2009	Sì
Contratti di locazione soggetti all'obbligo di registrazione (ovvero contratti di qualsiasi ammontare, purché di durata superiore ai 30 giorni complessivi nell'anno), locazione finanziaria e di affitto di azienda comprensivo di immobili, siano essi nuovi o rinnovati, riferiti a una o più unità immobiliari.	01/07/2010	
Per edifici di proprietà pubblica o adibiti ad uso pubblico la cui superficie utile sia superiore a 1.000 mq.	01/09/2007 ed entro il 01/07/2011	
Pubblicazione di annunci commerciali finalizzati alla vendita o locazione di edifici.	01/01/2012	

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

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

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

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

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

L'APE è il risultato di un lavoro complesso e minuzioso eseguito dal Certificatore sulla struttura dell'edificio (involucro) e sul suo impianto termico e di produzione dell'Acqua Calda Sanitaria (ACS). Il Certificatore deve eseguire uno o più sopralluoghi durante i quali rileva lo stato di fatto dell'edificio, degli impianti. Detti rilievi devono essere meticolosi e accurati in misure, superfici, volumi, caratteristiche strutturali dell'edificio e rilevamento di parametri termici ed elettrici dell'impianto di riscaldamento/condizionamento e di produzione di ACS.

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

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

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

La normativa della Regione Lombardia, nel frattempo, ha subito alcune evoluzioni; siamo in attesa che venga rilasciata la nuova versione del software CENED, che includerà le procedure di calcolo previste dalle norme regionali e dalle norme UNI della serie 11300 parti 1, 2 (revisione 2013), 3 e 4. In questo modo sarà in grado di valutare i fabbisogni sia di energia termica che primaria dell'edificio per climatizzazione invernale ed estiva, produzione di acqua calda sanitaria ed illuminazione, tenendo conto di tutti gli apporti energetici prodotti dalle diverse fonti rinnovabili (solare termico e fotovoltaico, biomassa, pompe di calore).

Attestato di prestazione energetica

Validità decennale dal momento del rilascio

Dati proprietario

Nome e cognome **Mario Rossi**
 Ragione sociale -
 Indirizzo **via Piave**
 N. civico **5**
 Comune **Varese**
 Provincia **Varese**
 C.A.P. **21100**
 Codice fiscale / Partita IVA **RSSMRA76R24L682J**
 Telefono **03325874**

Catasto Energetico Edifici Regionale

Codice identificativo **15146 - 000930 / 14**
 Registrato il **15/01/2014**
 Valido fino al **15/01/2024**

Dati Soggetto certificatore

Nome e cognome **Mario Bianchi**
 Numero di accreditamento **21034**

Dati catastali

Comune catastale	VARESE		Sezione		1		Foglio		15		Particella		187	
Subalterni	da	a	da	a	da	a	da	a	da	a	da	a	da	a
2														

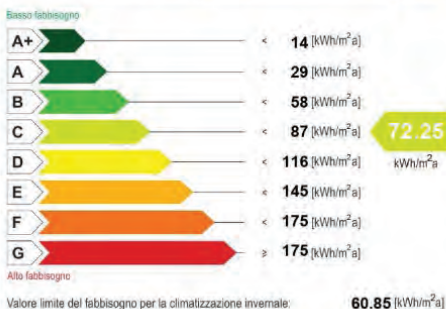
Dati edificio

Provincia **Varese**
 Comune **VARESE**
 Indirizzo **VIALE BELFORTE, 22**
 Periodo di attivazione dell'impianto **15 ottobre - 15 aprile**
 Gradi giorno **2652 [GG]**
 Categoria dell'edificio **E.1(1)**
 Anno di costruzione **Dopo il 2006**
 Superficie utile **82.74 [m²]**
 Superficie disperdente (S) **122.62 [m²]**
 Volume lordo riscaldato (V) **302.37 [m³]**
 Rapporto S/V **0.41 [m²]**
 Progettista architettonico **Carlo Volpe**
 Progettista impianto termico **Francesco Abate**
 Costruttore **Luca Occhipinti**

Mappa



Classe energetica - EP_H Zona climatica



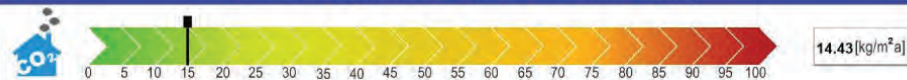
Classe energetica - ET_c



Richiesta rilascio targa energetica

Secondo quanto sancito al punto 11 della DGR VIII/5018 e s.m.i., si richiede, all'Organismo di accreditamento, il rilascio della targa

Emissioni di gas ad effetto serra in atmosfera - CO₂eq



Indicatori di prestazione energetica

Fabbisogno annuo di energia termica	
Climatizzazione invernale ET_H	69.27 [kWh/m ² a]
Climatizzazione estiva ET_C	1.61 [kWh/m ² a]
Acqua calda sanitaria ET_W	20.06 [kWh/m ² a]
Fabbisogno di energia primaria	
Climatizzazione invernale EP_H	72.25 [kWh/m ² a]
Climatizzazione estiva EP_C	[kWh/m ² a]
Acqua calda sanitaria EP_W	24.06 [kWh/m ² a]
Contributi	
Fonti rinnovabili EP_{FER}	0.00 [kWh/m ² a]
Efficienze medie	
Riscaldamento $\epsilon_{gh,gr}$	96.00 [%]
Acqua calda sanitaria $\epsilon_{gh,gr}$	83.00 [%]
Riscaldamento + Acqua calda sanitaria $\epsilon_{gh,gr}$	93.00 [%]
Totale per usi termici EP_T	96.31 [kWh/m ² a]
Altri usi energetici	
Illuminazione EP_L	0.00 [kWh/m ² a]

Specifiche impianto termico

Tipologia impianto	Riscaldamento	ACS	Combinato
Sistema di generazione			
<input type="checkbox"/> tradizionale			
<input type="checkbox"/> multistadio o modulante			
numero generatori			
potenza termica nom. al focolare			
combustibile utilizzato			
<input checked="" type="checkbox"/> condensazione			
<input checked="" type="checkbox"/> multistadio o modulante			
numero generatori			
potenza termica nom. al focolare			
combustibile utilizzato			1
<input type="checkbox"/> pompe di calore			26.40
numero generatori			Gas naturale
C.O.P. / G.U.E.			
combustibile utilizzato			
<input type="checkbox"/> teleriscaldamento			
combustibile utilizzato			
<input type="checkbox"/> cogenerazione			
consumo nom. di combustibile			
combustibile utilizzato			
<input type="checkbox"/> ad alimentazione elettrica			
potenza elettrica assorbita			
<input type="checkbox"/> altro (si veda campo note)			

Possibili interventi migliorativi del sistema edificio impianto termico

Intervento		Superficie interessata [m ²]	Prestazioni U [W/m ² K] η [%]	Risparmio EP _e [%]	Priorità intervento	Classe energetica raggiunta	Riduzione CO _{2,est} [%]
Invólucro	Coibentazione delle strutture opache verticali rivolte verso l'esterno						
	Coibentazione delle strutture opache verticali rivolte verso ambienti non riscaldati						
	Coibentazione delle strutture opache orizzontali rivolte verso l'esterno						
	Coibentazione delle strutture opache orizzontali rivolte verso ambienti non riscaldati						
	Coibentazione della copertura						
	Sostituzione delle chiusure trasparenti comprensive di infissi rivolte verso l'esterno	18.25	1.142	13,8	Media	C	13,8
Impianto	Sostituzione generatore di calore						
	Sostituzione/adeguamento del sistema di distribuzione						
	Sostituzione del sistema di emissione						
	Installazione/sostituzione VMC						
FER	Installazione impianto solare termico						
	Installazione impianto solare fotovoltaico	19.2	14	29,5	Alta	B	29,3
TOT.	Sommatoria di tutti gli interventi ipotizzati			41,2	Alta	B	41,1
Note	La priorità degli interventi relativi alle caselle non compilate è trascurabile.						

Note

Firma

Il Soggetto certificatore dichiara sotto la propria responsabilità - a norma degli artt. 46 e 47 del d.p.r. N. 445/2000 - e nella consapevolezza che le dichiarazioni mendaci e la falsità in atti sono punite ai sensi del codice penale e delle leggi speciali in materia, di aver redatto il presente attestato in conformità alla DGR n.VIII/5018 e s.m.i..

Soggetto certificatore
Mario Bianchi



Il presente attestato documenta l'avvenuto pagamento, da parte del Soggetto certificatore incaricato, del contributo di euro 10,00 dovuto all'Organismo regionale di accreditamento o ha stesso valore di ricevuta del Catasto Energetico Edifici Regionale.

Nuove disposizioni sugli impianti termici: bollino blu e termoregolazione

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

Le nuove disposizioni sugli impianti termici introducono due importanti novità, che intendono rafforzare 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.

Nasce proprio con queste finalità il Bollino blu, che consentirà di identificare in modo certo tutti gli impianti termici, grazie a un codice che, analogamente a quanto si fa apponendo una targa, costituirà il segno di riconoscimento dell'impianto stesso all'interno del Catasto Unico Regionale Impianti Termici (CURIT). Il cittadino così potrà accedere a CURIT, anche attraverso la propria Carta Regionale dei Servizi (CRS), per verificare che il proprio impianto sia regolarmente registrato e monitorato.

L'altra novità introdotta riguarda l'obbligo di installazione di sistemi per la termoregolazione e la contabilizzazione del calore per gli impianti termici a servizio di più unità abitative. Tali dispositivi contribuiranno a promuovere concretamente tra i cittadini una cultura del risparmio di energia e il conseguente contenimento della spesa energetica, anche nell'ottica della riduzione dell'inquinamento atmosferico.

Il bollino blu: la targa identificativa dell'impianto

Entro il 31 luglio 2014 ogni impianto termico dovrà essere dotato di Bollino blu, ossia di una targa identificativa che riporterà un codice univoco che sarà valido per tutta la vita dell'impianto.

In caso di nuova installazione, il Bollino blu verrà apposto dall'installatore, mentre per gli impianti di riscaldamento esistenti l'operazione avverrà a cura del manutentore. Solo se l'impianto già dotato di targa subisce nel tempo modifiche sostanziali, per esempio il passaggio all'utilizzo di un diverso combustibile (p.e. dal gasolio al gas), dovrà dotarsi di un nuovo Bollino blu.

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.

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 conduce ad attivare il riscaldamento solo quando si è presenti nell'abitazione, evitando di raggiungere temperature particolarmente elevate ed i conseguenti inutili sprechi; con queste predisposizioni inoltre non si producono una parte importante delle emissioni nocive in atmosfera.

Con l'approvazione della delibera n. 2601 del 30/11/2011, il primo termine per l'adeguamento degli impianti esistenti è differenziato in base alla potenza e alla data di installazione come di seguito indicato:

- entro il 1° agosto 2012 gli impianti con potenza superiore a 350 kW e installati prima del 1° agosto 1997;
- entro il 1° agosto 2013 gli impianti con potenza maggiore o uguale a 116 kW e installati prima del 1° agosto 1998;
- entro il 1° agosto 2014 i restanti impianti.

Poiché le date proposte non erano realistiche, rispetto alla data di emissione della determina, la successiva D.G.R. 3522 del 23 maggio 2012 delibera di posticipare l'obbligo di dotazione dei sistemi di termoregolazione e contabilizzazione del calore alla data del 1° agosto 2014 nei seguenti casi:

- impianti termici per i quali il cambio di combustibile sia avvenuto dopo l'1 agosto 1997;
- impianti termici che sono stati collegati a reti di teleriscaldamento dopo l'1 agosto 1997;
- impianti per i quali viene approvato un progetto di ristrutturazione complessiva che consenta un miglioramento dell'efficienza energetica non inferiore al 40% rispetto al rendimento dell'impianto originario.

Si demanda agli Enti Locali la valutazione di ulteriori condizioni che possano giustificare l'allineamento delle scadenze al 1° agosto 2014, in relazione alla concentrazione media annuale degli inquinanti in atmosfera, al tipo di combustibile utilizzato, all'effettiva disponibilità di fornitura dei sistemi di termoregolazione in condizioni di effettiva competitività.

Con ulteriore e successiva D.G.R. 3855 del 25 luglio 2012 si è deliberato di posticipare l'obbligo di installazione dei termoregolatori e contabilizzatori del calore al 1° agosto 2013, per tutti gli impianti termici alimentati a gas naturale con potenza termica superiore a 350 kW e installati prima del 1° agosto 1997.

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

Restano inalterate le scadenze per gli altri impianti, previste dalle DD.GG.RR. 2601/11 e 3522/12.

Si demanda agli Enti Locali, competenti alle ispezioni sugli impianti termici, la competenza a definire eventuali ulteriori condizioni che possano giustificare l'allineamento di tutte le scadenze al 1° agosto 2014.

Con l'obiettivo di favorire il contenimento dei consumi energetici, attraverso la suddivisione delle spese per la climatizzazione invernale in base ai consumi effettivi, Regione Lombardia ha previsto l'obbligo di prevedere sistemi di termoregolazione del calore (L.R. 24/06). Questo obbligo è una conseguenza diretta dell'obbligo della contabilizzazione, in quanto a questo punto, il singolo utente è responsabile dei propri consumi.

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 che ci sono 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 posto sulla faccia anteriore di ogni termosifone. Una volta all'anno viene eseguita una lettura dei consumi, essendo dotati di un sistema di comunicazione per lo scambio dei dati di tipo wireless. Il gestore dell'impianto elaborerà i dati e ripartirà le spese relative ai consumi energetici (gas ed energia elettrica consumata dalla centrale termica) in proporzione ai consumi effettuati da ogni singolo condomino e non più con i millesimi termici.

Il diritto di scaldare le nostre abitazioni in funzione delle nostre abitudini e pagare solo quello che abbiamo effettivamente consumato 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 deve essere accompagnato con la posa di valvole termostatiche su ogni singolo radiatore, con lo scopo di permettere una regolazione puntuale in ogni ambiente della temperatura, contribuendo, quindi, ad una ulteriore diminuzione dei consumi. Ciò significa che potranno essere mantenute temperature differenti nei vari ambienti, agendo sulle valvole termostatiche, che sono in grado di mantenere la temperatura nell'ambiente specifico, come regolata dall'utente stesso. La presenza di valvole termostatiche 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; all'interno di ogni appartamento dovranno essere installate solo le valvole termostatiche su ogni radiatore.

Va ulteriormente precisato che, ai sensi del D.M. 37/08, gli interventi di modifica della rete di distribuzione del fluido caldo, in impianti di potenza termica superiore a 50 kW, comportano l'obbligo di un progetto, redatto da un ingegnere o perito industriale iscritto al rispettivo Albo professionale.

Nota per il lettore:

IN LOMBARDIA SOSPESE LE SANZIONI PER LA MANCATA INSTALLAZIONE DEI CONTABILIZZATORI DI CALORE

RIMANE L'OBBLIGO

Con la Legge Regionale 31 luglio 2013, n. 5 avente per oggetto: "Assestamento al bilancio per l'esercizio finanziario 2013 ed al bilancio pluriennale 2013/2015 a legislazione vigente e programmatico - I provvedimento di variazione con modifiche di leggi regionali", pubblicata sul BURL n. 31, suppl. del 01 Agosto 2013 vengono sospese le sanzioni per la mancata installazione dei contabilizzatori di calore, come previsto della L.R. 24/2006.

Infatti l'Art. 9 delle L.R. 5/2013, al comma 3 è scritto: "Nelle more di una revisione complessiva delle misure finalizzate a estendere l'obbligo dei sistemi per la termoregolazione degli ambienti e la contabilizzazione autonoma del calore agli impianti di riscaldamento al servizio di più unità immobiliari, di cui all'articolo 9, comma 1, lettera c), della legge regionale 11 dicembre 2006, n. 24 (Norme per la prevenzione e la riduzione delle emissioni in atmosfera a tutela della salute e dell'ambiente), la sanzione amministrativa prevista dall'articolo 27, comma 1-ter, della l.r. 24/2006, si applica a decorrere dal 1° gennaio 2017."

La Lombardia sospende quindi fino al 2017 le sanzioni per l'obbligo di termoregolazione.

ATTENZIONE:

Sono sospese solamente le sanzioni, l'obbligo di dotarsi di valvole termostatiche e contabilizzatori rimane in vigore.

QUALI SONO LE SCADENZE?

Tutti gli impianti centralizzati devono dotarsi di un sistema di termoregolazione e contabilizzazione del calore, come previsto dalla Legge Regionale Lombardia 3/2011.

In particolare:

Tipo di impianto	Obbligo termoregolazione	Sanzioni dal
installazione ante 1997 e potenza > 350 kW	a partire dal 1 Agosto 2012	-
installazione ante 1998 e potenza > 116,4 kW	a partire dal 1 Agosto 2013	1 gennaio 2017
tutti gli altri impianti	a partire dal 1 Agosto 2014	1 gennaio 2017

Decreto Presidente della Repubblica del 23/03/1998 n.138 (Allegato C)

Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (Gruppi R, P, T)

Testo: in vigore dal 27/05/1998

Criteria generali

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

Criteria per i gruppi "R" e "P"

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

Criteria per il gruppo "T"

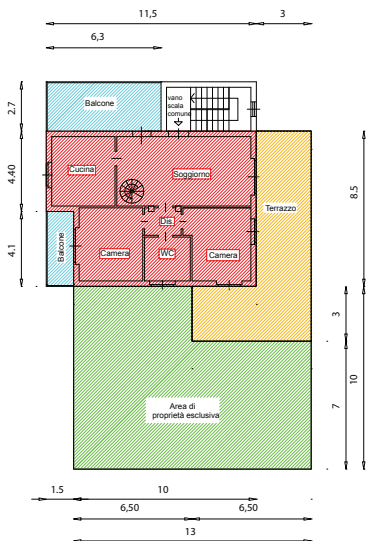
1. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo T, la superficie catastale è data dalla somma:
 - a) della superficie dei locali aventi funzione principale nella specifica categoria e dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali;
 - b) della superficie dei locali accessori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

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

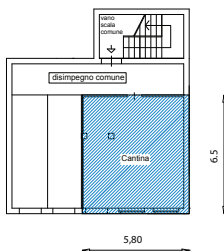
I prezzi - espressi in €/m² e in €/unità - sono da intendersi riferiti alle superfici commerciali, così come definite dall'allegato C) del D.P.R. n.138/1998 (riportato nel seguito) per il quale:

- 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.

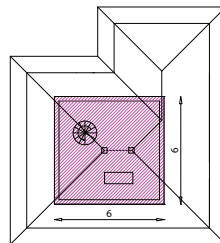
ESEMPIO CALCOLO SUPERFICIE APPARTAMENTO A PIANO RIALZATO, BALCONE ED AREA DI PROPRIETA' ESCLUSIVA



ESEMPIO CALCOLO SUPERFICIE VANO ACCESSORIO NON COMUNICANTE (CANTINA)



ESEMPIO CALCOLO SUPERFICIE VANO ACCESSORIO COMUNICANTE (SOFFITTA NON ABITABILE)



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

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

A cura di *Santino Taverna - F.I.M.A.A. Varese e Sergio Salerno - A.N.A.M.A. Varese*

Già l'art. 10 del D.P.R. del 26/04/1986 n. 131 stabiliva che le scritture private non autenticate di natura negoziale dovevano essere registrate.

L'obbligo di registrazione di cui sopra investiva ed investe tutte le scritture private non autenticate di natura negoziale (anche quelle sottoscritte tra privati o tra impresa e privato a prescindere dall'intervento o meno di un intermediario immobiliare).

La Legge n. 296 del 27/12/2006 - cd. Finanziaria 2007 - ha previsto all'art. 1, commi da 46 a 49, alcune rilevanti novità in proposito e precisamente due nuovi obblighi in capo agli agenti di affari in mediazione iscritti al ruolo di cui all'art. 2 della legge 03/02/1989 n. 39:

- 1) quello di procedere alla registrazione delle scritture private non autenticate di natura negoziale stipulate a seguito della loro attività (come i contratti preliminari, i contratti di locazione, ecc.);
- 2) quello di essere obbligati in solido con i contraenti al pagamento dell'imposta di registro per le predette scritture private stipulate a seguito dell'attività di mediazione (in questo caso l'intermediario immobiliare potrà poi rivalersi delle spese sostenute imputandole alle parti in causa).

La stessa Legge Finanziaria ha previsto l'obbligo, all'atto della compravendita di un immobile anche se assoggettato ad IVA, sia per il venditore quanto per l'acquirente, di rendere apposita dichiarazione (sostitutiva di atto di notorietà) recante i seguenti elementi:

- a) se ci si è avvalsi di un mediatore ed, in ipotesi affermativa, di fornire i dati identificativi del titolare, (se persona fisica, o la denominazione, la ragione sociale ed i dati identificativi del legale rappresentante, se soggetto diverso da persona fisica) ovvero del mediatore che ha operato per la stessa società;
- b) il numero di iscrizione al ruolo* degli agenti di affari in mediazione e della Camera di Commercio del titolare dell'agenzia immobiliare (se persona fisica, ovvero del legale rappresentante dell'agenzia immobiliare se soggetto diverso da persona fisica), ovvero del mediatore che ha operato per la stessa società;
- c) l'ammontare dell'importo riconosciuto per tale attività e le analitiche modalità di pagamento della stessa;

La Legge Finanziaria 2007 ha introdotto un nuovo punto che prevede: *"In caso di assenza dell'iscrizione al ruolo* degli agenti d'affari in mediazione ai sensi della legge 03/02/1989 n. 39, e successive modificazioni il notaio è obbligato a effettuare specifica segnalazione all'Agenzia delle Entrate di competenza. In caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati di cui al comma 22, si applica la sanzione amministrativa da 500 euro a 10.000 euro e, ai fini dell'imposta di registro, i beni trasferiti sono assoggettati a rettifica di valore ai sensi dell'articolo 52, comma 1, del Testo Unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, approvato con Decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986 n. 131, e successive modificazioni"*.

In altre parole: il notaio rogante, ove le parti contraenti si siano avvalse dell'attività di un mediatore immobiliare, deve richiedere prova dell'iscrizione al ruolo* dell'intervenuto mediatore e se quest'ultimo non è iscritto allo stesso è obbligo del notaio segnalare tale soggetto all'Amministrazione Finanziaria.

Sono 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.

Disamina sulle novità fiscali e normative di maggior rilievo intervenute nel corso del 2015 relative agli immobili posseduti da persone fisiche

A cura del dott. Giorgio Bellani e del rag. Antonio Centorrino - Confcommercio Ascom FIMAA Varese (redatto in data 25 luglio 2015)

Con il presente articolo verranno brevemente elencate e commentate le principali novità intervenute nell'anno 2015 relativamente alla disciplina degli immobili posseduti da persone fisiche.

Con riferimento **agli immobili** le novità sono le seguenti:

La legge 190 del 23 dicembre 2014 (Legge di Stabilità 2015):

- Comma 47: è stato esteso sino a fine dicembre 2015 la possibilità di fruire delle note detrazioni dell'IRPEF del 65% sulle spese sostenute per interventi di riqualificazione energetica e del 50% su interventi di ristrutturazione di unità immobiliari residenziali. Una detrazione del 50% spetta anche sulle ulteriori spese sostenute, dal 6 giugno 2013 al 31 dicembre 2015, per l'acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici di classe non inferiore alla A+, nonché A per i forni, per le apparecchiature per le quali sia prevista l'etichetta energetica, finalizzati all'arredo dell'immobile oggetto di ristrutturazione. La detrazione va ripartita in 10 quote annuali di pari importo ed è calcolata su un ammontare complessivo ben definito a seconda del tipo di detrazione e a seconda dell'intervento. Si ricorda che possono beneficiare dell'agevolazione non solo i proprietari o i titolari di diritti reali sugli immobili per i quali si effettuano i lavori e che ne sostengono le spese, ma anche l'inquilino o il comodatario o il titolare di un diritto reale di godimento (usufrutto, uso, abitazione o superficie). La condizione di comodatario deve però sussistere al momento dell'invio della comunicazione di inizio lavori.
- commi 626, 627: È possibile effettuare la rivalutazione dei terreni posseduti alla data dell'1.1.2015. per l'imposta sostitutiva si applica l'aliquota dell'8%, in luogo della precedente del 4% ed il versamento dell'imposta sostitutiva deve essere effettuato entro il 30.6.2015 in un'unica rata oppure in tre rate, la prima con scadenza a tale data. La perizia deve essere effettuata entro il 30.6.2015.
- comma 679: anche per il 2015 l'aliquota massima della TASI non può essere superiore al 2,5 per mille. Ai sensi dell'art. 1, comma 677, della legge di Stabilità 2014 (legge 147, del 27.12.2013), tale misura può essere superata per un ammontare complessivo non superiore allo 0,8 per mille, soltanto se per la prima casa sono riconosciute detrazioni tali da produrre effetti ai fini della TASI equivalenti o inferiori a quelli derivanti dall'applicazione dell'IMU per la stessa tipologia di immobili.

L'art. 21 del Decreto Legge 12 settembre 2014, n. 133 (Decreto Sblocca Italia) ha introdotto la possibilità per le persone fisiche non esercenti attività commerciale, di dedurre dall' IRPEF nella misura del 20% :

- il prezzo di acquisto dell'immobile (nel limite massimo complessivo di spesa di € 300.000). Si deve trattare di un'unità immobiliare a destinazione residenziale, di nuova costruzione invenduta alla data del 12.11.2014, oppure oggetto di interventi di ristrutturazione edilizia o di restauro e di risanamento conservativo di cui all'art. 3, comma 1, lett. C) e d), del d.p.r. 380/2001, ceduta da un'impresa di costruzione o ristrutturazione immobiliare o da una cooperativa edilizia o, infine, da un'impresa che ha effettuato i predetti interventi. Sono agevolati gli acquisti effettuati dall'1.1.2014 al 31.12.2017;
- gli interessi passivi relativi ai mutui contratti per l'acquisto di tali immobili;
- le spese sostenute per prestazioni di servizi, dipendenti da contratti d'appalto, per la costruzione di un'unità immobiliare a destinazione residenziale su aree edificabili già possedute dal contribuente stesso prima dell'inizio dei lavori o sulle quali sono già riconosciuti diritti edificatori. Le spese di costruzione devono essere attestate dall'impresa che esegue i lavori.

Per ottenere tale deduzione l'unità immobiliare deve:

- essere destinata, entro sei mesi dall'acquisto o dal termine dei lavori di costruzione, alla locazione per almeno otto anni consecutivi (a meno che il contratto di locazione si risolva per motivi non imputabili al locatore e ne venga stipulato un altro entro un anno dalla risoluzione stessa);
- non essere classificata o classificabile nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9;
- non essere ubicata nelle zone omogenee classificate E (di cui al D.M. 1444 del 2.4.1968);
- conseguire prestazioni energetiche certificate in classe A o B.

Va inoltre ricordato che nel caso l'immobile venga locato il canone non può essere superiore a quello indicato nelle convenzioni di cui all'art. 18 del D.P.R. 380 del 6.6.2001, oppure al minore importo tra il canone "concordato" (ai sensi dell'art. 2, comma 3, della legge 431 del 9.12.1998) e quello di cui all'art. 3, comma 114, della legge 350 del 24.12.2003 e non devono sussistere rapporti di parentela entro il primo grado tra locatore e locatario.

L'immobile potrà anche essere ceduto in usufrutto, anche contestualmente all'atto di acquisto e anche prima della scadenza del periodo minimo di locazione di 8 anni, le unità immobiliari acquistate con le predette agevolazioni fiscali a soggetti giuridici pubblici o privati operanti da almeno 10 anni nel settore dell'alloggio sociale (ai sensi del D.M. 22.4.2008), a condizione che venga mantenuto il vincolo alla locazione alle stesse condizioni di cui sopra e che il corrispettivo di usufrutto, calcolato su base annua, non sia superiore all'importo dei canoni di locazione calcolati con le suddette modalità.

La legge n. 44/2015 ha introdotto in materia di prestito ipotecario una modifica all'art. 11-quaterdecies comma 12° della Legge 248/2005 modificando il prestito vitalizio ipotecario. Tale prestito rappresenta un'alternativa alla vendita della nuda proprietà. Nello specifico proprietari di casa che hanno compiuto 60 anni e sono a corto di liquidità possono chiedere un finanziamento a una banca o a un altro intermediario finanziario autorizzato ipotecando i loro immobili, ma continuando ad abitarli. In questo caso il prestito non viene ammortizzato come il mutuo ma il conto viene saldato, in un'unica soluzione, normalmente alla morte di chi ha ricevuto il prestito e la casa viene venduta dalla banca (o dagli eredi). Va comunque ricordato che la Banca e il beneficiario possono stabilire che gli interessi e le altre spese periodiche di gestione del finanziamento siano pagate al momento in cui maturano. Va infine segnalato che la legge ha introdotto a favore degli eredi una clausola di salvaguardia, qualora al momento della vendita l'importo realizzato non copra il prestito; in tale caso infatti la banca è tenuta ad accontentarsi della somma che ricavata senza la possibilità di richiedere la differenza agli eredi.

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

- Art. 18 del Decreto Legge 12 settembre 2014, n. 133 (Decreto Sblocca Italia) prevede che nei contratti di locazione di immobili adibiti a uso diverso da quello di abitazione, anche se adibiti ad attività alberghiera, per i quali sia stato pattuito un canone annuo superiore a € 150.000, le parti possono prevedere nel contratto, per iscritto, termini e condizioni in deroga alla legge 392 del 27.7.1978. Lo dispone il nuovo art. 79, comma 3, della medesima legge. Tale possibilità non si applica: ai locali considerati di interesse storico; ai contratti in corso alla data del 12.11.2014; ai giudizi in corso alla predetta data.
- Art. 19 del Decreto legge 12 settembre 2014, n. 133 (Decreto Sblocca Italia) ha stabilito che la registrazione dell'atto con il quale le parti dispongono esclusivamente la riduzione del canone di un contratto di locazione ancora in essere è esente dalle imposte di registro e di bollo. La legge riconosce inoltre ai Comuni la facoltà di stabilire agevolazioni ai fini IMU. Nella definizione di tali accordi, le parti possono avvalersi dell'assistenza di organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori.
- Art. 23 del Decreto legge 12 settembre 2014, n. 133 (Decreto Sblocca Italia) ha stabilito che per i contratti, diversi dal leasing, che prevedono l'immediata concessione del godimento di un immobile, con diritto per il conduttore di acquistarlo entro un termine determinato, imputando al corrispettivo del trasferimento la parte di canone indicata nel contratto, il cosiddetto RENT TO BUY, devono essere trascritti ai sensi dell'art. 2645-bis cod. civ. Tali contratti si risolvono in caso di mancato pagamento, anche non consecutivo, di un numero minimo di canoni, determinato dalle parti, non inferiore a un ventesimo del loro numero complessivo. Nel contratto le parti indicano la quota dei canoni imputata al corrispettivo che il concedente deve restituire in caso di mancato esercizio del diritto di acquistare la proprietà dell'immobile entro il termine stabilito.

La Conferenza Unificata delle Regioni, il 18 giugno 2015, ha dato il via libera allo schema di decreto del Ministero dello sviluppo economico recante Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici. Le novità del decreto approvato riguardano:

- l'entrata in vigore delle norme nonché del modello unico nazionale di APE, che slitta dalla precedente scadenza del 1° luglio al 1° ottobre 2015;
- l'introduzione di sanzioni (del tutto assenti nella versione precedente) a carico del certificatore, del direttore dei lavori e del costruttore/proprietario (riprendendo l'art. 15 del D.Lgs. 192/2005). Nello specifico le multe per il costruttore/proprietario in caso di mancata redazione dell'APE per edifici nuovi, ristrutturati, messi in vendita o in affitto parte da € 3.000 a € 18.000. Ricordiamo che gli APE/ACE ad oggi rilasciati restano validi.

Imposta Comunale Unica - IUC

A cura di Rag. Nicola Mastroianni – Uffici Studi F.I.A.I.P. - Varese

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

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

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



Cos'è l'Imu

L'IMU, in vigore dal 2012, ha sostituito la "vecchia" ICI ed in termini generali è dovuta su fabbricati, aree edificabili e terreni agricoli.

Chi paga

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

Chi NON paga

- Il nudo proprietario
- L'inquilino dell'immobile
- L'affittuario dell'azienda se l'azienda comprende un immobile
- Il comodatario
- La società di leasing concedente
- Il coniuge non assegnatario

Quali beni colpisce

- Fabbricati ad esclusione dell'abitazione principale non di lusso

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

- Terreni agricoli

Base imponibile	Categoria	Coefficiente
La base è rappresentata dal reddito dominicale rivalutato del 25% e moltiplicata per specifici coefficienti diversi a seconda della categoria	coltivatori diretti e iap	75
	altri	135

- Aree edificabili

Base imponibile
La base è rappresentata dal valore venale in comune commercio

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

Sono esclusi:

- l'abitazione principale non di lusso (diversa dalle categorie catastali A1-A8-A9)
- gli immobili degli enti non commerciali destinati alle attività istituzionali;
- gli immobili destinati all'esercizio del culto;
- gli immobili di categoria catastale E;
- I fabbricati rurali strumentali (stalle, depositi attrezzi, ecc.)

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.

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

Cos'è la Tasi

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

Chi paga

- Il possessore di qualunque immobile
- Il detentore dell'immobile (come ad esempio l'inquilino, il comodatario) sul quale grava una quota dell'imposta che deve essere deliberata dal Comune ed è compresa tra il 10% ed il 30%, mentre il possessore verserà la parte rimanente.

Quali beni colpisce

- Fabbricati con alcune esclusioni (vedasi esenzioni previste dal DI 16/2014 – immobili destinati all'esercizio del culto, immobili di categoria E, immobili degli enti non commerciali)
- Aree edificabili.

Sono esclusi:

- i terreni agricoli per i quali si paga solo l'Imu (la base imponibile è la stessa dell'IMU).

Quanto si Paga

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

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

- la somma dell'aliquota Imu e di quella Tasi non puo' superare il limite previsto per la sola Imu ovvero, a regime, il limite sarà cumulativamente per le due imposte pari al 10,6 per mille per la generalità degli immobili (incrementato all'11,4 per mille per il solo 2014 ad opera del DL.16/2014), nonche' del 6 per mille per l'abitazione principale;
- Aliquota Tasi massima del 2,5 per mille incrementabile per il solo 2014 al 3,3 per mille, ma in tal caso i comuni dovranno destinare il maggior gettito all'introduzione di agevolazioni per l'abitazione principale;

Come si Paga

Il versamento dell'imposta avviene in due soluzioni:

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

Per l'anno 2014, anno di prima applicazione, considerate le difficoltà applicative sono state previste delle deroghe alle scadenze di pagamento del tributo.

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

Cos'è la Tari?

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

Chi paga

- Il possessore
- Il detentore e/o occupante di locali o aree scoperte

Quali beni colpisce

- Immobili (locali e/o aree scoperte non pertinenziali), suscettibili di produrre rifiuti urbani.

Base imponibile

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

Sono esclusi:

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

Per i locali e le 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.

Cosa è cambiato in concreto e da quando

Da quando sono entrate in vigore dette novità?

La legge n. 296/06 - Finanziaria 2007 - pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n. 299 del 27/12/2006 è entrata in vigore lo 01/01/2007 come espressamente previsto al comma 1364 della stessa.

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

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

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

La legge n. 214/11 - Finanziaria 2012 - pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n. 300 del 27/12/2011 è entrata in vigore il 28/12/2011.

La legge n. 228/12 - Finanziaria 2013 - pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n. 302 del 29/12/2012 è entrata in vigore il 30/12/2012.

La legge n. 147/13 - Finanziaria 2014 - pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n. 302 del 27/12/2013 è entrata in vigore il 01/01/2014.

La legge n. 190/14 - Finanziaria 2015 - pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n. 300 del 29/12/2014 è entrata in vigore il 01/01/2015.

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

Ciò significa che l'agente immobiliare deve provvedere a sua cura, qualora non lo facciano direttamente le parti contraenti, a richiedere la registrazione dei contratti (es: contratti preliminari di compravendita e/o di locazione, contratti di locazione, ecc.) stipulati a seguito della sua attività professionale.

Deve altresì provvedere, anche contestualmente alla registrazione, al pagamento dell'imposta di registro, qualora non la versino i contraenti, essendo diversamente responsabile in solido con le stesse nei confronti dell'Agenzia delle Entrate per il predetto pagamento (salva la successiva possibilità, nel caso di effettivo pagamento da parte dell'agente immobiliare, di rivalersi nei confronti dei contraenti stessi).

Come si registra una scrittura privata non autenticata?

Per poter registrare una scrittura privata non autenticata, quale ad esempio il contratto preliminare di compravendita e/o di locazione, il contratto definitivo di locazione, ecc. occorre recarsi con almeno una copia del contratto sottoscritta in originale dalle parti contraenti ed almeno una fotocopia presso l'Ufficio del registro entro 20 giorni dalla data di sua stipulazione (30 giorni solo in caso di contratto di locazione di beni immobili), versando la relativa imposta di registro.

Chi effettua le dichiarazioni dal notaio?

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

Rimangono sempre e solo i contraenti, non l'agente immobiliare, il quale però avrà preventivamente l'obbligo di comunicare agli stessi il proprio numero di iscrizione al ruolo, quello della società e quello del collaboratore che eventualmente ha gestito la trattativa per suo conto, e la CCIAA nella quale è tenuto il ruolo sopra indicato.

Chi può beneficiare dell'esenzione ICI?

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

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

Agevolazioni fiscali per l'acquisto della "prima casa"

A cura di Ivan Biolghini - Studio notarile Ferrara Barresi

Con riferimento all'argomento in oggetto, le novità sostanziali sono quelle introdotte dalla legge 8 novembre 2013 n. 128, intervenuta direttamente sull'articolo 1 della Tariffa parte prima allegata al DPR 131/1986 (Testo Unico dell'imposta di registro), in vigore dal primo gennaio 2014 e relativa alla tassazione degli atti traslativi a titolo oneroso di beni immobili.

Ripercorrendo nello specifico le novità introdotte dalla nuova normativa riferentesi alla "prima casa", giova ribadire che, a seguito delle variazioni introdotte con la citata legge ed alle successive rimodulazioni ed interpretazioni del legislatore e dell'Agenzia delle Entrate di quest'ultimo anno, 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, l'unica novità rispetto agli anni scorsi, è rappresentata dall'innalzamento ad Euro 200 delle tasse fisse ipotecaria e catastale.

Un'importante modifica circa i requisiti oggettivi della prima casa, che trova applicazione nelle due ipotesi sopra esposte (applicabile anche per i trasferimenti soggetti ad IVA), riguarda l'esclusione del regime agevolato 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 categoria catastale A/1, A/8 e A/9.

Sono rimaste invariate invece 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 in misura fissa, innalzata oggi ad Euro 200 Euro per ciascun tributo.

In ogni caso 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.

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

Il comma 4 della nota II-bis del Testo Unico Registro, stabilisce che in caso di dichiarazione mendace, o di trasferimento a titolo oneroso o gratuito degli immobili acquistati con i benefici sopra esposti prima del decorso del termine di cinque anni dalla data del loro acquisto, sono dovute le imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura ordinaria, nonché una soprattassa (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.

Casi particolari

Coniugi in regime di comunione legale dei beni

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

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

Acquisti pro-quota di diritti reali sullo stesso immobile

Nel caso di acquisto reiterato di quote dello stesso immobile, l'agevolazione tributaria si può applicare in più occasioni, purché ricorrano gli altri requisiti soggettivi e oggettivi previsti dalla legge, quindi l'agevolazione spetterà anche nelle ipotesi di: a) acquisto di ulteriori quote di proprietà; b) acquisto della nuda proprietà da parte del titolare del diritto di usufrutto, uso o abitazione; c) acquisto da parte del nudo proprietario del diritto di usufrutto, uso o abitazione.

Acquisto di abitazione in corso di costruzione

L'agevolazione spetta anche nell'ipotesi in cui il trasferimento riguarda un immobile in corso di costruzione che non rientrerà nelle categorie catastali A/1, A/8 ed A/9, purché in presenza di tutti i requisiti oggettivi e soggettivi previsti, precisato che tali benefici possono essere conservati soltanto qualora la finalità dichiarata dal contribuente nell'atto di acquisto, di destinare l'immobile a propria abitazione, venga da questo realizzata entro il termine di decadenza del potere di accertamento dell'Ufficio in ordine alla sussistenza dei requisiti.

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

Acquisto di abitazione contigua

L'agevolazione "prima casa" spetta anche per l'acquisto di due appartamenti contigui destinati a costituire un'unica unità abitativa, purché l'abitazione, anche dopo la fusione, non rientri per la superficie, per il numero dei vani e per le altre caratteristiche nelle categorie catastali A/1, A/8 ed A/9.

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

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

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

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

Pertinenze

Con riguardo alle unità accessorie all'abitazione principale, il codice civile all'articolo 817 stabilisce che "Sono pertinenze le cose destinate in modo durevole a servizio o ad ornamento di un'altra cosa.

La destinazione può essere effettuata dal proprietario della cosa principale o da chi ha un diritto reale sulla medesima".

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

In tali casi, sulla base del successivo articolo 818 del codice civile, se non diversamente disposto, alle pertinenze si applica lo

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

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).

Credito d'imposta per acquistare una nuova prima casa

Il vantaggio per chi cambia casa

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

Chi può usufruirne

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

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



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

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

Come si utilizza

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

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

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

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

Il credito d'imposta compete anche quando si acquisti un'altra abitazione mediante appalto o permuta. Nel caso del contratto d'appalto, per fruire del beneficio è richiesto che lo stesso sia redatto in forma scritta e registrato.

Il credito di imposta per il riacquisto della prima casa

A CHI COMPETE

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

QUANTO SPETTA

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

QUANDO UTILIZZARLO

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

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

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

Quando non spetta

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

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

In relazione al credito d'imposta: riepiloghiamo

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

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

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

Imposte acquisto prima e seconda casa

Imposte acquisto “prima casa”

ACQUISTO DA PRIVATO

Atto soggetto ad imposta di registro

Imposta registro (minimo € 1000,00)	2%
Imposta ipotecaria	€ 50,00
Imposta catastale	€ 50,00

ACQUISTO DA IMPRESA O SOCIETÁ

Atto soggetto ad IVA

Imposta registro	€ 200,00
Imposta ipotecaria	€ 200,00
Imposta catastale	€ 200,00
IVA	4%
Imposta di bollo	€ 230,00
Tassa di trascrizione e voltura	€ 90,00

Imposte acquisto “seconda casa”

ACQUISTO DA PRIVATO

Atto soggetto ad imposta di registro

Imposta registro (minimo € 1000,00)	9%
Imposta ipotecaria	€ 50,00
Imposta catastale	€ 50,00

ACQUISTO DA IMPRESA O SOCIETÁ

Atto soggetto ad IVA

Imposta registro	€ 200,00
Imposta ipotecaria	€ 200,00
Imposta catastale	€ 200,00
IVA	10%
Imposta di bollo	€ 230,00
Tassa di trascrizione e voltura	€ 90,00

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 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 della 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! Comprarsi 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 preventivarne il suo operato.

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

SE VUOI PIÙ SERENITÀ

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

PER SAPERNE DI PIÙ

Contatta il tuo Tecnico di fiducia per un consulto.

Metodo di calcolo valore diritto di usufrutto

Coefficienti usufrutto e vitalizi

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

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

Calcolo dell'usufrutto

L'usufrutto è determinato moltiplicando la **rendita annua** per il **coefficiente** indicato nella tabella seguente, in relazione all'età del beneficiario. La **rendita annua** si ottiene moltiplicando il valore della piena proprietà del bene gravato da usufrutto, **per l'interesse legale dello 0,5%**.

Esempio di calcolo

- Valore della piena proprietà di un bene immobile	€ 100.000,00
- Tasso di interesse legale	0,5%
- Et� del beneficiario dell'usufrutto	49
- Coefficiente relativo (vedi tabella seguente)	150

Rendita annua	€ 100.000,00 x 0,5%	= € 500,00
Valore dell'usufrutto	€ 500,00 x 150	= € 75.000,00
Valore della nuda propriet�	€ 100.000,00 - € 75.000,00	= € 25.000,00

Con decorrenza dallo 01/01/2015, gli interessi legali risultano fissati allo 0,5%.

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 dello 0,5% (in vigore dallo 01/01/2015).

Tabella per calcolo usufrutto

Coefficienti per la determinazione dei diritti di usufrutto a vita dal 01/01/2015

Età dell'usufruttuario (in anni compiuti)	Coefficiente	Fatto 100 il valore della piena proprietà	
		Valore usufrutto	Nuda proprietà
Da 1 a 20	190	95	5
Da 21 a 30	180	90	10
Da 31 a 40	170	85	15
Da 41 a 45	160	80	20
Da 46 a 50	150	75	25
Da 51 a 53	140	70	30
Da 54 a 56	130	65	35
Da 57 a 60	120	60	40
Da 61 a 63	110	55	45
Da 64 a 66	100	50	50
Da 67 a 69	90	45	55
Da 70 a 72	80	40	60
Da 73 a 75	70	35	65
Da 76 a 78	60	30	70
Da 79 a 82	50	25	75
Da 83 a 86	40	20	80
Da 87 a 92	30	15	85
Da 93 a 99	20	10	90

In vigore fino al 31/12/2014

Da 1 a 20	95	95	5
Da 21 a 30	90	90	10
Da 31 a 40	85	85	15
Da 41 a 45	80	80	20
Da 46 a 50	75	75	25
Da 51 a 53	70	70	30
Da 54 a 56	65	65	35
Da 57 a 60	60	60	40
Da 61 a 63	55	55	45
Da 64 a 66	50	50	50
Da 67 a 69	45	45	55
Da 70 a 72	40	40	60
Da 73 a 75	35	35	65
Da 76 a 78	30	30	70
Da 79 a 82	25	25	75
Da 83 a 86	20	20	80
Da 87 a 92	15	15	85
Da 93 a 99	10	10	90

Imposta sostitutiva sulle plusvalenze immobiliari

LA NORMA - (art. 1 comma 496 legge 23 dicembre 2005, n. 266)

Art. 1 comma 496

496. In caso di cessioni a titolo oneroso di beni immobili acquistati o costruiti da non più di cinque anni, all'atto della cessione e su richiesta della parte venditrice resa al notaio, in deroga alla disciplina di cui all'art. 67, comma 1, lettera b), del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22/12/1986, n. 917, e successive modificazioni, sulle plusvalenze realizzate si applica un'imposta sostitutiva dell'imposta sul reddito, del 20%.

A seguito della richiesta, il notaio provvede anche all'applicazione e al versamento dell'imposta sostitutiva della plusvalenza di cui al precedente periodo, ricevendo la provvista dal cedente. Il notaio comunica altresì all'Agenzia delle Entrate i dati relativi alle cessioni di cui al primo periodo, secondo le modalità stabilite con provvedimento del direttore della predetta Agenzia.

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

Testo Unico Imposte dei redditi (TUIR) D.P.R. 22/12/1986, n. 917

Art. 67 Redditi diversi

1) Sono redditi diversi se non costituiscono redditi di capitale, ovvero se non sono conseguiti nell'esercizio di arti e professioni o di imprese commerciali o da società in nome collettivo e in accomandita semplice, né in relazione alla qualità di lavoratore dipendente:

a) le plusvalenze realizzate mediante la lottizzazione di terreni, o l'esecuzione di opere intese a renderli edificabili, e la successiva vendita, anche parziale, dei terreni e degli edifici;

b) le plusvalenze realizzate mediante cessione a titolo oneroso di beni immobili acquistati o costruiti da non più di cinque anni, esclusi quelli acquisiti per successione le unità immobiliari urbane che per la maggior parte del periodo intercorso tra l'acquisto o la costruzione e la cessione sono state adibite ad abitazione principale del cedente o dei suoi familiari, nonché, in ogni caso, le plusvalenze realizzate a seguito di cessioni a titolo oneroso di terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria secondo gli strumenti urbanistici vigenti al momento della cessione. In caso di cessione a titolo oneroso di immobili ricevuti per donazione, il predetto periodo di cinque anni decorre dalla data di acquisto da parte del donante.

Omissis...

Tutela dei diritti patrimoniali degli acquirenti di immobili da costruire

A cura di avv. Mammani Daniele e Vanetti Dino di Confcommercio Ascom FIMAA Varese

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

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

Il legislatore, come noto, ha inteso assicurare protezione, attraverso il rilascio di una idonea garanzia fideiussoria a cura (e spese) dell'impresa venditrice/costruttrice e/o della cooperativa edilizia, agli acquirenti (persone fisiche) che si apprestino a stipulare un contratto che preveda il trasferimento non immediato della proprietà o di altro diritto reale di godimento di un immobile.

A detta garanzia, che copre tutte le somme in denaro ed ogni altro corrispettivo che prima del trasferimento della proprietà (o di altro diritto reale di godimento) del bene il venditore/costruttore abbia percepito o dovrà percepire, si aggiungono norme di salvaguardia in caso di fallimento del venditore, diritti di preferenza (prelazione) in caso di espropriazione del bene oggetto del contratto, una polizza indennitaria decennale per i vizi e difetti dell'immobile e l'istituzione di un fondo di solidarietà a favore delle vittime del fallimento dei costruttori.

Il D.Lgs. 122/2005 è piuttosto articolato e di contenuto complesso e si applica a tutti i contratti aventi ad oggetto il trasferimento non immediato della proprietà o di altro diritto reale di godimento di immobili per i quali il permesso di costruire (o altra denuncia o provvedimento abilitativo) sia stato richiesto successivamente al 21 luglio 2005.

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

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

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

Per "immobili da costruire" devono intendersi non solo gli immobili ancora completamente da costruire (le cd. vendite sulla carta per cui, ribadiamo, sia stato però già chiesto il permesso autorizzativo), ma anche qualsiasi intervento edilizio che richieda il rilascio di un nuovo certificato di agibilità, ovvero anche le ristrutturazioni di immobili esistenti qualora detta ristrutturazione sia di portata tale da necessitare di una conseguente nuova richiesta del certificato di agibilità dell'edificio.

La normativa si applica a tutti gli immobili da costruire, senza alcuna distinzione tra immobili ad uso abitazione, ad uso ufficio, alle case di villeggiatura, ai boxes, ecc., sempreché l'acquirente sia però persona fisica.

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

In forza della norma di cui si discute, pertanto, il costruttore ha l'obbligo di rilasciare a favore dell'acquirente, al momento della stipula del contratto preliminare o definitivo (o di qualunque altro contratto che abbia per oggetto il trasferimento non immediato della proprietà o di altro diritto reale su immobili da costruire) una fidejussione a copertura di tutte le somme che il costruttore ha riscosso o deve ancora riscuotere dall'acquirente prima del trasferimento della proprietà o di altro diritto reale di godimento.

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

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

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

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

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

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

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

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

Oltre allo strumento della garanzia fideiussoria, il citato D.Lgs. n. 122/2005 prevede che, ferma restando la garanzia stabilita dall'art. 1669 Codice Civile, il costruttore sia sempre tenuto a fornire all'acquirente anche una polizza assicurativa decennale a copertura dei danni materiali e diretti all'immobile derivanti da rovina totale o parziale oppure da gravi difetti costruttivi delle opere che si siano manifestati successivamente alla stipula del contratto definitivo di trasferimento della proprietà dell'immobile.

La polizza avrà decorrenza dalla data di ultimazione dei lavori.

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

Interessi legali

NORMA	PERIODO	SAGGIO
Codice Civile postunitario (articolo 1831)	01/01/1886 - 20/04/1942	4,5% (in materia commerciale) 4% (in materia civile)
Codice Civile vigente, (articolo 1284)	21/04/1942 - 15/12/1990	5%
Legge 26/11/90 n. 353 Legge 29/12/90 n. 408 (articolo 13)	16/12/1990 - 31/12/1996	10%
Legge 23/12/96 n. 662 (articolo 2, comma 185 e articolo 3 comma 164)	01/01/1997 - 31/12/1998	5%
D.M. Tesoro 10/12/98	01/01/1999 - 31/12/2000	2,5%
D.M. Tesoro 11/12/00	01/01/2001 - 31/12/2001	3,5%
D.M. Economia 11/12/01	01/01/2002 - 31/12/2003	3%
D.M. 01/12/03	01/01/2004 - 31/12/2007	2,5%
D.M. 12/12/07	01/01/2008 - 31/12/2009	3%
D.M. 04/12/09	01/01/2010 - 31/12/2010	1%
D.M. 07/12/10	01/01/2011 - 31/12/2011	1,5%
D.M. 12/12/11	01/01/2012 - 31/12/2013	2,5%
D.M. 12/12/13	01/01/2014	1%
D.M. 11/12/2014	01/01/2015	0,5%

Cedolare secca sugli affitti

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

Scheda informativa

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

La cedolare secca, in pratica, sostituisce:

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

E ancora:

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

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

Contribuenti interessati

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

L'opzione può essere esercitata anche per le unità immobiliari abitative locate nei confronti di cooperative edilizie per la locazione o enti senza scopo di lucro, purché sublocate a studenti universitari e date a disposizione dei Comuni, con rinuncia all'aggiornamento del canone di locazione o assegnazione (D.L. 47/2014 - Misure urgenti per l'emergenza abitativa, per il mercato delle costruzioni e per Expo 2015).

Contitolarità

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

Requisiti degli immobili per esercitare l'opzione

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

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

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

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

Contratti misti

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

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

Comunicazione al conduttore (affittuario)

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

La comunicazione va effettuata con raccomandata e deve contenere la rinuncia alla facoltà di chiedere, per tutta la durata dell'opzione, l'aggiornamento del canone di locazione, anche se è previsto nel contratto, inclusa la variazione accertata

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

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

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

Come si calcola la cedolare secca

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

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

Versamento dell'imposta sostitutiva

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

Acconto

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

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

- in un'unica soluzione, entro il 30 novembre, se l'importo è inferiore a 257,52 euro
- in due rate, se l'importo dovuto è superiore a 257,52 euro:
 - la prima, pari al 38% (40% del 95%) dell'imposta dell'anno precedente, entro il 16 giugno (o il 16 luglio, con la maggiorazione dello 0,40%)
 - la seconda, del restante 57% (60% del 95%), entro il 30 novembre.

Versamento a saldo

Anche per il saldo dell'imposta sostitutiva si applicano le stesse regole previste per l'Irpef: il versamento va effettuato entro il 16 giugno dell'anno successivo a quello cui si riferisce, o entro il 16 luglio, con la maggiorazione dello 0,40%.

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

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

Quando scegliere la cedolare

L'opzione può essere esercitata:

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

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

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

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

La registrazione del contratto e la scelta della cedolare

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

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

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

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

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

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

Quale casa oggi?

A cura di ing. Giuseppe Nicora - Ordine degli Ingegneri della provincia di Varese



Una casa nuova, appena ristrutturata, già esistente ma in buono stato?

Come scegliere una casa? E oggi cosa offre il mercato? Cosa è cambiato negli ultimi anni nel mondo dell'edilizia?

È innegabile che la casa abbia subito negli ultimi sette-otto anni una trasformazione epocale quale non si è mai vista nei precedenti cinquanta anni, soprattutto per tre fattori: le norme restrittive intervenute sull'uso del suolo, la crisi economica e infine le nuove normative di carattere tecnico.

I terreni edificabili oggi sono ormai confinati o in lotti di minime dimensioni, tali da poter ospitare solo costruzioni di modeste dimensioni (case uni- o al massimo bifamiliari) o in aree di trasformazione, prevalentemente aree industriali dismesse, che richiedono interventi importanti, che comportano la creazione di notevoli opere infrastrutturali e che impegnano notevoli risorse economiche, per non parlare del lungo iter amministrativo - si parla anche di anni - per ottenere tutti i necessari pareri e permessi degli enti preposti a esaminare e a autorizzare gli interventi.

La grave crisi economica, iniziata addirittura nel 2007, prima del fallimento della Lehman and Brothers, che ha sommato la grande eccedenza di abitazioni costruite nei primi anni duemila alle restrizioni sopravvenute con il crollo della finanza internazionale e quindi le restrizioni sui mutui fondiari, ha di fatto bloccato l'interesse degli imprenditori a investire nella trasformazione delle aree dismesse.

I Piani di Governo del Territorio - i PGT - hanno in molti casi imposto ulteriori vincoli anche a quell'importante strumento costituito dalla demolizione e ricostruzione di edifici esistenti soprattutto all'interno dei centri urbani, con la diminuzione della volumetria edificabile rispetto al volume esistente, disincentivando così ulteriormente anche questi interventi che pur si situano nella logica del risparmio del suolo e del rinnovo e riqualificazione dei centri cittadini.

Il mercato delle abitazioni ha subito un drastico crollo: chi non ha notato il fatto che fino a pochi anni fa non si vedevano nelle nostre città cartelli tipo "vendesi" o "affittasi", mentre negli ultimi sette-otto anni non esiste strada cittadina ove tali cartelli facciano bella mostra di sé?

Oggi le nuove costruzioni si possono contare sulle dita, non solo nei centri minori, ma anche in città come Varese, Busto Arsizio e Gallarate.

Il mercato delle abitazioni si è quindi necessariamente spostato dalle nuove costruzioni agli edifici oggetto di ristrutturazione parziale o totale.

L'entrata in vigore delle norme di contenimento energetico e di isolamento acustico e, seppure meno promosse dal mercato, delle normative antisismiche, hanno obbligato gli operatori del settore a rivolgere la propria attività alla riqualificazione degli immobili esistenti, con interessanti interventi di isolamento termico delle facciate (i cappotti), di messa in opera di serramenti ad alto potere isolante, di utilizzo di caldaie centralizzate a condensazione, con riscaldamento a pavimento e contabilizzazione del calore, con adeguati isolamenti acustici, nonché con l'utilizzo dell'energia solare termica o fotovoltaica.

Ci troviamo così oggi con un panorama del mercato dell'edilizia completamente modificato rispetto al recente passato: poche costruzioni nuove, di elevato livello sia costruttivo che impiantistico e prestazionale (inclusa la domotica); un buon ventaglio

di edifici ristrutturati con ottime prestazioni energetiche; molti edifici di recente costruzioni - appunto sette o otto anni - con prestazioni energetiche nettamente inferiori a quelle del mercato attuale ma in ottime condizioni di manutenzione, in molti casi ancora di prima vendita; una grande quantità di case di trenta o più anni, in genere abitabili o con la necessità di pochi interventi manutentivi (tipico è il rifacimento di bagni obsoleti), ma con spese gestionali elevate.

La domanda si pone: quale casa è la migliore scelta oggi?

La risposta non può evidentemente essere univoca: le esigenze personali e famigliari sono fortunatamente molteplici, tali da poter essere soddisfatte da tutta la gamma di edifici in offerta.

Occorre certamente indirizzare gli acquirenti.

Aldilà delle esigenze di una buona architettura dell'edificio, di ubicazione, di fronte panoramico, di comodità di infrastrutture presenti, di dimensioni e taglio abitativo, che sono sicuramente i fattori principali che determinano la scelta, occorre valutare con attenzione gli altri elementi tecnici.

Innanzitutto bisogna sfatare il mito della casa nuova a tutti i costi, di classe energetica A, magari provvista di tanta domotica: è sempre opportuno valutare il rapporto costi/benefici, sia in termini qualitativi che quantitativi; non è detto che una casa in classe A sia più conveniente di una in classe C o D, è bene fare i conti tra il maggior costo dell'investimento e gli anni di ammortamento di questo maggior costo: spesso questo rapporto riserva spiacevoli sorprese.

Una casa ristrutturata, con buoni isolamenti e la contabilizzazione del calore può ben rispondere a un'esigenza di contenimento dell'investimento; né vale la pena di escludere, come oggi tende la mentalità comune, case dei primi anni 2000, ancora nuove ma di minori prestazioni energetiche o case in buone condizioni magari di quaranta o cinquanta anni: facciamo bene i conti, tenendo in considerazione da un punto di vista qualitativo la loro ubicazione magari in centro città, in condomini di bell'aspetto e di buona manutenzione, con tutte le comodità che ne derivano, da un punto di vista quantitativo il sicuro risparmio dell'investimento iniziale, pur a fronte di più alte spese condominiali.

Si valuti infine se la casa che si acquista è un bene "per la vita" o per un'esigenza transitoria: è chiaro che nel secondo caso occorre valutare la facile commerciabilità del bene stesso.

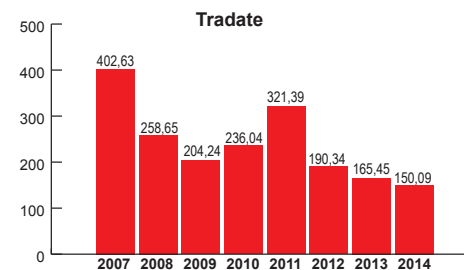
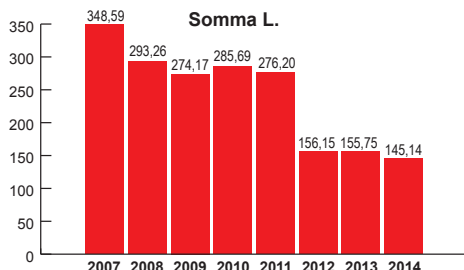
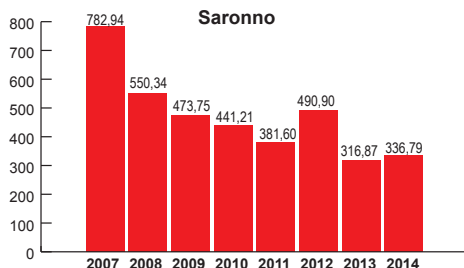
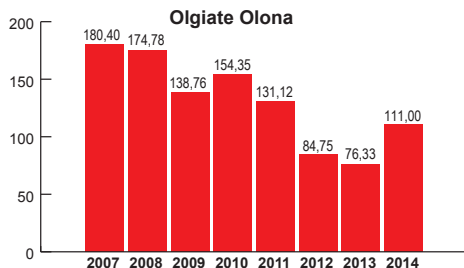
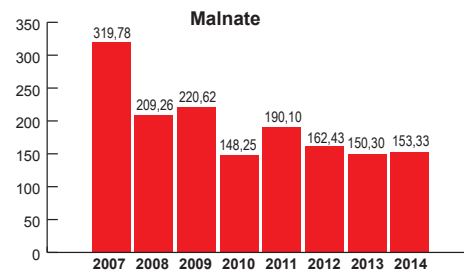
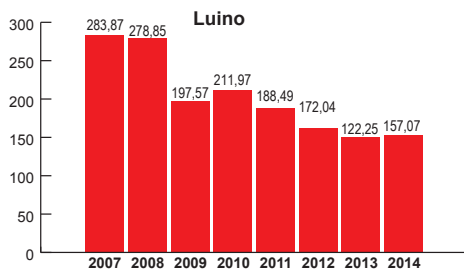
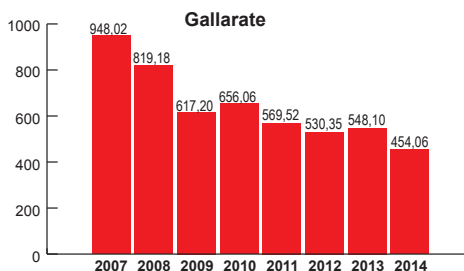
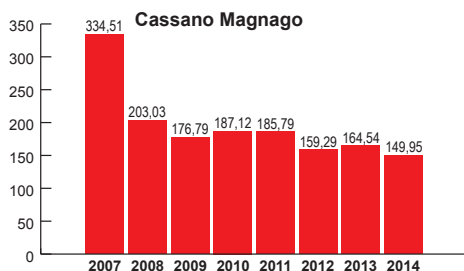
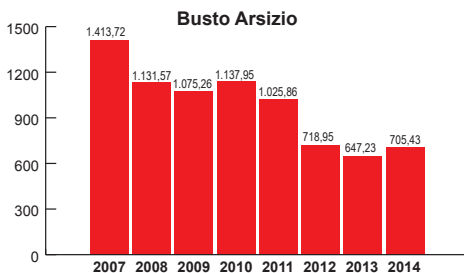
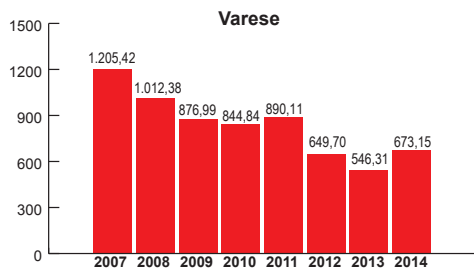
L'edilizia abitativa è radicalmente mutata negli ultimi anni: rendiamocene bene conto prima di fare un acquisto facendoci consigliare da persone esperte, che sappiano sfatare sia i vecchi criteri che si sono consolidati nel corso degli anni, sia le nuove mode non sempre corrispondenti con le nostre esigenze.

Numero di Transazioni Normalizzate (N.T.N.) nel periodo dal 2007 al 2014

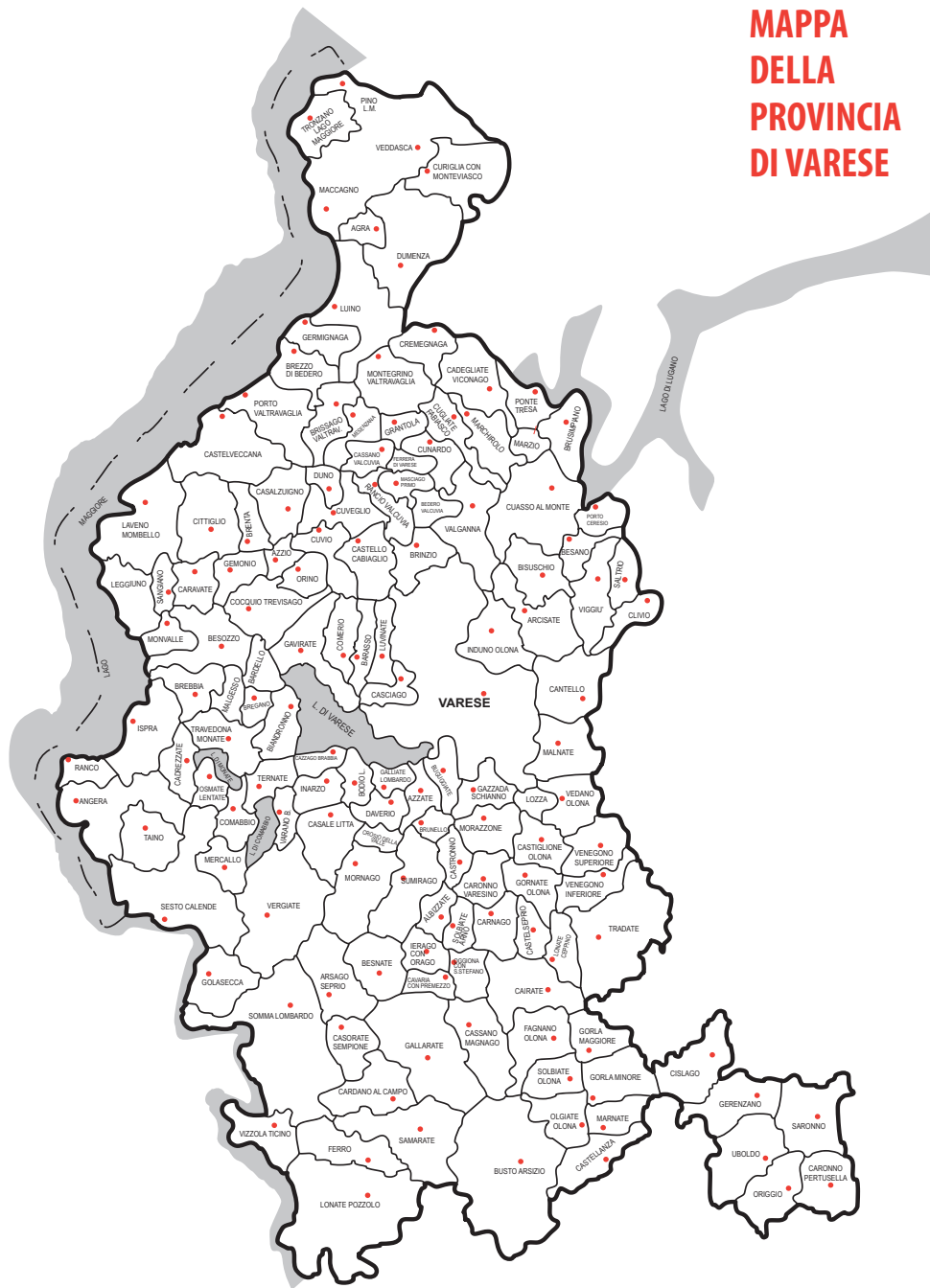
Il Numero di Transazioni Normalizzate è un indicatore della dinamica di mercato che rappresenta il numero di transazioni normalizzate rispetto alla quota di proprietà compravenduta, avvenute in un determinato periodo di tempo. Dato estratto dalla Banca Dati degli Uffici di Pubblicità Immobiliare.

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Varese	1205,42	1012,38	876,99	844,84	890,11	649,70	546,31	673,15
Busto Arsizio	1413,72	1131,57	1075,26	1137,95	1025,86	718,95	647,23	705,43
Cassano Magnago	334,51	203,03	176,79	187,12	185,79	159,29	164,54	149,95
Gallarate	948,02	819,18	617,2	656,06	569,52	530,35	548,1	454,06
Luino	283,87	278,85	197,57	211,97	188,49	172,04	122,25	157,07
Malnate	319,78	209,26	220,62	148,25	190,1	162,43	150,3	153,33
Olgiate Olona	180,40	174,78	138,76	154,35	131,12	84,75	76,33	111
Saronno	782,94	550,34	473,75	441,21	381,6	490,9	316,87	336,79
Somma L.	348,59	293,26	274,17	285,69	276,2	156,15	155,75	145,14
Tradate	402,63	258,65	204,24	236,04	321,39	190,34	165,45	150,09

Fonte: Agenzia delle Entrate - Territorio



MAPPA DELLA PROVINCIA DI VARESE



Indicatori demografici dei 139 comuni della provincia di Varese (allo 01.01.2015)

Cod. Istat	Comuni	Popolazione allo 01.01.2014	Popolazione allo 01.01.2015	Densità abit./Km ² allo 01.01.2015	Cod. Fiscale
12133	Varese	80.927	80.857	1.476	L682
12001	Agra	384	386	137	A085
12002	Albizzate	5.350	5.349	1.378	A167
12003	Angera	5.664	5.653	320	A290
12004	Arcisate	9.886	9.967	815	A371
12005	Arsago Seprio	4.901	4.953	466	A441
12006	Azzate	4.634	4.656	1.028	A531
12007	Azzio	819	795	377	A532
12008	Barasso	1.673	1.664	426	A619
12009	Bardello	1.550	1.580	616	A645
12010	Bedero Valcuvia	675	667	263	A728
12011	Besano	2.582	2.582	752	A819
12012	Besnate	5.558	5.559	743	A825
12013	Besozzo	9.098	9.149	652	A826
12014	Biandronno	3.319	3.399	349	A845
12015	Bisuschio	4.360	4.337	620	A891
12016	Bodio Lomnago	2.149	2.164	532	A918
12017	Brescia	3.364	3.307	490	B126
12018	Bregano	852	857	372	B131
12019	Brenta	1.818	1.793	435	B150
12020	Brezzo di Bedero	1.186	1.206	119	B166
12021	Brinzio	847	845	132	B182
12022	Brissago-Valtravaglia	1.269	1.281	207	B191
12023	Brunello	1.007	988	622	B219
12024	Brusimpiano	1.222	1.227	207	B228
12025	Buggiate	3.088	3.099	1.233	B258
12026	Busto Arsizio	81.744	82.518	2.666	B300
12027	Cadegliano-Viconago	2.045	2.097	199	B326

Cod. Istat	Comuni	Popolazione allo 01.01.2014	Popolazione allo 01.01.2015	Densità abit./km ² allo 01.01.2015	Cod. Fiscale
12028	Cadrezzate	1.854	1.844	392	B347
12029	Cairate	7.892	7.877	701	B368
12030	Cantello	4.635	4.684	507	B634
12031	Caravate	2.592	2.582	506	B732
12032	Cardano al Campo	14.768	14.875	1.568	B754
12033	Carnago	6.624	6.662	1.066	B796
12034	Caronno Pertusella	17.246	17.385	2.053	B805
12035	Caronno Varesino	4.985	4.953	867	B807
12036	Casale Litta	2.658	2.666	251	C875
12037	Casalzuigno	1.331	1.336	182	B921
12038	Casciago	3.891	3.841	962	B949
12039	Casorate Sempione	5.740	5.756	831	B987
12040	Cassano Magnago	21.647	21.677	1.754	C004
12041	Cassano Valcuvia	679	666	172	B999
12042	Castellanza	14.265	14.338	2.058	C139
12043	Castello Cabiaglio	574	582	82	B312
12044	Castelseprio	1.305	1.302	348	C273
12045	Castelveccana	1.998	1.994	96	C181
12046	Castiglione Olona	7.845	7.754	1.137	C300
12047	Castronno	5.269	5.257	1.402	C343
12048	Cavaria con Premezzo	5.848	5.823	1.763	C382
12049	Cazzago Brabbia	825	815	206	C409
12050	Cislago	10.258	10.277	921	C732
12051	Cittiglio	4.022	4.012	362	C751
12052	Clivio	1.986	1.967	666	C796
12053	Cocquio-Trevisago	4.743	4.744	484	C810
12054	Comabbio	1.171	1.130	250	C911
12055	Comerio	2.762	2.784	498	C922
12056	Cremenaga	821	808	180	D144
12057	Crosio della Valle	620	614	430	D185
12058	Cuasso al Monte	3.649	3.644	225	D192
12059	Cugliate-Fabiasco	3.126	3.144	478	D199

Cod. Istat	Comuni	Popolazione allo 01.01.2014	Popolazione allo 01.01.2015	Densità abit./Km ² allo 01.01.2015	Cod. Fiscale
12060	Cunardo	2.897	2.947	478	D204
12061	Curiglia con Monteviasco	177	177	16	D217
12062	Cuveglia	3.389	3.428	450	D238
12063	Cuvio	1.679	1.674	282	D239
12064	Daverio	3.091	3.115	768	D256
12065	Dumenza	1.466	1.487	80	D384
12066	Duno	142	141	57	D385
12067	Fagnano Olona	12.340	12.339	1.421	D467
12068	Ferno	6.988	6.937	807	D543
12069	Ferrera di Varese	714	710	468	D551
12070	Gallarate	52.455	52.850	2.500	D869
12071	Galliate Lombardo	998	979	305	D871
12072	Gavirate	9.306	9.331	775	D946
12073	Gazzada Schianno	4.644	4.651	959	D951
12074	Gemonio	2.881	2.880	784	D963
12075	Gerenzano	10.737	10.789	1.097	D981
12076	Germignaga	3.885	3.857	834	D987
12077	Golasecca	2.690	2.736	362	E079
12078	Gorla Maggiore	5.020	5.023	973	E101
12079	Gorla Minore	8.551	8.555	1.143	E102
12080	Gornate-Olona	2.249	2.245	479	E104
12081	Grantola	1.250	1.272	611	E144
12082	Inarzo	1.083	1.091	445	E292
12083	Induno Olona	10.418	10.354	842	E299
12084	Ispra	5.410	5.349	340	E367
12085	Jerago con Orago	5.194	5.238	1.341	E366
12086	Lavena Ponte Tresa	5.586	5.632	1.257	E494
12087	Laveno-Mombello	8.968	8.901	381	E496
12088	Leggiano	3.727	3.826	283	E510
12089	Lonate Ceppino	4.950	4.941	1.023	E665
12090	Lonate Pozzolo	11.890	11.949	407	E666
12091	Lozza	1.248	1.265	730	E707

Cod. Istat	Comuni	Popolazione allo 01.01.2014	Popolazione allo 01.01.2015	Densità abit./km ² allo 01.01.2015	Cod. Fiscale
12092	Luino	14.766	14.833	703	E734
12093	Luvinate	1.289	1.310	317	E769
12094	Maccagno (*)	2.065	..	127	E775
12142	Maccagno con Pino e Veddasca (*)		2.551	61	
12095	Malgesso	1.332	1.312	480	E856
12096	Malnate	16.876	16.912	1.875	E863
12097	Marchirolo	3.478	3.462	633	E929
12098	Marnate	7.608	7.686	1.570	E965
12099	Marzio	328	328	177	F002
12100	Masciago Primo	301	298	166	F007
12101	Mercallo	1.838	1.853	335	F134
12102	Mesenzana	1.488	1.495	305	F154
12103	Montegrino Valtravaglia	1.487	1.501	147	F526
12104	Monvalle	1.975	2.009	435	F703
12105	Morazzone	4.305	4.269	768	F711
12106	Mornago	5.001	5.045	409	F736
12107	Oggiona con Santo Stefano	4.292	4.275	1.564	G008
12108	Olgiate Olona	12.346	12.410	1.713	G028
12109	Origgio	7.594	7.693	959	G103
12110	Orino	861	863	231	G105
12111	Osmate	814	805	231	E529
12112	Pino sulla Sponda del Lago Maggiore (*)	212	..	25	G677
12113	Porto Ceresio	3.028	3.004	567	G906
12114	Porto Valtravaglia	2.369	2.391	145	G907
12115	Rancio Valcuvia	924	914	208	H173
12116	Ranco	1.328	1.305	196	H174
12117	Saltrio	3.049	3.041	887	H723
12118	Samarate	16.129	16.027	1.007	H736
12141	Sangiano	1.534	1.520	691	H872
12119	Saronno	39.422	39.437	3.565	I441
12120	Sesto Calende	11.031	11.121	441	I688
12121	Solbiate Arno	4.253	4.219	1.401	I793
12122	Solbiate Olona	5.572	5.564	1.130	I794

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

Cod. Istat	Comuni	Popolazione allo 01.01.2014	Popolazione allo 01.01.2015	Densità ab.it./Km ² allo 01.01.2015	Cod. Fiscale
12123	Somma Lombardo	17.684	17.745	580	I819
12124	Sumirago	6.187	6.221	527	L003
12125	Taino	3.748	3.737	491	L032
12126	Ternate	2.520	2.542	538	L115
12127	Tradate	18.500	18.622	861	L319
12128	Travedona-Monate	4.095	4.067	427	L342
12129	Tronzano Lago Maggiore	258	241	23	A705
12130	Uboldo	10.574	10.561	985	L480
12131	Valganna	1.585	1.600	128	L577
12132	Varano Borghi	2.514	2.464	754	L671
12134	Vedano Olona	7.322	7.372	1.033	L703
12135	Veddasca (*)	245	..	14	L705
12136	Venegono Inferiore	6.164	6.142	1.048	L733
12137	Venegono Superiore	7.238	7.277	1.075	L734
12138	Vergiate	8.950	8.910	411	L765
12139	Viggiù	5.279	5.308	570	L876
12140	Vizzola Ticino	616	575	81	M101

TOTALE**887.997****890.234****741**

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

Fonte: Istat e Regione Lombardia

Il Piano di Governo del Territorio (P.G.T.)

Legge Regione Lombardia n. 12 dell'11 marzo 2005 e s.m.i.

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

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

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



Ovvero:

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

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

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

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

Piani di Governo del Territorio

Elaborazione Camera di Commercio di Varese su dati Provincia di Varese alla data di approvazione del presente listino (30 settembre 2015).

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

Avanzamento PGT

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

Comune	VAS	Stato PGT	BURL	Atto
Agra	TERMINATA	PGT APPROVATO VIGENTE	BURL Serie Inserzioni e Concorsi - N. 25 - 23 giugno 2010	Approvazione PGT con DCC n.46 del 04/12/2009
Albizzate	TERMINATA	PGT APPROVATO VIGENTE	BURL Serie Avvisi e Concorsi - N. 40 - 02 ottobre 2013	Approvazione PGT con DCC n.11 del 26/06/2013
Angera	TERMINATA	PGT APPROVATO VIGENTE	BURL Serie Avvisi e Concorsi - N. 29 - 20 luglio 2011	Approvazione PGT con DCC n.17 del 28/03/2011
Arcisate	TERMINATA	PGT APPROVATO VIGENTE	BURL Serie Inserzioni e Concorsi - N. 15 - 14 aprile 2010	Approvazione PGT con DCC n.24 del 20/04/2009
Arsago Seprio	TERMINATA	PGT APPROVATO VIGENTE	BURL Serie Avvisi e Concorsi - N. 33 - 16 agosto 2012	Approvazione PGT con DCC n.13 del 17/04/2012
Azzate	TERMINATA	PGT APPROVATO VIGENTE	BURL Serie Avvisi e Concorsi - N. 21 - 25 maggio 2011	Approvazione PGT con DCC n.4 del 24/03/2010
Azzio	TERMINATA	PGT APPROVATO VIGENTE	BURL Serie Inserzioni e Concorsi - N. 29 - 21 luglio 2010	Approvazione PGT con DCC n.42 del 12/11/2009
Barasso	TERMINATA	PGT APPROVATO VIGENTE	BURL Serie Avvisi e Concorsi - N. 8 - 22 febbraio 2012	Approvazione PGT con DCC n.27 del 02/08/2011
Bardello	TERMINATA	PGT APPROVATO VIGENTE	BURL Serie Avvisi e Concorsi - N. 43 - 22 ottobre 2014	Approvazione PGT con DCC n.13 del 22/04/2014
Bedero Valcuvia	TERMINATA	PGT APPROVATO VIGENTE	BURL Serie Avvisi e Concorsi - N. 47 - 23 novembre 2011	Approvazione PGT con DCC n.15 del 24/04/2010
Besano	TERMINATA	PGT APPROVATO VIGENTE	BURL Serie Inserzioni e Concorsi - N. 38 - 22 settembre 2010	Approvazione PGT con DCC n.21 del 09/04/2010
Besnate	TERMINATA	PGT APPROVATO VIGENTE	BURL Serie Avvisi e Concorsi - N. 34 - 21 agosto 2013	Approvazione PGT con DCC n.33 del 01/12/2012
Besozzo	TERMINATA	PGT APPROVATO VIGENTE	BURL Serie Avvisi e Concorsi - N. 20 - 18 maggio 2011	Approvazione PGT con DCC n.38 del 17/12/2010
Biandronno	TERMINATA	PGT APPROVATO VIGENTE	BURL Serie Avvisi e Concorsi - N. 14 - 02 aprile 2014	Approvazione PGT con DCC n.9 del 01/07/2013
Bisuschio	TERMINATA	PGT APPROVATO VIGENTE	BURL Serie Inserzioni e Concorsi - N. 6 - 10 febbraio 2010	Approvazione PGT con DCC n.25 del 22/04/2009
Bodio Lomnago	TERMINATA	PGT APPROVATO VIGENTE	BURL Serie Avvisi e Concorsi - N. 42 - 16 ottobre 2013	Approvazione PGT con DCC n.11 del 20/06/2013

Comune	VAS	Stato PGT	BURL	Atto
Brescia	TERMINATA	PGT APPROVATO VIGENTE	BURL Serie Avvisi e Concorsi - N. 48 - 27 novembre 2013	Approvazione PGT con DCC n.7 del 23/04/2013
Bregano	TERMINATA	PGT APPROVATO VIGENTE	BURL Serie Inserzioni e Concorsi - N. 45 - 11 novembre 2009	Approvazione PGT con DCC n.20 del 30/07/2009
Brenta	TERMINATA	PGT APPROVATO VIGENTE	BURL Serie Avvisi e Concorsi - N. 12 - 23 marzo 2011	Approvazione PGT con DCC n.31 del 21/12/2010
Brezzo di Bedero	TERMINATA	PGT APPROVATO VIGENTE	BURL Serie Avvisi e Concorsi - N. 15 - 09 aprile 2014	Approvazione PGT con DCC n.8 del 11/06/2013
Brinzio	TERMINATA	PGT APPROVATO VIGENTE	BURL Serie Avvisi e Concorsi - N. 9 - 27 febbraio 2013	Approvazione PGT con DCC n.2 del 09/03/2010
Brissago Valtravaglia	TERMINATA	PGT APPROVATO VIGENTE	BURL Serie Avvisi e Concorsi - N.12 - 19 marzo 2014	Approvazione PGT con DCC n.14 del 03/08/2013
Brunello	TERMINATA	PGT APPROVATO VIGENTE	BURL Serie Avvisi e Concorsi - N. 19 - 11 maggio 2011	Approvazione PGT con DCC n.32 del 24/09/2010
Brusimpiano	TERMINATA	PGT APPROVATO VIGENTE	BURL Serie Avvisi e Concorsi - N. 10 - 05 marzo 2014	Approvazione PGT con DCC n.20 del 20/07/2013
Buguggiate	TERMINATA	PGT APPROVATO VIGENTE	BURL Serie Avvisi e Concorsi - N. 8 - 20 febbraio 2013	Approvazione PGT con DCC n.28 del 24/09/2012
Busto Arsizio	TERMINATA	PGT APPROVATO VIGENTE	BURL Serie Avvisi e Concorsi - N. 50 - 11 dicembre 2013	Approvazione PGT con DCC n.59 del 20/06/2013
Cadegliano Viconago	TERMINATA	PGT APPROVATO VIGENTE	BURL Serie Avvisi e Concorsi - N. 50 - 11 dicembre 2013	Approvazione PGT con DCC n.13 del 19/06/2013
Cadrezzate	TERMINATA	PGT APPROVATO VIGENTE	BURL Serie Avvisi e Concorsi - N. 40 - 05 ottobre 2011	Approvazione PGT con DCC n.21 del 06/06/2011
Cairate	TERMINATA	PGT APPROVATO VIGENTE	BURL Serie Avvisi e Concorsi - N. 19 - 07 maggio 2014	Approvazione PGT con DCC n.55 del 12/12/2013
Cantello	TERMINATA	PGT APPROVATO VIGENTE	BURL Serie Avvisi e Concorsi - N. 42 - 16 ottobre 2013	Approvazione PGT con DCC n.17 del 02/07/2013
Caravate	TERMINATA	PGT APPROVATO VIGENTE	BURL Serie Avvisi e Concorsi - N. 15 - 09 aprile 2014	Approvazione PGT con DCC n.28 del 29/11/2013
Cardano al Campo	TERMINATA	PGT APPROVATO VIGENTE	BURL Serie Avvisi e Concorsi - N. 9 - 29 febbraio 2012	Approvazione PGT con DCC n.67 del 05/12/2011
Carnago	TERMINATA	PGT APPROVATO VIGENTE	BURL Serie Inserzioni e Concorsi - N. 30 - 25 luglio 2012	Approvazione PGT con DCC n.5 del 15/03/2012
Caronno Pertusella	TERMINATA	PGT APPROVATO VIGENTE	BURL Serie Avvisi e Concorsi - N. 7 - 12 febbraio 2014	Approvazione PGT con DCC n.17 del 24/06/2013, n.18 del 25/06/2013, n.20 del 26/06/2013 e n.21 del 27/06/2013
Caronno Varesino	TERMINATA	PGT APPROVATO VIGENTE	BURL Serie Avvisi e Concorsi - N. 45 - 07 novembre 2012	Approvazione PGT con DCC n.21 del 23/07/2012
Casale Litta	TERMINATA	PGT APPROVATO VIGENTE	BURL Serie Avvisi e Concorsi - N. 40 - 01 ottobre 2014	Approvazione PGT con DCC n.8 del 22/05/2014
Casalzuigno	TERMINATA	PGT APPROVATO VIGENTE	BURL Serie Inserzioni e Concorsi - N. 22 - 3 giugno 2010	Approvazione PGT con DCC n.48 del 16/12/2009

Comune	VAS	Stato PGT	BURL	Atto
Casciago	TERMINATA	PGT APPROVATO VIGENTE	BURL Serie Avvisi e Concorsi - N. 23 - 04 giugno 2014	Approvazione PGT con DCC n.2 del 24/01/2014
Casorate Sempione	TERMINATA	PGT APPROVATO VIGENTE	BURL Serie Avvisi e Concorsi - N. 31 - 3 agosto 2011	Approvazione PGT con DCC n.54 del 20/10/2010
Cassano Magnago	TERMINATA	PGT APPROVATO VIGENTE	BURL Serie Inserzioni e Concorsi - N. 30 - 23 luglio 2014	Approvazione PGT con DCC n.25 del 13/06/2014
Cassano Valcuvia	TERMINATA	PGT APPROVATO VIGENTE	BURL Serie Avvisi e Concorsi - N. 10 - 9 marzo 2011	Approvazione PGT con DCC n.12 del 08/04/2010
Castellanza	TERMINATA	PGT APPROVATO VIGENTE	BURL Serie Inserzioni e Concorsi - N. 22 - 3 giugno 2010	Approvazione PGT con DCC n.9 del 19/03/2010
Castello Cabiaglio	TERMINATA	PGT APPROVATO VIGENTE	BURL Serie Avvisi e Concorsi - N. 45 - 09 novembre 2011	Approvazione PGT con DCC n.7 del 28/01/2011
Castelseprio	TERMINATA	PGT APPROVATO VIGENTE	BURL Serie Avvisi e Concorsi - N. 36 - 03 settembre 2014	Approvazione PGT con DCC n.2 del 25/03/2014
Castelveccana	TERMINATA	PGT APPROVATO VIGENTE	BURL Serie Avvisi e Concorsi - N. 38 - 16 settembre 2015	Approvazione PGT con DCC n. 26 del 25/08/2014
Castiglione Olona	TERMINATA	PGT APPROVATO VIGENTE	BURL Serie Avvisi e Concorsi - N. 13 - 25 marzo 2015	Approvazione PGT con DCC n.27 del 08/07/2014
Castronno	TERMINATA	PGT APPROVATO VIGENTE	BURL Serie Avvisi e Concorsi - N. 8 - 22 febbraio 2012	Approvazione PGT con DCC n.19 del 13/10/2011
Cavaria con Premezzo	TERMINATA	PGT APPROVATO VIGENTE	BURL Serie Inserzioni e Concorsi - N. 30 - 25 luglio 2012	Approvazione PGT con DCC n.11 del 24/03/2012
Cazzago Brabbia	TERMINATA	PGT APPROVATO VIGENTE	BURL Serie Avvisi e Concorsi - N. 34 - 24 agosto 2011	Approvazione PGT con DCC n.23 del 01/10/2010
Cislago	TERMINATA	PGT APPROVATO VIGENTE	BURL Serie Avvisi e Concorsi - N. 19 - 11 maggio 2011	Approvazione PGT con DCC n.2 del 26/01/2011
Cittiglio	TERMINATA	PGT APPROVATO VIGENTE	BURL Serie Avvisi e Concorsi - N. 27 - 04 luglio 2012	Approvazione PGT con DCC n.2 del 10/01/2012
Clivio	TERMINATA	PGT APPROVATO VIGENTE	BURL Serie Avvisi e Concorsi - N. 13 - 26 marzo 2014	Approvazione PGT con DCC n.2 del 08/01/2014
Cocquio Trevisago	TERMINATA	PGT APPROVATO VIGENTE	BURL Serie Avvisi e Concorsi - N. 42 - 15 ottobre 2014	Approvazione PGT con DCC n.12 del 03/06/2014
Comabbio	TERMINATA	PGT APPROVATO VIGENTE	BURL Serie Avvisi e Concorsi - N. 12 - 23 marzo 2011	Approvazione PGT con DCC n.22 del 14/09/2010
Comerio	TERMINATA	PGT APPROVATO VIGENTE	BURL Serie Inserzioni e Concorsi - N. 39 - 29 settembre 2010	Approvazione PGT con DCC n.8 del 26/04/2010
Cremonaga	TERMINATA	PGT APPROVATO VIGENTE	BURL Serie Avvisi e Concorsi - N. 30 - 27 luglio 2011	Approvazione PGT con DCC n.11 del 14/03/2011
Crosio della Valle	TERMINATA	PGT APPROVATO VIGENTE	BURL Serie Avvisi e Concorsi - N. 14 - 03 aprile 2013	Approvazione PGT con DCC n.2 del 23/01/2013
Cuasso al Monte	TERMINATA	PGT APPROVATO VIGENTE	BURL Serie Avvisi e Concorsi - N. 7 - 13 febbraio 2013	Approvazione PGT con DCC n.25 del 25/07/2012
Cugliate Fabiasco	TERMINATA	PGT APPROVATO VIGENTE	BURL Serie Avvisi e Concorsi - N. 14 - 04 aprile 2012	Approvazione PGT con DCC n.46 del 11/11/2011

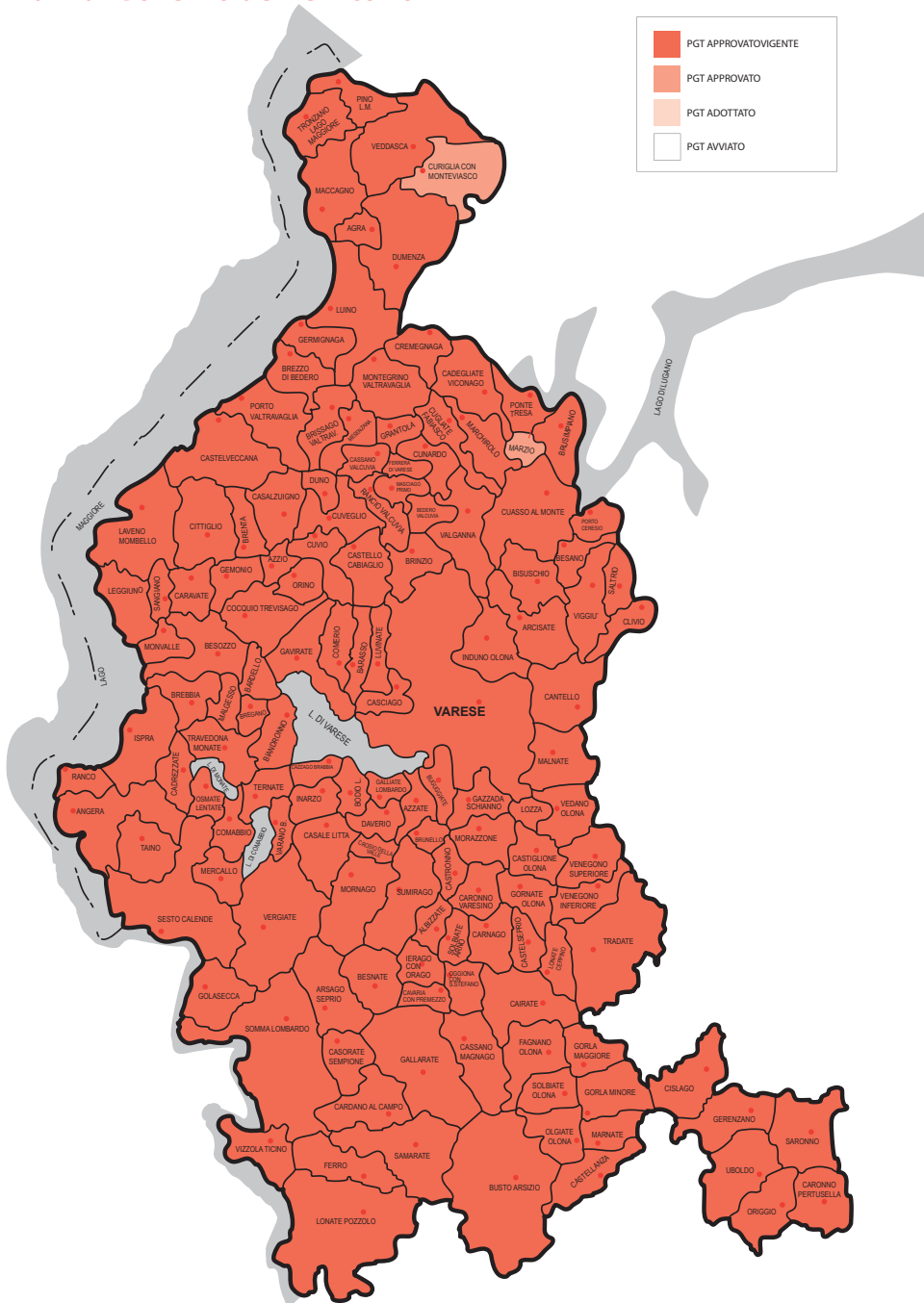
Comune	VAS	Stato PGT	BURL	Atto
Cunardo	TERMINATA	PGT APPROVATO VIGENTE	BURL Serie Avvisi e Concorsi - N. 37 - 10 settembre 2014	Approvazione PGT con DCC n.7 del 09/04/2014
Curiglia con Monteviasco	TERMINATA	PGT APPROVATO		Approvazione PGT con DCC n.44 del 28/11/2014
Cuveglgio	TERMINATA	PGT APPROVATO VIGENTE	BURL Serie Avvisi e Concorsi - N. 35 - 31 agosto 2011	Approvazione PGT con DCC n.42 del 22/11/2010
Cuvio	TERMINATA	PGT APPROVATO VIGENTE	BURL Serie Inserzioni e Concorsi - N. 43 - 27 ottobre 2010	Approvazione PGT con DCC n.7 del 23/02/2010
Daverio	TERMINATA	PGT APPROVATO VIGENTE	BURL Serie Avvisi e Concorsi - N. 36 - 03 settembre 2014	Approvazione PGT con DCC n.9 del 15/04/2014
Dumenza	TERMINATA	PGT APPROVATO VIGENTE	BURL Serie Avvisi e Concorsi - N. 12 - 21 marzo 2012	Approvazione PGT con DCC n.14 del 08/04/2011
Duno	TERMINATA	PGT APPROVATO VIGENTE	BURL Serie Inserzioni e Concorsi - N. 3 - 20 gennaio 2010	Approvazione PGT con DCC n.25 del 10/10/2009
Fagnano Olona	TERMINATA	PGT APPROVATO VIGENTE	BURL Serie Avvisi e Concorsi - N. 47 - 19 novembre 2014	Approvazione PGT con DCC n.19 del 30/06/2014
Ferno	TERMINATA	PGT APPROVATO VIGENTE	BURL Serie Inserzioni e Concorsi - N. 25 - 23 giugno 2010	Approvazione PGT con DCC n.20 del 18/03/2010
Ferrera di Varese	TERMINATA	PGT APPROVATO VIGENTE	BURL Serie Inserzioni e Concorsi - N. 36 - 8 settembre 2010	Approvazione PGT con DCC n.32 del 12/12/2009
Gallarate	TERMINATA	PGT APPROVATO VIGENTE	BURL Serie Avvisi e Concorsi - N. 30 - 22 luglio 2015	Approvazione PGT con DCC n.29 del 06/06/2015 e n.30 del 04/06/2015
Galliate Lombardo	TERMINATA	PGT APPROVATO VIGENTE	BURL Serie Avvisi e Concorsi - N. 26 - 25 giugno 2014	Approvazione PGT con DCC n.9 del 10/04/2013
Gavirate	TERMINATA	PGT APPROVATO VIGENTE	BURL Serie Avvisi e Concorsi - N. 25 - 19 giugno 2013	Approvazione PGT con DCC n.41 del 14/12/2012
Gazzada Schianno	TERMINATA	PGT APPROVATO VIGENTE	BURL Serie Avvisi e Concorsi - N. 47 - 19 novembre 2014	Approvazione PGT con DCC n.9 del 21/03/2014
Gemonio	TERMINATA	PGT APPROVATO VIGENTE	BURL Serie Avvisi e Concorsi - N. 45 - 06 novembre 2013	Approvazione PGT con DCC n.13 del 28/05/2013
Gerenzano	TERMINATA	PGT APPROVATO VIGENTE	BURL Serie Avvisi e Concorsi - N. 30 - 27 luglio 2011	Approvazione PGT con DCC n.14 del 26/01/2011
Germignaga	TERMINATA	PGT APPROVATO VIGENTE	BURL Serie Avvisi e Concorsi - N. 12 - 21 marzo 2012	Approvazione PGT con DCC n.15 del 23/05/2011
Golasecca	TERMINATA	PGT APPROVATO VIGENTE	BURL Serie Avvisi e Concorsi - N. 48 - 26 novembre 2014	Approvazione PGT con DCC n.19 del 13/06/2014
Gorla Maggiore	TERMINATA	PGT APPROVATO VIGENTE	BURL Serie Inserzioni e Concorsi - N. 15 - 14 aprile 2010	Approvazione PGT con DCC n.47 del 23/12/2009
Gorla Minore	TERMINATA	PGT APPROVATO VIGENTE	BURL Serie Inserzioni e Concorsi - N. 31 - 30 luglio 2014	Approvazione PGT con DCC n.5 del 08/04/2014
Gornate Olona	TERMINATA	PGT APPROVATO VIGENTE	BURL Serie Avvisi e Concorsi - N. 22 - 28 maggio 2014	Approvazione PGT con DCC n.26 del 29/06/2013

Comune	VAS	Stato PGT	BURL	Atto
Grantola	TERMINATA	PGT APPROVATO VIGENTE	BURL Serie Inserzioni e Concorsi - N. 28 - 14 luglio 2010	Approvazione PGT con DCC n.2 del 06/02/2010
Inarzo	TERMINATA	PGT APPROVATO VIGENTE	BURL Serie Avvisi e Concorsi - N. 17 - 27 aprile 2011	Approvazione PGT con DCC n.19 del 23/09/2010
Induno Olona	TERMINATA	PGT APPROVATO VIGENTE	BURL Serie Avvisi e Concorsi - N. 14 - 02 aprile 2014	Approvazione PGT con DCC n.30 del 30/09/2013
Ispra	TERMINATA	PGT APPROVATO VIGENTE	BURL Serie Avvisi e Concorsi - N. 17 - 22 aprile 2015	Approvazione PGT con DCC n.47 del 21/11/2014
Jerago con Orago	TERMINATA	PGT APPROVATO VIGENTE	BURL Serie Avvisi e Concorsi - N. 21 - 22 maggio 2013	Approvazione PGT con DCC n.30 del 12/10/2012
Lavena Ponte Tresa	TERMINATA	PGT APPROVATO VIGENTE	BURL Serie Avvisi e Concorsi - N. 25 - 18 giugno 2014	Approvazione PGT con DCC n.34 del 16/12/2013
Laveno Mombello	TERMINATA	PGT APPROVATO VIGENTE	BURL Serie Avvisi e Concorsi - N. 9 - 26 febbraio 2014	Approvazione PGT con DCC n.32 del 22/07/2013
Leggiano	TERMINATA	PGT APPROVATO VIGENTE	BURL Serie Inserzioni e Concorsi - N. 38 - 22 settembre 2010	Approvazione PGT con DCC n.8 del 29/03/2010
Lonate Ceppino	TERMINATA	PGT APPROVATO VIGENTE	BURL Serie Avvisi e Concorsi - N. 6 - 05 febbraio 2014	Approvazione PGT con DCC n.11 del 10/06/2013
Lonate Pozzolo	TERMINATA	PGT APPROVATO VIGENTE	BURL Serie Avvisi e Concorsi - N. 52 - 27 dicembre 2013	Approvazione PGT con DCC n.21 del 12/06/2013
Lozza	TERMINATA	PGT APPROVATO VIGENTE	BURL Serie Avvisi e Concorsi - N. 46 - 14 novembre 2012	Approvazione PGT con DCC n.7 del 26/06/2012
Luino	TERMINATA	PGT APPROVATO VIGENTE	BURL Serie Avvisi e Concorsi - N. 37 - 11 settembre 2013	Approvazione PGT con DCC n.6 del 20/03/2013
Luvinate	TERMINATA	PGT APPROVATO VIGENTE	BURL Serie Avvisi e Concorsi - N. 31 - 3 agosto 2011	Approvazione PGT con DCC n.7 del 28/03/2011
Maccagno	TERMINATA	PGT APPROVATO VIGENTE	BURL Serie Avvisi e Concorsi - N. 6 - 8 febbraio 2012	Approvazione PGT con DCC n.33 del 14/10/2011
Maccagno con Pino e Veddasca	TERMINATA	PGT APPROVATO VIGENTE	Maccagno BURL Serie Avvisi e Concorsi - N. 6 - 8 febbraio 2012 - Pino BURL Serie Avvisi e Concorsi - N. 20 - 14 maggio 2014- Veddasca BURL Serie Avvisi e Concorsi - N. 20 - 14 maggio 2014	Approvazione PGT Maccagno con DCC n.33 del 14/10/2011- Approvazione PGT Pino con DCC n.28 del 22/11/2013 - Approvazione PGT Veddasca con DCC n.28 del 09/10/2013
Malgesso	TERMINATA	PGT APPROVATO VIGENTE	BURL Serie Inserzioni e Concorsi - N. 48 - 2 dicembre 2009	Approvazione PGT con DCC n.17 del 16/04/2009
Malnate	TERMINATA	PGT APPROVATO VIGENTE	BURL Serie Inserzioni e Concorsi - N. 48 - 1 dicembre 2010	Approvazione PGT con DCC n.27 del 18/06/2010
Marchirolo	TERMINATA	PGT APPROVATO VIGENTE	BURL Serie Avvisi e Concorsi - N.12 - 19 marzo 2014	Approvazione PGT con DCC n.14 del 24/07/2013
Marnate	TERMINATA	PGT APPROVATO VIGENTE	BURL Serie Avvisi e Concorsi - N. 19 - 08 maggio 2013	Approvazione PGT con DCC n.2 del 25/01/2013
Marzio	TERMINATA	PGT APPROVATO		Approvazione PGT con DCC n.23 del 13/11/2013

Comune	VAS	Stato PGT	BURL	Atto
Masciago Primo	TERMINATA	PGT APPROVATO VIGENTE	BURL Serie Avvisi e Concorsi - N. 11 - 16 marzo 2011	Approvazione PGT con DCC n.10 del 10/04/2010
Mercallo	TERMINATA	PGT APPROVATO VIGENTE	BURL Serie Avvisi e Concorsi - N. 5 - 02 febbraio 2011	Approvazione PGT con DCC n.33 del 25/10/2010
Mesenzana	TERMINATA	PGT APPROVATO VIGENTE	BURL Serie Avvisi e Concorsi - N. 4 - 23 gennaio 2013	Approvazione PGT con DCC n.23 del 04/06/2012
Montegrino Valtravaglia	TERMINATA	PGT APPROVATO VIGENTE	BURL Serie Avvisi e Concorsi - N. 24 - 11 giugno 2014	Approvazione PGT con DCC n.30 del _16/11/2013
Monvalle	TERMINATA	PGT APPROVATO VIGENTE	BURL Serie Inserzioni e Concorsi - N. 8 - 24 febbraio 2010	Approvazione PGT con DCC n.34 del 12/10/2009
Morazzone	TERMINATA	PGT APPROVATO VIGENTE	BURL Serie Avvisi e Concorsi - N. 39 - 25 settembre 2013	Approvazione PGT con DCC n.7 del 25/03/2013
Mornago	TERMINATA	PGT APPROVATO VIGENTE	BURL Serie Avvisi e Concorsi - N. 16 - 16 aprile 2014	Approvazione PGT con DCC n.21 del 02/07/2013
Oggiona con Santo Stefano	TERMINATA	PGT APPROVATO VIGENTE	BURL Serie Avvisi e Concorsi - N. 50 - 14 dicembre 2011	Approvazione PGT con DCC n.20 del 31/03/2011
Olgiate Olona	TERMINATA	PGT APPROVATO VIGENTE	BURL Serie Avvisi e Concorsi - N. 23 - 6 giugno 2012	Approvazione PGT con DCC n.2 del 19/03/2012
Origgio	TERMINATA	PGT APPROVATO VIGENTE	BURL Serie Avvisi e Concorsi - N. 48 - 27 novembre 2013	Approvazione PGT con DCC n.36 del 01/07/2013
Orino	TERMINATA	PGT APPROVATO VIGENTE	BURL Serie Inserzioni e Concorsi - N. 38 - 22 settembre 2010	Approvazione PGT con DCC n.32 del 20/12/2009
Osmate	TERMINATA	PGT APPROVATO VIGENTE	BURL Serie Avvisi e Concorsi - N. 35 - 31 agosto 2011	Approvazione PGT con DCC n.25 del 02/10/2010
Pino sulla Sponda del Lago Maggiore	TERMINATA	PGT APPROVATO VIGENTE	BURL Serie Avvisi e Concorsi - N. 20 - 14 maggio 2014	Approvazione PGT con DCC n.28 del 22/11/2013
Porto Ceresio	TERMINATA	PGT APPROVATO VIGENTE	BURL Serie Avvisi e Concorsi - N. 41 - 09 ottobre 2013	Approvazione PGT con DCC n.10 del 19/06/2013
Porto Valtravaglia	TERMINATA	PGT APPROVATO VIGENTE	BURL Serie Avvisi e Concorsi - N. 24 - 10 giugno 2015	Approvazione PGT con DCC n.36 del 01/08/2014
Rancio Valcuvia	TERMINATA	PGT APPROVATO VIGENTE	BURL Serie Inserzioni e Concorsi - N. 27 - 7 luglio 2010	Approvazione PGT con DCC n.40 del 27/11/2009
Ranco	TERMINATA	PGT APPROVATO VIGENTE	BURL Serie Inserzioni e Concorsi - N. 51 - 23 dicembre 2009	Approvazione PGT con DCC n.18 del 21/04/2009
Saltrio	TERMINATA	PGT APPROVATO VIGENTE	BURL Serie Avvisi e Concorsi - N. 4 - 25 gennaio 2012	Approvazione PGT con DCC n.44 del 28/10/2011
Samarate	TERMINATA	PGT APPROVATO VIGENTE	BURL Serie Avvisi e Concorsi - N. 51 - 17 dicembre 2014	Approvazione PGT con DCC n.14 del 28/06/2014
Sangiano	TERMINATA	PGT APPROVATO VIGENTE	BURL Serie Inserzioni e Concorsi - N. 21 - 26 maggio 2010	Approvazione PGT con DCC n.39 del 24/11/2009
Saronno	TERMINATA	PGT APPROVATO VIGENTE	BURL Serie Avvisi e Concorsi - N. 41 - 09 ottobre 2013	Approvazione PGT con DCC n.27 del 15/06/2013

Comune	VAS	Stato PGT	BURL	Atto
Sesto Calende	TERMINATA	PGT APPROVATO VIGENTE	BURL Serie Avvisi e Concorsi - N. 48 - 30 novembre 2011	Approvazione PGT con DCC n.32 del 12/08/2011
Solbiate Arno	TERMINATA	PGT APPROVATO VIGENTE	BURL Serie Avvisi e Concorsi - N. 9 - 26 febbraio 2014	Approvazione PGT con DCC n.45 del 09/12/2013
Solbiate Olona	TERMINATA	PGT APPROVATO VIGENTE	BURL Serie Avvisi e Concorsi - N. 10 - 06 marzo 2013	Approvazione PGT con DCC n.40 del 21/12/2012
Somma Lombardo	TERMINATA	PGT APPROVATO VIGENTE	BURL Serie Avvisi e Concorsi - N. 6 - 05 febbraio 2014	Approvazione PGT con DCC n.30 del 11/07/2013
Sumirago	TERMINATA	PGT APPROVATO VIGENTE	BURL Serie Avvisi e Concorsi - N. 14 - 04 aprile 2012	Approvazione PGT con DCC n.36 del 29/11/2011
Taino	TERMINATA	PGT APPROVATO VIGENTE	BURL Serie Inserzioni e Concorsi - N. 51 - 22 dicembre 2010	Approvazione PGT con DCC n.6 del 09/02/2010
Ternate	TERMINATA	PGT APPROVATO VIGENTE	BURL Serie Avvisi e Concorsi - N. 01 - 02 gennaio 2014	Approvazione PGT con DCC n.6 del 27/05/2013
Tradate	TERMINATA	PGT APPROVATO VIGENTE	BURL Serie Avvisi e Concorsi - N. 48 - 26 novembre 2014	Approvazione PGT con DCC n.20 del 21/06/2014
Travedona Monate	TERMINATA	PGT APPROVATO VIGENTE	BURL Serie Avvisi e Concorsi - N. 17 - 22 aprile 2015	Approvazione PGT con DCC n.33 del 29/11/2014
Tronzano Lago Maggiore	TERMINATA	PGT APPROVATO VIGENTE	BURL Serie Avvisi e Concorsi - N. 46 - 13 novembre 2013	Approvazione PGT con DCC n.17 del 31/05/2013
Uboldo	TERMINATA	PGT APPROVATO VIGENTE	BURL Serie Inserzioni e Concorsi - N. 28 - 09 luglio 2014	Approvazione PGT con DCC n.20 del 28/03/2014 e DCC n.31 del 21/05/2014
Valganna	TERMINATA	PGT APPROVATO VIGENTE	BURL Serie Avvisi e Concorsi - N. 46 - 12 novembre 2014	Approvazione PGT con DCC n.12 del 26/06/2014
Varano Borghi	TERMINATA	PGT APPROVATO VIGENTE	BURL Serie Avvisi e Concorsi - N. 12 - 23 marzo 2011	Approvazione PGT con DCC n.29 del 13/12/2010
Varese	TERMINATA	PGT APPROVATO VIGENTE	BURL Serie Avvisi e Concorsi - N. 45 - 05 novembre 2014	Approvazione PGT con DCC n.27 del 12/06/2014
Vedano Olona	TERMINATA	PGT APPROVATO VIGENTE	BURL Serie Avvisi e Concorsi - N. 17 - 24 aprile 2013	Approvazione PGT con DCC n.38 del 28/11/2012
Veddasca	TERMINATA	PGT APPROVATO VIGENTE	BURL Serie Avvisi e Concorsi - N. 20 - 14 maggio 2014	Approvazione PGT con DCC n.28 del 09/10/2013
Venegono Inferiore	TERMINATA	PGT APPROVATO VIGENTE	BURL Serie Avvisi e Concorsi - N. 36 - 03 settembre 2014	Approvazione PGT con DCC n.14 del 08/04/2014
Venegono Superiore	TERMINATA	PGT APPROVATO VIGENTE	BURL Serie Avvisi e Concorsi - N. 48 - 26 novembre 2014	Approvazione PGT con DCC n.14 del 16/05/2014
Vergiate	TERMINATA	PGT APPROVATO VIGENTE	BURL Serie Avvisi e Concorsi - N. 17 - 22 aprile 2015	Approvazione PGT con DCC n.20 del 20/06/2014
Viggiu'	TERMINATA	PGT APPROVATO VIGENTE	BURL Serie Avvisi e Concorsi - N. 14 - 02 aprile 2014	Approvazione PGT con DCC n.15 del 24/05/2013
Vizzola Ticino	TERMINATA	PGT APPROVATO VIGENTE	BURL Serie Avvisi e Concorsi - N. 28 - 10 luglio 2013	Approvazione PGT con DCC n.7 del 15/02/2013

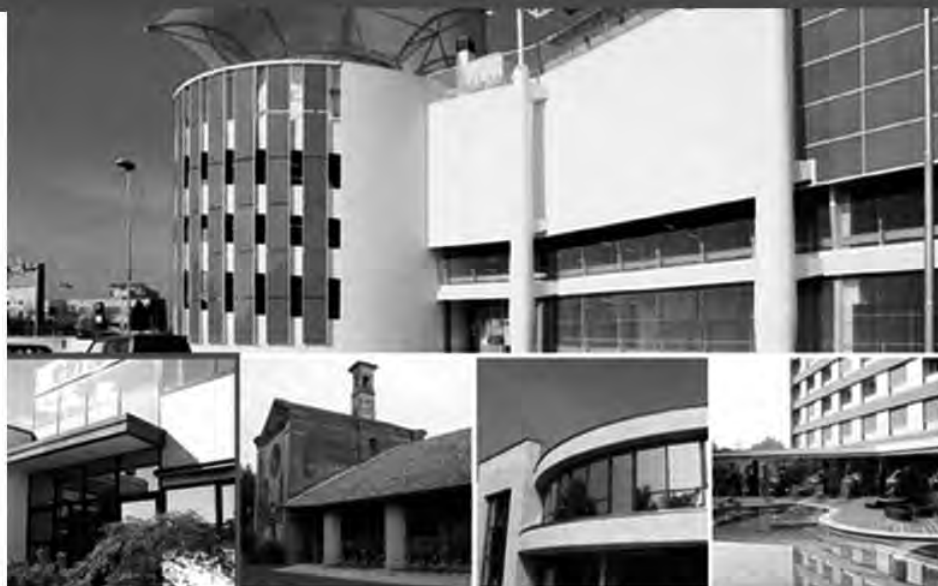
Mappa stato di avanzamento Piani di Governo del Territorio





ALBINIE CASTELLI S.r.l.

EDILIZIA INDUSTRIALE, CIVILE, RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO



**Edilizia residenziale, industriale, commerciale,
pubblica e privata.**

**Una grande capacità di risposta alle esigenze
del costruire. Dal 1913.**

Impresa di Costruzioni Albinie e Castelli Srl

Via Ancona, 3 • 21056 Induno Olona (VA)

Tel. +39 0332 200 248 • Fax +39 0332 200 408

info@albiniecastelli.it • www.albiniecastelli.it

RILEVAZIONE DEI PREZZI DEGLI IMMOBILI

Varese centro

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€ / m ²	€ / m ²
nuove/ristrutturate	2.200	3.100
abitabili in buono stato	1.000	1.600
da ristrutturare	600	1.000
COMMERCIALI	€ / m ²	€ / m ²
uffici	1.000	2.700
negozi	2.000	3.800
BOX	€ / unità	€ / unità
singoli	15.000	25.000
POSTI AUTO	€ / unità	€ / unità
singoli	6.000	10.000

Varese Casbeno - Bobbiate

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€ / m ²	€ / m ²
nuove/ristrutturate	1.900	2.700
abitabili in buono stato	900	1.500
da ristrutturare	600	900
COMMERCIALI	€ / m ²	€ / m ²
uffici	900	1.700
negozi	1.600	2.000
BOX	€ / unità	€ / unità
singoli	13.000	16.000
POSTI AUTO	€ / unità	€ / unità
singoli	5.000	8.000

Varese S. Ambrogio - Masnago - Velate

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€ / m ²	€ / m ²
nuove/ristrutturate	1.900	2.700
abitabili in buono stato	900	1.500
da ristrutturare	600	900
COMMERCIALI	€ / m ²	€ / m ²
uffici	900	1.700
negozi	1.600	2.000
BOX	€ / unità	€ / unità
singoli	13.000	16.000
POSTI AUTO	€ / unità	€ / unità
singoli	5.000	8.000

Varese Bizzozero - Bustecche

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.600	2.000
abitabili in buono stato	800	1.200
da ristrutturare	500	800
COMMERCIALI	€/ m ²	€/ m ²
uffici	800	1.600
negozi	1.000	1.600
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	10.000	14.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	7.000

Varese Belforte - Valganna

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.500	1.800
abitabili in buono stato	700	1.000
da ristrutturare	450	650
COMMERCIALI	€/ m ²	€/ m ²
uffici	800	1.500
negozi	1.000	1.600
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	10.000	14.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	4.000	6.000

Varese Valle Olona - San Fermo

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	Minimo €/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.500	1.800
abitabili in buono stato	700	1.000
da ristrutturare	450	650
COMMERCIALI	€/ m ²	€/ m ²
uffici	800	1.200
negozi	900	1.300
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	10.000	13.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	4.000	6.000

Varese Giubiano

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€ / m²	€ / m²
nuove/ristrutturate	1.700	2.100
abitabili in buono stato	900	1.200
da ristrutturare	600	800
COMMERCIALI	€ / m²	€ / m²
uffici	900	1.600
negozi	1.400	1.700
BOX	€ / unità	€ / unità
singoli	13.000	16.000
POSTI AUTO	€ / unità	€ / unità
singoli	6.000	8.000

Varese San Carlo - Borri

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€ / m²	€ / m²
nuove/ristrutturate	1.800	2.100
abitabili in buono stato	900	1.200
da ristrutturare	500	800
COMMERCIALI	€ / m²	€ / m²
uffici	900	1.600
negozi	1.300	1.700
BOX	€ / unità	€ / unità
singoli	13.000	16.000
POSTI AUTO	€ / unità	€ / unità
singoli	5.000	8.000

Varese Bosto - Conca d'Oro - Europa

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€ / m²	€ / m²
nuove/ristrutturate	1.800	2.100
abitabili in buono stato	900	1.200
da ristrutturare	500	800
COMMERCIALI	€ / m²	€ / m²
uffici	900	1.600
negozi	1.300	1.700
BOX	€ / unità	€ / unità
singoli	13.000	16.000
POSTI AUTO	€ / unità	€ / unità
singoli	6.000	9.000

Busto Arsizio centro

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	2.100	2.800
abitabili in buono stato	900	1.400
da ristrutturare	600	800
COMMERCIALI	€/ m ²	€/ m ²
uffici	1.000	2.700
negozi	2.000	3.700
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	14.000	22.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	6.000	10.000

Busto Arsizio Frati - Tribunale

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	2.100	2.900
abitabili in buono stato	900	1.500
da ristrutturare	600	800
COMMERCIALI	€/ m ²	€/ m ²
uffici	900	2.300
negozi	1.600	2.600
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	13.000	16.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	6.000	10.000

Busto Arsizio Ospedale - S. Michele

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.700	2.200
abitabili in buono stato	800	1.200
da ristrutturare	500	700
COMMERCIALI	€/ m ²	€/ m ²
uffici	800	1.800
negozi	1.300	2.000
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	12.000	15.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	8.000

Busto Arsizio Borsano - Sacconago

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.600	1.900
abitabili in buono stato	700	1.000
da ristrutturare	450	650
COMMERCIALI	€/ m ²	€/ m ²
uffici	700	1.700
negozi	1.200	1.500
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	10.000	13.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	4.000	7.000

Busto Arsizio S. Edoardo - Boschessa

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.800	2.400
abitabili in buono stato	800	1.100
da ristrutturare	500	700
COMMERCIALI	€/ m ²	€/ m ²
uffici	800	1.800
negozi	1.300	2.200
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	11.000	13.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	7.000

Busto Arsizio Don Paolo / S.S. Apostoli

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.700	2.100
abitabili in buono stato	700	1.000
da ristrutturare	450	650
COMMERCIALI	€/ m ²	€/ m ²
uffici	700	1.500
negozi	1.100	1.600
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	10.000	13.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	7.000

Busto Arsizio Beata Giuliana - Redentore

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.500	1.800
abitabili in buono stato	600	900
da ristrutturare	400	600
COMMERCIALI	€/ m ²	€/ m ²
uffici	600	1.200
negozi	1.000	1.500
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	10.000	13.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	4.000	7.000

Busto Arsizio Cimitero - Madonna Regina - Madonna in Veroncora

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.600	1.850
abitabili in buono stato	700	900
da ristrutturare	400	600
COMMERCIALI	€/ m ²	€/ m ²
uffici	700	1.500
negozi	1.100	1.600
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	10.000	13.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	4.000	7.000

Busto Arsizio S. Anna

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.400	1.700
abitabili in buono stato	600	850
da ristrutturare	400	550
COMMERCIALI	€/ m ²	€/ m ²
uffici	600	1.300
negozi	1.000	1.500
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	9.000	12.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	4.000	6.000

Gallarate centro

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€ / m ²	€ / m ²
nuove/ristrutturate	1.900	2.900
abitabili in buono stato	1.000	1.350
da ristrutturare	500	800
COMMERCIALI	€ / m ²	€ / m ²
uffici	1.300	2.600
negozi	2.200	2.750
BOX	€ / unità	€ / unità
singoli	14.000	21.000
POSTI AUTO	€ / unità	€ / unità
singoli	7.000	10.000

Gallarate Ronchi

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€ / m ²	€ / m ²
nuove/ristrutturate	1.700	2.700
abitabili in buono stato	1.000	1.300
da ristrutturare	500	700
COMMERCIALI	€ / m ²	€ / m ²
uffici	1.200	2.100
negozi	1.400	1.800
BOX	€ / unità	€ / unità
singoli	12.000	16.000
POSTI AUTO	€ / unità	€ / unità
singoli	6.000	10.000

Gallarate Crenna

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€ / m ²	€ / m ²
nuove/ristrutturate	1.800	2.200
abitabili in buono stato	800	1.200
da ristrutturare	500	700
COMMERCIALI	€ / m ²	€ / m ²
uffici	900	1.800
negozi	1.450	1.900
BOX	€ / unità	€ / unità
singoli	11.000	14.000
POSTI AUTO	€ / unità	€ / unità
singoli	5.000	8.000

Gallarate Caiello - Cascinetta

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.600	1.800
abitabili in buono stato	700	900
da ristrutturare	400	600
COMMERCIALI	€/ m ²	€/ m ²
uffici	800	1.600
negozi	1.300	1.700
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	11.000	13.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	4.000	6.000

Gallarate Cedrate - Arnate

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.600	1.900
abitabili in buono stato	800	1.100
da ristrutturare	400	600
COMMERCIALI	€/ m ²	€/ m ²
uffici	900	1.700
negozi	1.600	1.900
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	11.000	13.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	4.000	6.000

Gallarate Moriggia

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.600	1.900
abitabili in buono stato	800	1.100
da ristrutturare	400	600
COMMERCIALI	€/ m ²	€/ m ²
uffici	900	1.750
negozi	1.500	1.800
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	10.000	13.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	4.000	6.000

Laveno

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€ / m²	€ / m²
nuove/ristrutturate	2.100	2.900
abitabili in buono stato	850	1.300
da ristrutturare	500	750
COMMERCIALI	€ / m²	€ / m²
uffici	1.200	1.600
negozi	1.300	1.800
BOX	€ / unità	€ / unità
singoli	14.000	18.000
POSTI AUTO	€ / unità	€ / unità
singoli	4.000	7.000

Mombello

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€ / m²	€ / m²
nuove/ristrutturate	1.700	1.900
abitabili in buono stato	850	1.100
da ristrutturare	400	650
BOX	€ / unità	€ / unità
singoli	10.000	15.000
POSTI AUTO	€ / unità	€ / unità
singoli	3.500	5.000

Luino centro

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/m ²	€/m ²
nuove/ristrutturate	2.200	2.800
abitabili in buono stato	1.000	1.700
da ristrutturare	600	900
COMMERCIALI	€/m ²	€/m ²
uffici	1.300	2.100
negozi	1.900	2.600
BOX	€/unità	€/unità
singoli	17.000	22.000
POSTI AUTO	€/unità	€/unità
singoli	6.000	9.000

Luino semicentro

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/m ²	€/m ²
nuove/ristrutturate	1.700	2.200
abitabili in buono stato	1.000	1.500
da ristrutturare	600	800
COMMERCIALI	€/m ²	€/m ²
uffici	1.200	1.600
negozi	1.300	1.800
BOX	€/unità	€/unità
singoli	14.000	18.000
POSTI AUTO	€/unità	€/unità
singoli	4.000	7.000

Luino periferia

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/m ²	€/m ²
nuove/ristrutturate	1.500	1.900
abitabili in buono stato	900	1.300
da ristrutturare	500	700
COMMERCIALI	€/m ²	€/m ²
uffici	1.100	1.400
negozi	1.100	1.400
BOX	€/unità	€/unità
singoli	11.000	15.000
POSTI AUTO	€/unità	€/unità
singoli	4.000	6.000

Luino residenziale panoramico

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€ / m²	€ / m²
nuove/ristrutturate	2.500	3.300
abitabili in buono stato	1.600	1.900
da ristrutturare	700	1.200
BOX	€ / unità	€ / unità
singoli	14.000	19.000
POSTI AUTO	€ / unità	€ / unità
singoli	7.000	10.000

Saronno centro

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	2.200	2.900
abitabili in buono stato	1.200	1.700
da ristrutturare	650	900
COMMERCIALI	€/ m ²	€/ m ²
uffici	1.400	2.300
negozi	2.300	3.000
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	15.000	18.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	7.000	10.000

Saronno semicentro

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.800	2.200
abitabili in buono stato	1.000	1.400
da ristrutturare	500	800
COMMERCIALI	€/ m ²	€/ m ²
uffici	1.200	1.600
negozi	1.800	2.400
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	14.000	16.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	6.000	9.000

Saronno periferia

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.600	2.000
abitabili in buono stato	800	1.200
da ristrutturare	500	700
COMMERCIALI	€/ m ²	€/ m ²
uffici	1.000	1.600
negozi	1.600	1.800
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	13.000	16.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	8.000

Rilevazione comuni della provincia di Varese

Agra

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.400	1.700
abitabili in buono stato	800	1.000
da ristrutturare	350	550
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	10.000	13.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	3.500	5.000

Albizzate

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.400	1.700
abitabili in buono stato	800	1.100
da ristrutturare	400	600
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	9.000	13.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	4.000	6.000

Angera

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.500	2.000
abitabili in buono stato	900	1.300
da ristrutturare	400	700
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	10.000	15.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	4.000	7.000

Arcisate

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.400	1.800
abitabili in buono stato	800	1.200
da ristrutturare	400	650
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	9.000	13.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	4.000	6.000

Arsago Seprio

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.400	1.700
abitabili in buono stato	800	1.000
da ristrutturare	400	650
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	9.000	13.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	3.500	5.000

Azzate

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.600	1.900
abitabili in buono stato	900	1.300
da ristrutturare	400	700
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	10.000	15.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	4.000	7.000

Azzio

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.400	1.700
abitabili in buono stato	750	1.000
da ristrutturare	400	600
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	9.000	12.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	6.000

Barasso

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.700	2.100
abitabili in buono stato	1.000	1.400
da ristrutturare	500	800
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	10.000	15.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	4.000	7.000

Bardello

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.400	1.700
abitabili in buono stato	750	1.000
da ristrutturare	400	600
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	9.000	12.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	3.500	5.000

Bedero Valcuvia

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.400	1.700
abitabili in buono stato	750	1.000
da ristrutturare	400	600
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	9.000	12.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	3.500	5.000

Besano

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.400	1.700
abitabili in buono stato	800	1.000
da ristrutturare	400	600
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	9.000	12.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	3.500	5.000

Besnate

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.500	1.800
abitabili in buono stato	800	1.100
da ristrutturare	400	600
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	9.000	12.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	4.000	6.000

Besozzo

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.500	1.900
abitabili in buono stato	900	1.200
da ristrutturare	400	650
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	10.000	15.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	4.000	6.000

Biandronno

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.400	1.700
abitabili in buono stato	750	1.000
da ristrutturare	400	600
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	9.000	12.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	4.000	6.000

Bisuschio

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.500	1.800
abitabili in buono stato	800	1.100
da ristrutturare	400	600
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	9.000	13.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	4.000	6.000

Bodio Lomnago

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.400	1.700
abitabili in buono stato	800	1.100
da ristrutturare	400	600
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	9.000	12.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	4.000	6.000

Brescia

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€ / m²	€ / m²
nuove/ristrutturate	1.400	1.700
abitabili in buono stato	800	1.100
da ristrutturare	400	600
BOX	€ / unità	€ / unità
singoli	9.000	12.000
POSTI AUTO	€ / unità	€ / unità
singoli	4.000	6.000

Bregano

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€ / m²	€ / m²
nuove/ristrutturate	1.400	1.700
abitabili in buono stato	750	1.000
da ristrutturare	350	550
BOX	€ / unità	€ / unità
singoli	9.000	12.000
POSTI AUTO	€ / unità	€ / unità
singoli	3.500	5.000

Brenta

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€ / m²	€ / m²
nuove/ristrutturate	1.400	1.700
abitabili in buono stato	750	1.000
da ristrutturare	400	600
BOX	€ / unità	€ / unità
singoli	9.000	12.000
POSTI AUTO	€ / unità	€ / unità
singoli	3.500	5.000

Brezzo di Bedero

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€ / m²	€ / m²
nuove/ristrutturate	1.700	2.200
abitabili in buono stato	1.100	1.500
da ristrutturare	400	700
BOX	€ / unità	€ / unità
singoli	12.000	16.000
POSTI AUTO	€ / unità	€ / unità
singoli	4.000	6.000

Brinzio

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.400	1.700
abitabili in buono stato	900	1.100
da ristrutturare	400	700
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	9.000	13.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	3.500	5.000

Brissago-Valtravaglia

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.400	1.700
abitabili in buono stato	800	1.200
da ristrutturare	400	600
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	9.000	13.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	3.500	5.000

Brunello

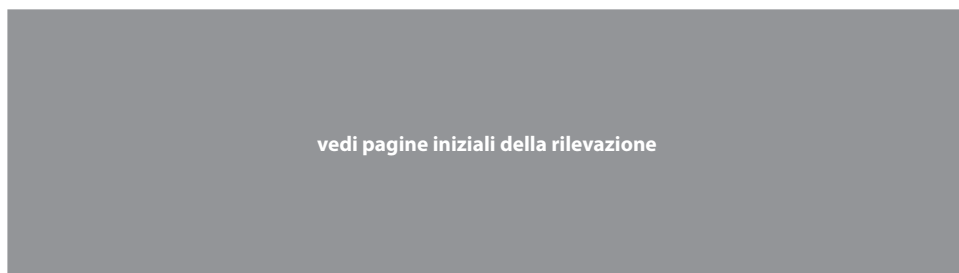
	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.500	1.800
abitabili in buono stato	900	1.100
da ristrutturare	400	700
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	9.000	13.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	4.000	6.000

Brusimpiano

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.600	1.900
abitabili in buono stato	1.000	1.300
da ristrutturare	400	700
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	9.000	12.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	3.500	5.000

Buguggiate

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€ / m²	€ / m²
nuove/ristrutturate	1.600	1.900
abitabili in buono stato	1.000	1.300
da ristrutturare	400	700
BOX	€ / unità	€ / unità
singoli	9.000	13.000
POSTI AUTO	€ / unità	€ / unità
singoli	4.000	6.000

Busto Arsizio**Cadegliano-Viconago**

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€ / m²	€ / m²
nuove/ristrutturate	1.500	1.800
abitabili in buono stato	750	1.000
da ristrutturare	400	600
BOX	€ / unità	€ / unità
singoli	9.000	12.000
POSTI AUTO	€ / unità	€ / unità
singoli	3.500	5.000

Cadrezzate

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€ / m²	€ / m²
nuove/ristrutturate	1.500	1.800
abitabili in buono stato	800	1.100
da ristrutturare	400	600
BOX	€ / unità	€ / unità
singoli	9.000	13.000
POSTI AUTO	€ / unità	€ / unità
singoli	3.500	5.000

Cairate

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.400	1.700
abitabili in buono stato	750	1.000
da ristrutturare	400	600
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	9.000	12.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	3.500	5.000

Cantello

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.500	1.800
abitabili in buono stato	800	1.100
da ristrutturare	400	600
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	9.000	12.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	4.000	6.000

Caravate

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.400	1.700
abitabili in buono stato	750	950
da ristrutturare	400	600
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	9.000	12.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	3.500	5.000

Cardano al Campo

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.500	1.900
abitabili in buono stato	800	1.200
da ristrutturare	400	650
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	9.000	13.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	4.000	6.000

Carnago

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€ / m²	€ / m²
nuove/ristrutturate	1.400	1.700
abitabili in buono stato	750	1.000
da ristrutturare	400	600
BOX	€ / unità	€ / unità
singoli	9.000	12.000
POSTI AUTO	€ / unità	€ / unità
singoli	4.000	6.000

Caronno Pertusella

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€ / m²	€ / m²
nuove/ristrutturate	1.500	1.800
abitabili in buono stato	800	1.200
da ristrutturare	400	600
BOX	€ / unità	€ / unità
singoli	10.000	15.000
POSTI AUTO	€ / unità	€ / unità
singoli	4.000	6.000

Caronno Varesino

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€ / m²	€ / m²
nuove/ristrutturate	1.400	1.700
abitabili in buono stato	750	1.000
da ristrutturare	400	600
BOX	€ / unità	€ / unità
singoli	9.000	13.000
POSTI AUTO	€ / unità	€ / unità
singoli	4.000	6.000

Casale Litta

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€ / m²	€ / m²
nuove/ristrutturate	1.400	1.700
abitabili in buono stato	700	900
da ristrutturare	400	600
BOX	€ / unità	€ / unità
singoli	9.000	12.000
POSTI AUTO	€ / unità	€ / unità
singoli	3.500	5.000

Casalzuigno

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€ / m²	€ / m²
nuove/ristrutturate	1.400	1.700
abitabili in buono stato	750	1.000
da ristrutturare	400	600
BOX	€ / unità	€ / unità
singoli	9.000	12.000
POSTI AUTO	€ / unità	€ / unità
singoli	3.500	5.000

Casciago

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€ / m²	€ / m²
nuove/ristrutturate	1.900	2.300
abitabili in buono stato	1.000	1.300
da ristrutturare	400	700
BOX	€ / unità	€ / unità
singoli	12.000	16.000
POSTI AUTO	€ / unità	€ / unità
singoli	4.000	7.000

Casorate Sempione

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€ / m²	€ / m²
nuove/ristrutturate	1.500	1.800
abitabili in buono stato	750	1.000
da ristrutturare	400	600
BOX	€ / unità	€ / unità
singoli	9.000	13.000
POSTI AUTO	€ / unità	€ / unità
singoli	4.000	6.000

Cassano Magnago

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€ / m²	€ / m²
nuove/ristrutturate	1.500	1.800
abitabili in buono stato	800	1.100
da ristrutturare	400	600
BOX	€ / unità	€ / unità
singoli	10.000	15.000
POSTI AUTO	€ / unità	€ / unità
singoli	4.000	6.000

Cassano Valcuvia

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€ / m²	€ / m²
nuove/ristrutturate	1.400	1.700
abitabili in buono stato	700	900
da ristrutturare	400	600
BOX	€ / unità	€ / unità
singoli	9.000	12.000
POSTI AUTO	€ / unità	€ / unità
singoli	3.500	5.000

Castellanza

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€ / m²	€ / m²
nuove/ristrutturate	1.600	1.900
abitabili in buono stato	850	1.200
da ristrutturare	400	700
BOX	€ / unità	€ / unità
singoli	10.000	15.000
POSTI AUTO	€ / unità	€ / unità
singoli	4.000	7.000

Castello Cabiaglio

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€ / m²	€ / m²
nuove/ristrutturate	1.400	1.700
abitabili in buono stato	750	1.000
da ristrutturare	400	600
BOX	€ / unità	€ / unità
singoli	9.000	12.000
POSTI AUTO	€ / unità	€ / unità
singoli	3.500	5.000

Castelseprio

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€ / m²	€ / m²
nuove/ristrutturate	1.400	1.700
abitabili in buono stato	700	900
da ristrutturare	400	600
BOX	€ / unità	€ / unità
singoli	9.000	12.000
POSTI AUTO	€ / unità	€ / unità
singoli	3.500	5.000

Castelveccana

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€ / m²	€ / m²
nuove/ristrutturate	1.800	2.200
abitabili in buono stato	1.100	1.600
da ristrutturare	400	800
BOX	€ / unità	€ / unità
singoli	14.000	18.000
POSTI AUTO	€ / unità	€ / unità
singoli	4.000	7.000

Castiglione Olona

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€ / m²	€ / m²
nuove/ristrutturate	1.500	1.800
abitabili in buono stato	800	1.000
da ristrutturare	400	600
BOX	€ / unità	€ / unità
singoli	9.000	12.000
POSTI AUTO	€ / unità	€ / unità
singoli	4.000	6.000

Castronno

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€ / m²	€ / m²
nuove/ristrutturate	1.400	1.700
abitabili in buono stato	800	1.000
da ristrutturare	400	600
BOX	€ / unità	€ / unità
singoli	9.000	13.000
POSTI AUTO	€ / unità	€ / unità
singoli	4.000	6.000

Cavaria con Premezzo

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€ / m²	€ / m²
nuove/ristrutturate	1.400	1.800
abitabili in buono stato	800	1.000
da ristrutturare	400	600
BOX	€ / unità	€ / unità
singoli	9.000	13.000
POSTI AUTO	€ / unità	€ / unità
singoli	4.000	6.000

Cazzago Brabbia

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€ / m²	€ / m²
nuove/ristrutturate	1.400	1.700
abitabili in buono stato	700	900
da ristrutturare	400	600
BOX	€ / unità	€ / unità
singoli	9.000	12.000
POSTI AUTO	€ / unità	€ / unità
singoli	3.500	5.000

Cislago

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€ / m²	€ / m²
nuove/ristrutturate	1.600	1.900
abitabili in buono stato	900	1.300
da ristrutturare	500	700
BOX	€ / unità	€ / unità
singoli	9.000	13.000
POSTI AUTO	€ / unità	€ / unità
singoli	4.000	6.000

Cittiglio

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€ / m²	€ / m²
nuove/ristrutturate	1.500	1.800
abitabili in buono stato	800	1.000
da ristrutturare	400	600
BOX	€ / unità	€ / unità
singoli	9.000	13.000
POSTI AUTO	€ / unità	€ / unità
singoli	4.000	6.000

Clivio

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€ / m²	€ / m²
nuove/ristrutturate	1.400	1.700
abitabili in buono stato	800	1.000
da ristrutturare	400	600
BOX	€ / unità	€ / unità
singoli	9.000	12.000
POSTI AUTO	€ / unità	€ / unità
singoli	3.500	5.000

Cocquio-Trevisago

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.600	1.900
abitabili in buono stato	900	1.100
da ristrutturare	400	600
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	9.000	13.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	4.000	6.000

Comabbio

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.400	1.700
abitabili in buono stato	800	1.000
da ristrutturare	400	600
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	9.000	12.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	3.500	5.000

Comerio

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.800	2.200
abitabili in buono stato	1.000	1.300
da ristrutturare	400	700
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	9.000	13.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	4.000	7.000

Cremenaga

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.400	1.700
abitabili in buono stato	700	950
da ristrutturare	350	450
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	9.000	12.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	3.500	5.000

Crosio della Valle

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€ / m²	€ / m²
nuove/ristrutturate	1.400	1.700
abitabili in buono stato	800	1.000
da ristrutturare	400	600
BOX	€ / unità	€ / unità
singoli	9.000	12.000
POSTI AUTO	€ / unità	€ / unità
singoli	3.500	5.000

Cuasso al Monte

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€ / m²	€ / m²
nuove/ristrutturate	1.400	1.700
abitabili in buono stato	800	1.000
da ristrutturare	400	600
BOX	€ / unità	€ / unità
singoli	9.000	12.000
POSTI AUTO	€ / unità	€ / unità
singoli	4.000	6.000

Cugliate-Fabiasco

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€ / m²	€ / m²
nuove/ristrutturate	1.500	1.800
abitabili in buono stato	800	1.200
da ristrutturare	400	600
BOX	€ / unità	€ / unità
singoli	9.000	12.000
POSTI AUTO	€ / unità	€ / unità
singoli	3.500	5.000

Cunardo

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€ / m²	€ / m²
nuove/ristrutturate	1.500	1.800
abitabili in buono stato	900	1.200
da ristrutturare	400	600
BOX	€ / unità	€ / unità
singoli	9.000	13.000
POSTI AUTO	€ / unità	€ / unità
singoli	4.000	6.000

Curiglia con Monteviasco

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.400	1.700
abitabili in buono stato	600	800
da ristrutturare	300	450
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	9.000	12.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	3.500	5.000

Cuveglio

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.400	1.700
abitabili in buono stato	800	1.000
da ristrutturare	400	600
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	9.000	13.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	3.500	5.000

Cuvio

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.400	1.700
abitabili in buono stato	700	900
da ristrutturare	400	600
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	9.000	12.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	3.500	5.000

Daverio

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.500	1.800
abitabili in buono stato	750	1.000
da ristrutturare	400	600
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	9.000	13.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	4.000	6.000

Dumenza

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€ / m²	€ / m²
nuove/ristrutturate	1.400	1.700
abitabili in buono stato	750	1.000
da ristrutturare	400	600
BOX	€ / unità	€ / unità
singoli	10.000	13.000
POSTI AUTO	€ / unità	€ / unità
singoli	3.500	5.000

Duno

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€ / m²	€ / m²
nuove/ristrutturate	1.400	1.700
abitabili in buono stato	700	950
da ristrutturare	300	450
BOX	€ / unità	€ / unità
singoli	9.000	12.000
POSTI AUTO	€ / unità	€ / unità
singoli	3.500	5.000

Fagnano Olona

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€ / m²	€ / m²
nuove/ristrutturate	1.400	1.700
abitabili in buono stato	650	950
da ristrutturare	400	550
BOX	€ / unità	€ / unità
singoli	9.000	12.000
POSTI AUTO	€ / unità	€ / unità
singoli	4.000	6.000

Ferno

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€ / m²	€ / m²
nuove/ristrutturate	1.400	1.700
abitabili in buono stato	700	950
da ristrutturare	400	600
BOX	€ / unità	€ / unità
singoli	9.000	13.000
POSTI AUTO	€ / unità	€ / unità
singoli	4.000	6.000

Ferrera di Varese

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.400	1.700
abitabili in buono stato	700	900
da ristrutturare	350	550
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	9.000	12.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	3.500	5.000

Gallarate

vedi pagine iniziali della rilevazione

Galliate Lombardo

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.500	1.800
abitabili in buono stato	800	1.000
da ristrutturare	400	600
BOX	€/ unità	€/ unità
	9.000	13.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	4.000	6.000

Gavirate

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.700	2.000
abitabili in buono stato	950	1.300
da ristrutturare	450	650
BOX	€/ unità	€/ unità
	9.000	13.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	4.000	6.000

Gazzada Schianno

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€ / m²	€ / m²
nuove/ristrutturate	1.500	1.800
abitabili in buono stato	800	1.100
da ristrutturare	400	600
BOX	€ / unità	€ / unità
singoli	9.000	13.000
POSTI AUTO	€ / unità	€ / unità
singoli	4.000	6.000

Gemonio

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€ / m²	€ / m²
nuove/ristrutturate	1.400	1.700
abitabili in buono stato	800	1.000
da ristrutturare	400	600
BOX	€ / unità	€ / unità
singoli	9.000	12.000
POSTI AUTO	€ / unità	€ / unità
singoli	4.000	6.000

Gerenzano

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€ / m²	€ / m²
nuove/ristrutturate	1.600	1.900
abitabili in buono stato	800	1.200
da ristrutturare	400	700
BOX	€ / unità	€ / unità
singoli	12.000	15.000
POSTI AUTO	€ / unità	€ / unità
singoli	4.000	6.000

Germignaga

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€ / m²	€ / m²
nuove/ristrutturate	1.700	2.200
abitabili in buono stato	1.000	1.500
da ristrutturare	400	800
BOX	€ / unità	€ / unità
singoli	12.000	16.000
POSTI AUTO	€ / unità	€ / unità
singoli	4.000	6.000

Golasecca

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€ / m²	€ / m²
nuove/ristrutturate	1.400	1.700
abitabili in buono stato	700	900
da ristrutturare	400	600
BOX	€ / unità	€ / unità
singoli	9.000	12.000
POSTI AUTO	€ / unità	€ / unità
singoli	3.500	5.000

Gorla Maggiore

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€ / m²	€ / m²
nuove/ristrutturate	1.500	1.800
abitabili in buono stato	650	1.000
da ristrutturare	400	550
BOX	€ / unità	€ / unità
singoli	9.000	12.000
POSTI AUTO	€ / unità	€ / unità
singoli	4.000	6.000

Gorla Minore

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€ / m²	€ / m²
nuove/ristrutturate	1.500	1.800
abitabili in buono stato	650	1.000
da ristrutturare	400	550
BOX	€ / unità	€ / unità
singoli	9.000	12.000
POSTI AUTO	€ / unità	€ / unità
singoli	4.000	6.000

Gornate Olona

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€ / m²	€ / m²
nuove/ristrutturate	1.400	1.700
abitabili in buono stato	700	900
da ristrutturare	400	600
BOX	€ / unità	€ / unità
singoli	9.000	13.000
POSTI AUTO	€ / unità	€ / unità
singoli	3.500	5.000

Grantola

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€ / m²	€ / m²
nuove/ristrutturate	1.400	1.700
abitabili in buono stato	750	1.000
da ristrutturare	400	600
BOX	€ / unità	€ / unità
singoli	9.000	12.000
POSTI AUTO	€ / unità	€ / unità
singoli	3.500	5.000

Inarzo

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€ / m²	€ / m²
nuove/ristrutturate	1.400	1.700
abitabili in buono stato	700	900
da ristrutturare	400	600
BOX	€ / unità	€ / unità
singoli	9.000	12.000
POSTI AUTO	€ / unità	€ / unità
singoli	3.500	5.000

Induno Olona

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€ / m²	€ / m²
nuove/ristrutturate	1.600	1.900
abitabili in buono stato	800	1.000
da ristrutturare	400	700
BOX	€ / unità	€ / unità
singoli	10.000	15.000
POSTI AUTO	€ / unità	€ / unità
singoli	4.000	6.000

Ispra

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€ / m²	€ / m²
nuove/ristrutturate	1.500	1.800
abitabili in buono stato	800	1.000
da ristrutturare	400	600
BOX	€ / unità	€ / unità
singoli	10.000	15.000
POSTI AUTO	€ / unità	€ / unità
singoli	3.500	5.000

Jerago con Orago

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.400	1.800
abitabili in buono stato	750	1.000
da ristrutturare	400	600
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	9.000	13.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	4.000	6.000

Lavena Ponte Tresa

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.700	2.200
abitabili in buono stato	1.100	1.450
da ristrutturare	550	850
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	10.000	15.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	4.000	6.000

Laveno-Mombello

vedi pagine iniziali della rilevazione

Leggiuno

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.400	1.700
abitabili in buono stato	700	900
da ristrutturare	400	600
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	9.000	12.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	3.500	5.000

Lonate Ceppino

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€ / m²	€ / m²
nuove/ristrutturate	1.400	1.700
abitabili in buono stato	650	900
da ristrutturare	400	550
BOX	€ / unità	€ / unità
singoli	9.000	12.000
POSTI AUTO	€ / unità	€ / unità
singoli	3.500	5.000

Lonate Pozzolo

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€ / m²	€ / m²
nuove/ristrutturate	1.400	1.700
abitabili in buono stato	650	900
da ristrutturare	400	550
BOX	€ / unità	€ / unità
singoli	9.000	12.000
POSTI AUTO	€ / unità	€ / unità
singoli	3.500	5.000

Lozza

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€ / m²	€ / m²
nuove/ristrutturate	1.500	1.800
abitabili in buono stato	900	1.100
da ristrutturare	400	700
BOX	€ / unità	€ / unità
singoli	9.000	13.000
POSTI AUTO	€ / unità	€ / unità
singoli	3.500	5.000

Luino

vedi pagine iniziali della rilevazione

Luvinate

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.700	2.100
abitabili in buono stato	1.000	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
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.900	2.500
abitabili in buono stato	1.000	1.500
da ristrutturare	400	800
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	14.000	18.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	4.000	7.000

Malgesso

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.400	1.700
abitabili in buono stato	800	1.000
da ristrutturare	400	600
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	9.000	12.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	3.500	5.000

Malnate

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.500	1.800
abitabili in buono stato	800	1.100
da ristrutturare	400	600
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	10.000	15.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	4.000	6.000

Marchirolo

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/m ²	€/m ²
nuove/ristrutturate	1.600	1.900
abitabili in buono stato	1.000	1.300
da ristrutturare	400	700
BOX	€/unità	€/unità
singoli	9.000	13.000
POSTI AUTO	€/unità	€/unità
singoli	4.000	6.000

Marnate

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/m ²	€/m ²
nuove/ristrutturate	1.500	1.800
abitabili in buono stato	650	900
da ristrutturare	400	550
BOX	€/unità	€/unità
singoli	9.000	12.000
POSTI AUTO	€/unità	€/unità
singoli	4.000	6.000

Marzio

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/m ²	€/m ²
nuove/ristrutturate	1.400	1.700
abitabili in buono stato	700	900
da ristrutturare	400	600
BOX	€/unità	€/unità
singoli	9.000	12.000
POSTI AUTO	€/unità	€/unità
singoli	3.500	5.000

Masciago Primo

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/m ²	€/m ²
nuove/ristrutturate	1.400	1.700
abitabili in buono stato	700	900
da ristrutturare	400	600
700	€/unità	€/unità
singoli	9.000	12.000
POSTI AUTO	€/unità	€/unità
singoli	3.500	5.000

Mercallo

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.400	1.700
abitabili in buono stato	800	1.000
da ristrutturare	400	600
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	9.000	12.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	3.500	5.000

Mesenzana

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.500	1.800
abitabili in buono stato	800	1.200
da ristrutturare	400	600
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	9.000	12.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	3.500	5.000

Montegrino Valtravaglia

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.400	1.700
abitabili in buono stato	800	1.000
da ristrutturare	400	600
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	9.000	13.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	3.500	5.000

Monvalle

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.400	1.700
abitabili in buono stato	800	1.000
da ristrutturare	400	600
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	9.000	12.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	3.500	5.000

Morazzone

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€ / m²	€ / m²
nuove/ristrutturate	1.500	1.800
abitabili in buono stato	900	1.100
da ristrutturare	400	600
BOX	€ / unità	€ / unità
singoli	9.000	13.000
POSTI AUTO	€ / unità	€ / unità
singoli	4.000	6.000

Mornago

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€ / m²	€ / m²
nuove/ristrutturate	1.500	1.800
abitabili in buono stato	800	1.000
da ristrutturare	400	600
BOX	€ / unità	€ / unità
singoli	9.000	13.000
POSTI AUTO	€ / unità	€ / unità
singoli	4.000	6.000

Oggiona con Santo Stefano

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€ / m²	€ / m²
nuove/ristrutturate	1.400	1.800
abitabili in buono stato	750	1.000
da ristrutturare	400	600
BOX	€ / unità	€ / unità
singoli	9.000	13.000
POSTI AUTO	€ / unità	€ / unità
singoli	4.000	6.000

Olgiate Olona

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€ / m²	€ / m²
nuove/ristrutturate	1.500	1.900
abitabili in buono stato	750	1.100
da ristrutturare	400	650
BOX	€ / unità	€ / unità
singoli	9.000	13.000
POSTI AUTO	€ / unità	€ / unità
singoli	4.000	6.000

Origgio

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€ / m²	€ / m²
nuove/ristrutturate	1.600	1.900
abitabili in buono stato	800	1.200
da ristrutturare	400	700
BOX	€ / unità	€ / unità
singoli	9.000	12.000
POSTI AUTO	€ / unità	€ / unità
singoli	4.000	6.000

Orino

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€ / m²	€ / m²
nuove/ristrutturate	1.400	1.700
abitabili in buono stato	800	1.000
da ristrutturare	400	600
BOX	€ / unità	€ / unità
singoli	9.000	12.000
POSTI AUTO	€ / unità	€ / unità
singoli	3.500	5.000

Osmate

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€ / m²	€ / m²
nuove/ristrutturate	1.400	1.700
abitabili in buono stato	700	900
da ristrutturare	400	600
BOX	€ / unità	€ / unità
singoli	9.000	12.000
POSTI AUTO	€ / unità	€ / unità
singoli	3.500	5.000

Porto Ceresio

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€ / m²	€ / m²
nuove/ristrutturate	1.600	1.900
abitabili in buono stato	900	1.200
da ristrutturare	400	700
BOX	€ / unità	€ / unità
singoli	9.000	13.000
POSTI AUTO	€ / unità	€ / unità
singoli	4.000	6.000

Porto Valtravaglia

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.600	2.100
abitabili in buono stato	900	1.400
da ristrutturare	400	700
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	12.000	16.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	4.000	6.000

Rancio Valcuvia

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.400	1.700
abitabili in buono stato	700	900
da ristrutturare	350	550
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	9.000	12.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	3.500	5.000

Ranco

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.700	2.200
abitabili in buono stato	1.000	1.300
da ristrutturare	400	700
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	10.000	15.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	4.000	6.000

Saltrio

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.400	1.700
abitabili in buono stato	800	1.000
da ristrutturare	400	600
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	9.000	13.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	3.500	5.000

Samarate

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€ / m²	€ / m²
nuove/ristrutturate	1.600	1.800
abitabili in buono stato	750	1.000
da ristrutturare	400	600
BOX	€ / unità	€ / unità
singoli	9.000	13.000
POSTI AUTO	€ / unità	€ / unità
singoli	4.000	6.000

Sangiano

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€ / m²	€ / m²
nuove/ristrutturate	1.400	1.700
abitabili in buono stato	650	950
da ristrutturare	400	550
BOX	€ / unità	€ / unità
singoli	9.000	12.000
POSTI AUTO	€ / unità	€ / unità
singoli	3.500	5.000

Saronno

vedi pagine iniziali della rilevazione

Sesto Calende

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€ / m²	€ / m²
nuove/ristrutturate	1.600	2.100
abitabili in buono stato	800	1.200
da ristrutturare	400	650
BOX	€ / unità	€ / unità
singoli	10.000	15.000
POSTI AUTO	€ / unità	€ / unità
singoli	4.000	7.000

Solbiate Arno

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€ / m²	€ / m²
nuove/ristrutturate	1.400	1.700
abitabili in buono stato	800	1.000
da ristrutturare	400	600
BOX	€ / unità	€ / unità
singoli	9.000	13.000
POSTI AUTO	€ / unità	€ / unità
singoli	4.000	6.000

Solbiate Olona

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€ / m²	€ / m²
nuove/ristrutturate	1.500	1.800
abitabili in buono stato	750	1.000
da ristrutturare	400	600
BOX	€ / unità	€ / unità
singoli	9.000	13.000
POSTI AUTO	€ / unità	€ / unità
singoli	4.000	6.000

Somma Lombardo

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€ / m²	€ / m²
nuove/ristrutturate	1.500	1.900
abitabili in buono stato	800	1.100
da ristrutturare	400	600
BOX	€ / unità	€ / unità
singoli	9.000	13.000
POSTI AUTO	€ / unità	€ / unità
singoli	4.000	6.000

Sumirago

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€ / m²	€ / m²
nuove/ristrutturate	1.500	1.800
abitabili in buono stato	750	1.000
da ristrutturare	400	600
BOX	€ / unità	€ / unità
singoli	10.000	15.000
POSTI AUTO	€ / unità	€ / unità
singoli	4.000	6.000

Taino

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€ / m²	€ / m²
nuove/ristrutturate	1.500	1.800
abitabili in buono stato	900	1.100
da ristrutturare	400	600
BOX	€ / unità	€ / unità
singoli	9.000	13.000
POSTI AUTO	€ / unità	€ / unità
singoli	4.000	6.000

Ternate

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€ / m²	€ / m²
nuove/ristrutturate	1.400	1.700
abitabili in buono stato	700	900
da ristrutturare	400	600
BOX	€ / unità	€ / unità
singoli	9.000	12.000
POSTI AUTO	€ / unità	€ / unità
singoli	3.500	5.000

Tradate

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€ / m²	€ / m²
nuove/ristrutturate	1.500	1.800
abitabili in buono stato	750	1.000
da ristrutturare	400	600
BOX	€ / unità	€ / unità
singoli	10.000	15.000
POSTI AUTO	€ / unità	€ / unità
singoli	4.000	6.000

Travedona-Monate

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€ / m²	€ / m²
nuove/ristrutturate	1.400	1.700
abitabili in buono stato	750	1.000
da ristrutturare	400	600
BOX	€ / unità	€ / unità
singoli	9.000	12.000
POSTI AUTO	€ / unità	€ / unità
singoli	3.500	5.000

Tronzano Lago Maggiore

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€ / m ²	€ / m ²
nuove/ristrutturate	1.500	1.900
abitabili in buono stato	900	1.200
da ristrutturare	400	700
BOX	€ / unità	€ / unità
singoli	12.000	15.000
POSTI AUTO	€ / unità	€ / unità
singoli	4.000	6.000

Uboldo

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€ / m ²	€ / m ²
nuove/ristrutturate	1.700	2.000
abitabili in buono stato	800	1.100
da ristrutturare	400	700
BOX	€ / unità	€ / unità
singoli	12.000	16.000
POSTI AUTO	€ / unità	€ / unità
singoli	4.000	6.000

Valganna

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€ / m ²	€ / m ²
nuove/ristrutturate	1.400	1.700
abitabili in buono stato	750	1.000
da ristrutturare	400	600
BOX	€ / unità	€ / unità
singoli	9.000	12.000
POSTI AUTO	€ / unità	€ / unità
singoli	3.500	5.000

Varano Borghi

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€ / m ²	€ / m ²
nuove/ristrutturate	1.400	1.700
abitabili in buono stato	700	900
da ristrutturare	400	600
BOX	€ / unità	€ / unità
singoli	9.000	12.000
POSTI AUTO	€ / unità	€ / unità
singoli	3.500	5.000

Varese

vedi pagine iniziali della rilevazione

Vedano Olona

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.500	1.700
abitabili in buono stato	800	1.000
da ristrutturare	400	600
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	9.000	13.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	4.000	6.000

Venegono Inferiore

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.400	1.700
abitabili in buono stato	750	1.000
da ristrutturare	400	600
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	9.000	13.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	4.000	6.000

Venegono Superiore

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.400	1.700
abitabili in buono stato	750	1.000
da ristrutturare	400	600
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	9.000	13.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	4.000	6.000

Vergiate

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€ / m²	€ / m²
nuove/ristrutturate	1.500	1.800
abitabili in buono stato	750	1.000
da ristrutturare	400	650
BOX	€ / unità	€ / unità
singoli	10.000	15.000
POSTI AUTO	€ / unità	€ / unità
singoli	4.000	6.000

Viggù

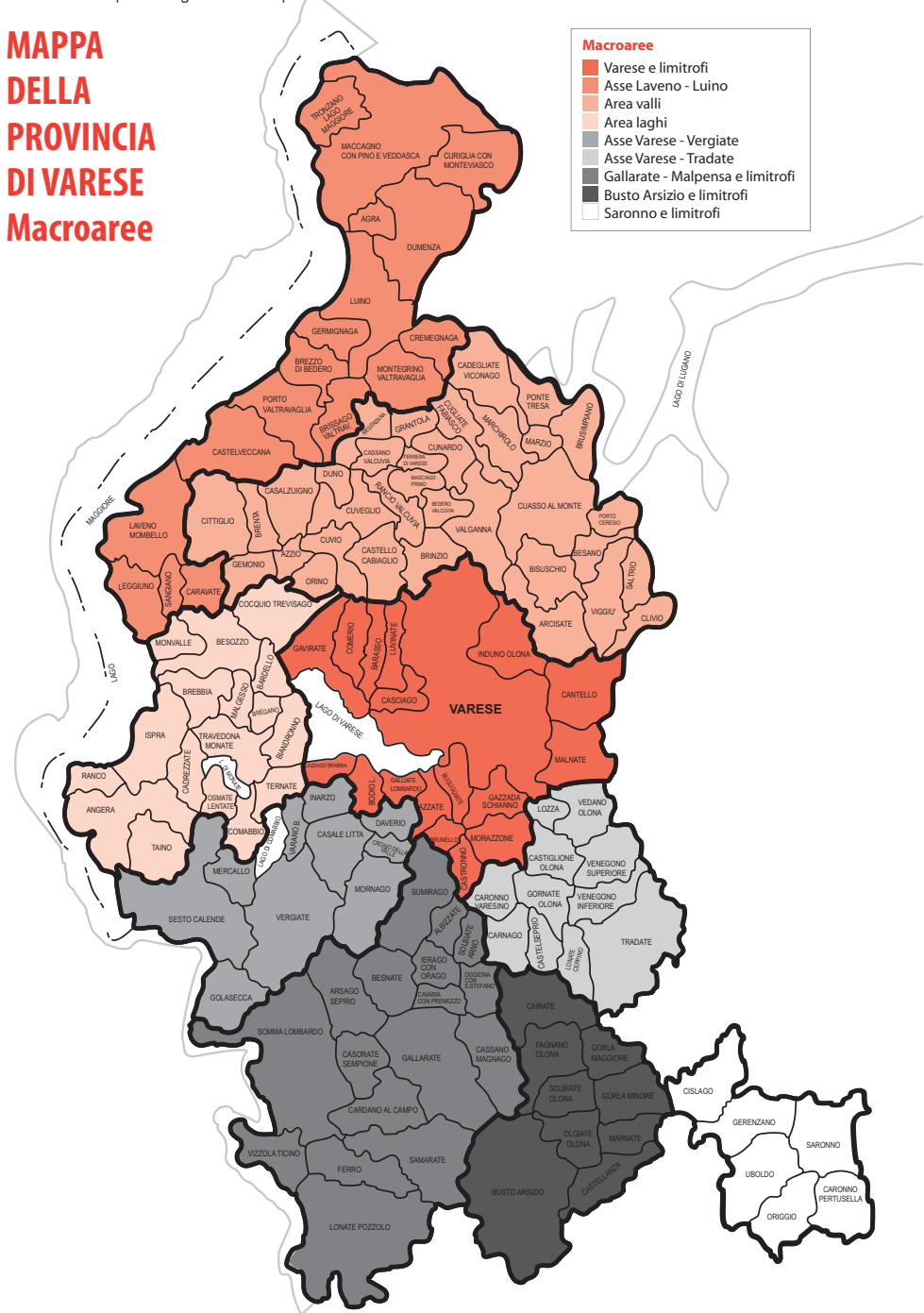
	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€ / m²	€ / m²
nuove/ristrutturate	1.400	1.700
abitabili in buono stato	800	1.000
da ristrutturare	400	600
BOX	€ / unità	€ / unità
singoli	9.000	13.000
POSTI AUTO	€ / unità	€ / unità
singoli	4.000	6.000

Vizzola Ticino

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€ / m²	€ / m²
nuove/ristrutturate	1.400	1.700
abitabili in buono stato	700	900
da ristrutturare	400	600
BOX	€ / unità	€ / unità
singoli	9.000	12.000
POSTI AUTO	€ / unità	€ / unità
singoli	3.500	5.000










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 <i>Azzate, Barasso, Bodio Lomnago, Buguggiate, Brunello, Cantello, Casciago, Castronno, Comerio, Cazzago Brabbia, Gavirate, Galliate Lombardo, Gazzada Schianno, Induno Olona, Luvinate, Malnate, Morazzone, Varese</i>	650	850	300	550
	ASSE LAVENO-LUINO <i>Agra, Brezzo di Bedero, Brissago Valtravaglia, Caravate, Castelvecchana, Cremenaga, Curiglia con Monteviasco, Dumenza, Germignaga, Laveno Mombello, Leggiano Sangiano, Luino, Maccagno con Pino e Veddasca, Montegrino Valtravaglia, Porto Valtravaglia, Tronzano Lago Maggiore</i>	650	850	300	500
	AREA VALLI <i>Arcisate, Azzio, Bedero Valcuvia, Besano, Bisuschio, Brenta, Brinzio, Brusimpiano, Cadegliate Viconago, Casalzuigno, Cassano Valcuvia, Castello Cabiaglio, Cittiglio, Clivio, Cuasso al Monte, Cugliate Fabiasco, Cunardo, Cuveglio, Cuvio, Duno, Ferrera di Varese, Gemonio, Grantola, Lavena Ponte Tresa, Marchirolo, Marzio, Masciago Primo, Mesenzana, Porto Ceresio, Rancio Valcuvia, Saltrio, Valganna, Viggiù</i>	650	850	300	500
	AREA LAGHI <i>Angera, Bardello, Besozzo, Biandronno, Brebbia, Bregano, Cadrezzate, Comabbio, Cocquio Trevisago, Ispra, Malgesso, Monvalle, Osmate Lentate, Ranco, Taino, Ternate, Travedona Monate</i>	650	850	300	500
	ASSE VARESE-VERGIATE <i>Casale Litta, Crosio della Valle, Daverio, Golasecca, Inarzo, Mornago, Mercallo, Sesto Calende, Varano Borghi, Vergiate</i>	650	850	300	550
	ASSE VARESE-TRADATE <i>Castelseprio, Castiglione Olona, Carnago, Caronno Varesino, Gornate Olona, Lonate Ceppino, Lozza, Tradate, Vedano Olona, Venegono Inferiore, Venegono Superiore</i>	650	850	300	550
	GALLARATE-MALPENSA E LIMITROFI <i>Albizzate, Arsago Seprio, Besnate, Cardano al Campo, Casorate Sempione, Cassano Magnago, Cavaria con Premezzo, Fermo, Gallarate, Ierago con Orago, Lonate Pozzolo, Oggiona con Santo Stefano, Samarate, Solbiate Arno, Somma Lombardo, Sumirago, Vizzola Ticino</i>	650	850	300	500
	BUSTO ARSIZIO E LIMITROFI <i>Busto Arsizio, Cairate, Castellanza, Fagnano Olona, Gorla Maggiore, Gorla Minore, Marnate, Olgiate Olona, Solbiate Olona</i>	650	850	300	500
	SARONNO E LIMITROFI <i>Caronno Pertusella, Cislago, Gerenzano, Origgio, Saronno, Uboldo</i>	650	900	300	600



CAMERA DI COMMERCIO
INDUSTRIA ARTIGIANATO
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