



CAMERA DI COMMERCIO
INDUSTRIA ARTIGIANATO
AGRICOLTURA DI VARESE

2013

Rilevazione dei prezzi degli immobili in provincia di Varese

Approvato dalla COMMISSIONE RILEVAZIONE PREZZI DEGLI IMMOBILI
in data 23 settembre 2013
sulla base delle rilevazioni effettuate nei 141 comuni della provincia

in collaborazione con:





CAMERA DI COMMERCIO
INDUSTRIA ARTIGIANATO
AGRICOLTURA DI VARESE

2013

Rilevazione dei prezzi degli immobili in provincia di Varese

Approvato dalla COMMISSIONE RILEVAZIONE PREZZI DEGLI IMMOBILI
in data 23 settembre 2013
sulla base delle rilevazioni effettuate nei 141 comuni della provincia

in collaborazione con:



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

SOMMARIO

INTRODUZIONE	5
Commissione per la rilevazione dei prezzi	6
Premessa	7
Indicazioni utili alla lettura dei valori	7
Avvertenze	8
La riforma del condominio	9
La certificazione energetica	11
Attestato di Certificazione Energetica	14
Nuove disposizioni sugli impianti termici: bollino blu e termoregolazione	16
Decreto Presidente della Repubblica del 23/03/1998 n.138 (Allegato C)	19
Obbligo di registrazione di scritture private non autenticate (contratti preliminari ed altro)	21
Disamina sulle novità fiscali di maggior rilievo intervenute nel corso dell'anno 2013 relative agli immobili posseduti da persone fisiche.....	22
Cosa è l'IMU	24
Cosa è cambiato in concreto e da quando	25
Agevolazioni fiscali per l'acquisto della "prima casa"	26
Credito d'imposta per riacquistare la prima casa	29
Imposte acquisto prima e seconda casa	31
Coefficienti di rivalutazione e categorie catastali	32
Sanatoria catastale "Immobili fantasma"	34
Obbligo della conformità catastale	36
La dichiarazione di conformità	37
Metodo di calcolo valore diritto di usufrutto	38
Imposta sostitutiva sulle plusvalenze immobiliari	40
Tutela dei diritti patrimoniali degli acquirenti di immobili da costruire.....	41
Interessi legali	43
Cedolare secca sugli affitti	44
La qualità dell'abitazione	47
Numero di Transazioni Normalizzate (N.T.N.) nel periodo dal 2005 al 2012	49
Mappa della provincia di Varese.....	55
Indicatori demografici dei 141 comuni della provincia di Varese	56
Il Piano di Governo del Territorio (P.G.T.)	61
RILEVAZIONE DEI PREZZI DEGLI IMMOBILI	71
Varese	73
Busto Arsizio	76
Gallarate	79
Laveno-Mombello	81
Luino	82
Saronno.....	84
RILEVAZIONE COMUNI DELLA PROVINCIA DI VARESE	85
RILEVAZIONE DEI PREZZI DEGLI IMMOBILI INDUSTRIALI E ARTIGIANALI PER MACRO AREE	123

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 232283
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

Stampa: Fratelli Crespi Industria Grafica Srl - Via Mazzel, 49 - 21012 Cassano Magnago (VA)

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"

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

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 RONDINA

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 del Territorio - Varese

Raffaele LA COLLA - 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 2013 sono state introdotte importanti modifiche fiscali riguardanti il comparto immobiliare:

- l'aumento al 65% delle detrazioni fiscali sugli interventi di riqualificazione energetica e per l'acquisto di elettrodomestici e di alcune tipologie di mobili;
- l'abolizione dell'IMU (introdotta nel 2012) sull'abitazione principale;
- la diminuzione al 15% dell'imposta sostitutiva dell'IRPEF sul canone di locazione annuo (cedolare secca) per i contratti a canone concordato.

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 pochi mesi fa era poco sentito.

Le richieste sempre più frequenti di immobili edificati con elevate prestazioni di risparmio energetico comportano sempre maggior 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 ricadute positive anche sulla ripresa del lavoro nel settore edile e nel conseguente indotto generato.

Prosegue anche quest'anno, come già avvenuto nell'ultimo quinquennio, una sensibile contrazione del numero delle compravendite, con quotazioni in lieve ribasso.

Causa principale della contrazione dei numeri è il ciclo economico-finanziario dettato dalla perdurante crisi. 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

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.

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.

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, 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 del 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.

La riforma del condominio**Legge 11 dicembre 2012, n. 220 – (G.U. n. 293 del 17.12.2012)**

A cura di Isabella Tafuro - 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.

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. Ma all'amministratore viene anche richiesto di godere dei diritti civili, di non essere stato condannato per reati

contro il patrimonio e di non essere stato protestato.

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

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

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

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

Anagrafe condominiale

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

I condomini saranno tenuti a fornire i dati richiesti.

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.

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.

La certificazione energetica

Obbligo di legge dall'8 ottobre 2005

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

Tutti gli edifici dovranno dotarsi, nel tempo, della certificazione energetica; questo certificato dichiara, in base alle caratteristiche costruttive dell'edificio e delle caratteristiche dell'impianto di riscaldamento, il consumo energetico, calcolato per il riscaldamento, raffrescamento e la produzione dell'acqua calda sanitaria. Lo scopo del documento è fornire al proprietario, oltre alle citate indicazioni in merito al consumo energetico dell'edificio, anche i possibili interventi utili per un contenimento dei costi energetici. Questo documento deve essere redatto da un professionista abilitato a tale funzione.

L'obbligo di questa certificazione è contenuto nel decreto legislativo 192/2005, in vigore dall'8 ottobre 2005 (modificato dal decreto legislativo 311/2006), decreto che attua la direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia. Questa direttiva si prefigge lo scopo di stabilire i criteri, le condizioni e le modalità per migliorare le prestazioni energetiche degli edifici così da contenere i consumi.

Nel frattempo la Regione Lombardia ha pubblicato la delibera D.G.R. 8/5773 che tratta nel dettaglio quanto disposto nel citato decreto legislativo. Stabilisce, a partire dal 1° settembre 2007, i metodi per il calcolo dei consumi, quali caratteristiche devono avere i certificatori e per quali edifici e in quale occasione sia necessaria la stesura della certificazione.

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

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

È ribadito l'obbligo di realizzare l'impianto in modo da 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. Per quanto riguarda la certificazione energetica degli edifici, è ribadito l'obbligo di allegazione dell'attestato all'atto nel caso di trasferimenti a titolo oneroso di interi edifici o di singole unità immobiliari.

La D.G.R. VIII/8745 prevede la possibilità di produrre un unico attestato per parti di edificio caratterizzate dalla medesima destinazione d'uso e servite da impianto di climatizzazione centralizzato: da ora in avanti dunque, nel caso di certificazione di un edificio dotato di un impianto di riscaldamento centralizzato, sarà possibile produrre un numero di attestati pari al numero di destinazioni d'uso presenti nello stesso.

Viene approvato un nuovo modello di attestato di certificazione energetica, che dovrà essere utilizzato dopo l'entrata in vigore della nuova procedura di calcolo. La novità sostanziale è legata al fatto che vengono definite per ciascun edificio due classi energetiche: rimane la valutazione rispetto all'indice di prestazione energetica relativo alla climatizzazione invernale a cui si aggiunge una classificazione sulla base dell'indice di prestazione termica per la climatizzazione estiva.

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

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

- proprietario o dipendente, socio o collaboratore di un'azienda terza;
- 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.

La certificazione energetica degli edifici è obbligatoria per tutte le categorie, classificati in base alla destinazione d'uso indicata all'articolo 3 del D.P.R. 26 agosto 1993, n. 412, nei seguenti casi:

- nuova costruzione, interventi di demolizione e ricostruzione in ristrutturazione, ristrutturazioni edilizie superiori al 25%, recupero dei sottotetti a fini abitativi e ampliamenti volumetrici superiori al 20%;
- trasferimento a titolo oneroso dell'intero che avvenga mediante la cessione di tutte le unità immobiliari che lo compongono effettuata con un unico contratto;
- edifici di proprietà pubblica o adibiti ad uso pubblico, la cui superficie utile superi i 1.000 mq, a decorrere dal 1° settembre 2007 ed entro il 1° luglio 2010;
- per accedere agli incentivi ed alle agevolazioni di qualsiasi natura, sia come sgravi fiscali o contributi a carico di fondi pubblici o della generalità degli utenti, finalizzati al miglioramento delle prestazioni energetiche dell'edificio o degli impianti;
- contratti Servizio Energia e Servizio Energia "Plus", nuovi o rinnovati, relativi ad edifici pubblici o privati;
- 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 di cui alle fattispecie considerate dal punto 9 della D.G.R. VIII/8745;
- contratti, nuovi o rinnovati, relativi alla gestione degli impianti termici o di climatizzazione degli edifici pubblici, o nei quali figura comunque come committente un soggetto pubblico;
- trasferimento a titolo oneroso delle singole unità immobiliari;
- contratti di locazione, di locazione finanziaria e di affitto di azienda comprensivo di immobili, siano essi nuovi o rinnovati, riferiti a una o più unità immobiliari.

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 D.Lgs. 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 refluì energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili;
- i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 mq;
- 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 allegazione agli atti di trasferimento a titolo oneroso dell'attestato di certificazione energetica è esclusa per tutte le ipotesi di trasferimento a titolo oneroso di quote immobiliari indivise, nonché di autonomo trasferimento del diritto di nuda proprietà o di diritti reali parziali e nei casi di fusione, di scissione societaria e di atti divisionali.

L'applicazione degli obblighi di dotazione e di allegazione agli atti di trasferimento a titolo oneroso dell'attestato di certificazione energetica 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 alla climatizzazione invernale o al riscaldamento dell'edificio.

Le regole fino a qui esposte valgono solo per la Regione Lombardia. Per le altre regioni valgono le norme stabilite dalle rispettive Giunte Regionali, o in loro mancanza, le linee guida contenute nel Decreto del Presidente della

Repubblica del 2 aprile 2009, n. 59 - Regolamento di attuazione dell'articolo 4, comma 1, lettere a) e b), del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, concernente attuazione della direttiva 2002/91/CE sul rendimento energetico in edilizia – pubblicato sulla G.U. n. 132 del 10/6/2009, normativa adeguata recentemente con il Decreto Legge 4/6/2013 n. 63.

La scelta del certificatore, al quale affidare il compito della stesura dell'Attestato di Certificazione Energetica (ACE), è del proprietario dell'immobile oggetto di certificazione.

L'ACE è il risultato di un lavoro complesso e minuzioso eseguito dal soggetto certificatore sulla struttura dell'edificio (involucro) e sul suo impianto di riscaldamento e produzione dell'Acqua Calda Sanitaria (ACS). Il soggetto certificatore è obbligato ad eseguire uno o più sopralluoghi durante i quali deve rilevare lo stato di fatto dell'edificio, dell'impianto di riscaldamento e di produzione di ACS. 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 e di produzione di ACS.

ACE 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 ACE, come unico responsabile (punti 13.3 e 13.1 del D.G.R. 8745) della scelta del soggetto certificatore, potrebbe essere chiamato in causa (ai sensi degli artt. 1218, 1223 e 2043 del Codice Civile) se, per qualsiasi ragione l'Attestato di Certificazione Energetica venisse contestato; a propria garanzia può chiedere al soggetto certificatore, a corredo dell'Attestato di Certificazione Energetica, planimetrie, calcoli, elaborati e quant'altro redatto.

Il soggetto 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 Certificazione Energetica.

La normativa della Regione Lombardia, nel frattempo, ha subito alcune evoluzioni; si attende che venga rilasciata la nuova versione del software CENED, che dovrebbe includere 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 si potranno valutare i fabbisogni sia di energia termica che primaria dell'edificio per climatizzazione invernale, climatizzazione 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).

Con il D.L. 4/6/2013 n. 63, l'ACE ha cambiato la sua definizione, diventando Attestato di Prestazione Energetica (APE), pur rimanendo il resto praticamente immutato. Naturalmente tutti gli ACE già emessi mantengono la loro validità fino alla loro scadenza decennale.

Nota per il lettore:

Nel caso di annunci pubblicitari l'indicazione della classe energetica è obbligatoria per tutti, sia agenzie sia privati.

Attestato di certificazione energetica

Allegato alla Delibera di Giunta Regionale 8745/2008

Dati proprietario

Nome e cognome
Ragione sociale
Indirizzo
N. civico
Comune
Provincia
C.A.P.
Codice fiscale / Partita IVA
Telefono

Catasto Energetico Edifici Regionale

Codice identificativo
Registrato il
Valido fino al

Dati Soggetto certificatore

Nome e cognome
Numero di accreditamento

Dati catastali

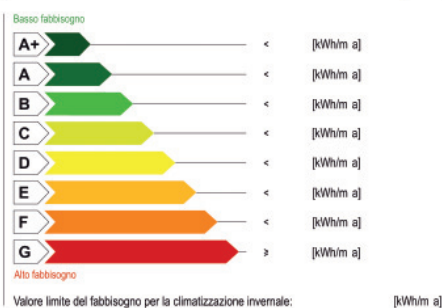
Comune catastale		Sezione		Foglio		Particella	
Subalterni	da	a	da	a	da	a	da

Dati edificio

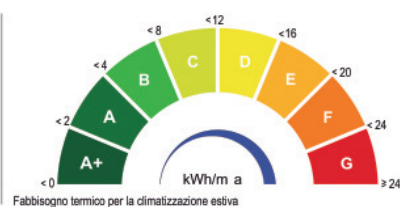
Provincia
Comune
Indirizzo
Periodo di attivazione dell'impianto
Gradi giorno [GG]
Categoria dell'edificio
Anno di costruzione
Superficie utile [m²]
Superficie disperdente (S) [m²]
Volume lordo riscaldato (V) [m³]
Rapporto S/V [m]
Progettista architettonico
Progettista impianto termico
Costruttore

Mappa

Classe energetica - EP_H Zona climatica



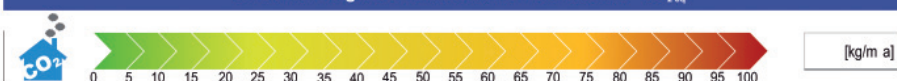
Classe energetica - ET_C



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 - CO_{2,eq}



Indicatori di prestazione energetica

Fabbisogno annuo di energia termica
 Climatizzazione invernale ET_H [kWh/m a]
 Climatizzazione estiva ET_C [kWh/m a]
 Acqua calda sanitaria ET_W [kWh/m a]
Fabbisogno di energia primaria
 Climatizzazione invernale EP_H [kWh/m a]
 Climatizzazione estiva EP_C [kWh/m a]
 Acqua calda sanitaria EP_W [kWh/m a]
Contributi
 Fonti rinnovabili EP_{FER} [kWh/m a]
Efficienze medie
 Riscaldamento ε_{gH,EP} [%]
 Acqua calda sanitaria ε_{gH,EP} [%]
 Riscaldamento + Acqua calda sanitaria ε_{gH,EP} [%]
Totale per usi termici EP_T [kWh/m a]
Altri usi energetici
 Illuminazione EP_L [kWh/m 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 type="checkbox"/> condensazione			
<input type="checkbox"/> multistadio o modulante numero generatori potenza termica nom. al focolare combustibile utilizzato			
<input type="checkbox"/> pompe di calore numero generatori 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]	Risparmio EP _H [%]	Priorità intervento	Classe energetica raggiunta	Riduzione CO _{2,eq} [%]
Involucro	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						
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					
TOT.	Somatoria di tutti gli interventi ipotizzati					
Note						

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

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 e 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.

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.

Alla data del 20 settembre 2013 non risulta che alcun Comune della provincia di Varese abbia deliberato in tal senso.

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. Potranno essere introdotti dei coefficienti che tengano conto della diverse dislocazioni degli appartamenti (affacciati a Nord, oppure a Sud, oppure quelli che sono al primo piano, se al piano terra ci sono ambienti non riscaldati, oppure ancora all'ultimo piano, nel caso di sottotetto non riscaldato o non coibentato).

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. Lo stesso criterio, cioè affidarsi ad un tecnico competente, deve essere adottato per la definizione dei vari coefficienti correttivi, come precedentemente descritto.

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 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.

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

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

Testo: in vigore dal 27/05/1998

Criteri generali

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

Criteri per i gruppi "R" e "P"

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

Criteria per il gruppo "T"

- Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo T, la superficie catastale è data dalla somma:
 - della superficie dei locali aventi funzione principale nella specifica categoria e dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali;
 - 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;
 - della superficie dei balconi, terrazze e simili, computata nella misura del 10%;
 - 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%.
- Per le unità immobiliari appartenenti alla categoria T/1, la superficie dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali di cui alla lettera a) del precedente comma 1, è computata nella misura del 50%.

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

- le unità immobiliari gruppo "R" sono riferite ad abitazioni e posti auto/box di pertinenza;
- le unità immobiliari del gruppo "P" sono riferite a residenze collettive, funzioni sanitarie/rieducative/amministrativo-scolastiche e similari;
- le unità immobiliari gruppo "T" sono riferite a negozi, magazzini, uffici e similari.

ESEMPIO CALCOLO SUPERFICIE APPARTAMENTO A PIANO RIALZATO, BALCONE ED AREA DI PROPRIETÀ ESCLUSIVA	ESEMPIO CALCOLO SUPERFICIE VANO ACCESSORIO NON COMUNICANTE (CANTINA)	ESEMPIO CALCOLO SUPERFICIE VANO ACCESSORIO COMUNICANTE (SOFFITTA NON ABITABILE)
SUPERFICIE ABITAZIONE m (10 x 8,50)	SUPERFICIE VANO ACCESSORIO NON COMUNICANTE (CANTINA) m (4,00 x 6,50)	SUPERFICIE VANO ACCESSORIO COMUNICANTE (SOFFITTA NON ABITABILE) m (6,00 x 6,00)
SUPERFICIE BALCONE m [(6,30 x 2,70) + (4,30 x 1,50)]	x coeff. 0,25 = mq 6,50	x coeff. 0,50 = mq 18,00
SUPERFICIE TERRAZZO di cui: m (6 x 8,50) = mq 51,00 m 25,00 m 26,00	x coeff. 0,10 = mq 8,50 x coeff. 0,02 = mq 0,92	x coeff. 0,10 = mq 8,50 x coeff. 0,02 = mq 1,502
AREA SCOPERTA DI PROPRIETÀ ESCLUSIVA di cui: m (16,00 x 10,00) = mq 160,00 m 85,00 m 75,00	x coeff. 0,10 = mq 8,50 x coeff. 0,02 = mq 1,502	x coeff. 0,10 = mq 8,50 x coeff. 0,02 = mq 1,502
TOTALE SUPERFICIE	= mq 136,64	= mq 136,64

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:

- 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.);
- 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:

- 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;
- 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;
- 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 2013 relative agli immobili posseduti da persone fisiche

A cura del dott. Giorgio Bellani e del rag. Antonio Centorino - Confcommercio Ascom FIMAA Varese (redatto in data 16 luglio 2013)

Con il presente articolo verranno brevemente elencate e commentate le principali novità intervenute nell'anno 2013 relativamente alla disciplina degli immobili posseduti da persone fisiche.

Novità relative agli immobili

Con il D.L. 63 del 4 giugno 2013 sono state introdotte importanti novità in tema di detrazioni per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio, nonché di risparmio energetico. In relazione agli interventi di **ristrutturazione degli immobili** e alla detrazione fiscale del 50%, innalzato al 50% - dal D.L. 83/2012 "Decreto Sviluppo"- delle spese sostenute sino al tetto massimo di novantaseimila euro, il nuovo provvedimento proroga la scadenza dell'agevolazione al 50% sino al **31.12.2013** e, per i condomini sino al **30.06.2014**. Sono state ammesse a detto beneficio fiscale anche le spese, fino ad un tetto massimo di diecimila euro, relative all'**acquisto di mobili** destinati ad arredare l'unità immobiliare in ristrutturazione. In tema invece di **Risparmio Energetico** la detrazione del 55% delle spese sostenute (Art. 1, comma 48, L. 220/2010) è stata prorogata sino al 31.12.2013, per i condomini sino al 30.06.2014, e aumentata al 65%. Tale aumento non è applicabile agli interventi relativi agli impianti di riscaldamento, agli impianti geotermici e alla sostituzione di scaldacqua.

In tema di IRPEF nella dichiarazione dei redditi 2013 (periodo di imposta 2012) si applicano le disposizioni che azzerano le imposte dirette (Irpef e addizionali) dovute in relazione ai redditi fondiari relativi agli **immobili non locati** (articolo 8, D.Lgs. 23/2011). In questi casi, infatti, il pagamento dell'**IMU assorbe e sostituisce il pagamento delle imposte dirette sul fabbricato**.

Tra gli immobili da considerarsi non locati rientrano anche quelli tenuti a disposizione (per i quali, se abitativi, la rendita era maggiorata di 1/3), quelli dati in comodato (ad esempio a parenti, a patto che l'accordo sia genuino) e quelli destinati a uso promiscuo del professionista.

La sostituzione non si applica invece per: reddito agrario dei terreni; redditi dei fabbricati locati diversi da quelli cui si applica la cedolare secca; redditi derivanti da immobili non produttivi di reddito fondiario ex articolo 43 del Tuir (cioè gli immobili relativi a imprese commerciali e quelli che costituiscono beni strumentali per l'esercizio di arti e professioni).

Novità relative ai contratti di locazione

Dal **1 gennaio 2013** sono entrate in vigore le disposizioni della Legge 28 giugno 2012, n. 92 (Riforma Fomero), la cui copertura finanziaria è stata assicurata anche con la riduzione dal 15% al 5% della deduzione forfettaria sui redditi derivanti dai canoni di locazione a canone libero. Pertanto dalla dichiarazione dei redditi del 2014 (redditi 2013) l'IRPEF verrà calcolata sulla base del 95% del canone annuale pattuito in contratto anziché sull'85%, con un ovvio sensibile aumento delle tasse da versare all'erario.

A decorrere dal **26 giugno 2013**, con la Legge 24.6.2013, n. 71 di conversione del D.L. 26.4.2013 n. 43, le misure **dell'imposta fissa di bollo** precedentemente stabilite in € 1,81 e € 14,62 sono state rideterminate rispettivamente in **€ 2,00 e € 16,00**. Pertanto in occasione della registrazione del contratto di locazione su tutte le copie in originale dello stesso, dovrà essere applicata una marca da € 16,00 anziché € 14,62 ogni 100 righe o 4 pagine; ugualmente su ogni ricevuta di pagamento del canone d'affitto dovrà essere apposta una marca da € 2,00 anziché da € 1,81.

Sulla disciplina della **cedolare secca** per gli affitti, l'Agenzia delle Entrate è intervenuta con la circolare del 27 marzo 2013 per chiarire alcuni aspetti relativi all'opzione fatta in regime transitorio, opzione fatta nella

dichiarazione dei redditi 2012. È stato precisato che detta opzione continua a produrre i suoi effetti per il residuo periodo della durata del contratto, anche se non confermata con il deposito del modulo 69 all'Agenzia delle Entrate. L'agenzia ha inoltre chiarito che chi ha comunicato al conduttore la rinuncia agli aggiornamenti del canone, ma ha ommesso di comunicarla concretamente nel modello UNICO 2012, può rimediare presentando una dichiarazione integrativa entro il **30 settembre 2013**, nella quale esprimerà la scelta, che avrà valenza per la residua durata del contratto.

Cos'è l'Imu

L'art.13 del D.L. n.201/11 ha anticipato al 2012 l'entrata in vigore dell'IMU. Si tratta di un'imposta analoga nel funzionamento all'Ici in vigore sino al 2011, ma che comunque presenta alcune importanti peculiarità.

Chi paga

- Il proprietario di immobili (solo se in piena proprietà)
- L'usufruttuario
- 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
- 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

Base imponibile	Detrazioni	Rate	Aliquote
La base imponibile a cui applicare le aliquote si ottiene dalla rendita catastale rivalutata del 5%, riportata sull'atto notarile di acquisto o sulla visura catastale e moltiplicata per 160 (per le abitazioni).	Sull'imposta relativa all'abitazione principale si applica una detrazione di base da € 200, e una aggiuntiva da € 50 per ogni figlio convivente (entro 26 anni) per un massimo di 8 figli.	L'Imu sull'abitazione principale si può pagare in tre rate (18 giugno, 17 settembre e 17 dicembre), quella sugli altri immobili si deve pagare in due (giugno e dicembre).	Sull'abitazione principale l'aliquota standard è del 4 per mille, ritoccabile di due punti (sino al 2 e al 6) dai singoli Comuni. Sugli altri immobili è del 7,6 per mille, ritoccabile di tre punti.

IMU PRIMA CASA

Individuare e rivalutare la rendita catastale, casa + accessori (box ecc)	852,00 x 1,05 = 894,60	Individuare e rivalutare la rendita catastale	1.032,00 x 1,05 = 1.083,60
Bisogna recuperare la rendita catastale (in questo esempio 852 euro) e rivalutarla del 5%, cioè moltiplicarla per 1,05.		Bisogna recuperare la rendita catastale (in questo esempio 1.032 euro) e rivalutarla del 5%, cioè moltiplicarla per 1,05.	
Applicare il Moltiplicatore	894,60 x 160,00 = 143.136,00	Applicare il Moltiplicatore	1.083,60 x 160,00 = 173.376,00
La rendita va moltiplicata per 160 per ottenere il valore IMU		La rendita va moltiplicata per 160 per ottenere il valore IMU	
Applicare l'aliquota	143.136,00 / 100,00 = 1.436,36 x 0,40 = 572,54	Applicare l'aliquota	173.376,00 / 100,00 = 1.733,76 x 0,76 = 1.317,66
Sul valore va applicata l'aliquota dello 0,4%		Sul valore va applicata l'aliquota dello 0,76%	
Sottrarre la detrazione	572,54 - 200,00 = 372,54		
Dall'imposta dovuta sottrarre 200 euro, eventualmente maggiorati per i figli			
Calcolare l'acconto	372,54 / 2,00 = 186,27	Calcolare l'acconto	1.317,66 / 2,00 = 658,82
L'importo ottenuto va diviso in 2: il risultato è l'acconto da versare entro il 18 giugno		L'importo ottenuto va diviso in 2: il risultato è l'acconto da versare entro il 18 giugno	

Coefficienti di calcolo per altre categorie catastali:	A-(diverso da A/10) - C/2 - C/6 - C/7	160
	B - C/3 - C/4 - C/5	140
	A/10 e D/5	80
	D (scluso D/5)	60 (65 dal 2013)
	C/1	55

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.

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 sottoscritto 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

Premesso che, pur trattando una materia in continua evoluzione, per quanto concerne sia i presupposti normativi dai quali promana, che gli aspetti fiscali che ne derivano, nell'ultimo periodo non sono state introdotte sostanziali novità a livello legislativo, bensì si è verificato, da parte delle istituzioni competenti e dagli operatori del settore, un ulteriore sforzo per meglio interpretare le norme esistenti e quindi fornire risposte esaurienti al contribuente, sembra opportuno confermare le linee guida attualmente in vigore ed in particolare che l'agevolazione "prima casa" consente di:

- applicare l'imposta di registro con l'aliquota del 3% in luogo del 7%;
- applicare le imposte ipotecaria e catastale in misura fissa in luogo, rispettivamente, del 2 e dell'1% (agevolazione che può trovare applicazione anche in caso di successione o donazione, ai sensi della legge n. 342 del 21 novembre 2000);
- applicare l'imposta IVA con l'aliquota ridotta del 4%.

Il regime agevolato in esame trova applicazione ai trasferimenti che abbiano ad oggetto case di abitazione non di lusso secondo le caratteristiche di cui al Decreto del Ministro dei Lavori Pubblici 2 agosto 1969, sempre che ricorrano le condizioni di cui alla nota II-bis dell'articolo 1 della Tariffa, parte prima, del D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131 (Testo Unico Registro) 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 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 pari al 30 % 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.

È il caso di precisare, in ordine all'individuazione del termine entro cui l'attività di accertamento dell'Ufficio deve essere svolta al fine di recuperare l'imposta dal contribuente che abbia indebitamente usufruito dell'agevolazione in sede di registrazione dell'atto, che la Corte di Cassazione è intervenuta di recente, stabilendo che alla fattispecie in esame si applica il termine di decadenza triennale di cui all'art. 76 del Testo Unico.

Casi particolari

Coniugi in regime di comunione legale dei beni

Nell'ipotesi in cui uno solo dei due coniugi (in regime di comunione dei beni) posseda i requisiti soggettivi per fruire dell'agevolazione "prima casa", l'Agenzia delle Entrate ritiene che il beneficio fiscale sia applicabile nella misura del 50%, 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.

Irrilevanza della categoria catastale delle abitazioni trasferite

Per fruire dell'agevolazione "prima casa" è necessario che l'immobile oggetto di acquisto non presenti caratteristiche di lusso secondo i criteri indicati nel D.M. 2 agosto 1969; ove ricorrano effettivamente le condizioni perché la casa si consideri "non di lusso", l'agevolazione compete, prescindendo dalla categoria catastale con cui risulta censita in catasto.

L'agevolazione in esame trova applicazione anche in riferimento ai trasferimenti di case rurali destinate ad abitazione, purché queste ultime non costituiscano pertinenze di un terreno agricolo (è necessario in questo caso che il fabbricato abbia perso il requisito della ruralità di cui all'articolo 9 del D.L. 557 del 1993 e che sia stato iscritto al Catasto Fabbricati).

Acquisto di abitazione non di lusso in corso di costruzione

L'agevolazione spetta anche nell'ipotesi in cui il trasferimento riguardi un immobile in corso di costruzione che avrà le caratteristiche dell'abitazione "non di lusso" secondo i criteri stabiliti dal D.M. 2 agosto 1969, 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 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, rientri per la superficie, per il numero dei vani e per le altre caratteristiche nella tipologia degli alloggi "non di lusso" di cui al D.M. 2 agosto 1969.

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 "non di lusso" da adibire ad abitazione principale. Questa non dovrà necessariamente essere ultimata, in quanto è sufficiente che il fabbricato sia venuto ad esistenza, cioè che esista un rustico comprensivo delle mura perimetrali e che sia stata ultimata la copertura.

Pertinenze

Con riguardo alle unità accessorie all'abitazione principale, il Codice Civile all'articolo 817 stabilisce che "Sono pertinenze le cose destinate in modo durevole a servizio o ad ornamento di un'altra cosa. La destinazione può essere effettuata dal proprietario della cosa principale o da chi ha un diritto reale sulla medesima".

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

In tali casi, sulla base del successivo articolo 818 del Codice Civile, se non diversamente disposto, alle pertinenze si applica lo stesso regime giuridico stabilito per la cosa principale.

Il principio civilistico trova applicazione anche ai fini fiscali, quindi le pertinenze sono soggette alla disciplina prevista per il bene al cui servizio o ornamento sono destinate; pertanto il regime agevolato spetta pure per l'acquisto, anche se con atto separato, delle pertinenze dell'immobile, precisato che sono considerate pertinenze, limitatamente ad una per ciascuna categoria, le unità immobiliari classificate o classificabili nelle categorie catastali C/2 (cantine, soffitte, magazzini), C/6 (autorimesse, rimesse, scuderie) e C/7 (tettoie chiuse o aperte).

Credito d'imposta per acquistare una nuova prima casa

Il vantaggio per chi cambia casa

A cura di Luca Rondina - 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'imposta di registro con l'IVA, 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	3%
Imposta ipotecaria	€ 168,00
Imposta catastale	€ 168,00

ACQUISTO DA IMPRESA O SOCIETÀ

Atto soggetto ad IVA

Imposta registro	€ 168,00
Imposta ipotecaria	€ 168,00
Imposta catastale	€ 168,00
IVA	4%

Imposte acquisto "seconda casa"

ACQUISTO DA PRIVATO

Atto soggetto ad imposta di registro

Imposta registro	7%
Imposta ipotecaria	2%
Imposta catastale	1%

ACQUISTO DA IMPRESA O SOCIETÀ

Atto soggetto ad IVA

Imposta registro	€ 168,00
Imposta ipotecaria	€ 168,00
Imposta catastale	€ 168,00
IVA	10%

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...

Sanatoria catastale "Immobili fantasma"

Legge 30 Luglio 2010 n. 122

A cura di Fausto Alberti (Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della provincia di Varese) e Sergio Salerno (A.N.A.M.A. Varese)

Da una particolareggiata indagine svolta dall'Agenzia del Territorio fra il 2008 ed il 2010 riguardante l'intero territorio nazionale, condotta mediante l'utilizzo del sistema di foto rilevamento aereo e successivi processi informatizzati di incrocio con le banche dati catastali, sono risultati essere ben oltre 2.000.000 gli immobili non dichiarati al Catasto e, conseguentemente, al Fisco. Il Governo Italiano con D.L. 31 maggio 2010, n. 78 convertito con L. 30 luglio 2010, n. 122 recante: "Misure urgenti in materia di stabilizzazione finanziaria e di competitività economica" all'articolo 19 riguardante l'aggiornamento del Catasto, al punto 1 ha previsto con decorrenza 1° gennaio 2011 l'attivazione dell'Anagrafe Immobiliare Integrata presso l'Agenzia del Territorio che attesterà, ai fini fiscali, lo stato di integrazione (ipotecario-catastale) delle banche dati disponibili per ciascun immobile individuandone il soggetto titolare dei diritti reali.

L'Agenzia del Territorio, nel frattempo, ha concluso le proprie attività di ricerca e mappatura degli immobili previste dall'articolo 2, comma 36, del D.L. 3 ottobre 2006, n. 262, convertito in Legge 286/2006 e s.m. ed il 30 aprile 2011 è scaduto il termine previsto dalla Legge 122/2010 entro il quale i titolari di diritti reali sugli immobili individuati che non risultavano dichiarati in Catasto erano tenuti a procedere alla presentazione, ai fini fiscali, della relativa dichiarazione di aggiornamento catastale (DOCFA).

Da una stima di massima risultano ancora non dichiarate oltre 700.000 unità immobiliari ed occorre, quindi, fare attenzione per i ritardatari: in cosa incorrono?

In primo luogo nelle sanzioni catastali: infatti con il D.Lgs. 23/2011 le sanzioni sono state elevate da un minimo di € 1.032 ad un massimo di € 8.264 per unità immobiliare. A tale riguardo però l'Agenzia del Territorio con la Circolare n. 4/2011 del 29 aprile 2011, ha disposto che i suddetti importi scatteranno solo se la violazione è stata commessa successivamente all'entrata in vigore della norma e, quindi, dal 1° maggio 2011. La violazione risulta intesa come mancata dichiarazione dei nuovi fabbricati entro il termine di 30 giorni "...dal momento in cui sono divenuti abitabili o servibili all'uso". Per cui si applicherà la sanzione massima solo ai proprietari di immobili ultimati dopo il 1° aprile 2011 e non denunciati nei 30 giorni successivi. Ne consegue che, in tutti gli altri casi, resteranno applicabili i vecchi importi, da un minimo di € 258 ad un massimo di € 1.032, ed in tal caso sarà possibile usufruire del ravvedimento operoso, con abbassamento delle sanzioni a un ottavo dell'importo.

Il principio del *favor rei* (D.Lgs. 472/97) che ha ispirato la scelta dell'Agenzia del Territorio è legato a quello della irretroattività della norma sanzionatoria, ovvero che nessuno può essere assoggettato alla sanzione per una violazione commessa prima dell'entrata in vigore della nuova sanzione medesima.

Inoltre, l'Agenzia ha specificato con chiarezza che le disposizioni contenute nella Circolare n. 4/2011 si applicano anche ai fabbricati mai dichiarati previsti all'articolo 19 della Legge 122/2010, le cosiddette «case fantasma».

In secondo luogo, restano attive oppure sono ancora operanti le sanzioni di competenza dei singoli Comuni, che ricevono dall'Agenzia del Territorio l'elenco delle unità immobiliari regolarizzate, e quelle di competenza dell'Agenzia delle Entrate che può accedere direttamente alle banche dati catastali informatizzate. Detti Enti potranno, quindi, dar corso alle azioni di recupero delle imposte arretrate con sanzioni e interessi sia nei confronti di coloro che hanno rispettato il termine del 30 aprile 2011 che dei ritardatari. A ciò si aggiunga, poi, che potranno essere sanzionate eventuali violazioni edilizio-urbanistiche e nei casi di violazioni non sanabili l'iter potrebbe condurre sino alla demolizione. Infatti l'Agenzia del Territorio, successivamente alla registrazione degli atti di aggiornamento presentati (PREGEO/DOCFA), rende disponibili ai Comuni le dichiarazioni di accatastamento per i controlli di conformità urbanistico-edilizia.

Qualora i titolari di diritti reali sugli immobili inseriti negli elenchi delle cosiddette "case fantasma" non provve-

dano a presentare le dichiarazioni di aggiornamento catastale, l'Agenzia del Territorio procederà nelle more per l'iscrizione in catasto mediante la predisposizione delle dichiarazioni redatte in conformità al D.M. 19 aprile 1994, n. 701:

- a) all'attribuzione - con oneri a carico dell'interessato - di una rendita presunta, da iscrivere transitoriamente in Catasto, anche sulla base degli elementi tecnici forniti dai Comuni;
- b) agli accertamenti di competenza anche con la collaborazione dei Comuni.

Occorre poi ricordare che 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".

Infine, per quanto concerne la richiesta di registrazione di contratti, scritti o verbali, di locazione in genere o affitto di beni immobili esistenti sull'intero territorio nazionale e relative cessioni, risoluzioni e proroghe anche tacite, deve contenere sempre l'indicazione dei dati catastali degli immobili; la cui mancanza o erronea indicazione è considerata fatto rilevante ai fini dell'applicazione dell'imposta di registro ed è punita con la sanzione prevista dall'articolo 69 del decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131.

Obbligo della conformità 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 schede 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

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

Cosa dice la Legge...

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

Per chi è utile questa verifica?

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

Purtroppo è il caso di dire...

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

Ma cosa significa???

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

E chi deve farlo???

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

E l'acquirente???

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

E il Notaio???

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

E l'Agenzia Immobiliare???

È coinvolto/responsabile in merito alla verifica di conformità!

Ma come si fa allora???

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

COSA FARE?



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

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

↓
Il tuo Tecnico si occuperà delle rettifiche necessarie

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

↓
Quindi... andrai dal Notaio certo della conformità catastale!

CARA CONFORMITÀ, MA QUANTO MI COSTI?

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

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

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

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

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

Metodo di calcolo valore diritto di usufrutto

Coefficienti usufrutto e vitalizi

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

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

Calcolo dell'usufrutto

L'usufrutto è determinato moltiplicando la **rendita annua** per il **coefficiente** indicato nella tabella seguente, in relazione all'età del beneficiario. La **rendita annua** si ottiene moltiplicando il valore della piena proprietà del bene gravato da usufrutto, per l'**interesse legale dell'2,5%**.

Esempio di calcolo

- Valore della piena proprietà di un bene immobile **€ 100.000,00**
- Tasso di interesse legale **2,5%**
- Età del beneficiario dell'usufrutto **49**
- Coefficiente relativo (vedi tabella seguente) **30**

Rendita annua	€ 100.000,00 x 2,5%	= € 2.500,00
----------------------	----------------------------	---------------------

Valore dell'usufrutto	€ 2.500,00 x 30	= € 75.000,00
------------------------------	------------------------	----------------------

Valore della nuda proprietà	€ 100.000,00 - € 75.000,00	= € 25.000,00
------------------------------------	-----------------------------------	----------------------

Con decorrenza dallo 01/01/2012, gli interessi legali risultano fissati all'2,5%.

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 dell'2,5% (in vigore dallo 01/01/2012).

Tabella per calcolo usufrutto

Coefficienti per la determinazione dei diritti di usufrutto a vita fino al 31/12/2011

Età dell'usufruttuario (in anni compiuti)	Coefficiente	Fatto 100 il valore della piena proprietà	
		Valore usufrutto	Nuda proprietà
da 0 a 20	63,50	95,25	4,75
da 21 a 30	60,00	90,00	10,00
da 31 a 40	56,50	84,75	15,25
da 41 a 45	53,00	79,50	20,50
da 46 a 50	49,50	74,25	25,75
da 51 a 53	46,00	69,00	31,00
da 54 a 56	42,50	63,75	36,25
da 57 a 60	39,00	58,50	41,50
da 61 a 63	35,50	53,25	46,75
da 64 a 66	32,00	48,00	52,00
da 67 a 69	28,50	42,75	57,25
da 70 a 72	25,00	37,50	62,50
da 73 a 75	21,50	32,25	67,75
da 76 a 78	18,00	27,00	73,00
da 79 a 82	14,50	21,75	78,25
da 83 a 86	11,00	16,50	83,50
da 87 a 92	7,00	10,50	89,50
da 93 a 99	4,00	6,00	94,00

In vigore dallo 01/01/2012

Da 1 a 20	38	95	5
Da 21 a 30	36	90	10
Da 31 a 40	34	85	15
Da 41 a 45	32	80	20
Da 46 a 50	30	75	25
Da 51 a 53	28	70	30
Da 54 a 56	26	65	35
Da 57 a 60	24	60	40
Da 61 a 63	22	55	45
Da 64 a 66	20	50	50
Da 67 a 69	18	45	55
Da 70 a 72	16	40	60
Da 73 a 75	14	35	65
Da 76 a 78	12	30	70
Da 79 a 82	10	25	75
Da 83 a 86	8	20	80
Da 87 a 92	6	15	85
Da 93 a 99	4	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

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

definitivo (rogito) di trasferimento di proprietà dell'immobile.

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	2,5%
D.M. 12/12/07	01/01/2008	3%
D.M. 04/12/09	01/01/2010	1%
D.M. 07/12/10	01/01/2011	1,5%
D.M. 12/12/11	01/01/2012	2,5%

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. Non possono aderire al nuovo regime le società e gli enti non commerciali.

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.

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

La comunicazione va effettuata con raccomandata e deve contenere la rinuncia alla facoltà di chiedere, per tutta la durata dell'opzione, l'aggiornamento del canone di locazione, anche se è previsto nel contratto, inclusa la variazione accertata dall'Istat dell'indice nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati dell'anno precedente.

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

Come si calcola la cedolare secca

L'importo della nuova imposta ("cedolare secca") si calcola applicando un'aliquota del 21% sul canone di locazione annuo stabilito dalle parti. È stata introdotta, inoltre, un'aliquota ridotta del 15% (D.L. 102/2013) 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

Dal 2012 la misura dell'acconto è pari al 95% (per il 2011 era stato stabilito un versamento in acconto dell'85%).

Per il versamento dell'acconto si applicano gli stessi criteri previsti per l'acconto Irpef.

In particolare, il pagamento va effettuato:

- in un'unica soluzione, entro il 30 novembre (2 dicembre per il 2013), se l'importo è inferiore a 257,52 euro;
- in due rate, se l'importo dovuto è superiore a 257,52 euro:
 - la prima, del 40%, entro il 16 giugno (nel 2013, 17 giugno oppure 8 luglio per le persone fisiche che usufruiscono della proroga concessa ai soggetti interessati dagli studi di settore);
 - la seconda, del restante 60%, entro il 30 novembre (2 dicembre per il 2013).

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, in solido con il conduttore, a versare l'imposta di registro calcolata sulla parte del canone di locazione loro imputabile in base alle quote di possesso. L'acconto non è dovuto quando l'anno di prima applicazione della cedolare secca è anche il primo anno di possesso dell'immobile, considerato che il relativo reddito nel precedente periodo di imposta non è stato assoggettato a imposta.

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% (nel 2013, 17 giugno oppure 8 luglio per le persone fisiche che usufruiscono della proroga concessa ai soggetti interessati dagli studi di settore, senza maggiorazione; 20 agosto con la maggiorazione).

Come si esercita l'opzione

Chi intende avvalersi del regime della cedolare secca può esercitare l'opzione in sede di registrazione del contratto compilando il modello semplificato Siria - pdf (approvato con provvedimento del 7/04/2011) oppure il modello 69 - pdf.

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

Modello semplificato Siria

Il modello semplificato Siria può essere utilizzato solo se:

- il numero dei locatori (proprietari) e dei conduttori (affittuari) non è superiore a tre;
- tutti i locatori esercitano l'opzione per la cedolare secca;
- si è in presenza di una sola unità abitativa e un numero di pertinenze non superiore a tre;
- tutti gli immobili sono censiti con attribuzione di rendita;
- il contratto contiene esclusivamente il rapporto di locazione.

Il modello semplificato Siria deve essere presentato dal locatore se abilitato ai servizi telematici o tramite un intermediario abilitato (professionisti, associazioni di categoria, Caf, ecc.) esclusivamente in via telematica utilizzando il software di compilazione messo a disposizione dall'Agenzia delle Entrate. Il modello deve essere presentato entro i termini previsti per la registrazione del contratto di locazione, cioè entro 30 giorni dalla data della stipula del contratto. Se la data di decorrenza è anteriore alla data della stipula, la denuncia (il modello Siria) deve essere trasmessa entro 30 giorni dalla data di decorrenza. Per la registrazione tardiva del contratto di locazione è necessario recarsi presso un ufficio dell'Agenzia.

Modello 69

Il modello 69 deve essere utilizzato, invece, quando non ricorrono i requisiti per utilizzare quello semplificato. Il modello 69 va compilato per le proroghe, risoluzioni anticipate, ecc.

Per i contratti per i quali non c'è l'obbligo di registrazione in termine fisso (locazioni "brevi"), il locatore può applicare la cedolare secca direttamente nella dichiarazione dei redditi relativa al periodo d'imposta nel quale è prodotto il reddito oppure esercitare l'opzione in sede di registrazione in caso d'uso o di registrazione volontaria del contratto. Se, in sede di registrazione, il locatore non effettua l'opzione nella prima annualità del contratto può comunque esercitarla per le annualità successive utilizzando il modello 69 entro il termine per il versamento dell'imposta di registro. L'opzione va esercitata nello stesso modo in caso di proroga, anche tacita, del contratto di locazione.

Durata dell'opzione

L'opzione vincola il locatore all'applicazione del regime della cedolare secca per l'intero periodo di durata del contratto o della proroga o per il residuo periodo nei casi in cui l'opzione viene esercitata per le annualità successive. Il locatore ha la facoltà di revocare l'opzione durante ciascuna annualità contrattuale successiva a quella in cui è stata esercitata l'opzione. La revoca deve essere effettuata entro il termine previsto per il pagamento dell'imposta di registro relativa all'annualità di riferimento e obbliga al versamento della stessa imposta. Resta salva la facoltà di esercitare l'opzione nelle annualità successive.

Effetti della cedolare sul reddito

Il reddito assoggettato a cedolare:

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

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

Riferimenti normativi

Decreto legislativo del 14 marzo 2011 n. 23 - Art. 3 Cedolare secca sugli affitti, pubblicato in Gazzetta Ufficiale n. 67 del 23 marzo 2011, in vigore dal 7 aprile 2011.

La qualità dell'abitazione

A cura di Matteo Sacchetti - Ordine degli Architetti della provincia di Varese



telefonini, con le auto e con ogni altro oggetto del nostro quotidiano.

Quando scegliamo la casa da abitare per tutta una vita, condividendola con figli magari ancora non nati e con mogli ancora non conosciute (perché solo in Italia si acquistano case con due o tre locali in più per ospitare mogli future e possibili figli), ci pervade un'infinita superficialità. Ci preoccupiamo della zona, del piano e di poco altro. Nulla ci importa di forma, qualità, materiale e tantomeno di chi la casa l'ha pensata, disegnata e realizzata. La qualità dello spazio interno in cui viviamo ha una importanza troppo spesso sottovalutata, non è solamente materiale o finitura ma è soprattutto forma generata da un progetto architettonico di qualità disegnato da un architetto di qualità.

Il nostro quotidiano è fatto di interni. Dalla mattina, quando usciamo di casa e saliamo direttamente nella nostra automobile, magari passando da un ascensore, per poi recarci nel nostro ufficio, sempre passando da un interno all'altro, per poi alla sera percorrere inversamente il tragitto, magari passando dal supermercato, non facciamo altro che intervallare degli spazi interni tipo logicamente molto diversi fra loro, ma comunque interni. Ed è lì che passiamo la nostra vita per la maggior parte del tempo. Tra un interno e l'altro. Anche quando abbiamo la sensazione di fare lunghi viaggi, troppo spesso ci spostiamo tra differenti interni, siano essi aeroporti, metropolitane, aerei o taxi che ci proiettano a mille chilometri di distanza all'interno di un esotico albergo. Ma lo spazio interno della nostra casa deve avere una dimensione e una forma in cui ci si possa relazionare in modo corretto. Oltre a criteri tecnico normativi da rispettare esistono proporzioni e forme che solo uno studio accurato può mettere a punto in modo perfetto, indipendentemente da costi e qualità dei materiali impiegati. Un legno pregiato, una vasca costosa, un impianto performante spesso non garantiscono la corretta qualità architettonica di un interno, di cui solo lo studio della forma consente un utilizzo di qualità. Certo una qualità non facilmente quantificabile in tempi brevi e in termini prettamente economici, ma che valutata in tempi lunghi può avere riscontri sulla qualità della vita davvero sorprendenti.

Per la corretta valutazione della qualità di uno spazio interno bisogna necessariamente valutare l'acquisto facendosi aiutare da un progettista di interni capace di individuare le esatte potenzialità dello spazio al fine di valutare correttamente la qualità dell'oggetto che si sta acquistando. Acquistare casa è e deve essere innanzitutto un fatto culturale, una scelta di vita e, solo secondariamente, un fatto economico ed un fatto

tecnico. Sarebbe come acquistare un cd musicale solo perché ben registrato e in offerta a pochi euro. Una scelta che non faremmo mai perché l'ascolto di una musica sgradevole non ci ripagherebbe neppure dei pochi spiccioli spesi per l'acquisto. E così è e deve essere anche con le nostre case. Io che abito una casa disegnata da un bravo architetto (perdonate la modestia...) posso ascoltare la mia musica preferita ogni volta che ci entro. Una musica di sicura qualità e di mio gusto. Perché, sfatiamo questo mito, la bellezza di uno spazio di interno architettonico non risponde a canoni estetici relativi. Per intenderci: non è assolutamente vero che non è bello ciò che è bello ma è bello ciò che piace! I canoni estetici di un interno architettonico non rispondono a criteri di soggettività ma a criteri compositivi e regole di proporzione assolutamente rigide e codificabili. Insomma, in architettura è bello ciò che è bello. Senza sconti. Senza compromessi.

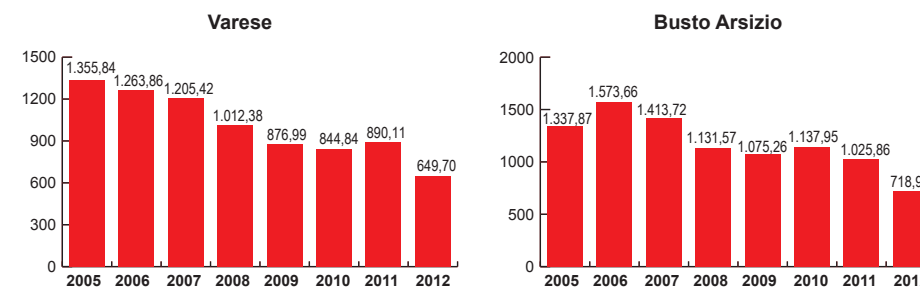
Il consiglio è proprio questo. Scegliete e comprate case belle, con interni belli. Non facciamoci bastare un'alta classe energetica o una spaziosa vasca con idromassaggio che probabilmente non idromassaggerà nessuno. Cerchiamo il bello per poter far vivere i nostri figli in interni belli, educandoli così al bello per consentirgli di riconoscere la giusta musica da ascoltare per tutta la loro vita. Io nel mio piccolo ci sto provando con Giacomo e Federico. E loro mi ripagano perfettamente cominciando a scegliere il bello come compagno della loro vita. Buona fortuna a loro e a tutti voi.

Numero di Transazioni Normalizzate (N.T.N.) nel periodo dal 2005 al 2012

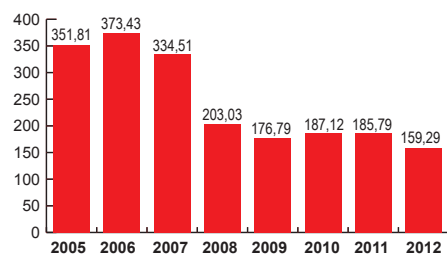
Il Numero di Transazioni Normalizzate è un indicatore della dinamica di mercato che rappresenta il numero di transazioni normalizzate rispetto alla quota di proprietà compravenduta, avvenute in un determinato periodo di tempo. Dato estratto dalla Banca Dati degli Uffici di Pubblicità Immobiliare.

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Varese	1.355,84	1.263,86	1.205,42	1.012,38	876,99	844,84	890,11	649,70
Busto Arsizio	1.337,87	1.573,66	1.413,72	1.131,57	1.075,26	1.137,95	1.025,86	718,95
Cassano Magnago	351,81	373,43	334,51	203,03	176,79	187,12	185,79	159,29
Gallarate	976,47	1.127,60	948,02	819,18	617,20	656,06	569,52	530,35
Luino	280,31	293,12	283,87	278,85	197,57	211,97	188,49	172,04
Malnate	276,07	299,73	319,78	209,26	220,62	148,25	190,10	162,43
Olgiate Olona	165,08	147,93	180,40	174,78	138,76	154,35	131,12	84,75
Saronno	619,59	834,91	782,94	550,34	473,75	441,21	381,60	490,90
Somma L.	278,50	275,80	348,59	293,26	274,17	285,69	276,20	156,15
Tradate	332,29	366,47	402,63	258,65	204,24	236,04	321,39	190,34

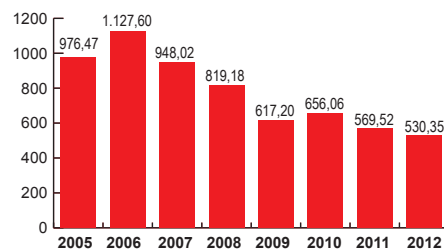
Fonte: Agenzia del Territorio



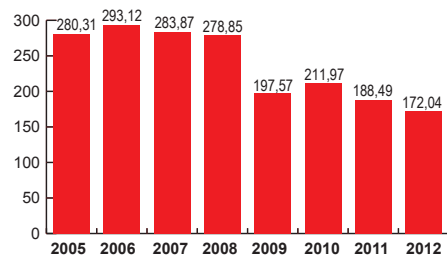
Cassano Magnago



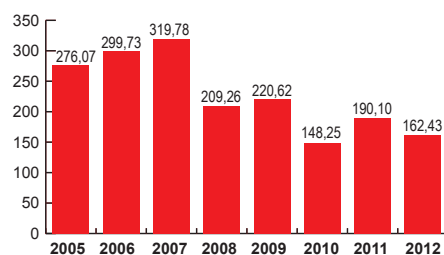
Gallarate



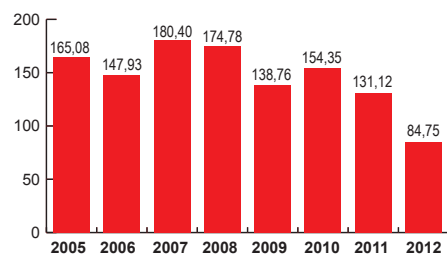
Luino



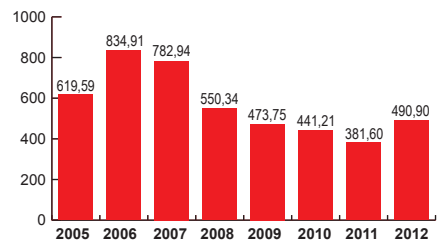
Malnate



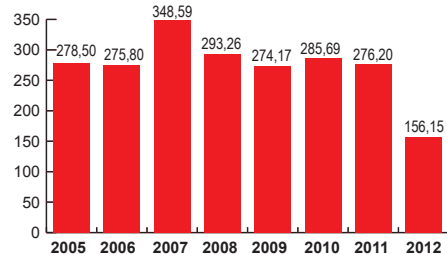
Olgiate Olona



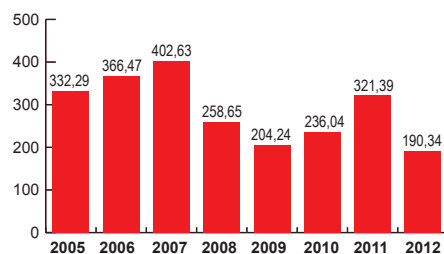
Saronno



Somma L.



Tradate



Comuni Totale N.T.N. anno 2011 N.T.N. anno 2012

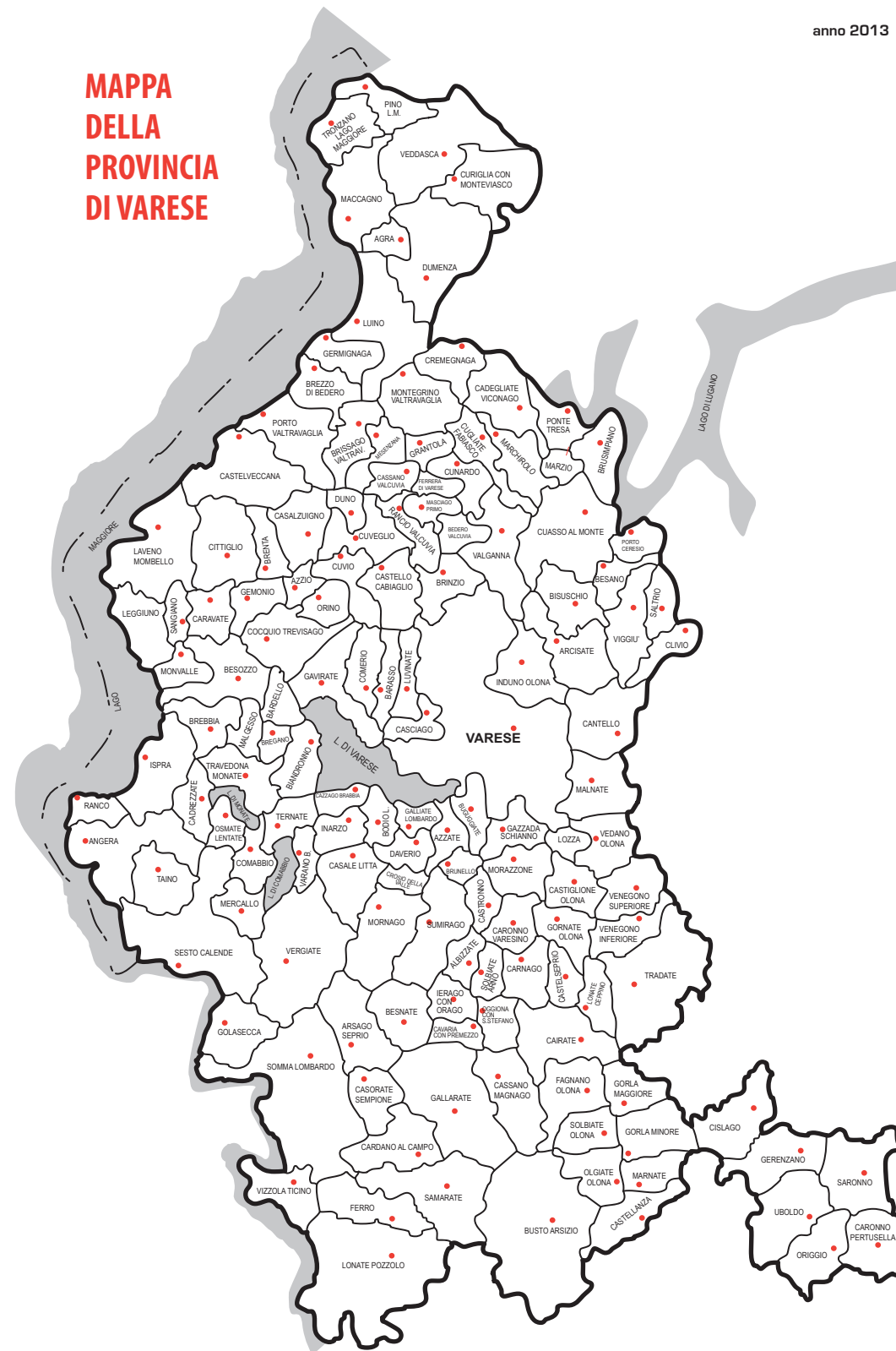
Comuni	Totale N.T.N. anno 2011	N.T.N. anno 2012
Varese	890,11	649,70
Busto Arsizio	1025,86	718,95
Cassano Magnago	185,79	159,29
Gallarate	569,52	530,35
Luino	188,49	172,04
Malnate	190,10	162,43
Olgiate Olona	131,12	84,75
Saronno	381,60	490,90
Somma Lombardo	276,20	156,15
Tradate	321,39	190,34
Agra	4,00	6,50
Albizzate	47,10	40,66
Angera	47,50	52,17
Arcisate	112,68	76,60
Arsago Seprio	48,00	49,00
Azzate	69,70	44,08
Azzio	12,00	2,00
Barasso	16,60	9,00
Bardello	12,13	18,00
Bedero Valcurvia	7,50	13,00
Besano	26,80	20,17
Besnate	67,83	67,67
Besozzo	83,33	60,93
Biandronno	53,73	41,50
Bisuschio	52,50	31,00
Bodio Lomnago	36,95	8,50
Brebbia	29,15	20,50
Bregano	8,00	1,00
Brenta	17,73	17,17
Brezzo di Bedero	46,17	53,52
Brinzio	7,22	3,50
Brissago Valtravaglia	10,83	14,30
Brunello	2,00	2,50
Brusimpiano	18,34	27,67
Buguggiate	35,50	23,50
Cadegliano Viconago	26,70	53,03
Cadrezzate	17,10	17,50
Cairate	75,69	42,00

Comuni	Totale N.T.N. anno 2011	N.T.N. anno 2012
Cantello	61,83	52,17
Caravate	24,72	25,00
Cardano al Campo	154,09	132,90
Carnago	80,97	55,84
Caronno Pertusella	302,16	278,19
Caronno Varesino	44,60	50,00
Casale Litta	24,86	12,50
Casalzuigno	19,70	12,00
Casciago	27,83	23,50
Casorate Sempione	56,72	43,50
Cassano Valcurvia	4,10	2,50
Castellanza	167,90	197,03
Castello Cabiaglio	7,00	4,50
Castelseprio	9,00	13,50
Castelveccana	27,17	18,65
Castiglione Olona	89,53	74,33
Castronno	46,94	25,50
Cavaria con Premezzo	62,25	45,50
Cazzago Brabbia	5,00	3,50
Cislago	121,47	83,87
Cittiglio	41,00	31,76
Clivio	21,20	18,17
Cocquio Trevisago	39,50	32,66
Comabbio	17,30	14,11
Comerio	36,14	37,03
Cremonaga	7,35	4,00
Crosio della Valle	7,50	5,00
Cuasso al Monte	46,50	62,20
Cugliate Fabiasco	27,67	36,50
Cunardo	21,30	27,25
Curiglia con Monteviasco	5,00	9,34
Cuveglia	25,36	26,67
Cuvio	13,10	4,33
Daverio	26,50	13,88
Dumenza	21,00	22,99
Duno	3,00	4,00
Fagnano Olona	139,77	75,00
Ferno	85,94	43,83

Comuni	Totale N.T.N. anno 2011	N.T.N. anno 2012
Ferrera di Varese	4,50	5,50
Galliate Lombardo	8,50	8,25
Gavirate	89,70	75,17
Gazzada Schianno	47,70	28,64
Gemonio	24,50	17,25
Gerenzano	140,48	94,89
Germignaga	46,30	44,50
Golasecca	22,00	14,75
Gorla Maggiore	28,40	26,67
Gorla Minore	108,30	80,50
Gornate Olona	22,50	18,19
Grantola	7,50	4,00
Inarzo	13,00	6,00
Induno Olona	94,20	93,15
Ispra	86,20	47,64
Jerago con Orago	45,80	46,00
Lavena Ponte Tresa	61,80	40,00
Laveno Mombello	120,13	68,76
Leggiuno	53,35	49,17
Lonate Ceppino	49,33	48,42
Lonate Pozzolo	152,43	73,69
Lozza	8,50	11,50
Luvinate	9,00	6,00
Maccagno	31,20	31,51
Malgesso	12,50	8,59
Marchirolo	47,30	25,50
Marnate	122,23	96,17
Marzio	1,00	0,33
Masciago Primo	0,00	0,00
Mercallo	20,90	7,50
Mesenzana	12,33	9,00
Montegrino Valtravaglia	24,54	11,72
Monvalle	16,00	11,00
Morazzone	31,82	26,50
Mornago	56,50	42,54
Oggiona con S.Stefano	23,40	23,50
Origgio	128,55	67,01
Orino	10,45	8,25

Comuni	Totale N.T.N. anno 2011	N.T.N. anno 2012
Osmate	20,00	10,23
Pino sulla Sponda del L. M.	2,80	6,00
Porto Ceresio	22,50	27,67
Porto Valtravaglia	42,00	30,00
Rancio Valcuvia	4,00	9,50
Ranco	10,00	13,00
Saltrio	33,47	17,99
Samarate	154,70	116,92
Sangiano	22,50	8,00
Sesto Calende	145,17	100,54
Solbiate Arno	43,50	33,12
Solbiate Olona	36,75	40,50
Sumirago	51,33	24,16
Taino	33,50	33,00
Ternate	29,50	34,83
Travedona Monate	35,04	26,50
Tronzano Lago Maggiore	18,00	10,33
Uboldo	103,87	70,34
Valganna	16,05	10,50
Varano Borghi	32,20	20,00
Vedano Olona	55,42	49,80
Veddasca	3,80	9,92
Venegono Inferiore	37,68	28,10
Venegono Superiore	69,56	69,58
Vergiate	91,57	62,67
Viggiù	54,20	43,20
Vizzola Ticino	12,00	6,00
Totale	10.039,88	7.945,23

MAPPA DELLA PROVINCIA DI VARESE



Indicatori demografici dei 141 comuni della provincia di Varese

Cod. Istat	Comuni	Popolazione al 31.12.2011	Popolazione al 31.12.2012	Densità abiti./Km ² al 31.12.2012	Cod. Fiscale
12133	Varese	79.405	79.333	1.447	L682
12001	Agra	386	388	139	A085
12002	Albizzate	5.298	5.349	1.378	A167
12003	Angera	5.611	5.634	318	A290
12004	Arcisate	9.848	9.779	806	A371
12005	Arsago Seprio	4.837	4.869	463	A441
12006	Azzate	4.584	4.642	1.030	A531
12007	Azzio	807	809	372	A532
12008	Barasso	1.706	1.710	436	A619
12009	Bardello	1.550	1.553	617	A645
12010	Bedero Valcuvia	670	680	265	A728
12011	Besano	2.605	2.611	761	A819
12012	Besnate	5.473	5.553	743	A825
12013	Besozzo	9.012	9.003	646	A826
12014	Biandronno	3.276	3.316	348	A845
12015	Bisuschio	4.269	4.343	618	A891
12016	Bodio Lomnago	2.113	2.105	521	A918
12017	Brebbia	3.349	3.336	486	B126
12018	Bregano	835	845	369	B131
12019	Brenta	1.808	1.803	431	B150
12020	Brezzo di Bedero	1.185	1.203	121	B166
12021	Brinzio	875	874	137	B182
12022	Brissago-Valtravaglia	1.252	1.240	203	B191
12023	Brunello	1.033	1.022	631	B219
12024	Brusimpiano	1.187	1.229	208	B228
12025	Buguggiate	3.101	3.129	1.249	B258
12026	Busto Arsizio	79.392	79.563	2.595	B300
12027	Cadegliano-Viconago	1.871	1.996	194	B326
12028	Cadrezzate	1.821	1.854	392	B347
12029	Cairate	7.839	7.863	698	B368
12030	Cantello	4.566	4.554	499	B634
12031	Caravate	2.603	2.605	508	B732

Cod. Istat	Comuni	Popolazione al 31.12.2011	Popolazione al 31.12.2012	Densità abiti./Km ² al 31.12.2012	Cod. Fiscale
12032	Cardano al Campo	14.097	14.246	1.512	B754
12033	Carnago	6.540	6.580	1.059	B796
12034	Caronno Pertusella	16.403	16.781	1.998	B805
12035	Caronno Varesino	4.933	4.940	859	B807
12036	Casale Litta	2.645	2.637	249	C875
12037	Casalzuigno	1.294	1.321	180	B921
12038	Casciago	3.859	3.898	964	B949
12039	Casorate Sempione	5.728	5.806	840	B987
12040	Cassano Magnago	21.400	21.565	1.747	C004
12041	Cassano Valcuvia	667	668	169	B999
12042	Castellanza	14.221	14.225	2.053	C139
12043	Castello Cabiaglio	532	554	79	B312
12044	Castelseprio	1.274	1.286	343	C273
12045	Castelveccana	1.992	1.991	96	C181
12046	Castiglione Olona	7.852	7.882	1.142	C300
12047	Castronno	5.238	5.219	1.388	C343
12048	Cavaria con Premezzo	5.728	5.731	1.727	C382
12049	Cazzago Brabbia	824	822	205	C409
12050	Cislago	10.006	10.084	906	C732
12051	Cittiglio	3.956	4.012	361	C751
12052	Clivio	1.934	1.982	664	C796
12053	Cocquio-Trevisago	4.759	4.742	484	C810
12054	Comabbio	1.182	1.179	252	C911
12055	Comerio	2.624	2.641	476	C922
12056	Cremenaga	758	777	171	D144
12057	Crosio della Valle	610	605	420	D185
12058	Cuasso al Monte	3.617	3.636	225	D192
12059	Cugliate-Fabiasco	3.084	3.122	477	D199
12060	Cunardo	2.900	2.925	483	D204
12061	Curiglia con Monteviasco	194	181	17	D217
12062	Cuveglia	3.409	3.398	451	D238
12063	Cuvio	1.687	1.683	282	D239
12064	Daverio	3.070	3.079	765	D256
12065	Dumenza	1.431	1.464	80	D384
12066	Duno	159	150	60	D385

Cod. Istat	Comuni	Popolazione al 31.12.2011	Popolazione al 31.12.2012	Densità abit./Km ² al 31.12.2012	Cod. Fiscale
12067	Fagnano Olona	12.191	12.220	1.408	D467
12068	Ferno	6.821	6.980	806	D543
12069	Ferrera di Varese	695	694	455	D551
12070	Gallarate	50.354	50.961	2.429	D869
12071	Galliate Lombardo	979	999	305	D871
12072	Gavirate	9.220	9.174	764	D946
12073	Gazzada Schianno	4.653	4.629	956	D951
12074	Gemonio	2.882	2.864	779	D963
12075	Gerenzano	10.466	10.698	1.093	D981
12076	Germignaga	3.737	3.799	815	D987
12077	Golasecca	2.651	2.644	356	E079
12078	Gorla Maggiore	5.084	5.068	983	E101
12079	Gorla Minore	8.373	8.415	1.125	E102
12080	Gornate-Olona	2.220	2.236	476	E104
12081	Grantola	1.270	1.271	621	E144
12082	Inarzo	1.086	1.096	450	E292
12083	Induno Olona	10.306	10.400	841	E299
12084	Ispra	5.169	5.195	327	E367
12085	Jerago con Orago	5.093	5.142	1.327	E366
12086	Lavena Ponte Tresa	5.430	5.533	1.246	E494
12087	Laveno-Mombello	8.906	8.928	379	E496
12088	Leggiuno	3.558	3.621	275	E510
12089	Lonate Ceppino	4.883	4.945	1.022	E665
12090	Lonate Pozzolo	11.714	11.762	402	E666
12091	Lozza	1.236	1.255	734	E707
12092	Luino	14.247	14.244	678	E734
12093	Luvinate	1.302	1.286	316	E769
12094	Maccagno	1.983	2.011	124	E775
12095	Malgesso	1.311	1.313	474	E856
12096	Malnate	16.578	16.809	1.867	E863
12097	Marchirolo	3.389	3.432	625	E929
12098	Marnate	7.323	7.484	1.544	E965
12099	Marzio	310	316	170	F002
12100	Masciago Primo	288	302	167	F007
12101	Mercallo	1.835	1.840	336	F134

Cod. Istat	Comuni	Popolazione al 31.12.2011	Popolazione al 31.12.2012	Densità abit./Km ² al 31.12.2012	Cod. Fiscale
12102	Mesenzana	1.476	1.466	300	F154
12103	Montegrino Valtravaglia	1.425	1.439	142	F526
12104	Monvalle	1.942	1.951	430	F703
12105	Morazzone	4.272	4.284	765	F711
12106	Mornago	4.820	4.926	403	F736
12107	Oggiona con Santo Stefano	4.290	4.319	1.573	G008
12108	Olgiate Olona	12.228	12.310	1.708	G028
12109	Origgio	7.425	7.519	950	G103
12110	Orino	839	821	220	G105
12111	Osmate	789	792	225	E529
12112	Pino sulla Sponda del Lago Maggiore	209	222	26	G677
12113	Porto Ceresio	3.001	3.028	567	G906
12114	Porto Valtravaglia	2.328	2.341	143	G907
12115	Rancio Valcuvia	930	919	207	H173
12116	Ranco	1.321	1.325	196	H174
12117	Saltrio	3.029	3.035	883	H723
12118	Saronno	16.203	16.151	1.009	H736
12141	Sangiano	1.552	1.559	702	H872
12119	Saronno	38.644	38.902	3.518	I441
12120	Sesto Calende	10.796	10.974	438	I688
12121	Solbiate Arno	4.289	4.287	1.413	I793
12122	Solbiate Olona	5.563	5.600	1.135	I794
12123	Somma Lombardo	16.910	17.323	568	I819
12124	Sumirago	6.246	6.209	528	L003
12125	Taino	3.764	3.756	492	L032
12126	Ternate	2.495	2.519	538	L115
12127	Tradate	17.844	18.289	852	L319
12128	Travedona-Monate	4.002	4.069	424	L342
12129	Tronzano Lago Maggiore	255	250	23	A705
12130	Uboldo	10.473	10.456	974	L480
12131	Valganna	1.587	1.590	128	L577
12132	Varano Borghi	2.408	2.456	737	L671
12134	Vedano Olona	7.287	7.276	1.027	L703
12135	Veddasca	249	239	14	L705
12136	Venegono Inferiore	6.224	6.193	1.053	L733

Cod. Istat	Comuni	Popolazione al 31.12.2011	Popolazione al 31.12.2012	Densità abit./Km ² al 31.12.2012	Cod. Fiscale
12137	Venegono Superiore	7.174	7.238	1.075	L734
12138	Vergiate	8.961	8.928	410	L765
12139	Viggiù	5.196	5.229	565	L876
12140	Vizzola Ticino	571	599	79	M101
TOTALE		871.334	876.960	732	

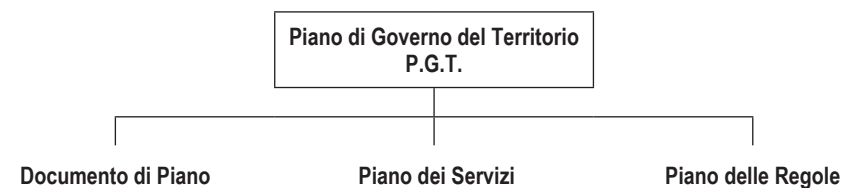
Fonte: Istat e Regione Lombardia

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 (23 settembre 2013).

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		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 AVVIATO		
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 ADOTTATO		Adozione PGT con DCC n.25 del 20/12/2012
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		Approvazione PGT con DCC n.11 del 20/06/2013
Brescia	TERMINATA	PGT ADOTTATO		Adozione PGT con DCC n.35 del 18/10/2012
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

Comune	VAS	Stato PGT	BURL	Atto
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		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 ADOTTATO		Adozione PGT con DCC n.8 del 14/03/2013
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 ADOTTATO		Adozione PGT con DCC n.36 del 19/12/2012
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 ADOTTATO		Adozione PGT con DCC n.139 del 18/12/2012
Cadegliano Viconago	TERMINATA	PGT ADOTTATO		Adozione PGT con DCC n.51 del 28/12/2012
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 ADOTTATO		Adozione PGT con DCC n.20 del 15/06/2013
Cantello	TERMINATA	PGT ADOTTATO		Adozione PGT con DCC n.41 del 18/12/2012
Caravate	TERMINATA	PGT AVVIATO		
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		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 AVVIATO		
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
Casciago	TERMINATA	PGT ADOTTATO		Adozione PGT con DCC n.9 del 08/07/2013
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	CdS in corso	PGT APPROVATO VIGENTE	BURL Serie Inserzioni e Concorsi - N. 17 - 26 aprile 2007	Approvazione PGT con DCC n.23 del 10/04/2007
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

Comune	VAS	Stato PGT	BURL	Atto
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 AVVIATO		
Castelveccana	TERMINATA	PGT AVVIATO		
Castiglione Olona	CdS in corso	PGT AVVIATO		
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 ADOTTATO		Adozione PGT con DCC n.22 del 09/07/2013
Cocquio Trevisago	TERMINATA	PGT AVVIATO		
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
Cremona	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		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 Fubiasco	TERMINATA	PGT APPROVATO VIGENTE	BURL Serie Avvisi e Concorsi - N. 14 - 04 aprile 2012	Approvazione PGT con DCC n.46 del 11/11/2011
Cunardo	TERMINATA	PGT AVVIATO		
Curiglia con Monteviasco	AVVIATA	PGT AVVIATO		
Cuveglia	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 AVVIATO		
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

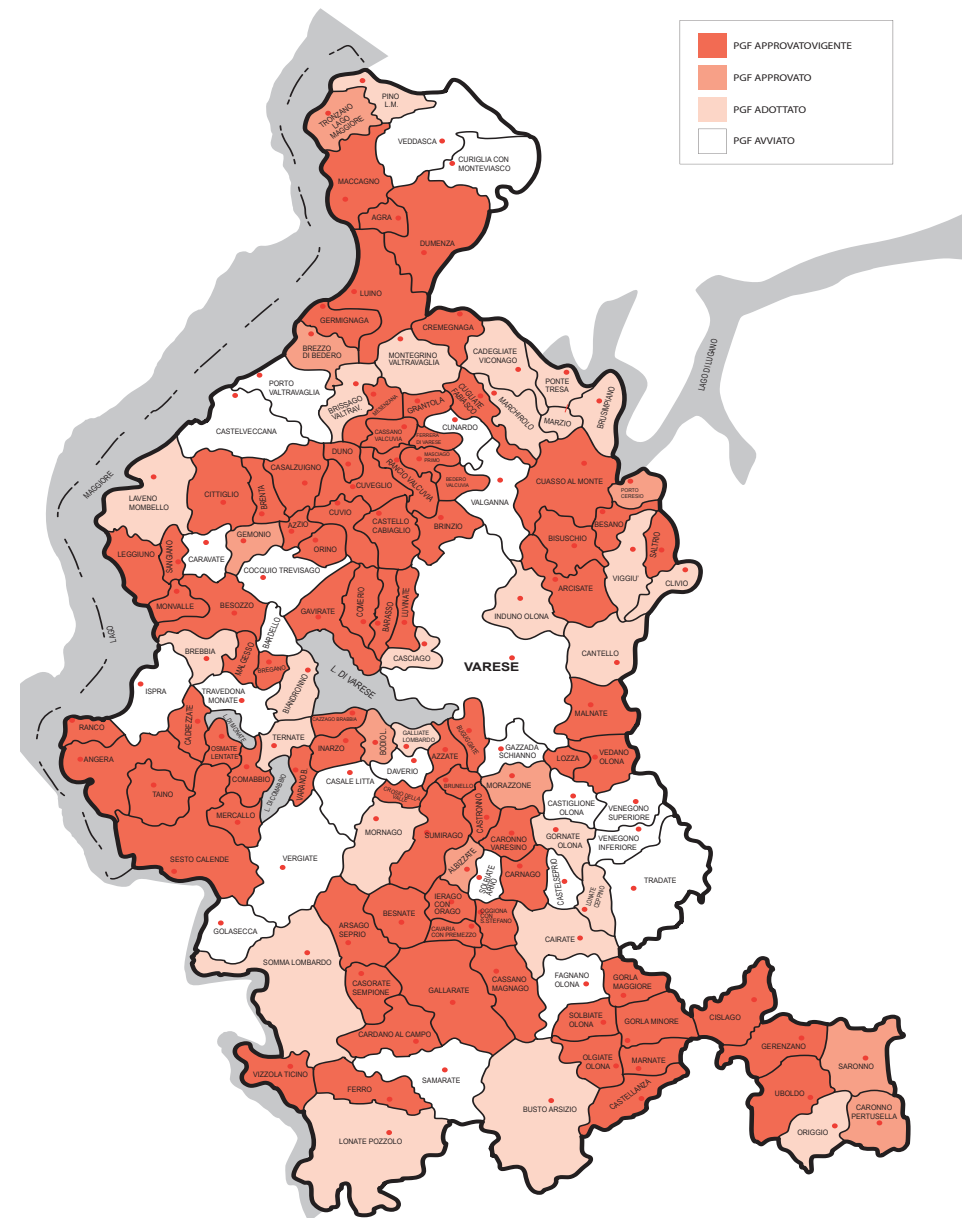
Comune	VAS	Stato PGT	BURL	Atto
Duno	TERMINATA	PGT APPROVATO VIGENTE	BURL Serie Inserzioni e Concorsi - N. 3 - 20 gennaio 2010	Approvazione PGT con DCC n.25 del 10/10/2009
Fagnano Olona	TERMINATA	PGT AVVIATO		
Ferno	TERMINATA	PGT APPROVATO VIGENTE	BURL Serie Inserzioni e Concorsi - N. 25 - 23 giugno 2010	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. 20 - 18 maggio 2011	Approvazione PGT con DCC n.28 del 15/03/2011
Galliate Lombardo	TERMINATA	PGT ADOTTATO		Adozione PGT con DCC n.30 del 10/12/2012
Gavirate	TERMINATA	PGT APPROVATO VIGENTE	BURL Serie Avvisi e Concorsi - N. 25 - 19 giugno 2013	Approvazione PGT con DCC n.41 del 14/12/2013
Gazzada Schianno	TERMINATA	PGT AVVIATO		
Gemonio	TERMINATA	PGT APPROVATO		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 AVVIATO		
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. 48 - 28 novembre 2007	Approvazione PGT con DCC n.35 del 25/09/2007
Gornate Olona	TERMINATA	PGT ADOTTATO		Adozione PGT con DCC n.36 del 15/12/2012
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 ADOTTATO		Adozione PGT con DCC n.9 del 12/04/2013
Ispra	AVVIATA	PGT AVVIATO		
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 ADOTTATO		Adozione PGT con DCC n.15 del 01/07/2013
Laveno Mombello	TERMINATA	PGT ADOTTATO		Adozione PGT con DCC n.66 del 19/12/2012 e n.1 del 08/01/2013

Comune	VAS	Stato PGT	BURL	Atto
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 ADOTTATO		Adozione PGT con DCC n.26 del 15/11/2012
Lonate Pozzolo	TERMINATA	PGT ADOTTATO		Adozione PGT con DCC n.67 del 17/12/2012
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
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 ADOTTATO		Adozione PGT con DCC n.33 del 19/10/2012
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 ADOTTATO		Adozione PGT con DCC n.7 del 25/03/2013
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 ADOTTATO		Adozione PGT con DCC n.10 del 30/04/2013
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		Approvazione PGT con DCC n.7 del 25/03/2013
Mornago	TERMINATA	PGT ADOTTATO		Adozione PGT con DCC n.29 del 15/12/2012
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 ADOTTATO		Adozione PGT con DCC n.71 del 27/12/2012

Comune	VAS	Stato PGT	BURL	Atto
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 ADOTTATO		Adozione PGT con DCC n.45 del 20/12/2012
Porto Ceresio	TERMINATA	PGT APPROVATO		Approvazione PGT con DCC n.10 del 19/06/2013
Porto Valtravaglia	TERMINATA	PGT AVVIATO		
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 AVVIATO		
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		Approvazione PGT con DCC n.27 del 15/06/2013
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 ADOTTATO		Adozione PGT con DCC n.15 del 16/07/2013
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 ADOTTATO		Adozione PGT con DCC n.92 del 21/12/2012
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 ADOTTATO		Adozione PGT con DCC n.31 del 19/12/2012
Tradate	CdS in corso	PGT AVVIATO		
Travedona Monate	TERMINATA	PGT AVVIATO		
Tronzano Lago Maggiore	TERMINATA	PGT APPROVATO		Approvazione PGT con DCC n.17 del 31/05/2013
Uboldo	NON EFFETTUATA	PGT APPROVATO VIGENTE	BURL Serie Inserzioni e Concorsi - N. 12 - 21 marzo 2007	Approvazione PGT con DCC n.3 del 19/01/2007
Valganna	CdS in corso	PGT AVVIATO		

Comune	VAS	Stato PGT	BURL	Atto
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 AVVIATO		
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 AVVIATO		
Venegono Inferiore	TERMINATA	PGT AVVIATO		
Venegono Superiore	TERMINATA	PGT AVVIATO		
Vergiate	TERMINATA	PGT AVVIATO		
Viggìù	TERMINATA	PGT ADOTTATO		Adozione PGT con DCC n.43 del 11/12/2012
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



RILEVAZIONE DEI PREZZI DEGLI IMMOBILI

Varese centro

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	2.400	3.100
abitabili in buono stato	1.300	1.900
da ristrutturare	800	1.200
COMMERCIALI	€/ m ²	€/ m ²
uffici	1.400	2.800
negozi	3.200	5.000
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	20.000	30.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	8.000	15.000

Varese Casbeno - Bobbiate

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	2.200	2.800
abitabili in buono stato	1.200	1.700
da ristrutturare	700	1.100
COMMERCIALI	€/ m ²	€/ m ²
uffici	1.400	1.800
negozi	1.700	2.100
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	15.000	18.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	6.000	12.000

Varese S. Ambrogio - Masnago - Velate

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	2.200	2.800
abitabili in buono stato	1.200	1.700
da ristrutturare	800	1.200
COMMERCIALI	€/ m ²	€/ m ²
uffici	1.400	1.800
negozi	1.700	2.100
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	15.000	18.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	6.000	10.000

Varese Bizzozero - Bustecche

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€ / m ²	€ / m ²
nuove/ristrutturate	1.900	2.200
abitabili in buono stato	1.000	1.300
da ristrutturare	600	900
COMMERCIALI	€ / m ²	€ / m ²
uffici	1.100	1.800
negozi	1.200	1.800
BOX	€ / unità	€ / unità
singoli	14.000	17.000
POSTI AUTO	€ / unità	€ / unità
singoli	5.000	8.000

Varese Belforte - Valganna

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€ / m ²	€ / m ²
nuove/ristrutturate	1.700	2.000
abitabili in buono stato	900	1.200
da ristrutturare	500	800
COMMERCIALI	€ / m ²	€ / m ²
uffici	1.100	1.600
negozi	1.400	1.800
BOX	€ / unità	€ / unità
singoli	14.000	16.000
POSTI AUTO	€ / unità	€ / unità
singoli	5.000	8.000

Varese Valle Olona - San Fermo

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	Minimo € / m ²	€ / m ²
nuove/ristrutturate	1.600	2.000
abitabili in buono stato	900	1.100
da ristrutturare	500	800
COMMERCIALI	€ / m ²	€ / m ²
uffici	900	1.500
negozi	1.100	1.400
BOX	€ / unità	€ / unità
singoli	13.000	16.000
POSTI AUTO	€ / unità	€ / unità
singoli	5.000	8.000

Varese Giubiano

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€ / m ²	€ / m ²
nuove/ristrutturate	1.900	2.300
abitabili in buono stato	1.100	1.500
da ristrutturare	700	1.000
COMMERCIALI	€ / m ²	€ / m ²
uffici	1.100	1.800
negozi	1.600	1.800
BOX	€ / unità	€ / unità
singoli	15.000	18.000
POSTI AUTO	€ / unità	€ / unità
singoli	7.000	10.000

Busto Arsizio centro

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	2.300	3.000
abitabili in buono stato	1.100	1.600
da ristrutturare	650	900
COMMERCIALI	€/ m ²	€/ m ²
uffici	1.100	2.700
negozi	2.600	3.700
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	16.000	30.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	8.000	12.000

Busto Arsizio Frati - Tribunale

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	2.300	3.000
abitabili in buono stato	1.100	1.600
da ristrutturare	650	900
COMMERCIALI	€/ m ²	€/ m ²
uffici	1.100	2.500
negozi	1.800	2.700
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	16.000	18.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	7.000	10.000

Busto Arsizio Ospedale - S. Michele

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.900	2.200
abitabili in buono stato	1.000	1.300
da ristrutturare	600	900
COMMERCIALI	€/ m ²	€/ m ²
uffici	900	2.000
negozi	1.400	2.200
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	13.000	16.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	8.000

Busto Arsizio Borsano - Sacconago

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.700	1.900
abitabili in buono stato	850	1.100
da ristrutturare	550	750
COMMERCIALI	€/ m ²	€/ m ²
uffici	750	1.750
negozi	1.400	1.750
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	12.000	15.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	8.000

Busto Arsizio S. Edoardo - Boschessa

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.900	2.400
abitabili in buono stato	1.000	1.400
da ristrutturare	650	900
COMMERCIALI	€/ m ²	€/ m ²
uffici	1.000	2.000
negozi	1.400	2.200
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	13.000	15.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	8.000

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	850	1.300
da ristrutturare	500	750
COMMERCIALI	€/ m ²	€/ m ²
uffici	850	1.900
negozi	1.400	1.900
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	13.000	15.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	8.000

Busto Arsizio Beata Giuliana - Redentore

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€ / m ²	€ / m ²
nuove/ristrutturate	1.600	1.900
abitabili in buono stato	850	1.200
da ristrutturare	500	750
COMMERCIALI	€ / m ²	€ / m ²
uffici	750	1.750
negozi	1.100	1.750
BOX	€ / unità	€ / unità
singoli	12.000	15.000
POSTI AUTO	€ / unità	€ / unità
singoli	5.000	8.000

Busto Arsizio Cimitero

Madonna Regina - Madonna in Veroncora

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€ / m ²	€ / m ²
nuove/ristrutturate	1.700	2.000
abitabili in buono stato	850	1.100
da ristrutturare	500	750
COMMERCIALI	€ / m ²	€ / m ²
uffici	850	1.800
negozi	1.400	1.800
BOX	€ / unità	€ / unità
singoli	12.000	15.000
POSTI AUTO	€ / unità	€ / unità
singoli	5.000	8.000

Busto Arsizio S. Anna

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€ / m ²	€ / m ²
nuove/ristrutturate	1.600	1.800
abitabili in buono stato	700	1.000
da ristrutturare	400	650
COMMERCIALI	€ / m ²	€ / m ²
uffici	750	1.650
negozi	1.000	1.750
BOX	€ / unità	€ / unità
singoli	11.000	15.000
POSTI AUTO	€ / unità	€ / unità
singoli	5.000	8.000

Gallarate centro

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€ / m ²	€ / m ²
nuove/ristrutturate	2.100	3.000
abitabili in buono stato	1.200	1.500
da ristrutturare	650	900
COMMERCIALI	€ / m ²	€ / m ²
uffici	1.300	2.600
negozi	2.200	2.750
BOX	€ / unità	€ / unità
singoli	17.000	23.000
POSTI AUTO	€ / unità	€ / unità
singoli	8.000	13.000

Gallarate Ronchi

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€ / m ²	€ / m ²
nuove/ristrutturate	1.800	2.700
abitabili in buono stato	1.100	1.400
da ristrutturare	650	900
COMMERCIALI	€ / m ²	€ / m ²
uffici	1.200	2.100
negozi	1.600	2.000
BOX	€ / unità	€ / unità
singoli	14.000	17.000
POSTI AUTO	€ / unità	€ / unità
singoli	6.000	12.000

Gallarate Crenna

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€ / m ²	€ / m ²
nuove/ristrutturate	1.900	2.300
abitabili in buono stato	900	1.300
da ristrutturare	650	800
COMMERCIALI	€ / m ²	€ / m ²
uffici	900	1.800
negozi	1.450	1.900
BOX	€ / unità	€ / unità
singoli	14.000	16.000
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	850	1.100
da ristrutturare	550	750
COMMERCIALI	€ / m ²	€ / m ²
uffici	850	1.650
negozi	1.400	1.750
BOX	€ / unità	€ / unità
singoli	13.000	15.000
POSTI AUTO	€ / unità	€ / unità
singoli	5.000	8.000

Gallarate Cedrate - Arnate

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€ / m ²	€ / m ²
nuove/ristrutturate	1.600	1.900
abitabili in buono stato	950	1.200
da ristrutturare	650	850
COMMERCIALI	€ / m ²	€ / m ²
uffici	900	1.750
negozi	1.600	1.900
BOX	€ / unità	€ / unità
singoli	14.000	16.000
POSTI AUTO	€ / unità	€ / unità
singoli	5.000	8.000

Gallarate Moriggia

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€ / m ²	€ / m ²
nuove/ristrutturate	1.600	1.900
abitabili in buono stato	950	1.200
da ristrutturare	550	850
COMMERCIALI	€ / m ²	€ / m ²
uffici	900	1.750
negozi	1.500	1.800
BOX	€ / unità	€ / unità
singoli	12.000	15.000
POSTI AUTO	€ / unità	€ / unità
singoli	5.000	8.000

Laveno

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€ / m ²	€ / m ²
nuove/ristrutturate	2.200	3.000
abitabili in buono stato	1.000	1.500
da ristrutturare	600	900
COMMERCIALI	€ / m ²	€ / m ²
uffici	1.200	1.600
negozi	1.300	1.800
BOX	€ / unità	€ / unità
singoli	15.000	20.000
POSTI AUTO	€ / unità	€ / unità
singoli	6.000	8.000

Mombello

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€ / m ²	€ / m ²
nuove/ristrutturate	1.800	2.000
abitabili in buono stato	1.000	1.300
da ristrutturare	500	700
BOX	€ / unità	€ / unità
singoli	14.000	16.000
POSTI AUTO	€ / unità	€ / unità
singoli	5.000	6.000

Luino centro

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	2.200	3.000
abitabili in buono stato	1.100	1.700
da ristrutturare	650	900
COMMERCIALI	€/ m ²	€/ m ²
uffici	1.400	2.200
negozi	2.300	2.800
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	18.000	24.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	6.000	10.000

Luino semicentro

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.800	2.300
abitabili in buono stato	1.000	1.500
da ristrutturare	650	900
COMMERCIALI	€/ m ²	€/ m ²
uffici	1.200	1.600
negozi	1.300	1.800
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	15.000	20.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	8.000

Luino periferia

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.700	2.000
abitabili in buono stato	900	1.300
da ristrutturare	550	800
COMMERCIALI	€/ m ²	€/ m ²
uffici	1.100	1.500
negozi	1.200	1.500
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	14.000	17.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	8.000

Luino residenziale panoramico

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	2.300	3.000
abitabili in buono stato	1.600	1.900
da ristrutturare	750	1.200
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	15.000	20.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	7.000	10.000

Saronno centro

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	2.300	2.800
abitabili in buono stato	1.300	1.700
da ristrutturare	750	1.000
COMMERCIALI	€/ m ²	€/ m ²
uffici	1.400	2.300
negozi	2.300	3.000
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	15.000	20.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	8.000	12.000

Saronno semicentro

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.900	2.200
abitabili in buono stato	1.100	1.500
da ristrutturare	650	900
COMMERCIALI	€/ m ²	€/ m ²
uffici	1.200	1.800
negozi	1.800	2.400
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	15.000	18.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	7.000	10.000

Saronno periferia

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.600	2.100
abitabili in buono stato	900	1.300
da ristrutturare	550	800
COMMERCIALI	€/ m ²	€/ m ²
uffici	1.000	1.800
negozi	1.600	1.900
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	14.000	17.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	6.000	9.000

Rilevazione comuni della provincia di Varese

Agra

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€ / m ²	€ / m ²
nuove/ristrutturate	1.500	1.800
abitabili in buono stato	900	1.100
da ristrutturare	400	600
BOX	€ / unità	€ / unità
singoli	12.000	14.000
POSTI AUTO	€ / unità	€ / unità
singoli	5.000	5.000

Albizzate

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€ / m ²	€ / m ²
nuove/ristrutturate	1.500	1.800
abitabili in buono stato	900	1.200
da ristrutturare	500	750
BOX	€ / unità	€ / unità
singoli	12.000	15.000
POSTI AUTO	€ / unità	€ / unità
singoli	5.000	7.000

Angera

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€ / m ²	€ / m ²
nuove/ristrutturate	1.600	2.100
abitabili in buono stato	1.000	1.400
da ristrutturare	500	850
BOX	€ / unità	€ / unità
singoli	13.000	18.000
POSTI AUTO	€ / unità	€ / unità
singoli	5.000	8.000

Arcisate

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€ / m ²	€ / m ²
nuove/ristrutturate	1.500	1.900
abitabili in buono stato	900	1.300
da ristrutturare	500	750
BOX	€ / unità	€ / unità
singoli	12.000	15.000
POSTI AUTO	€ / unità	€ / unità
singoli	5.000	7.000

Arsago Seprio

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.500	1.700
abitabili in buono stato	9.00	1.100
da ristrutturare	500	800
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	12.000	15.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	6.000

Azzate

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.700	2.000
abitabili in buono stato	1.000	1.400
da ristrutturare	500	800
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	13.000	17.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	8.000

Azzio

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.500	1.700
abitabili in buono stato	850	1.100
da ristrutturare	500	700
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	11.000	13.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	6.000

Barasso

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.800	2.200
abitabili in buono stato	1.200	1.500
da ristrutturare	600	900
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	13.000	16.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	6.000	8.000

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

Bardello

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.500	1.800
abitabili in buono stato	850	1.100
da ristrutturare	500	700
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	12.000	14.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	6.000

Bedero Valcuvia

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.500	1.800
abitabili in buono stato	850	1.100
da ristrutturare	500	700
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	12.000	14.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	6.000

Besano

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.500	1.800
abitabili in buono stato	900	1.100
da ristrutturare	500	700
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	11.000	13.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	6.000

Besnate

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.600	1.900
abitabili in buono stato	900	1.200
da ristrutturare	500	750
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	12.000	14.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	7.000

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

Besozzo

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.600	2.000
abitabili in buono stato	1.000	1.300
da ristrutturare	500	800
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	13.000	16.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	7.000

Biandronno

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.500	1.800
abitabili in buono stato	850	1.100
da ristrutturare	500	700
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	12.000	14.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	7.000

Bisuschio

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.600	1.900
abitabili in buono stato	900	1.200
da ristrutturare	500	700
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	12.000	15.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	7.000

Bodio Lomnago

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.500	1.800
abitabili in buono stato	900	1.200
da ristrutturare	500	700
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	10.000	13.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	7.000

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

Brescia

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.500	1.800
abitabili in buono stato	900	1.200
da ristrutturare	500	700
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	12.000	14.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	7.000

Bregano

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.500	1.700
abitabili in buono stato	850	1.100
da ristrutturare	400	600
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	11.000	13.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	6.000

Brenta

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.500	1.800
abitabili in buono stato	850	1.100
da ristrutturare	500	700
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	12.000	14.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	6.000

Brezzo di Bedero

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.900	2.500
abitabili in buono stato	1.300	1.700
da ristrutturare	500	800
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	14.000	18.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	6.000	7.000

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

Brinzio

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.500	1.800
abitabili in buono stato	1.000	1.200
da ristrutturare	500	800
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	12.000	15.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	6.000

Brissago-Valtravaglia

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.500	1.700
abitabili in buono stato	900	1.200
da ristrutturare	500	700
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	11.000	13.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	6.000

Brunello

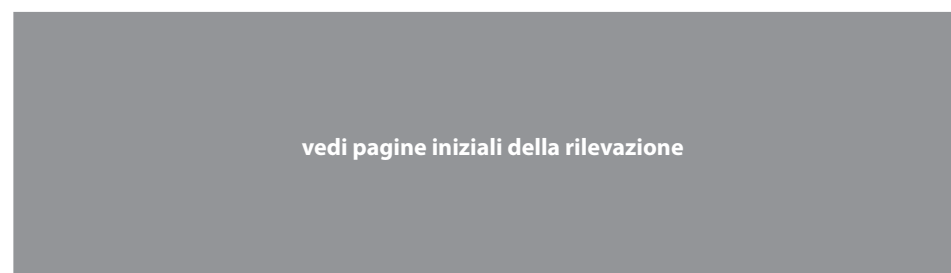
	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.600	1.900
abitabili in buono stato	1.000	1.200
da ristrutturare	500	800
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	12.000	15.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	7.000

Brusimpiano

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.700	2.000
abitabili in buono stato	1.100	1.400
da ristrutturare	500	800
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	11.000	13.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	6.000

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

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.700	1.900
abitabili in buono stato	1.100	1.400
da ristrutturare	500	800
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	12.000	15.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	7.000

Busto Arsizio**Cadegliano-Viconago**

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.600	1.900
abitabili in buono stato	850	1.100
da ristrutturare	500	700
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	10.000	13.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	6.000

Cadrezzate

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.600	1.800
abitabili in buono stato	900	1.200
da ristrutturare	500	700
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	12.000	15.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	6.000

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

Cairate

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.500	1.700
abitabili in buono stato	850	1.100
da ristrutturare	500	700
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	10.000	13.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	6.000

Cantello

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.600	1.800
abitabili in buono stato	900	1.200
da ristrutturare	500	700
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	11.000	14.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	7.000

Caravate

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.500	1.700
abitabili in buono stato	850	1.100
da ristrutturare	500	700
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	10.000	13.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	6.000

Cardano al Campo

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.600	2.000
abitabili in buono stato	900	1.300
da ristrutturare	500	750
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	10.000	16.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	7.000

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

Carnago

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.500	1.800
abitabili in buono stato	850	1.100
da ristrutturare	500	700
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	12.000	14.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	7.000

Caronno Pertusella

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.600	1.900
abitabili in buono stato	900	1.300
da ristrutturare	500	700
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	13.000	16.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	7.000

Caronno Varesino

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.500	1.800
abitabili in buono stato	850	1.100
da ristrutturare	500	700
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	12.000	15.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	7.000

Casale Litta

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.500	1.700
abitabili in buono stato	800	1.000
da ristrutturare	500	700
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	12.000	14.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	6.000

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

Casalzuigno

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.500	1.700
abitabili in buono stato	850	1.100
da ristrutturare	500	700
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	12.000	14.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	6.000

Casciago

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	2.000	2.400
abitabili in buono stato	1.100	1.400
da ristrutturare	500	800
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	14.000	17.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	6.000	8.000

Casorate Sempione

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.600	1.800
abitabili in buono stato	850	1.100
da ristrutturare	500	700
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	12.000	15.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	7.000

Cassano Magnago

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.600	1.900
abitabili in buono stato	900	1.200
da ristrutturare	500	700
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	13.000	16.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	7.000

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

Cassano Valcuvia

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.500	1.700
abitabili in buono stato	800	1.000
da ristrutturare	500	700
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	10.000	12.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	6.000

Castellanza

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.700	2.000
abitabili in buono stato	950	1.300
da ristrutturare	500	800
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	13.000	17.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	6.000	8.000

Castello Cabiaglio

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.500	1.700
abitabili in buono stato	850	1.100
da ristrutturare	500	700
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	11.000	13.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	6.000

Castelseprio

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.500	1.700
abitabili in buono stato	800	1.000
da ristrutturare	500	700
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	12.000	14.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	6.000

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

Castelveccana

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	2.000	2.500
abitabili in buono stato	1.300	1.700
da ristrutturare	500	900
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	15.000	18.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	6.000	8.000

Castiglione Olona

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.600	1.800
abitabili in buono stato	900	1.100
da ristrutturare	500	700
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	12.000	14.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	7.000

Castronno

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.500	1.800
abitabili in buono stato	900	1.100
da ristrutturare	500	700
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	12.000	15.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	7.000

Cavaria con Premezzo

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.500	1.900
abitabili in buono stato	900	1.100
da ristrutturare	500	700
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	12.000	15.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	7.000

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

Cazzago Brabbia

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.500	1.700
abitabili in buono stato	800	1.000
da ristrutturare	500	700
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	12.000	14.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	6.000

Cislago

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.700	2.000
abitabili in buono stato	1.000	1.400
da ristrutturare	600	800
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	12.000	15.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	7.000

Cittiglio

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.600	1.900
abitabili in buono stato	900	1.100
da ristrutturare	500	700
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	12.000	15.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	7.000

Clivio

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.500	1.700
abitabili in buono stato	900	1.100
da ristrutturare	500	700
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	12.000	14.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	6.000

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

Cocquio-Trevisago

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€ / m ²	€ / m ²
nuove/ristrutturate	1.700	1.900
abitabili in buono stato	1.000	1.200
da ristrutturare	500	700
BOX	€ / unità	€ / unità
singoli	13.000	15.000
POSTI AUTO	€ / unità	€ / unità
singoli	5.000	7.000

Comabbio

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€ / m ²	€ / m ²
nuove/ristrutturate	1.500	1.700
abitabili in buono stato	900	1.100
da ristrutturare	500	700
BOX	€ / unità	€ / unità
singoli	12.000	14.000
POSTI AUTO	€ / unità	€ / unità
singoli	5.000	6.000

Comerio

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€ / m ²	€ / m ²
nuove/ristrutturate	1.900	2.300
abitabili in buono stato	1.100	1.400
da ristrutturare	500	800
BOX	€ / unità	€ / unità
singoli	13.000	16.000
POSTI AUTO	€ / unità	€ / unità
singoli	5.000	8.000

Cremonaga

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€ / m ²	€ / m ²
nuove/ristrutturate	1.500	1.700
abitabili in buono stato	800	1.000
da ristrutturare	400	500
BOX	€ / unità	€ / unità
singoli	10.000	12.000
POSTI AUTO	€ / unità	€ / unità
singoli	5.000	5.000

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

Crosio della Valle

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€ / m ²	€ / m ²
nuove/ristrutturate	1.500	1.700
abitabili in buono stato	900	1.100
da ristrutturare	500	700
BOX	€ / unità	€ / unità
singoli	12.000	14.000
POSTI AUTO	€ / unità	€ / unità
singoli	5.000	6.000

Cuasso al Monte

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€ / m ²	€ / m ²
nuove/ristrutturate	1.500	1.800
abitabili in buono stato	900	1.100
da ristrutturare	500	700
BOX	€ / unità	€ / unità
singoli	12.000	14.000
POSTI AUTO	€ / unità	€ / unità
singoli	5.000	7.000

Cugliate-Fabiasco

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€ / m ²	€ / m ²
nuove/ristrutturate	1.600	1.900
abitabili in buono stato	900	1.300
da ristrutturare	500	700
BOX	€ / unità	€ / unità
singoli	10.000	13.000
POSTI AUTO	€ / unità	€ / unità
singoli	5.000	6.000

Cunardo

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€ / m ²	€ / m ²
nuove/ristrutturate	1.600	1.900
abitabili in buono stato	1.000	1.300
da ristrutturare	500	700
BOX	€ / unità	€ / unità
singoli	12.000	15.000
POSTI AUTO	€ / unità	€ / unità
singoli	5.000	7.000

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

Curiglia con Monteviasco

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.500	1.700
abitabili in buono stato	700	900
da ristrutturare	350	500
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	10.000	12.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	5.000

Cuveglia

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.500	1.800
abitabili in buono stato	900	1.100
da ristrutturare	500	700
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	12.000	15.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	6.000

Cuvio

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.500	1.800
abitabili in buono stato	800	1.000
da ristrutturare	500	700
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	10.000	13.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	6.000

Daverio

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.600	1.800
abitabili in buono stato	850	1.100
da ristrutturare	500	700
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	12.000	15.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	7.000

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

Dumenza

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.500	1.800
abitabili in buono stato	850	1.100
da ristrutturare	500	700
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	12.000	15.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	6.000

Duno

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.500	1.700
abitabili in buono stato	800	1.000
da ristrutturare	350	500
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	12.000	14.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	6.000

Fagnano Olona

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.500	1.800
abitabili in buono stato	750	1.000
da ristrutturare	500	700
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	10.000	14.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	7.000

Ferno

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.500	1.700
abitabili in buono stato	800	1.000
da ristrutturare	500	700
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	12.000	15.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	7.000

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

Ferrera di Varese

	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	12.000	14.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	6.000

Gallarate

vedi pagine iniziali della rilevazione

Galliate Lombardo

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.600	1.800
abitabili in buono stato	900	1.100
da ristrutturare	500	700
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	13.000	15.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	7.000

Gavirate

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.800	2.100
abitabili in buono stato	1.100	1.400
da ristrutturare	500	700
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	12.000	16.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	7.000

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

Gazzada Schianno

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.600	1.900
abitabili in buono stato	900	1.200
da ristrutturare	500	700
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	13.000	16.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	7.000

Gemonio

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.500	1.800
abitabili in buono stato	900	1.100
da ristrutturare	500	700
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	12.000	14.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	7.000

Gerenzano

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.700	2.000
abitabili in buono stato	950	1.300
da ristrutturare	500	800
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	14.000	16.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	7.000

Germignaga

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.800	2.300
abitabili in buono stato	1.100	1.500
da ristrutturare	600	900
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	14.000	18.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	7.000

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

Golasecca

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.500	1.700
abitabili in buono stato	800	1.000
da ristrutturare	500	700
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	12.000	14.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	6.000

Gorla Maggiore

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.600	1.900
abitabili in buono stato	750	1.100
da ristrutturare	500	650
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	11.000	14.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	7.000

Gorla Minore

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.600	1.900
abitabili in buono stato	750	1.100
da ristrutturare	500	650
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	11.000	14.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	7.000

Gornate Olona

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.500	1.700
abitabili in buono stato	800	1.000
da ristrutturare	500	700
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	12.000	15.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	6.000

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

Grantola

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.500	1.700
abitabili in buono stato	850	1.100
da ristrutturare	500	700
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	10.000	13.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	6.000

Inarzo

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.500	1.700
abitabili in buono stato	800	1.000
da ristrutturare	500	700
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	10.000	13.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	6.000

Induno Olona

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.700	2.000
abitabili in buono stato	900	1.100
da ristrutturare	500	800
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	14.000	16.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	7.000

Ispra

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.600	1.900
abitabili in buono stato	900	1.100
da ristrutturare	500	700
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	13.000	16.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	6.000

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

Jerago con Orago

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.500	1.900
abitabili in buono stato	850	1.100
da ristrutturare	500	700
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	12.000	15.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	7.000

Lavena Ponte Tresa

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.800	2.300
abitabili in buono stato	1.200	1.550
da ristrutturare	600	1.000
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	13.000	18.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	7.000

Laveno-Mombello

vedi pagine iniziali della rilevazione

Leggiuno

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.500	1.800
abitabili in buono stato	800	1.000
da ristrutturare	500	700
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	12.000	14.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	6.000

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

Lonate Ceppino

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.500	1.700
abitabili in buono stato	750	1.000
da ristrutturare	500	650
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	12.000	14.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	6.000

Lonate Pozzolo

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.500	1.700
abitabili in buono stato	750	1.000
da ristrutturare	500	650
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	12.000	14.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	6.000

Lozza

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.600	1.900
abitabili in buono stato	1.000	1.200
da ristrutturare	500	800
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	13.000	15.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	6.000

Luino

vedi pagine iniziali della rilevazione

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

Luvinate

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.800	2.200
abitabili in buono stato	1.100	1.300
da ristrutturare	600	800
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	14.000	16.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	7.000

Maccagno

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	2.000	2.800
abitabili in buono stato	1.200	1.600
da ristrutturare	600	900
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	16.000	20.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	8.000

Malgesso

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.500	1.700
abitabili in buono stato	900	1.100
da ristrutturare	500	700
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	12.000	14.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	6.000

Malnate

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.600	1.900
abitabili in buono stato	900	1.200
da ristrutturare	500	700
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	13.000	16.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	7.000

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

Marchirolo

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.700	2.000
abitabili in buono stato	1.100	1.400
da ristrutturare	500	800
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	13.000	16.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	7.000

Marnate

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.600	1.900
abitabili in buono stato	750	1.000
da ristrutturare	500	650
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	10.000	14.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	7.000

Marzio

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.500	1.700
abitabili in buono stato	800	1.000
da ristrutturare	500	700
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	12.000	14.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	5.000

Masciago Primo

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.500	1.700
abitabili in buono stato	800	1.000
da ristrutturare	500	700
700	€/ unità	€/ unità
singoli	10.000	12.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	5.000

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

Mercallo

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.500	1.700
abitabili in buono stato	900	1.100
da ristrutturare	500	700
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	10.000	13.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	6.000

Mesenzana

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.600	1.900
abitabili in buono stato	900	1.200
da ristrutturare	500	700
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	12.000	14.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	6.000

Montegrino Valtravaglia

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.500	1.800
abitabili in buono stato	900	1.100
da ristrutturare	500	700
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	13.000	15.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	6.000

Monvalle

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.500	1.700
abitabili in buono stato	900	1.100
da ristrutturare	500	700
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	11.000	13.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	6.000

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

Morazzone

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.600	1.900
abitabili in buono stato	1.000	1.200
da ristrutturare	500	700
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	13.000	16.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	7.000

Mornago

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.600	1.800
abitabili in buono stato	900	1.100
da ristrutturare	500	700
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	13.000	15.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	7.000

Oggiona con Santo Stefano

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.500	1.900
abitabili in buono stato	850	1.100
da ristrutturare	500	700
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	12.000	15.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	7.000

Olgiate Olona

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.600	2.000
abitabili in buono stato	850	1.200
da ristrutturare	500	750
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	13.000	15.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	7.000

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

Origgio

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.700	2.000
abitabili in buono stato	900	1.300
da ristrutturare	500	800
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	12.000	14.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	7.000

Orino

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.500	1.700
abitabili in buono stato	900	1.100
da ristrutturare	500	700
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	12.000	14.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	6.000

Osmate

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.500	1.700
abitabili in buono stato	800	1.000
da ristrutturare	500	700
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	12.000	14.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	6.000

Pino sulla Sponda del Lago Maggiore

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.600	2.000
abitabili in buono stato	1.000	1.300
da ristrutturare	500	700
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	13.000	16.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	7.000

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

Porto Ceresio

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.700	2.000
abitabili in buono stato	1.000	1.300
da ristrutturare	500	800
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	13.000	15.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	7.000

Porto Valtravaglia

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.700	2.200
abitabili in buono stato	1.000	1.400
da ristrutturare	500	800
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	14.000	17.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	7.000

Rancio Valcuvia

	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	10.000	12.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	5.000

Ranco

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.800	2.300
abitabili in buono stato	1.100	1.400
da ristrutturare	500	800
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	14.000	16.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	7.000

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

Saltrio

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.500	1.800
abitabili in buono stato	900	1.100
da ristrutturare	500	700
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	13.000	15.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	6.000

Samarate

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.700	1.900
abitabili in buono stato	850	1.100
da ristrutturare	500	700
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	12.000	15.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	7.000

Sangiano

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.500	1.700
abitabili in buono stato	750	1.000
da ristrutturare	500	700
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	10.000	13.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	6.000

Saronno

vedi pagine iniziali della rilevazione

Sesto Calende

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.700	2.200
abitabili in buono stato	900	1.300
da ristrutturare	500	800
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	13.000	17.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	8.000

Solbiate Arno

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.500	1.800
abitabili in buono stato	900	1.100
da ristrutturare	500	700
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	12.000	15.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	7.000

Solbiate Olona

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.600	1.900
abitabili in buono stato	850	1.100
da ristrutturare	500	700
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	12.000	15.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	7.000

Somma Lombardo

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.600	2.000
abitabili in buono stato	900	1.200
da ristrutturare	500	700
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	12.000	15.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	7.000

Sumirago

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.600	1.800
abitabili in buono stato	850	1.100
da ristrutturare	500	700
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	14.000	16.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	7.000

Taino

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.600	1.900
abitabili in buono stato	1.000	1.200
da ristrutturare	500	700
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	13.000	15.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	7.000

Ternate

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.500	1.700
abitabili in buono stato	800	1.000
da ristrutturare	500	700
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	12.000	14.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	6.000

Tradate

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.600	1.900
abitabili in buono stato	850	1.100
da ristrutturare	500	700
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	13.000	16.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	7.000

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

Travedona-Monate

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.500	1.700
abitabili in buono stato	850	1.100
da ristrutturare	500	700
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	12.000	14.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	6.000

Tronzano Lago Maggiore

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.600	2.000
abitabili in buono stato	1.000	1.300
da ristrutturare	500	800
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	13.000	16.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	7.000

Uboldo

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.800	2.100
abitabili in buono stato	900	1.200
da ristrutturare	500	800
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	15.000	17.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	7.000

Valganna

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.500	1.800
abitabili in buono stato	850	1.100
da ristrutturare	500	700
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	12.000	14.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	6.000

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

Varano Borghi

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.500	1.700
abitabili in buono stato	800	1.000
da ristrutturare	500	700
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	10.000	13.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	6.000

Varese

vedi pagine iniziali della rilevazione

Vedano Olona

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.600	1.800
abitabili in buono stato	900	1.100
da ristrutturare	500	700
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	12.000	15.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	7.000

Veddasca

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.500	1.700
abitabili in buono stato	750	1.000
da ristrutturare	500	700
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	10.000	13.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	6.000

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

Venegono Inferiore

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.500	1.800
abitabili in buono stato	850	1.100
da ristrutturare	500	700
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	13.000	15.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	7.000

Venegono Superiore

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.500	1.800
abitabili in buono stato	850	1.100
da ristrutturare	500	700
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	13.000	15.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	7.000

Vergiate

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.600	1.900
abitabili in buono stato	850	1.100
da ristrutturare	500	800
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	13.000	16.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	7.000

Viggìù

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.500	1.800
abitabili in buono stato	900	1.100
da ristrutturare	500	700
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	13.000	16.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	7.000

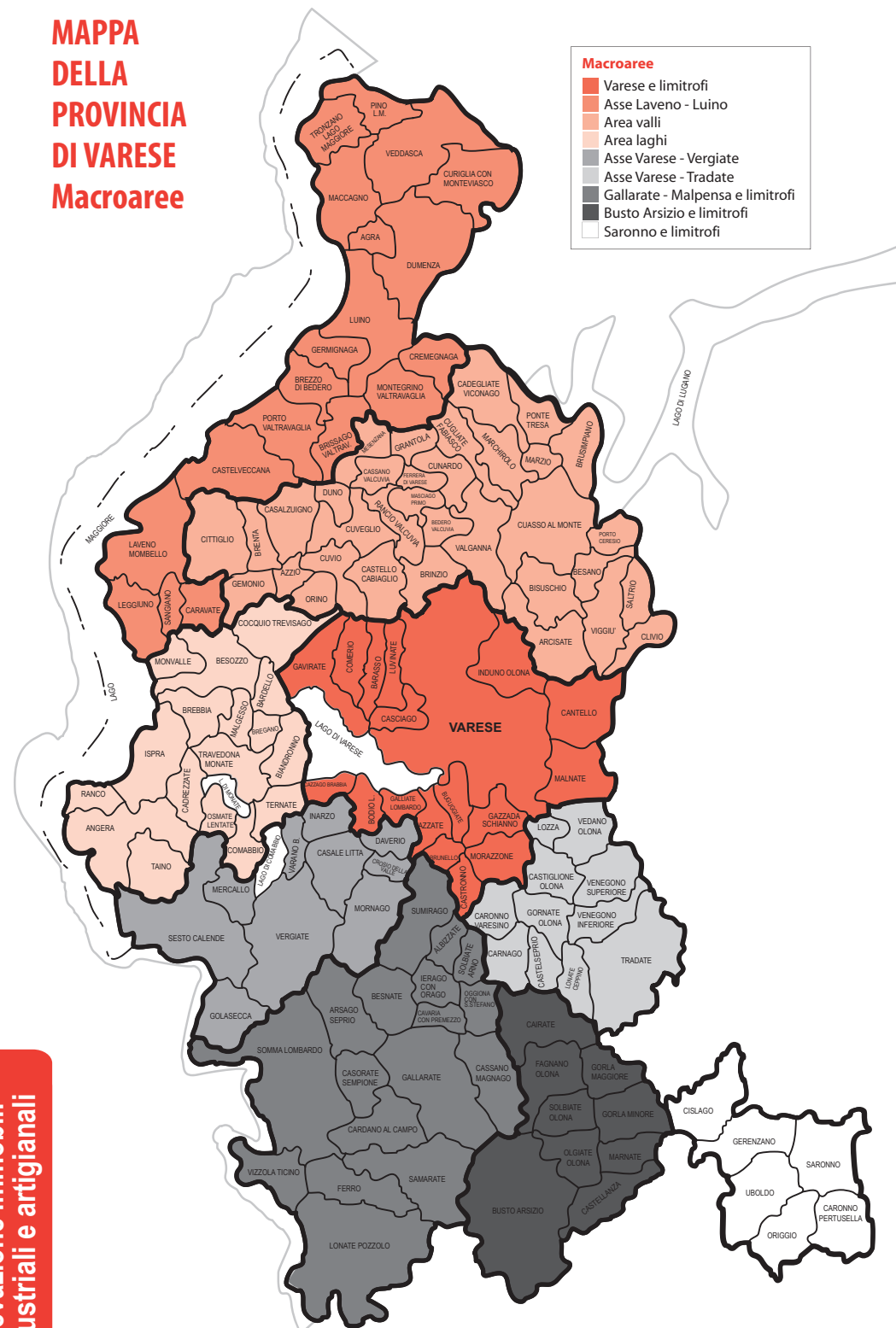
La presente pubblicazione è consultabile sul sito internet della Camera di Commercio di Varese: www.va.camcom.it, nella sezione "Tutela del mercato"

Vizzola Ticino

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	€ / m²	€ / m²
nuove/ristrutturate	1.500	1.700
abitabili in buono stato	800	1.000
da ristrutturare	500	700
BOX	€ / unità	€ / unità
singoli	11.000	13.000
POSTI AUTO	€ / unità	€ / unità
singoli	5.000	6.000

MAPPA DELLA PROVINCIA DI VARESE Macroaree

- Macroaree**
- Varese e limitrofi
 - Asse Laveno - Luino
 - Area valli
 - Area laghi
 - Asse Varese - Vergiate
 - Asse Varese - Tradate
 - Gallarate - Malpensa e limitrofi
 - Busto Arsizio e limitrofi
 - Saronno e limitrofi



Rilevazione dei prezzi degli immobili industriali e artigianali per macro aree

Rilevazione immobili industriali e artigianali

Rilevazione immobili industriali e artigianali



CAMERA DI COMMERCIO
INDUSTRIA ARTIGIANATO
AGRICOLTURA DI VARESE

P.zza Monte Grappa, 5
21100 VARESE

Tel. 0332 295317

Fax 0332 232283

e-mail prezzi@va.camcom.it

sito www.va.camcom.it