



CAMERA DI COMMERCIO
VARESE
Futuro Impresa Territorio

2024

Rilevazione dei prezzi degli immobili in provincia di Varese

in collaborazione con:





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



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



PREZZIVARESE.IT/IMMOBILI



A.N.A.M.A.

Associazione Nazionale Agenti e Mediatori d'Affari
Confesercenti Regionale Lombardia
viale Milano, 16 - Varese
0332 282268
infovarese@conflombardia.it
www.anama.it



Collegio provinciale Fiaip Varese
via Magenta, 81 - Busto Arsizio
0331 342561
presidenza@varese.fiaip.it
www.fiaip.it



Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari
Confcommercio Imprese per l'Italia
via Valle Venosta, 4 - Varese
0332 342210
info@fimaavarese.it
www.fimaavarese.it

Collegio Geometri e Geometri Laureati della provincia di Varese

LE TUE IDEE, IL NOSTRO IMPEGNO.

Il nostro impegno, i vostri progetti.



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





CAMERA DI COMMERCIO
VARESE
Futuro Impresa Territorio

2024

Rilevazione dei prezzi degli immobili in provincia di Varese

Approvato dalla COMMISSIONE RILEVAZIONE PREZZI DEGLI IMMOBILI
in data 10 ottobre 2024
sulla base delle rilevazioni effettuate nei 136 comuni della provincia

in collaborazione con:



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

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

Direttore responsabile: Mauro Temperelli

Direzione e amministrazione:

Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Varese

P.zza Monte Grappa, 5 - 21100 VARESE

Tel: 0332 295317 - Fax: 0332 282158

e-mail: prezzi@va.camcom.it - sito: www.va.camcom.it - www.prezzivarese.it

Redazione: Ufficio Armonizzazione del Mercato

Coordinamento editoriale: Ufficio Comunicazione

Registrazione del Tribunale n. 921 del 16 ottobre 2007

Editore: Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Varese

PROPRIETÀ LETTERARIA RISERVATA

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

SOMMARIO

INTRODUZIONE	7
Commissione per la rilevazione dei prezzi	9
Premessa	10
Le Comunità Energetiche Rinnovabili (CER): un nuovo modello di sostenibilità	12
Ai tempi di vitruvio: firmitas, utilitas, venustas. Oggi: qualità, benessere e sostenibilità; la bellezza resta	15
Gas Radon: impatto sulla salute e nuove procedure in fase di progettazione	17
La riforma del condominio	20
Tabella oneri accessori - ripartizione fra locatore e conduttore	22
I bonus fiscali per l'edilizia ancora attivi nel 2024 e nel 2025	26
La conservazione del patrimonio edilizio storico vincolato e non vincolato nelle nostre città	27
Impianti di riscaldamento e contabilizzazione	29
La prevenzione incendi negli edifici civili	32
Nuovi regolamenti edilizi "unificati"	34
Decreto Presidente della Repubblica del 23/03/1998 n.138 (Allegato C)	35
Tabella di calcolo delle superfici	37
Obbligo di registrazione di scritture private non autenticate (contratti preliminari e altro)	38
La mediazione civile	39
Disamina sulle novità fiscali e normative di maggior rilievo intervenute nel corso del 2024 relative ad immobili posseduti da persone fisiche	41
Imposta municipale unica - IMU	43
Agevolazioni fiscali per l'acquisto della "prima casa"	48
Credito d'imposta sull'acquisto di una nuova prima casa	51
Imposte acquisto prima e seconda casa	53
Coefficienti di rivalutazione e categorie catastali	54
La "Conformità catastale" dopo il D.L. 50/2017 del 30 novembre 2017	56
La dichiarazione di conformità urbanistico-edilizia e catastale	58
Agibilità degli immobili	59
Metodo di calcolo valore diritto di usufrutto	60
Imposta sostitutiva sulle plusvalenze immobiliari	62
Plusvalenza da Superbonus	63
Tutela dei diritti patrimoniali degli acquirenti di immobili da costruire	65
Interessi legali	67
Cedolare secca sulle locazioni	68
Numero di Transazioni Normalizzate (N.T.N.) nel periodo dal 2013 al 2023	71
Indicatori demografici dei 136 comuni della provincia di Varese (allo 01.01.2024)	73

Il Piano di Governo del Territorio (P.G.T.)	78
Come lasciare l'immobile venduto	79
Stop all'abusivismo nella mediazione immobiliare	80
RILEVAZIONE DEI PREZZI DEGLI IMMOBILI	81
Indicazioni utili alla lettura dei valori	82
Avvertenze	83
Varese	84
Busto Arsizio	89
Gallarate	92
Saronno	94
Luino	95
Laveno-Mombello	96
RILEVAZIONE COMUNI DELLA PROVINCIA DI VARESE	97
RILEVAZIONE DEI PREZZI DEGLI IMMOBILI INDUSTRIALI E ARTIGIANALI PER MACRO AREE	133
Mappa della provincia di Varese - Macroaree	134
Rilevazione prezzi immobili industriali e artigianali	135

INTRODUZIONE

Commissione per la rilevazione dei prezzi

Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Varese*Mauro TEMPERELLI***A.N.A.M.A. Associazione Nazionale Agenti e Mediatori d'Affari - Varese***Bernardo BIANCHESSI - Maurizio VERNIZZI***F.I.A.I.P. Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali - Varese***Riccardo ORTIZ - Mario MAGNANI***F.I.M.A.A. Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari - Varese***Santino TAVERNA - Dino VANETTI***Associazione Costruttori Edili della provincia di Varese***Enrico BERNASCONI***Ordine degli Ingegneri della provincia di Varese***Lorenzo REDAELLI***Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Varese***Fabio PEVARELLO***Collegio Geometri e Geometri Laureati della provincia di Varese***Fausto ALBERTI***Agenzia delle Entrate - Territorio - Varese***Antonio ANTENUCCI - Assunta LA TORRE***Provincia di Varese****Comune di Varese***Carlo NEGLIA*

Segreteria*Ufficio Armonizzazione del Mercato - Camera di Commercio di Varese**Antonella Belometti*

Rilevazione dei prezzi degli immobili in provincia di Varese

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.

Nel primo semestre del 2024 il mercato immobiliare italiano si rimette nuovamente in moto, dopo la frenata registrata nel 2023, anno in cui le transazioni avevano avuto un'importante battuta d'arresto. I ribassi dei tassi operati dalla Bce hanno spinto i potenziali acquirenti ad affacciarsi sul mercato con rinnovata fiducia. Questi ultimi sono più decisi e, soprattutto, sempre più sensibili verso tematiche come il risparmio energetico. Il mercato continua a soffrire di un'offerta limitata, spesso di bassa qualità, anche a causa di uno sviluppo edilizio che non tiene il passo della domanda. Si conferma l'interesse per l'investimento immobiliare ma con un ridimensionamento, in particolare degli acquisti da destinare agli affitti brevi.

Nel periodo considerato le compravendite residenziali in Italia sono state inizialmente in ribasso rispetto allo stesso semestre del 2023, con una contrazione dei volumi più evidente nelle città capoluogo rispetto a quelle non capoluogo, confermando un trend migliore per queste ultime, attribuibile in particolare ai prezzi più accessibili. Il secondo trimestre del 2024 ha visto una ripresa delle transazioni, con un maggior dinamismo delle compravendite supportate da mutuo.

Le grandi città italiane, e ancor meglio il loro hinterland, chiudono con un aumento dei prezzi fino al +1,0%.

Valori in ascesa anche per le abitazioni di nuova costruzione. La sensibilità per il nuovo, cresciuta durante il lockdown, continua ad acuirsi sulla spinta del "Casa Green". Nella prima parte dell'anno si è riscontrata un'attenzione crescente verso la certificazione energetica dell'immobile, spinta anche dai mutui green. Non sempre i potenziali acquirenti riescono ad accedere all'acquisto di una nuova costruzione, sulla quale incide ancora il peso importante dei costi di costruzione.

I tempi di vendita nelle grandi città, a luglio 2024, sono di 105 giorni, confermando lo stesso dato di un anno fa. Nei capoluoghi di provincia chi decide di vendere casa deve mettere in conto mediamente 131 giorni, un dato in leggero aumento rispetto all'anno precedente, quando ne occorrevano 129.

Lo sconto medio non ha subito importanti variazioni e si è stabilizzato nuovamente all'8%. Le percentuali cambiano se si analizzano le diverse tipologie immobiliari. A seconda della vetustà dell'immobile si registra un ribasso maggiore per le tipologie usate, che spesso necessitano di lavori di ristrutturazione, motivo per cui si tratta maggiormente il prezzo. L'andamento percentuale dello sconto medio è crescente se si prendono in considerazione le classi energetiche dell'immobile, a partire dalla classe A fino a raggiungere il massimo valore per quelli in classe G.

La domanda immobiliare si concentra maggiormente sul trilocale, che quindi si conferma la tipologia più ricercata, seguita dal bilocale, infine dal quattro locali. La preferenza va agli immobili in buono stato.

La disponibilità di spesa nelle grandi città si concentra prevalentemente nella fascia più bassa di prezzo.

A Varese, la domanda alimentata soprattutto da famiglie è orientata sul trilocale e sul quattro locali. I monolocali sono acquistati soprattutto dagli investitori, mentre il bilocale è preso in considerazione anche dalla giovane coppia che si affaccia al suo primo acquisto immobiliare. Decisiva nella scelta la voce delle spese condominiali, che devono essere contenute.

Per quanto riguarda gli immobili d'impresa, secondo i dati dell'Agenzia delle Entrate, il primo semestre del 2024 descrive uno scenario nazionale positivo, con le compravendite in aumento in tutti i comparti.

I capannoni registrano l'aumento più sostenuto: le aziende solide, quando è possibile, acquistano il capannone, spinte dai prezzi bassi che si registrano in particolare per le soluzioni usate. Permane la carenza di prodotto di nuova costruzione, gli unici interventi sono quasi sempre realizzati dalle stesse aziende utilizzatrici, spesso del comparto logistico, che cercano anche i terreni per poter attuare piani di sviluppo. Più prudenti gli investitori a causa degli elevati costi di costruzione, che quando i regolamenti urbanistici lo consentono, soprattutto nelle grandi città, acquistano capannoni dismessi per sottoporli a cambio d'uso in residenziale.

Lo stesso vale per i negozi, per i quali, nella maggioranza dei casi, l'acquisto è realizzato per investimento. Si comprano sia soluzioni già a reddito sia vuote, nelle posizioni più centrali e di passaggio. Anche in questo settore, i negozi posizionati nelle zone con basso transito sono acquistati per essere sottoposti a cambio d'uso in abitazione o box.

Per quanto riguarda gli uffici le transazioni sono in aumento. Nella prima parte del 2024 dopo un periodo di sofferenza determinato dal forte ricorso allo smart working, questa tipologia immobiliare sta ora recuperando terreno e risulta nuovamente appetibile. Sono i

professionisti ad acquistarli, prediligendo posizioni ben collegate, facilmente raggiungibili. Anche gli investitori sono interessati ma per attuare un cambio d'uso in residenziale. Avviene soprattutto nelle città in cui si segnala un'intensa ricerca di immobili residenziali in affitto.

Il continuo aumento delle compravendite di immobili non residenziali conferma la vitalità e la dinamicità di questo segmento di mercato.

In conclusione, le prospettive per il mercato immobiliare sono orientate verso un leggero ribasso delle compravendite nel 2024 e su una crescita dei prezzi tra +1% e +3%. I ribassi dei tassi sono un'iniezione di fiducia per i potenziali acquirenti che, considerati i livelli elevati raggiunti dai canoni di locazione, potrebbero spingersi verso l'acquisto. La sfida che rappresenta anche un'opportunità per il mercato immobiliare è perseguire la sostenibilità senza trascurare il riequilibrio sociale, in un contesto sempre più incerto e in veloce evoluzione.

N.B.

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

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

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

Le Comunità Energetiche Rinnovabili (CER): un nuovo modello di sostenibilità

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

Le comunità energetiche rinnovabili (CER) stanno emergendo come una delle innovazioni più promettenti nel campo dell'energia sostenibile. Queste comunità non solo rivoluzionano il modo in cui produciamo e consumiamo energia, ma creano anche un impatto positivo a livello sociale, economico e ambientale. In questo articolo, esploreremo in dettaglio cosa sono le CER, come funzionano, la normativa che le regola, i loro benefici e alcuni esempi concreti in Italia.

Cos'è una Comunità Energetica?

Una comunità energetica è un gruppo di persone o entità che si uniscono per produrre, condividere e utilizzare energia rinnovabile. Questo concetto trova le sue radici in due direttive europee fondamentali: la Direttiva 2018/2001 (RED 2) e la Direttiva 2019/944 (IEMD). Queste direttive definiscono le comunità di energia rinnovabile e le comunità di energia dei cittadini, sottolineando l'importanza di creare benefici ambientali, economici e sociali piuttosto che profitti finanziari.

In Italia, la regolamentazione delle CER è stata sviluppata in due fasi principali. La prima fase, introdotta con l'art. 42-bis del D.L. n. 162/2019, ha permesso la sperimentazione di progetti di autoconsumo collettivo. Successivamente, con il D.lgs. 199/2021, è stata ampliata la possibilità di aggregazione e sono state rimosse alcune limitazioni, facilitando ulteriormente lo sviluppo delle CER.

È inoltre possibile costituire una comunità energetica condominiale (AUC), maggiormente semplificata secondo uno schema noto anche come "autoconsumo condiviso", disciplinata dall'art. 21 della Direttiva UE RED. La condivisione dell'energia prodotta avviene tramite la rete elettrica esistente, questa condivisione è "virtuale"; l'energia prodotta dagli impianti viene immessa in rete e "condivisa" tra i membri attraverso un calcolo matematico, basato sulla differenza oraria tra energia prodotta e prelevata. Per massimizzare i benefici, è importante adottare comportamenti energeticamente responsabili, come spostare i consumi principali nelle ore diurne, quando l'impianto è in produzione, consentendo ad altri condomini di utilizzare l'energia prodotta durante l'assenza. È bene ricordare, infatti, che il beneficio maggiore sia ai fini economici che di carico della rete di distribuzione si ha quando produzione e consumi sono contemporanei. Una produzione fortemente asincrona con i consumi vanificherebbe infatti le ragioni d'essere della CER.

Perché realizzare una Comunità Energetica?

Le motivazioni per la creazione di una CER sono molteplici e si possono suddividere in vantaggi ambientali, economici e sociali.

Vantaggi Ambientali

Le CER giocano un ruolo cruciale nella riduzione delle emissioni di CO² grazie alla produzione di energia da fonti rinnovabili. Questo contribuisce in modo significativo agli obiettivi del Piano Nazionale Integrato per l'Energia e il Clima (PNIEC), che mira a ridurre le emissioni di gas serra del 40% entro il 2030 rispetto ai livelli del 1990.

Vantaggi Economici

Dal punto di vista economico, le CER offrono numerosi benefici. I membri possono ridurre le loro bollette energetiche attraverso l'autoproduzione e la condivisione dell'energia. Inoltre, le CER possono stimolare l'economia locale creando nuovi posti di lavoro nel settore delle energie rinnovabili e favorendo lo sviluppo di tecnologie innovative. L'energia condivisa all'interno di una CER beneficia di un incentivo economico espresso in €/MWh. Questo incentivo è volto a promuovere l'autoconsumo e a compensare i benefici tecnici ottenuti attraverso la riduzione dei prelievi dalla rete. Gli incentivi variano in base alla taglia dell'impianto (da 60 a 120 €/MWh) e alla zona geografica, tenendo conto dei diversi livelli di insolazione (la Lombardia gode di un incremento di 10 €/MWh).

Vantaggi Sociali

Le CER rappresentano un'importante innovazione sociale, promuovendo la partecipazione attiva dei cittadini nella gestione delle risorse energetiche. Questo non solo rafforza i legami comunitari, ma aumenta anche la consapevolezza ambientale. Un esempio significativo è la Comunità Energetica Rinnovabile e Solidale di Napoli Est, che coinvolge 40 famiglie a basso reddito nel quartiere di San Giovanni a Teduccio, contribuendo a combattere la povertà energetica. Una novità introdotta dal decreto MASE 414/2023 è l'obbligo di riservare una quota dell'energia condivisa agli utenti non imprese e/o a finalità sociali. La quota

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

eccedente dell'energia condivisa deve essere destinata ai soli consumatori diversi dalle imprese e utilizzata per finalità sociali nei territori dove sono ubicati gli impianti della CER.

Come si costruisce una Comunità Energetica?

Costruire una CER richiede una pianificazione attenta, la progettazione rappresenta un elemento cruciale in quanto le CER sono estremamente multidisciplinari:

1. **Fase preliminare:** questa fase comprende lo sviluppo di un'analisi preliminare di fattibilità, l'identificazione dei benefici attesi e la definizione dell'assetto giuridico, si individuano le risorse economiche necessarie e si definisce la governance della comunità, identificando eventuali barriere amministrative e soluzioni per superarle.
2. **Fase definitiva:** questa fase prevede un approfondimento puntuale dei consumi energetici dei membri potenziali e la definizione della capacità e ubicazione degli impianti da fonti energetiche rinnovabili da utilizzarsi.
3. **Fase realizzativa:** prevede la richiesta di autorizzazioni necessarie, l'installazione degli impianti e la creazione del soggetto giuridico.
4. **Gestione:** la gestione della CER include l'amministrazione, la gestione finanziaria e tecnica, e il monitoraggio dei flussi energetici.



Per garantire il successo di una CER, è fondamentale rispettare alcune precondizioni tecniche:

1. **Misuratori Digitali:** l'installazione di misuratori digitali (smart meter) è essenziale per monitorare i consumi e la produzione di energia in tempo reale. Questi dispositivi devono avere una risoluzione oraria per garantire una gestione precisa e trasparente dei flussi energetici. I misuratori digitali permettono di raccogliere dati dettagliati sui prelievi degli utenti, fornendo informazioni cruciali per ottimizzare il consumo e massimizzare l'energia condivisa all'interno della comunità.
2. **Piattaforme Digitali:** le piattaforme digitali sono strumenti per la gestione operativa delle CER. Queste piattaforme offrono cruscotti che permettono ai membri della comunità di visualizzare in tempo reale i propri consumi energetici. Inoltre, le piattaforme digitali possono gestire l'anagrafica degli utenti e degli impianti, applicare algoritmi di riparto dei proventi basati sui consumi orari degli utenti e facilitare la gestione amministrativa e contabile della comunità.
3. **Infrastruttura di Rete:** è fondamentale che gli impianti di produzione e i consumatori siano collegati alla stessa cabina primaria. Questo collegamento facilita la condivisione dell'energia e permette di accedere agli incentivi previsti dalla normativa. L'infrastruttura di rete deve essere adeguatamente dimensionata e mantenuta per supportare il flusso bidirezionale di energia tra i membri della comunità.
4. **Gestione e Monitoraggio:** la gestione efficace di una CER richiede un monitoraggio continuo dei flussi energetici. Questo include l'analisi dei dati sui consumi e sulla produzione di energia, l'ottimizzazione della domanda e dell'offerta e l'adozione di sistemi di gestione della domanda (Demand-Side Management). Il monitoraggio continuo permette di identificare eventuali inefficienze e di intervenire tempestivamente per migliorare le prestazioni della comunità energetica.
5. **Governance e Statuto:** La CER deve avere uno statuto che definisca chiaramente le regole di gestione e i criteri per la ripartizione dei benefici tra i membri. Lo statuto deve garantire il controllo e la disponibilità degli impianti e stabilire le modalità di partecipazione e di decisione all'interno della comunità. Una buona governance è essenziale per assicurare che la comunità energetica operi in modo trasparente, equo ed efficiente, massimizzando i benefici per tutti i membri coinvolti.

Esempi di Comunità Energetiche in Italia

Magliano Alpi

Il Comune di Magliano Alpi in provincia di Cuneo è uno dei primi esempi di CER in Italia. Qui, un impianto fotovoltaico da 20 kW installato sull'edificio del Municipio fornisce energia a diverse strutture comunali e ai privati aggregati, garantendo apporti per il 40% circa dei consumi elettrici.

Rilevazione dei prezzi degli immobili in provincia di Varese

Napoli Est

La Comunità Energetica Rinnovabile e Solidale di Napoli Est coinvolge 40 famiglie del quartiere di San Giovanni a Teduccio. Questo progetto, finanziato dalla Fondazione Con il Sud e promosso da Legambiente Campania e Fondazione Famiglia di Maria, prevede l'installazione di 166 pannelli solari sul tetto della Fondazione per una potenza complessiva di 53 kW.

Tirano e Sernio

I comuni di Tirano e Sernio in provincia di Sondrio stanno realizzando la prima comunità energetica alpina. Questo progetto utilizza fonti rinnovabili già presenti nei territori, ottimizzando la produzione e i consumi energetici. Tirano è già autosufficiente in alcune ore della giornata grazie a impianti a biomassa legnosa e idroelettrico.

Varese

Il 26 luglio 2023 si è costituita ufficialmente l'associazione "MalpensaFiere CER" di MalpensaFiere, un progetto avviato da Camera di Commercio Varese sulla linea programmatica della "Sostenibilità". Oltre alla stessa Camera di Commercio di Varese e a Promovarese Srl, che partecipano alla CER con la struttura di MalpensaFiere, hanno aderito al progetto quali associate altre realtà del territorio.

Sfide e opportunità

Le CER affrontano diverse sfide, tra cui la necessità di costruire fiducia tra i membri, motivare la partecipazione e trovare incentivi adeguati. Tuttavia, queste sfide rappresentano anche delle opportunità, soprattutto se la comunità viene costruita su valori di fiducia e solidarietà. Inoltre, le CER possono supportare la "Just Transition" promuovendo una transizione energetica equa e inclusiva.

Le comunità energetiche rinnovabili rappresentano quindi un modello innovativo di gestione e produzione dell'energia, capace di generare benefici economici, ambientali e sociali. Con una normativa favorevole e l'impegno delle comunità locali, le CER possono contribuire significativamente alla transizione verso un sistema energetico più sostenibile e inclusivo. Il futuro delle CER in Italia appare promettente, con numerosi progetti in fase di sviluppo e un quadro normativo sempre più favorevole.



COMUNITÀ ENERGETICA RINNOVABILE - ETS

Sede:

via XI settembre, 16 - 21052 Busto Arsizio (VA)

Contatti:

0332 295111 | cermalpensafiere@va.camcom.it

PEC: malpensafiere_cer@legalmail.it

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Rilevazione dei prezzi degli immobili in provincia di Varese

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

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



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



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



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

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

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

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

Uno di questi parametri è il gas radon Rn^{222} . Gas nobile, chimicamente inerte, elettricamente neutro, è un elemento radioattivo che decade emettendo radiazioni ionizzanti, trasformandosi in altri isotopi radioattivi, detti figli del radon. Il radon è un gas impossibile da percepire dai sensi umani anche ad alte concentrazioni ed è presente in tutta la crosta terrestre.

Possono comportarsi come sorgenti e vettori del radon l'acqua, i materiali da costruzione e soprattutto il suolo: nel terreno e nelle rocce è presente in quantità variabile, infatti il radon generato nel suolo dalla catena di decadimento dell'uranio U^{238} migra attraverso le strutture murarie e impiantistiche dell'edificio. Il sottosuolo è la sua principale sorgente.

La nascita della Normativa inerente il gas radon

Uno dei documenti fondamentali che ha dato avvio alle normative internazionali odierne sulla mitigazione del gas radon all'interno dei luoghi di lavoro, di svago, di studio e di vita è il Manuale dell'Organizzazione Mondiale della Sanità sul radon indoor: una prospettiva di salute pubblica. I primi studi specifici avvengono nel 1977 da parte del Comitato Scientifico delle Nazioni Unite (UNSCEAR) che, studiando gli effetti della radiazione atomica, ha classificando il gas radon come principale sorgente di radiazioni ionizzanti a cui la popolazione mondiale è esposta. Nel 1988 lo IARC cataloga lo stesso come cancerogeno di gruppo 1, ovvero come sostanza cancerogena per l'uomo accertata o presunta.

In Italia, la prima normativa in materia di radioprotezione, viene emanata nel 1995 e riguarda i soli ambienti di lavoro. Essa è basata sul principio di sorveglianza.

Normativa nazionale in vigore sul gas radon

Solo con il D.Lgs. n. 101 del 31 luglio 2020, la normativa che prende in considerazione sia gli ambienti di lavoro che residenziali e "stabilisce norme fondamentali di sicurezza relative alla protezione contro i pericoli derivanti dall'esposizione alle radiazioni ionizzanti".

Il D.Lgs. 101/2020 e s.m.i. viene successivamente integrato col DPCM 11 gennaio 2024 "Piano Nazionale d'Azione per il radon 2023-2032", con lo scopo di ridurre i rischi derivanti dal radon.

Verifica della presenza di radon negli ambienti ed effetti per l'uomo

Secondo la normativa italiana, la concentrazione di attività del radon nell'aria è misurata in Becquerel per metro cubo (Bq/m^3), e corrisponde a un decadimento radioattivo al secondo in un metro cubo d'aria. Studi scientifici hanno dimostrato che esiste una correlazione statistica tra la concentrazione di radon in aria e il rischio di tumore ai polmoni e che questo rischio aumenta di circa il 16% per ogni $100 Bq/m^3$ di incremento di concentrazione media di radon, rispetto al rischio medio statistico di tumore al polmone. Se poi si è sottoposti ad altri fattori cancerogeni, quali ad esempio il fumo di sigaretta, il rischio aggiuntivo aumenta ulteriormente. Il rischio di tumore polmonare attribuibile all'esposizione al radon è statisticamente significativo anche per esposizioni prolungate a concentrazioni di radon medio-basse. Inoltre, non è possibile stabilire una soglia al di sotto della quale il rischio è nullo. Gli studi scientifici hanno confermato un legame tra l'esposizione al radon e il cancro ai polmoni che in Italia è costituito da circa il 10% dei casi totali. Numericamente circa 3.300 casi annui di tumore polmonare su un totale di oltre 30.000, sono attribuibili al radon. Questa percentuale varia da regione a regione a causa delle differenti concentrazioni del gas. Ecco perché il gas radon è di interesse sanitario, l'esposizione al radon è soprattutto un problema di salute pubblica correlato al costruito. Questo ultimo studio è stato l'elemento chiave che ha portato il legislatore a introdurre con il D.Lgs. 101/2020 e s.m.i., il concetto di ottimizzazione e a ridurre i livelli di riferimento nell'ambito dell'esposizione alla concentrazione di attività radon. L'art. 6 del D.Lgs. 101/2020 prevede quanto segue: "L'ottimizzazione della protezione riguarda in via prioritaria le esposizioni al di sopra del livello di riferimento e continua a essere messa in atto al di sotto di detto livello".

Normativa regionale in vigore sul gas radon

Regione Lombardia è una delle regioni italiane, insieme al Lazio, maggiormente coinvolte nell'esposizione a gas radon e, per tale ragione, aveva anticipato la normativa nazionale con il DDGS 12.678 del 21 dicembre 2011, contenente le "Linee guida

Rilevazione dei prezzi degli immobili in provincia di Varese

per la prevenzione delle esposizioni al gas radon in ambienti indoor”.

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

Col BURL n. 10, suppl. del 7 marzo 2022 la Legge Regionale 3 marzo 2022, n. 3, la Regione anticipa anche il piano nazionale d'azione per il radon 2023-2032. Entro un anno dall'entrata in vigore della Legge Regionale 3/2022 (quindi entro il 08/03/2023) i comuni avrebbero dovuto integrare, qualora non avessero già provveduto, i regolamenti edilizi comunali con norme tecniche specifiche per la protezione dall'esposizione al gas radon in ambienti chiusi.

Edifici ad uso abitativo

La svolta fondamentale è associata a nuovi criteri di progettazione, ovvero gli interventi edilizi dalla manutenzione straordinaria fino alla nuova edificazione che coinvolgono l'attacco a terra o finalizzati al risparmio energetico introdotti dalla Legge Regionale n. 3/2022. Tali interventi devono essere progettati e realizzati con criteri costruttivi tali da prevenire l'ingresso del gas radon all'interno delle unità abitative, nel rispetto delle disposizioni statali e regionali relative alla prevenzione dell'esposizione al gas radon in ambienti chiusi. Pertanto, in fase di presentazione di una pratica edilizia (che essa sia CILA, SCIA, SCIA alternativa al Permesso di Costruire o Permesso di Costruire) vi è l'obbligo, per il settore residenziale, di depositare il progetto per la prevenzione e mitigazione dell'ingresso del gas radon all'interno degli edifici a firma di professionisti esperti nella tematica gas radon (come definito dal piano nazionale d'azione per il radon 2023-2032); quindi, in fase esecutiva occorre dare atto alle misure tecniche identificate. Inoltre entro 24 mesi dal deposito di Segnalazione Certificata di Agibilità, occorre integrare la stessa con l'esito della misurazione della concentrazione media annua di attività in aria del gas radon, in caso di recuperi del piano terra e seminterrato o se richiesto dallo strumento urbanistico comunale.

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

Luoghi di lavoro

Il legislatore Lombardo non interviene in merito ai luoghi di lavoro demandando alla normativa nazionale, ovvero il D.Lgs. 101/2020 e s.m.i. Il D.Lgs. 101/2020, all'art. 17 prevede che il datore di lavoro abbia l'obbligo di effettuare delle misurazioni della concentrazione media annua di attività in aria del gas radon (CRn) all'avvio dell'attività (per gli ambienti definiti dalla norma stessa), ogni qualvolta effettuati interventi edilizi (dalla manutenzione straordinaria fino alla ristrutturazione, che comportino lavori strutturali a livello dell'attacco a terra, nonché interventi volti a migliorare l'isolamento termico) e deve ripetere le misurazioni periodicamente ogni 8 anni se non superano i livelli di riferimento o ogni 4 anni in caso di intervento di risanamento. I riscontri di tali misurazioni costituiscono parte integrante del documento di valutazione del rischio.

Il TU della sicurezza D.Lgs. 9 aprile 2008, n. 81 al cui art. 182, comma 1, cita testualmente: *“Tenuto conto del progresso tecnico e della disponibilità di misure per controllare il rischio alla fonte, i rischi derivanti dall'esposizione agli agenti fisici (es. gas radon) sono eliminati alla fonte o ridotti al minimo...”*

Pertanto, da una lettura coordinata tra il D.Lgs. 101/2020 e s.m.i. e il D.Lgs. 81/2008, in ottica preventiva, devono essere progettati e realizzati criteri costruttivi tali da prevenire l'ingresso del gas radon all'interno degli edifici, nel rispetto delle disposizioni statali e regionali relative alla prevenzione dell'esposizione al gas radon in ambienti chiusi. Si videnzia la necessità di un progetto in quanto a lavori ultimati, ai sensi del D.Lgs. 101/2020 all'art. 17, sussiste l'obbligo della misurazione della CRn. Qualora venisse scelto di non adottate tecniche di prevenzione e mitigazione in corso d'opera, nel caso in cui dette misurazioni finali post intervento rilevassero un valore di concentrazione superiore ai livelli di riferimento, il datore di lavoro si troverebbe obbligato a rispondere in merito alle misure adottate per controllare il rischio alla fonte di cui al citato art. 182 del D.Lgs. 9 aprile 2008, n. 81 ed ad effettuare interventi di risanamento che potrebbero rilevarsi invasivi.

Pertanto, sebbene in fase di una pratica edilizia che essa sia CILA, SCIA, SCIA alternativa al Permesso di Costruire o Permesso di Costruire per il settore destinato a luoghi di lavoro (industriale, produttivo, direzionale, artigianale, commerciale

ecc.) non vi sia l'obbligo (fatta salva diversa disposizione dello strumento urbanistico comunale) di depositare il progetto per la prevenzione e mitigazione dell'ingresso del gas radon all'interno degli edifici, in considerazione del citato art. 182 del D.Lgs. 81/2008, sussistendo l'obbligo di ridurre o eliminare alla fonte detti rischi, diviene conseguentemente obbligatoria la redazione di un "progetto di prevenzione e mitigazione radon" (in quanto la riduzione al minimo del rischio alla fonte può essere dettata solo da tecniche specifiche che solo professionista esperto nella tematica gas radon può fornire a mezzo di un progetto costituito da una parte relazionale e una grafica). In fase esecutiva, occorre dare atto alle misure tecniche identificate ed entro 18/24 mesi dall'avvio dell'attività (in funzione di edificio in area prioritaria o meno) occorre integrare le stesse con l'esito della misurazione della concentrazione media annua di attività in aria del gas radon, facente parte integrante anche del Documento di Valutazione dei Rischi, ai sensi dell'art. 17 del D.Lgs. 101/2020 e s.m.i.

La figura dell'esperto in interventi di risanamento gas radon

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

La formazione specifica dell'esperto in interventi gas radon, ai sensi del D.P.C.M. 10/2024, con superamento di prova finale, deve comprendere:

- tecniche di prevenzione del radon negli edifici di nuova costruzione;
- mitigazione per gli edifici esistenti;
- interventi di risanamento radon (per edifici o porzioni di edifici che superano i livelli di riferimento).

Principali tecniche di risanamento adottate dagli esperti in interventi di risanamento gas radon

Esistono diverse tecniche specifiche per ridurre i livelli di radon all'interno degli edifici e mitigare i rischi per la salute. Esse si possono suddividere in due principali categorie:

- Sistemi passivi, mediante l'impiego di barriere impermeabili per evitare l'ingresso del radon all'interno degli edifici con membrane o pannelli in vetro cellulare a tenuta d'aria e tramite la sigillatura di eventuali fessure o aperture nel pavimento e nelle pareti;
- Sistemi attivi, che possono a loro volta suddividersi con tecniche di:
 1. depressione alla base dell'edificio (per intercettare il radon alla base degli edifici prima che entri all'interno degli ambienti, aspirandolo ed espellendolo poi in atmosfera);
 2. pressurizzazione alla base dell'edificio (per deviare il percorso del radon creando delle sovrappressioni sotto l'edificio ed allontanando il gas stesso).

Controlli e organi di vigilanza

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

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

Le Aree Prioritarie

Le identificazioni delle aree prioritarie hanno lo scopo di individuare i comuni dove sono stati rilevati numerosi edifici con concentrazioni di gas radon superiore ai livelli di riferimento consentiti.

I datori di lavoro, devono conoscere se i propri immobili ricadono all'interno delle aree prioritarie in quanto, in tali comuni, sussiste l'obbligo per i luoghi di lavoro della misurazione della CRn nei piani terreni ed in tutti i piani sottostanti. All'interno del sito ARPA Lombardia, è possibile consultare l'elenco dei comuni lombardi ricadenti fra le aree prioritarie.

Si fa inoltre presente che Regione Lombardia, negli anni, ha realizzato, sul territorio regionale, diverse campagne di mappatura e monitoraggio analitico in collaborazione con ARPA e i Dipartimenti di Prevenzione delle ATS, al fine di conoscere la distribuzione del radon nella Regione e che è stata avviata la Campagna 2024/2025 per il monitoraggio del gas radon in Lombardia, che potrebbe ampliare i comuni rientranti nelle aree prioritarie.

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

La riforma del condominio

Legge 11 dicembre 2012, n. 220 - (G.U. n. 293 del 17.12.2012) aggiornata con D.L. "Destinazione Italia" convertito dalla Legge 21 febbraio 2014, n. 9

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

Il 17 dicembre 2012 è stata pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale la Legge di riforma del condominio il cui testo si compone di 32 articoli; le disposizioni di cui alla Legge citata, sono entrate in vigore il 18 giugno 2013.

La legge di riforma ha sancito che le nuove norme si applicano anche ai condomini orizzontali e ai supercondomini, nonché in caso di multiproprietà. Con il D.L. "Destinazione Italia", convertito nella Legge 21 febbraio 2014, n. 9 sono state introdotte alcune modifiche alla riforma del condominio.

Le principali novità

L'assemblea e i quorum necessari per le delibere

I quorum necessari per deliberare sono i seguenti:

- per la costituzione in prima convocazione: il 50% + 1 dei condomini e 2/3 dei millesimi;
- per la costituzione in seconda convocazione (quella effettiva): 1/3 dei condomini e 1/3 dei millesimi, novità assoluta perché fino ad ora in seconda convocazione non c'era bisogno del quorum costitutivo;
- per le delibere (sempre in seconda convocazione): 50% + 1 dei partecipanti e 1/3 dei millesimi.

Quest'ultimo quorum sarà applicato in particolare per decisioni importanti ed urgenti, come quelle che riguardano la sicurezza e la salubrità dell'edificio, e l'introduzione di innovazioni come l'abbattimento di barriere architettoniche, i parcheggi, l'installazione di pannelli solari, di impianti televisivi o telematici.

Convocazione delle assemblee

Questi i termini per la convocazione:

- la prima e la seconda convocazione non possono essere fissate nello stesso giorno solare, quindi nell'ambito delle stesse 24 ore;
- l'avviso di convocazione deve essere inviato tramite raccomandata con avviso di ricevimento, posta elettronica certificata, a mezzo fax o consegnato a mano;
- viene introdotto anche un limite all'utilizzo delle deleghe, per cui nei condomini di più di 20 appartamenti, un singolo condomino non potrà rappresentare più di 1/5 dei condomini o di 1/5 dei millesimi;
- inoltre all'amministratore non potranno essere conferite deleghe per la gestione del condominio, risolvendo così il problema del conflitto d'interessi.

Viene inoltre introdotto con l'art. 16 il divieto di inserire nel regolamento condominiale norme che proibiscano la presenza di animali domestici nelle abitazioni, in recepimento di una sentenza della Cassazione che sancisce il diritto soggettivo all'animale da compagnia.

Le violazioni del regolamento condominiale saranno sanzionate con multe fino ad un massimo di 200 euro, che per i recidivi possono salire a 800.

La nuova legge prescrive anche che il condominio abbia un conto corrente dedicato e che non sia più possibile far transitare le somme relative alla sua gestione sul conto personale dell'amministratore.

Per risolvere le numerose controversie condominiali che intasano le aule dei tribunali, è prevista una nuova forma di mediazione facoltativa, da avviare con una convocazione preventiva di almeno 20 giorni e da concludere entro 4 mesi.

Altri cambiamenti riguardano proprio la figura dell'amministratore, che per poter svolgere questo ruolo dovrà aver frequentato un corso di formazione iniziale, oltre ad aver conseguito il diploma di scuola superiore. La formazione iniziale e periodica degli amministratori, resa obbligatoria (con alcune eccezioni) dalla Legge 11 dicembre 2012 n. 220, sarà regolata dal ministero della Giustizia, che fisserà i requisiti necessari per esercitare l'attività di formazione stessa e i criteri, i contenuti e le modalità di svolgimento dei corsi di formazione iniziale e periodica. Ma all'amministratore viene anche richiesto di godere dei diritti civili, di non essere stato condannato per reati contro il patrimonio e di non essere stato protestato.

La nomina dell'amministratore sarà obbligatoria solo se i condomini sono almeno 9 e il suo mandato non avrà scadenza ma, al

termine di ogni anno, egli potrà essere licenziato per gravi inadempienze, come l'accertamento di irregolarità fiscali.

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

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

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

Anagrafe condominiale

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

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

Gestione degli impianti in condominio

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

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

Videosorveglianza

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

Fondo speciale

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

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

Sito internet

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

Le innovazioni

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

Infrazioni al regolamento di condominio

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

Tabella oneri accessori

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

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

Per i contratti di locazione di cui agli articoli 1, 2 e 3 del Decreto Ministeriale ovvero per i contratti di locazione ad uso abitativo a canone concordato, ai sensi dell'articolo 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, nonché dei contratti di locazione transitori e dei contratti di locazione per studenti universitari, ai sensi dell'articolo 5, commi 1, 2 e 3 della stessa legge, è adottata la Tabella degli oneri accessori allegata al presente decreto (Allegato D). Per le voci non considerate nella citata Tabella si rinvia alle leggi vigenti e agli usi locali.

La tabella può essere richiamata nei contratti di locazione - senza obbligo di allegazione - e consegnata alle parti contraenti, è possibile utilizzarla nelle stesse modalità anche per i contratti di locazione di cui all'articolo 2, comma 1, della Legge 9 dicembre 1998, n. 431 (c.d. canone libero).

TABELLA ONERI ACCESSORI RIPARTIZIONE FRA LOCATORE E CONDUTTORE

ASCENSORE

Manutenzione ordinaria e piccole riparazioni	C
Installazione e manutenzione straordinaria degli impianti	L
Adeguamento alle nuove disposizioni di legge	L
Consumi energia elettrica per forza motrice e illuminazione	C
Ispezioni e collaudi	C

AUTOCLAVE

Installazione e sostituzione integrale dell'impianto o di componenti primari (pompa, serbatoio, elemento rotante, avvolgimento elettrico ecc.)	L
Manutenzione ordinaria	C
Imposte e tasse di impianto	L
Forza motrice	C
Ricarico pressione del serbatoio	C
Ispezioni, collaudi e lettura contatori	C

IMPIANTI DI ILLUMINAZIONE, DI VIDEOCITOFONO, DI VIDEOSORVEGLIANZA E SPECIALI

Installazione e sostituzione dell'impianto comune di illuminazione	L
Manutenzione ordinaria dell'impianto comune di illuminazione	C
Installazione e sostituzione degli impianti di suoneria e allarme	L
Manutenzione ordinaria degli impianti di suoneria e allarme	C
Installazione e sostituzione dei citofoni e videocitofoni	L
Manutenzione ordinaria dei citofoni e videocitofoni	C
Installazione e sostituzione di impianti speciali di allarme, sicurezza e simili	L
Manutenzione ordinaria di impianti speciali di allarme, sicurezza e simili	C
Installazione e sostituzione di impianti di videosorveglianza	L

Manutenzione ordinaria di impianti di videosorveglianza	C
---	---

IMPIANTI DI RISCALDAMENTO, CONDIZIONAMENTO, PRODUZIONE ACQUA CALDA, ADDOLCIMENTO ACQUA

Installazione e sostituzione degli impianti	L
Adeguamento degli impianti a leggi e regolamenti	L
Manutenzione ordinaria degli impianti, compreso il rivestimento refrattario	C
Pulizia annuale degli impianti e dei filtri e messa a riposo stagionale	C
Lettura dei contatori	C
Acquisto combustibile, consumi di forza motrice, energia elettrica e acqua	C

IMPIANTI SPORTIVI

Installazione e manutenzione straordinaria	L
Addetti (bagnini, pulitori, manutentori ordinari ecc.)	C
Consumo di acqua per pulizia e depurazione; acquisto di materiale per la manutenzione ordinaria (es.: terra rossa)	C

IMPIANTO ANTINCENDIO

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

IMPIANTO TELEVISIVO CENTRALIZZATO E DI RICEZIONE DATI INFORMATIVI

Installazione, sostituzione o potenziamento dell'impianto televisivo centralizzato e per l'accesso a qualunque altro genere di dato informativo anche via cavo o satellitare	L
Manutenzione ordinaria dell'impianto televisivo centralizzato e per l'accesso a qualunque altro genere di dato informativo anche via cavo o satellitare	C

PARTI COMUNI

Sostituzione di grondaie, sifoni e colonne di scarico	L
Manutenzione ordinaria grondaie, sifoni e colonne di scarico	C
Manutenzione straordinaria di tetti e lastrici solari	L
Manutenzione ordinaria dei tetti e dei lastrici solari	C
Manutenzione straordinaria della rete di fognatura	L
Manutenzione ordinaria della rete di fognatura, compresa la disotturazione dei condotti e pozzetti	C
Sostituzione di marmi, corrimano, ringhiere	L
Manutenzione ordinaria di pareti, corrimano, ringhiere di scale e locali comuni	C
Consumo di acqua ed energia elettrica per le parti comuni	C
Installazione e sostituzione di serrature	L
Manutenzione delle aree verdi, compresa la riparazione degli attrezzi utilizzati	C

Rilevazione dei prezzi degli immobili in provincia di Varese

Installazione di attrezzature quali caselle postali, cartelli segnaletici, bidoni,	L
armadietti per contatori, zerbini, tappeti, guide e altro materiale di arredo Manutenzione ordinaria di attrezzature quali caselle postali, cartelli	C
segnaletici, bidoni, armadietti per contatori, zerbini, tappeti, guide e altro materiale di arredo Tassa occupazione suolo pubblico per passo carrabile	C
Tassa occupazione suolo pubblico per lavori condominiali	L

PARTI INTERNE ALL'APPARTAMENTO LOCATO

Sostituzione integrale di pavimenti e rivestimenti	L
Manutenzione ordinaria di pavimenti e rivestimenti	C
Manutenzione ordinaria di infissi e serrande, degli impianti di riscaldamento e sanitario	C
Rifacimento di chiavi e serrature	C
Tinteggiatura di pareti C	C
Sostituzione di vetri C	C
Manutenzione ordinaria di apparecchi e condutture di elettricità, del cavo, dell'impianto citofonico e videocitofonico e dell'impianto individuale di videosorveglianza, per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di dato informativo anche via cavo e satellitare	C
Verniciatura di opere in legno e metallo	C
Manutenzione ordinaria dell'impianto di riscaldamento e condizionamento	C
Manutenzione straordinaria dell'impianto di riscaldamento e condizionamento	L

PORTIERATO

Trattamento economico del portiere e del sostituto, compresi contributi previdenziali e assicurativi, accantonamento liquidazione, tredicesima, premi, ferie e indennità varie, anche locali, come da C.C.N.L.	L10%	C90%
Materiale per le pulizie	C	
Indennità sostitutiva alloggio portiere prevista nel C.C.N.L.	L10%	C90%
Manutenzione ordinaria della guardiola	L10%	C90%
Manutenzione straordinaria della guardiola	L	

PULIZIA

Spese per l'assunzione dell'addetto	L
Trattamento economico dell'addetto, compresi contributi previdenziali e assicurativi, accantonamento liquidazione, tredicesima, premi, ferie e indennità varie, anche locali, come da C.C.N.L.	C
Spese per il conferimento dell'appalto a ditta	L
Spese per le pulizie appaltate a ditta	C
Materiale per le pulizie	C
Acquisto e sostituzione macchinari per la pulizia	L
Manutenzione ordinaria dei macchinari per la pulizia	C
Derattizzazione e disinfestazione dei locali legati alla raccolta delle immondizie	C
Disinfestazione di bidoni e contenitori di rifiuti	C

Tassa rifiuti o tariffa sostitutiva	C
Acquisto di bidoni, trespoli e contenitori	L
Sacchi per la preraccolta dei rifiuti	C

SGOMBERO NEVE

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

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

LEGENDA

L = locatore

C = conduttore

I bonus fiscali per l'edilizia ancora attivi nel 2024 e nel 2025

A cura di ANCE Varese

La seguente tabella riassume le condizioni necessarie per fruire del Superbonus da parte dei beneficiari, gli interventi agevolabili e le aliquote. Inoltre, sono riportati gli altri bonus edilizi ordinari: ambito di applicazione, scadenze e limiti di spesa.

	Anno 2024	Anno 2025
SUPERBONUS	<p>Solo per alcuni soggetti tra cui i condominii e i proprietari di edifici da 2 a 4 unità immobiliari</p> <p>Aliquota al 70%</p> <p>Massimali diversi a seconda dello specifico intervento</p> <p>Permane l'aliquota al 110% per gli interventi effettuati nei Comuni dei territori colpiti da eventi sismici verificatisi a far data dall'1.4.2009 dove sia stato dichiarato lo stato di emergenza (ex art. 119, comma 8-ter, d.l. n. 34/2020)</p>	<p>Solo per alcuni soggetti tra cui i condominii e i proprietari di edifici da 2 a 4 unità immobiliari</p> <p>Aliquota al 65%</p> <p>Massimali diversi a seconda dello specifico intervento</p> <p>Permane l'aliquota al 110% per gli interventi effettuati nei Comuni dei territori colpiti da eventi sismici verificatisi a far data dall'1.4.2009 dove sia stato dichiarato lo stato di emergenza (ex art. 119, comma 8-ter, d.l. n. 34/2020)</p>
BONUS PER L'ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE	<p>Aliquota al 75%</p> <p>Massimali diversi a seconda dello specifico intervento</p> <p>Possibilità di avvalersi, solo in alcuni casi, della cessione del credito e dello sconto in fattura</p>	<p>Aliquota al 75%</p> <p>Massimali diversi a seconda dello specifico intervento</p>
BONUS CASA	<p>Aliquota al 50%</p> <p>Massimale di spesa pari a 96.000 euro per unità immobiliare</p>	<p>Aliquota al 36%</p> <p>Massimale di spesa pari a 48.000 euro per unità immobiliare</p>
BONUS MOBILI	<p>Aliquota al 50%</p> <p>Massimale di spesa pari a 5.000 euro</p>	NON PREVISTA
ECOBONUS	<p>Aliquota variabile da 50% a 75%</p> <p>Massimali diversi a seconda dello specifico intervento</p>	<p>Aliquota al 36%</p> <p>Massimale di spesa pari a 48.000 euro per unità immobiliare</p>
SISMABONUS	<p>Aliquota variabile da 50% a 85%</p> <p>Massimale di spesa pari a 96.000 euro per unità immobiliare</p>	<p>Aliquota al 36%</p> <p>Massimale di spesa pari a 48.000 euro per unità immobiliare</p>
ECO-SISMABONUS COMBINATI SULLE PARTI COMUNI EDIFICI	<p>Aliquota variabile da 80% a 85%</p> <p>Massimale di spesa pari a 136.000 euro per unità immobiliare</p>	NON PREVISTA
BONUS VERDE	<p>Aliquota al 36%</p> <p>Massimale di spesa pari a 5.000 euro per unità immobiliare</p>	NON PREVISTA

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

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

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

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

Era prevedibile che uno strumento fiscale pensato anche per allettare ulteriormente i condomini delle nostre città, che solo parzialmente avevano utilizzato i bonus tradizionali (ristrutturazione e ecobonus), e ottenere, in sostanza, un rinnovo delle facciate, delle parti pubbliche, delle quinte del paesaggio urbano, fosse massicciamente utilizzato grazie alla spinta della cessione del credito a imprese esecutrici e banche.

Anche dal punto di vista di valorizzazione degli immobili si può fare già un primo bilancio positivo che è sotto gli occhi di tutti, ed è che la fine dell'intensa cantierizzazione degli ultimi mesi restituisce alla vista, una volta smontati i ponteggi, molte vie delle nostre città rinnovate esteticamente e manufatti edilizi che consumeranno meno energia per il riscaldamento e inquinaeranno meno.

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

In particolare a Milano già dallo scorso anno, grazie all'appello della Commissione del Paesaggio comunale è stata sottolineata un'altra criticità non trascurabile: il Superbonus può essere un nemico pericoloso per il processo di salvaguardia dell'architettura moderna.

Gli edifici residenziali costruiti nella città capoluogo di regione tra gli anni '50 e '60 del secolo scorso, opera di architetti più o meno famosi, costituiscono un patrimonio di qualità media elevatissima: per la maggior parte si tratta di edifici ancora in pieno utilizzo, al cui valore architettonico sono sensibili gli specialisti, ma raramente il grande pubblico di chi li abita, e soprattutto non sono protetti da alcun vincolo.

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

Occorre segnalare anche la mobilitazione di un gruppo di docenti del Politecnico per tutelare da interventi invasivi il Palazzo INA in corso Sempione, di Piero (1953-1958), opera maggiore del Moderno milanese, intervenuti dopo la scarsa visibilità ottenuta dalla rimozione delle piastrelle di klinker della facciata del Condominio di via Nievio a Milano di Luigi Caccia Dominioni (1955-1957).

In misura di minore importanza per la storia dell'architettura moderna, ma comunque esempi importanti per il disegno delle nostre città, sono gli edifici che sono stati documentati in mostre e monografie anche dal nostro Ordine a partire dal 2012 (cinquantenario dell'istituzione dell'Ordine provinciale) fino a oggi: gli architetti Luigi Verri e Luciano Brunella a Varese, l'architetto Enrico Marini a Saronno, hanno progettato molti interventi urbani con fabbricati multipiano che costituiscono ormai pietre miliari della costruzione delle nostre città del secondo dopoguerra e spesso, in virtù delle influenze della scuola milanese del Politecnico e delle riflessioni che negli anni cinquanta e sessanta percorrevano tutte le facoltà di architettura e possono

Rilevazione dei prezzi degli immobili in provincia di Varese

ascrivere ad esempi di buona architettura.

Come per gli edifici milanesi alcune scelte di materiali e di composizione architettonica dei prospetti che affacciano sulle nostre strade le opportunità offerte dai bonus (facciate o Super) caratterizzano le parti di maggior valore e di visione immediata e comprensibile ai più: le facciate degli edifici.

Preziose tessiture di mosaici, di ceramiche, di klinker, di mattoni e di calcestruzzi faccia a vista – materiali per varie ragioni quasi dimenticati dall'edilizia contemporanea di tutte le fasce di mercato – studiate da questi architetti unitamente ad elementi mai leziosi ma frutto di precise scelte funzionali ed estetiche – aggetti, paramenti, paraste, serramenti sapientemente disegnati, si compongono in un paesaggio urbano straordinario per la ricchezza e la varietà delle sue tinte, consistenze e chiaroscuri.

La diffusione indiscriminata della mano-di-bianco/grigio chiaro e del cappotto termico rischia di farne tabula rasa, anche se nel miglior spirito di efficientamento energetico e attenzione per i temi della transizione ecologica, come si usa dire oggi.

Ben vengano quindi appelli come quelli del mondo culturale milanese a cui ci ispiriamo per chiedere alle Amministrazioni locali della provincia di Varese di porre attenzione e magari di immaginare provvedimenti specifici all'interno di Regolamenti e Norme di Piano dei Piani di Governo del Territorio per tutelare questi edifici pur nell'attenzione ai temi relativi a alle agevolazioni fiscali. È il momento di determinare una procedura che serva da riferimento per le tante occasioni simili che si riproporranno certamente nei prossimi mesi e anni.

Nel processo di trasformazione della città, che si manifesta per punti ma finisce per incidere sulle qualità visuali e materiche dell'intera dimensione urbana, le ragioni della cultura architettonica devono potersi confrontare alla pari con le preoccupazioni ambientali-energetiche e con le comprensibili necessità dei proprietari di questi immobili di poter accedere alle agevolazioni fiscali al pari dei condomini di edifici con meno interesse architettonico.



Palazzo INA in Corso Sempione a Milano
Arch. Piero Bottoni



Condominio in via XXV Aprile a Varese
Arch. Luciano Brunella



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



Condominio Shiva in via Pagani a Saronno
Arch. Enrico Marini

Impianti di riscaldamento e contabilizzazione

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

Le disposizioni sugli impianti termici ormai sono abbastanza consolidate, testimonianza che lo storico impegno di Regione Lombardia, a coordinamento di tutti gli Enti Locali coinvolti, per il contenimento dei consumi energetici nelle abitazioni e a garanzia della sicurezza e del buon funzionamento delle caldaie ha raggiunto lo scopo.

In questo articolo intendiamo richiamare lo stato normativo di due importanti aspetti attinenti agli scopi appena enunciati, cioè il CURIT e la termoregolazione e contabilizzazione dei consumi energetici legati al condizionamento degli edifici.

La targa CURIT

Alla data odierna ogni impianto termico dovrà essere già dotato di una targa identificativa che riporterà un codice univoco che sarà valido per tutta la vita dell'impianto.

In caso di nuova installazione, la targa verrà apposta dall'installatore, mentre per gli impianti di riscaldamento esistenti l'operazione avverrà a cura del manutentore.

La targa così attribuita permetterà di tracciare i dati relativi all'impianto con maggiore certezza e faciliterà il recupero di tali informazioni da parte del responsabile dell'impianto stesso.

Nel caso di impianti di riscaldamento centralizzati a servizio di condomini, sarà l'amministratore o il terzo responsabile a dover produrre una targa da apporre in corrispondenza della centrale termica e che contenga diverse informazioni relative all'impianto tra cui il codice, gli orari di funzionamento ed il riferimento al responsabile.

Tutti gli impianti termici devono essere dotati di:

- a) libretto di impianto conforme al modello adottato con D.D.U.O. 5027/2014 e ss.mm.ii.;
- b) libretto di uso e manutenzione dell'impianto redatto dalla azienda installatrice/costruttrice o incaricata della manutenzione dell'impianto;
- c) libretti di istruzioni di uso e manutenzione dei generatori, bruciatori e apparecchiature dell'impianto forniti dai produttori;
- d) autorizzazioni amministrative quali libretto matricolare di impianto, certificato di prevenzione incendi e denuncia ISPESL o INAIL, ove obbligatori;
- e) dichiarazione di conformità prevista dal D.M. 37/08, e, per gli impianti installati antecedentemente l'entrata in vigore di detto decreto, documentazione di cui alla Legge 46/90 o al D.P.R. 218/98, ove obbligatori;
- f) i rapporti di controllo tecnico previsti per ogni manutenzione effettuata, sia ordinaria che straordinaria, conformi ai modelli adottati con D.D.U.O. 5027/2014 e ss.mm.ii. secondo la tipologia di apparecchio;
- g) targa dell'impianto a seguito della procedura di targatura.



Termoregolazione e contabilizzazione del calore su impianti centralizzati o collegati al teleriscaldamento

Tutti gli impianti termici a servizio di più unità immobiliari, anche se alimentati da reti di teleriscaldamento, dovranno essere dotati di sistemi di termoregolazione e contabilizzazione del calore. La contabilizzazione del calore, per la successiva divisione delle spese relative al riscaldamento, responsabilizza in modo diretto ogni utente. Il sistema porta ad attivare il riscaldamento solo quando si è presenti nell'abitazione, evitando di raggiungere temperature particolarmente elevate e conseguenti inutili sprechi; con queste predisposizioni inoltre non si producono una parte importante delle emissioni nocive in atmosfera.

Il termine ultimo per l'adeguamento degli impianti è stato fissato al 31 dicembre 2016, e dal 1° gennaio 2017 sono possibili i controlli e nel caso di non ottemperanza verranno comminate le relative sanzioni, come da DELIBERAZIONE N° X / 3965 del 31/07/2015, da comminare sia al responsabile tecnico dell'impianto che al responsabile dell'impianto, cioè all'Amministratore, fino a € 3.000 per ogni unità immobiliare.

I sistemi di contabilizzazione dei consumi energetici possono essere di diverse tipologie in relazione alla configurazione dell'impianto termico, in particolar modo della rete interna di distribuzione del fluido caldo.

Nei condomini la maggior parte degli impianti sono realizzati con colonne verticali che raggiungono un termosifone per ogni piano, con numero di colonne pari al numero di termosifoni presenti in ogni piano. In questo caso non è ipotizzabile, dal punto di vista economico, il completo rifacimento della rete di distribuzione, per cui vengono utilizzati, per la contabilizzazione, singoli lettori di consumi energetici (i cosiddetti contabilizzatori) posti sulla faccia anteriore di ogni termosifone; una volta all'anno viene eseguita una lettura diretta dei consumi, o tramite un sistema di comunicazione per lo scambio dei dati di tipo wireless. Il diritto di riscaldare le nostre abitazioni in funzione delle nostre abitudini e pagare solo quello che effettivamente si consuma sarà non solo di chi possiede un impianto di riscaldamento autonomo ma anche di chi abita in un condominio dotato di riscaldamento centralizzato. Questa opportunità è fornita dai sistemi di termoregolazione, ottenuta con la posa di valvole termostatiche.

L'introduzione dei contabilizzatori, quindi, deve essere accompagnato con la posa di valvole termostatiche su ogni singolo radiatore, con lo scopo di permettere una regolazione puntuale in ogni ambiente delle temperature, contribuendo, quindi, ad una ulteriore diminuzione dei consumi. Ciò significa che potranno essere mantenute temperature differenti nei vari ambienti, agendo sulle valvole termostatiche, che sono in grado di mantenere la temperatura nell'ambiente specifico, come regolata dall'utente stesso. La presenza di valvole termostatiche permette di ottenere risparmi energetici anche dell'ordine del 20 – 25 %, a fronte di un modesto costo delle valvole stesse. Occorre tener presente, però, che l'introduzione di queste valvole comporta un diverso comportamento della rete di distribuzione ed in particolare delle pompe elettriche che devono essere adeguate ai consumi variabili e quindi devono essere sostituite; il progetto della loro sostituzione non può essere affidato al solito praticone, ma deve essere elaborato da un tecnico competente in materia, al fine di poter garantire un perfetto funzionamento del nuovo impianto.

Nelle palazzine fino a due piani, invece è possibile, con modifiche meno onerose, ottenere una contabilizzazione dei consumi a livello di unità immobiliare, con un contabilizzatore per ogni appartamento, posto spesso nella centrale termica; in ogni caso all'interno di ogni appartamento dovranno essere installate le valvole termostatiche su ogni radiatore.

Il gestore dell'impianto elabora i dati relativi ai costi e ripartisce le spese relative ai consumi energetici (gas ed energia elettrica consumata dalla centrale termica) in base alla norma UNI 10200.

La UNI 10200 è stata pubblicata nel rispetto del principio – insito nella Legge n.10/1991 (art.26 comma 5) – secondo cui ciascun utente paga in base a quanto effettivamente registrato. Tale principio è contenuto in una norma imperativa e pertanto non derogabile nemmeno con l'unanimità dei condomini; qualsiasi indicazione contrattuale controversa, all'articolo 26 comma 5 della Legge n.10/1991, è da considerarsi nulla. È pertanto obbligatorio che per il calcolo dei "consumi effettivi" e il loro riparto si utilizzi la norma tecnica di settore, ovvero la UNI 10200, anche perché chi la applica ha la cosiddetta presunzione di esecuzione alla regola d'arte.

Il principio su cui si basa la UNI 10200 è la ripartizione del costo del calore prodotto dal generatore, che dipende dal costo del vettore energetico utilizzato e dall'efficienza dell'impianto di generazione.

L'energia termica utile prodotta viene quindi suddivisa in base ai:

- consumi volontari (quota variabile), ovvero quelli dovuti all'azione volontaria dell'utente mediante i dispositivi di termoregolazione (valvola termostatica o termostato), che vanno ripartiti in base alle indicazioni fornite dai dispositivi (letture) atti alla contabilizzazione del calore (contatori, ripartitori e altri sistemi);

- consumi involontari (quota fissa), ovvero quelli indipendenti dall'azione dell'utente e cioè principalmente le dispersioni di calore della rete di distribuzione, che vanno ripartiti in base ai millesimi di riscaldamento.

I millesimi di riscaldamento – secondo quanto dettagliato dalla UNI 10200, così come conosciuti nel mondo degli amministratori di condominio – sono i millesimi di fabbisogno di ogni appartamento, cioè la quantità di energia necessaria per compensare le dispersioni termiche verso gli ambienti esterni.

La UNI 10200 prevede quindi la suddivisione del costo dell'energia termica utile prodotta dal generatore in due componenti: la parte variabile e quella fissa.

La procedura di ripartizione della spesa totale di riscaldamento e acqua calda sanitaria secondo la UNI 10200 richiede, in questo caso, alcuni passaggi che possono essere così riassunti:

- 1) determinare la spesa totale;
- 2) determinare l'energia utile prodotta;
- 3) calcolare il costo unitario dell'energia utile, ovvero il costo dell'energia all'uscita dal generatore. Nel caso il generatore sia anche adibito alla produzione di acqua calda sanitaria è necessario risalire a quanta energia prodotta dal generatore sia stata utilizzata per tale scopo;
- 4) ripartire l'energia utile totale fra consumi volontari e involontari;
- 5) ripartire l'energia utile volontaria in base alle letture delle apparecchiature;
- 6) ripartire l'energia utile involontaria in base ai millesimi di riscaldamento.

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

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

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

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

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

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

La procedura è abbastanza complessa e non può essere realizzata se non con il supporto di un professionista e con idoneo programma di calcolo.

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

Rilevazione dei prezzi degli immobili in provincia di Varese

La prevenzione incendi negli edifici civili

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

La normativa di legge relativa alla prevenzione incendi negli edifici civili è articolata partendo dalle caratteristiche dell'edificio stesso.

Le attività sottoposte ai controlli di prevenzione incendi sono definite nel D.P.R. 1 agosto 2011, n. 151, "Schema di regolamento per la disciplina dei procedimenti relativi alla prevenzione incendi".

Il nuovo regolamento attualizza l'elenco delle attività sottoposte ai controlli di prevenzione incendi e, introducendo il principio di proporzionalità, correla le stesse a tre categorie, A, B e C, individuate in ragione della gravità del rischio piuttosto che della dimensione o, comunque, del grado di complessità che contraddistingue l'attività stessa.

In secondo luogo, il provvedimento individua, per ciascuna categoria, procedimenti differenziati, più semplici rispetto agli attuali procedimenti, con riguardo alle attività ricondotte alle categorie A e B.

Grazie alla individuazione delle distinte categorie è stata effettuata una differenziazione degli adempimenti procedurali e, in particolare:

- categoria A: attività dotate di "regola tecnica" di riferimento e contraddistinte da un limitato livello di complessità, legato alla consistenza dell'attività, all'affollamento ed ai quantitativi di materiale presente;
- categoria B: attività presenti in A, quanto a tipologia, ma caratterizzate da un maggiore livello di complessità, nonché le attività sprovviste di una specifica regolamentazione tecnica di riferimento, ma comunque con un livello di complessità inferiore al parametro assunto per la categoria 'superiore';
- categoria C: attività con alto livello di complessità, indipendentemente dalla presenza o meno della 'regola tecnica'.

In linea con quanto stabilito dal nuovo quadro normativo generale, sono state quindi aggiornate e riadattate le modalità di presentazione delle istanze concernenti i procedimenti di prevenzione incendi, per ciò che attiene la valutazione dei progetti, i controlli di prevenzione incendi, il rinnovo periodico di conformità antincendio, la deroga, il nulla osta di fattibilità, le verifiche in corso d'opera, la voltura, prevedendo sia il caso in cui l'attivazione avvenga attraverso lo Sportello Unico per le attività produttive sia l'eventualità che si proceda direttamente presso il Comando Provinciale V.V.F. competente per territorio.

Le attività che possono interessare un edificio civile, nel quale sono presenti solo residenze, sono le seguenti:

N. attività	descrizione attività	A	B	C
74	Impianti per la produzione di calore alimentati a combustibile solido, liquido o gassoso con potenzialità superiore a 116 kW	Fino a 350 kW	Oltre 350 kW e fino a 700 kW	Oltre 700 kW
75	Autorimesse pubbliche e private, parcheggi pluripiano e meccanizzati di superficie complessiva coperta superiore a 300 m ² ; locali adibiti al ricovero di natanti ed aeromobili di superficie superiore a 500 m ² ; depositi di mezzi rotabili (treni, tram, ecc.) di superficie coperta superiore a 1000 m ²	Autorimesse fino a 1.000 m ²	Autorimesse oltre 1.000 m ² e fino a 3.000 m ² ; ricovero di natanti ed aeromobili oltre i 500 m ² e fino a 1.000 m ²	Autorimesse oltre 3.000 m ² ; ricovero di natanti ed aeromobili oltre i 1.000 m ² ; depositi di mezzi rotabili
77	Edifici destinati ad uso civile con altezza antincendio superiore a 24 m	Fino a 32 m	Oltre 32 m e fino a 54 m	Oltre 54 m

Non sono elencate le attività relative alla eventuale presenza di attività commerciali o artigianali, per le quali possono esserci ulteriori prescrizioni dettate dalle specifiche attività.

La procedura prevede la presentazione di un progetto al locale Comando Provinciale VVF per ognuna delle tre attività precedentemente descritte, ove applicabili.

Per la categoria A il progetto va presentato contestualmente con la SCIA specifica di prevenzione incendi (SCIA VVF, da non confondere ad esempio con la SCIA che si presenta per lavori edili presso gli uffici comunali), documentazione da presentare al termine dei lavori e prima dell'inizio delle attività.

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

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

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

Non sono più i Vigili del Fuoco che, prima dell'84 con il C.P.I., poi N.O.P. e di nuovo il C.P.I., autorizzano l'inizio e la regolarità dell'attività, ma il Titolare dell'Attività stesso con il suo consulente antincendio. Si sposta il "controllo" dai Vigili del Fuoco al Titolare e con esso la responsabilità.

La documentazione deve essere redatta da un tecnico iscritto nell'elenco, gestito dal Ministero dell'Interno, dei professionisti abilitati.

Nei casi fin qui esposti la SCIA deve essere rinnovata ogni 5 anni a cura del titolare dell'attività presentando al Comando Vigili del Fuoco una dichiarazione nella quale si attesta l'assenza di variazione delle condizioni di sicurezza antincendio, nonché di corretto adempimento degli obblighi gestionali e di manutenzione connessi con l'esercizio dell'attività, previsti dalla normativa vigente.

L'attestazione deve essere corredata da atti che confermano la effettuazione di controlli e verifiche ed in particolare di asseverazione, a firma di professionista antincendio, attestante che, per gli impianti finalizzati alla protezione attiva antincendi, con esclusioni delle attrezzature mobili di estinzione, sono garantiti i requisiti di efficienza e funzionalità. La stessa asseverazione deve riferirsi anche ai prodotti e ai sistemi per la protezione di parti o elementi portanti delle opere di costruzione, ove installati, finalizzati ad assicurare la caratteristica di resistenza al fuoco.

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

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

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

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

Le strategie antincendio si applicano alle seguenti tipologie di facciata:

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

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

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

Nuovi regolamenti edilizi "unificati"

A cura del geom. Carlo Neglia - Comune di Varese

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

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

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

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

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

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

Il REGOLAMENTO EDILIZIO TIPO è strutturato in:

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

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

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

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

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

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

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

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

Testo: in vigore dal 27/05/1998

Criteria generali

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

Criteria per i gruppi "R" e "P"

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

Criteria per il gruppo "T"

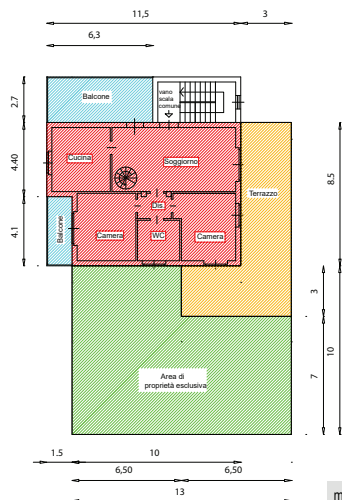
1. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo T, la superficie catastale è data dalla somma:
 - a) della superficie dei locali aventi funzione principale nella specifica categoria e dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali;
 - b) della superficie dei locali accessori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

Rilevazione dei prezzi degli immobili in provincia di Varese

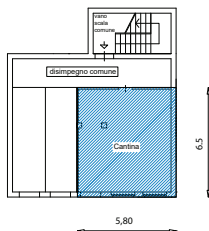
I prezzi - espressi in €/m² e in €/unità - sono da intendersi riferiti alle superfici commerciali, così come definite dall'allegato C) del D.P.R. n.138/1998 (riportato nel seguito) per il quale:

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

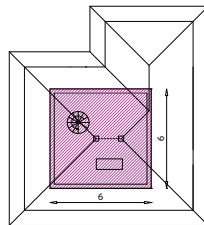
ESEMPIO CALCOLO SUPERFICIE APPARTAMENTO A PIANO RIALZATO, BALCONE ED AREA DI PROPRIETÀ ESCLUSIVA



ESEMPIO CALCOLO SUPERFICIE VANO ACCESSORIO NON COMUNICANTE (CANTINA)



ESEMPIO CALCOLO SUPERFICIE VANO ACCESSORIO COMUNICANTE (SOFFITTA NON ABITABILE)



misure espresse in metri (m)







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

Tabella di calcolo delle superfici

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

La tabella fornisce indicazioni esclusivamente per le abitazioni del gruppo "R" (abitazioni in fabbricati residenziali e promiscui, abitazioni in villino e villa, abitazioni tipiche dei luoghi). In presenza di balconi, terrazzi e portici *non comunicanti* con vani principali e accessori diretti, le relative percentuali di ragguaglio si riducono al 15% fino a 25 m² e al 5% per la quota eccedente.

Percentuali di ragguaglio

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

* Le ville e i villini per i quali il ragguaglio dell'area di pertinenza si effettua solo per l'area eccedente il quintuplo della superficie dei vani principali e accessori diretti, sono identificati con la destinazione "R/2" del gruppo "R".

Esempi di calcolo

The screenshot shows the website interface for the Camera di Commercio Varese. The main content area displays a section titled "PREZZI IMMOBILI IN PROVINCIA DI VARESE". It includes a list of properties with their respective prices and a sidebar with "Atti Indagini" and "Segreteria di competenza".

► vai al sito www.prezzivarese.it

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

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

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

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

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

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

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

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

La Legge Finanziaria 2007 ha introdotto un nuovo punto che prevede: *"In caso di assenza dell'iscrizione al ruolo* degli agenti d'affari in mediazione ai sensi della legge 03/02/1989 n. 39, e successive modificazioni il notaio è obbligato a effettuare specifica segnalazione all'Agenzia delle Entrate di competenza. In caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati di cui al comma 22, si applica la sanzione amministrativa da 500 euro a 10.000 euro e, ai fini dell'imposta di registro, i beni trasferiti sono assoggettati a rettifica di valore ai sensi dell'articolo 52, comma 1, del Testo Unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, approvato con Decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986 n. 131, e successive modificazioni".* In altre parole: il notaio rogante, ove le parti contraenti si siano avvalse dell'attività di un mediatore immobiliare, deve richiedere prova dell'iscrizione al ruolo* dell'intervenuto mediatore e se quest'ultimo non è iscritto allo stesso è obbligo del notaio segnalare tale soggetto all'Amministrazione Finanziaria.

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

* Il D.Lgs n. 59 del 26/03/2010 ha soppresso il "Ruolo" di cui all'articolo 2 della Legge 3 febbraio 1989 n. 39. Tuttavia permangono i requisiti che l'agente deve possedere per poter esercitare l'attività di mediatore immobiliare, requisiti necessari per l'iscrizione al Registro Imprese e/o al REA per lo svolgimento dell'attività, verificati dalla competente Camera di Commercio.

La mediazione civile

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Alle materie già previste si aggiungono:

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

Inoltre:

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

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

Rilevazione dei prezzi degli immobili in provincia di Varese

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

Va inoltre ricordato che la procedura di mediazione, avente costi contenuti e predeterminati, presenta interessanti risvolti anche sotto il profilo di agevolazioni fiscali: il verbale di accordo è esente dall'imposta di registro entro il limite di valore di € 100.000,00. Viene riconosciuto un credito di imposta pari all'importo pagato per le spese di mediazione, fino ad un massimo di 600 euro.

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

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

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

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

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

Ogni Organismo è dotato:

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

Elenco degli Organismi pubblici della Provincia di Varese:

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

Disamina sulle novità fiscali e normative di maggior rilievo intervenute nel corso del 2024 relative ad immobili posseduti da persone fisiche

A cura del dott. Giorgio Bellani e del rag. Antonio Centorrino - Confcommercio Ascom F.I.M.A.A. Varese (redatto in data 30 ottobre 2024)

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

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

- **Decreto Legge n. 212/2023 "Decreto salva Superbonus"**:

Art. 1 Detrazione 110% per i lavori non terminati:

- stabilisce che per gli interventi edilizi per i quali è stata esercitata l'opzione per lo sconto in fattura / cessione del credito in base ai SAL (Stato Avanzamento Lavori) fino al 31.12.2023, è disposto che le detrazioni spettanti "non sono oggetto di recupero in caso di mancata ultimazione dell'intervento stesso, ancorché tale circostanza comporti il mancato soddisfacimento del requisito del miglioramento di due classi energetiche". In sostanza, la detrazione derivante dalle spese sostenute fino al 31.12.2023 riferite ai SAL per i quali il contribuente ha optato per sconto in fattura/cessione del credito è considerata "acquisita" anche nel caso in cui i lavori non risultino/vengano terminati o nel caso in cui il mancato completamento dei lavori non consenta il conseguimento del miglioramento energetico richiesto dalla norma;
- introduce un nuovo contributo a favore dei soggetti con un reddito di riferimento inferiore o pari a € 15.000,00. Il contributo spetta per le spese sostenute dallo 01.01.2024 al 31.10.2024 da condomini, persone fisiche al di fuori dell'attività d'impresa/lavoro autonomo per interventi su edifici da 2 a 4 unità immobiliari o singole unità all'interno del condominio/edificio a condizione che entro il 31.12.2023 sia stato raggiunto uno Stato Avanzamento Lavori non inferiore al 60%.

Art. 2 Detrazione 110% immobili comuni terremotati:

prevede la possibilità di esercitare le opzioni per sconto fattura/ cessione credito con riferimento agli interventi che comportano la demolizione e la ricostruzione degli edifici ubicati nei comuni colpiti da eventi sismici dallo 01.04.2009. Viene introdotto in capo al proprietario l'obbligo di stipula dell'immobile di una assicurazione a copertura dei danni procurati da calamità naturali/eventi catastrofali.

Art. 3 Detrazione 75% eliminazione barriere architettoniche:

confermata la detrazione del 75% per le spese sostenute sino al 31.12.2025, dispone che dal 31.12.2023 la detrazione non si applica alla generalità degli interventi finalizzati al superamento della barriere architettoniche ma è applicabile solo e soltanto alla "realizzazione in edifici già esistenti di interventi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche aventi ad oggetto esclusivamente scale, rampe, ascensori, servoscala e piattaforme elevatrici".

- **Legge 213 del 30 dicembre 2023 (Legge di Bilancio 2024) all'art.1:**

- **commi da 64 a 66 Cessione immobili dopo lavori con detrazione 110%**
È stato modificato il comma 1 dell'art. 67, inserendo un'integrazione, con la quale è disposto che per le cessioni poste in essere dall'1 gennaio 2024 costituiscono "redditi diversi" "le plusvalenze realizzate mediante cessione a titolo oneroso di beni immobili, in relazione ai quali il cedente o gli altri aventi diritto abbiano eseguito gli interventi agevolati" con la detrazione 110%. In pratica, tra gli immobili passibili di generare plusvalori fiscalmente rilevanti vengono inseriti gli immobili ristrutturati con la detrazione del 110% da non più di 10 anni all'atto della cessione. Sono espressamente esclusi gli immobili acquisiti per successione o adibiti ad abitazione principale del cedente/suoi familiari per la maggior parte dei 10 anni ovvero per la maggior parte del periodo (inferiore a 10 anni) antecedente la cessione. Le plusvalenze su cui andrà calcolato il reddito sono costituite dalla differenza tra i corrispettivi percepiti nel periodo di imposta e il prezzo di acquisto o il costo di costruzione del bene ceduto, aumentato di ogni altro costo inerente al bene medesimo.
- **commi 86 e 87 Dichiarazione variazione dello stato dei beni**
Dispone che l'Agenzia delle entrate verifichi, in relazione alle unità immobiliari oggetto degli interventi agevolati dal c.d. "superbonus", la presentazione delle dichiarazioni di variazione dello stato dei beni, anche ai fini di eventuali effetti sulle rendite dell'immobile presenti in atti del catasto dei fabbricati. Tale verifica deve essere condotta sulla base di specifiche liste selettive elaborate con l'utilizzo delle moderne tecnologie di interoperabilità e analisi delle banche dati, anche ai fini degli eventuali effetti sulla rendita dell'immobile presente in atti nel catasto dei fabbricati.

Rilevazione dei prezzi degli immobili in provincia di Varese

- **BONUS EDILIZI**: si ricorda che il superbonus è sceso al 70% per le spese sostenute entro il 31.12.2024 e scenderà al 65% per le spese sostenute entro il 31.12.2025. Si ricorda che i bonus di ripristino patrimonio immobiliare (50%), ecobonus ordinario (50% e 65%), sismabonus ordinario (50%,70% , 75%,85%), ecosismabonus ordinario (80% e 75%) , bonus mobili/grandi elettrodomestici (50%), bonus verde (36%) sono ancora in vigore per tutti le spese affrontate entro il 31.12.2024. In assenza di interventi normativi a riguardo, a partire dallo 01.01.2025 rimarranno operativi solo ecobonus e sismabonus che confluiranno nell'ambito dell'art. 16-bis Tuir con la detrazione del 36% nel limite di spesa di € 48.000,00.

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

- **Legge 213 del 30 dicembre 2023 (Legge di Bilancio 2024) art. 1, commi da 63 a 66**:

viene introdotta la modifica dell'art. 4, DL n. 50/2017 che disciplina le c.d. "locazioni brevi" (durata non superiore a 30 giorni) assoggettate a cedolare secca, per le quali è disposto l'aumento dell'aliquota dal 21% al 26% per l'immobile successivo al primo. In particolare, in base alla nuova formulazione del comma 2 del citato art. 4 è previsto che: ai redditi derivanti dai contratti di locazione breve si applicano le disposizioni dell'articolo 3 del decreto

legislativo 14 marzo 2011, n. 23, con l'aliquota del 26 per cento in caso di opzione per l'imposta sostitutiva nella forma della cedolare secca.

L'aliquota di cui al primo periodo è **ridotta al 21 per cento per i redditi derivanti dai contratti di locazione breve relativi a una unità immobiliare individuata dal contribuente in sede di dichiarazione dei redditi** . Risulta pertanto ora chiaro che, in presenza di più immobili locati, la maggior aliquota del 26% trova applicazione con riferimento ai canoni relativi al secondo/terzo e quarto appartamento locato (resta fermo che il regime in esame è ammesso per la locazione breve di non più di 4 appartamenti).

Imposta Municipale Unica - IMU

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

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

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

La legge nr. 160/2019 ha riscritto l'imposta patrimoniale sugli immobili: dal 1 gennaio 2020 è stata soppressa l'imposta unica comunale (IUC) con contestuale abolizione della TASI (tributo per i servizi indivisibili) ad eccezione delle disposizioni relative alla tassa sui rifiuti (Tari) che rimangono in vigore. La nuova IMU, pertanto, unifica le due componenti dell'imposta unica comunale, IMU e TASI.

Il legislatore ha, altresì, riformulato la disciplina delle aliquote applicabili nell'imposta municipale, introducendo una limitazione per i Comuni alla possibilità di differenziare le proprie aliquote; tale disciplina è rimasta sospesa in attesa del Decreto attuativo. Tale decreto è stato approvato con D.M. 7 luglio 2023, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 172 del 25 luglio 2023 e recentemente è stato modificato con D.M. 6 settembre 2024, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 219 del 18 settembre 2024.

Va evidenziato che questi schemi vincolanti per i comuni, in forza di successive proroghe, **sono applicabili a partire dal 2025**, quindi non esplicano efficacia con riferimento alle aliquote approvate per il saldo IMU 2024.

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

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

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

Inoltre, a partire dal 2020, sono previste alcune fattispecie di aliquote e, in particolare, le seguenti:

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

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

Che cos'è

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

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

Rilevazione dei prezzi degli immobili in provincia di Varese

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

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

Chi deve versarla

Sono soggetti passivi IMU:

- il proprietario di immobili (piena proprietà non gravata da usufrutto);
- l'usufruttuario (in tal caso il nudo proprietario non deve versarla);
- il titolare del diritto d'uso;
- il titolare del diritto di abitazione (in caso di decesso di uno dei due coniugi, in riferimento alla casa coniugale, pagherà l'IMU il coniuge superstite);
- il titolare del diritto di enfiteusi;
- il titolare del diritto di superficie;
- il concessionario di aree demaniali;
- l'utilizzatore dell'immobile in virtù di contratto di leasing;
- il coniuge assegnatario della casa coniugale.

Chi non deve versarla

- il nudo proprietario;
- l'inquilino;
- la società di leasing concedente;
- il comodatario;
- l'affittuario dell'azienda se questa comprende immobili;
- il coniuge non assegnatario della casa coniugale.

Quali beni colpisce

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

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

In particolare, l'imposta si paga sui seguenti beni:

- **Fabbricati** (ad eccezione delle esclusioni sotto riportate)

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

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

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

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

(*) I coltivatori diretti e gli Iap, che possiedono e coltivano i terreni, non versano imposta indipendentemente dall'ubicazione del terreno. In ogni caso i terreni situati nei Comuni montani sono esenti: per l'individuazione di quest'ultimi si rinvia alla circolare del ministero delle Finanze n. 9/1993;

- Aree edificabili

La base imponibile è data dal valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, o a far data dall'adozione degli strumenti urbanistici.

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

È consigliabile rivolgersi all'Ufficio Tributi dei Comuni per ottenere le tariffe per zone oppure consultare il sito web del Comune. Per la verifica della destinazione urbanistica del proprio terreno in base allo strumento urbanistico adottato dal Comune (terreno edificabile o agricolo) è opportuno richiedere all'ufficio tecnico del Comune di riferimento il certificato di destinazione urbanistica (in breve "CDU").

Esclusioni:

- **L'abitazione principale non di lusso** (diversa dalle categorie catastali A1-A8-A9) e **relative pertinenze**.
È definita tale l'unità immobiliare in cui il soggetto passivo e i componenti del suo nucleo familiare risiedono anagraficamente e dimorano abitualmente. Sono escluse anche le relative pertinenze classificate nelle categorie C/2, C/6 e C/7, nella misura massima di un'unità per ciascuna di tali categorie;
Nota bene: **Sentenza Corte costituzionale nr. 209 del 13/10/2022**
- le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari;
- le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa destinate a studenti universitari soci assegnatari, anche in assenza di residenza anagrafica;
- i fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali (D.M. infrastrutture 22/04/2008), adibiti ad abitazione principale;
- la casa familiare assegnata al genitore affidatario dei figli a seguito di provvedimento del giudice;
- un solo immobile posseduto e non concesso in locazione dal personale appartenente alle Forze armate, alle Forze di polizia nonché al Corpo nazionale dei Vigili del Fuoco, per il quale non sono richieste le condizioni della dimora abituale e della residenza anagrafica;
- gli immobili merce di proprietà delle imprese costruttrici;
- gli immobili degli enti non commerciali destinati alle attività istituzionali;
- gli immobili destinati all'esercizio del culto;
- gli immobili di categoria catastale E;
- i terreni agricoli situati in Comuni montani ex Circ. Ministero delle Finanze n° 9/1993;
- i terreni agricoli posseduti e coltivati da coltivatori diretti e/o IAP ovunque situati.

Riduzioni:

- per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili da parte del contribuente (autocertificazione) o dal Comune (dichiarazione del tecnico comunale) la base imponibile è ridotta al 50%;
- per i fabbricati di interesse storico o artistico di cui all'art. 10 del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, la base imponibile è ridotta del 50%;
- per le abitazioni locate a canone concordato di cui alla legge 9 dicembre 1998, n. 431, l'imposta, determinata applicando l'aliquota stabilita dal comune per le abitazioni diverse da quella principale o per la specifica fattispecie in questione, è ridotta al 75 per cento;
- per i fabbricati rurali strumentali (stalle, depositi attrezzi, ecc.);
- per le abitazioni concesse in comodato, si applica la riduzione del 50% della base imponibile per le unità immobiliari, fatta eccezione per quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, concesse in comodato dal soggetto passivo ai parenti in linea retta entro il primo grado che le utilizzano come abitazione principale, a condizione che:
 - il contratto di comodato sia registrato;
 - il comodante possieda in Italia la sola abitazione concessa in comodato; oltre a quest'ultima, egli può tuttavia possedere un altro immobile adibito a propria abitazione principale, ad eccezione delle unità

Rilevazione dei prezzi degli immobili in provincia di Varese

- abitative classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9;
- il comodante risiede anagraficamente nonché dimora abitualmente nello stesso comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato. La riduzione della base imponibile si applica anche qualora, in caso di morte del comodatario, l'immobile resti destinato ad abitazione principale del coniuge di quest'ultimo in presenza di figli minori.

Quanto si paga

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

Come si paga

Il versamento dell'imposta avviene in due soluzioni:

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

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

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

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

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

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

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

TARI

Che cos'è

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

Chi deve versarla

Sono soggetti passivi TARI:

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

Quali beni colpisce

Sono soggetti all'imposta gli immobili (locali e/o aree scoperte non pertinenziali) suscettibili di produrre rifiuti urbani.

La base imponibile è costituita dalla superficie calpestabile.

Sono esclusi dall'imposta:

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

Per i locali ed aree occupate temporaneamente la Tari è dovuta dal proprietario a condizione che la detenzione temporanea non superi i sei mesi nel corso dello stesso anno solare.

Come si paga

Il versamento dell'imposta potrà avvenire tramite modello F24, apposito bollettino postale od altre modalità di pagamento offerte dai servizi elettronici di incasso e pagamento interbancari e postali.

I Comuni stabiliscono il numero delle rate e le scadenze di pagamento del tributo con appositi regolamenti.

Disposizioni normative di riferimento ed entrata in vigore

- Legge n. 296/06 - Finanziaria 2007 - G.U. n. 299 del 27/12/2006 - in vigore dal 01/01/2007
- Legge n. 244/07 - Finanziaria 2008 - G.U. n. 300 del 28/12/2007 - in vigore dal 01/01/2008
- Legge n. 203/08 - Finanziaria 2009 - G.U. n. 303 del 30/12/2008 - in vigore dal 01/01/2009
- Legge n. 191/09 - Finanziaria 2010 - G.U. n. 302 del 30/12/2009 - in vigore dal 1/01/2010
- Legge n. 214/11 - Finanziaria 2012 - G.U. n. 300 del 27/12/2011 - in vigore dal 28/12/2011
- Legge n. 228/12 - Finanziaria 2013 - G.U. n. 302 del 29/12/2012 - in vigore dal 30/12/2012
- Legge n. 147/13 - Finanziaria 2014 - G.U. n. 302 del 27/12/2013 - in vigore dal 01/01/2014
- Legge n. 190/14 - Finanziaria 2015 - G.U. n. 300 del 29/12/2014 - in vigore dal 01/01/2015
- Legge n. 208/15 - Stabilità 2016 - G.U. n. 302 del 30/12/2015 - in vigore dal 01/01/2016
- Legge n. 232/16 - Stabilità 2017 - G.U. n. 297 del 21/12/2016 - in vigore dal 01/01/2017
- Legge n. 205/17 - Bilancio 2018 - G.U. n. 302 del 29/12/2017 - in vigore dal 01/01/2018
- Legge n. 145/18 - Bilancio 2019 - G.U. n. 302 del 31/12/2018 - in vigore dal 01/01/2019
- Legge n. 58 del 28 giugno 2019 - G.U. n. 151 del 29/06/2019 - in vigore dal 30/06/2019
- Legge n. 160/19 - Bilancio 2020 - G.U. n. 304 del 30/12/2019 - in vigore dal 01/01/2020
- Legge n. 178/20 - Bilancio 2021 - G.U. n. 322 del 30/12/2020 - in vigore dal 01/01/2021
- Legge n. 234/21 - Bilancio 2022 - G.U. n. 310 del 31/12/2021 - in vigore dal 01/01/2022
- Sentenza Corte Costituzionale nr. 209 del 13/10/2022
- Legge n. 197/22 - Bilancio 2023 - G.U. n. 303 del 29/12/2022 - in vigore dal 01/01/2023
- Decreto ministeriale 7 luglio 2023 - G.U. n. 172 del 25/07/2023
- Legge n.213/23 - Bilancio 2024 - G.U. n. 303 del 30/12/2023 - in vigore dal 01/01/2024
- Decreto ministeriale 6 settembre 2024 - G.U. n. 219 del 18/09/2024

Agevolazioni fiscali per l'acquisto della "prima casa"

A cura di Ivan Biolghini - Studio notarile Ferrara Barresi Vassallo

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

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

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

Per quanto riguarda l'agevolazione "prima casa" in caso di successione o donazione, esperibile ai sensi della legge n. 342 del 21 novembre 2000, i presupposti per l'applicabilità sono gli stessi richiesti ai fini dell'imposta di registro, l'unica differenza è rappresentata dall'importo delle tasse fisse ipotecaria e catastale che è pari ad Euro 200 per ognuna.

Con riguardo alla normativa relativa ai requisiti oggettivi della "prima casa", che trova applicazione nelle due ipotesi sopra esposte (ed è applicabile anche per i trasferimenti soggetti ad IVA), il regime agevolato rimane escluso per le case di abitazione cosiddette "di lusso", non dovendo più fare riferimento alle caratteristiche di cui al decreto del Ministro dei Lavori Pubblici 2 agosto 1969, ma esclusivamente alla categoria catastale dell'alloggio, rimanendo quindi escluse le case d'abitazione (con le relative pertinenze) con categoria catastale A/1, A/8 e A/9.

Sono tuttora invariate le aliquote per i trasferimenti di immobili prima casa "soggetti ad IVA" (con un'aliquota ridotta del 4 per cento rispetto a quella ordinaria del 10 per cento), con il pagamento delle imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura fissa di Euro 200 per ciascun tributo.

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

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

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

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

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

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

possidenza di regolari permessi di soggiorno nel nostro paese.

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

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

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

Under 36

Non sono stati prorogati i benefici fiscali, sempre legati all'acquisto della prima abitazione, dedicati ai soggetti di età inferiore ai 36 anni, rimanendo solamente la possibilità per questi soggetti di accedere ad un finanziamento agevolato ed al 100% con contributo CONSAP, sempre a determinate condizioni di reddito e di età anagrafica.

Casi particolari

Coniugi in regime di comunione legale dei beni.

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

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

Acquisti pro-quota di diritti reali sullo stesso immobile.

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

Acquisto di abitazione in corso di costruzione.

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

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

Acquisto di abitazione contigua.

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

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

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

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

Come in precedenza ricordato, la legislazione prevede che la decadenza dall'agevolazione non si applica nel caso in cui il contribuente, entro un anno dall'alienazione dell'immobile acquistato con i benefici fiscali, proceda all'acquisto di altro immobile da adibire a propria abitazione principale, tale salvaguardia del diritto all'agevolazione, trova applicazione anche nell'ipotesi in cui il soggetto alienante, entro un anno compri un terreno sul quale costruisca la propria abitazione principale - fermo restando che per l'acquisto di terreni "tout court" non si applica, in ogni caso, il regime agevolato - precisato che per conservare l'agevolazione

Rilevazione dei prezzi degli immobili in provincia di Varese

in commento, è necessario che entro il termine di un anno il beneficiario non solo acquisti il terreno, ma sullo stesso realizzi un fabbricato da adibire ad abitazione principale, la quale non dovrà necessariamente essere ultimata, infatti è sufficiente che il fabbricato sia venuto ad esistenza, e cioè che esista un rustico comprensivo delle mura perimetrali e che sia ultimata la copertura.

Pertinenze.

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

Il rapporto pertinenziale tra due beni ricorre, quindi, in presenza del presupposto oggettivo della destinazione e di quello soggettivo della volontà del proprietario o del titolare di un diritto reale sulla cosa principale. In tali casi, sulla base del successivo articolo 818 del codice civile, se non diversamente disposto, alle pertinenze si applica lo stesso regime giuridico stabilito per la cosa principale. Il principio civilistico trova applicazione anche ai fini fiscali, quindi le pertinenze sono soggette alla disciplina prevista per il bene al cui servizio o ornamento sono destinate, pertanto il regime agevolato spetta pure per l'acquisto, anche se con atto separato, delle pertinenze dell'immobile, precisato che sono considerate pertinenze, limitatamente ad una per ciascuna categoria, le unità immobiliari classificate o classificabili nelle categorie catastali C/2 (cantine, soffitte, magazzini), C/6 (autorimesse, rimesse, scuderie) e C/7 (tettoie chiuse o aperte).

Soppressione esenzione ed altre agevolazioni

Un'ulteriore novità introdotta dalla legge 128/2013 sulla tassazione dei trasferimenti immobiliari a titolo oneroso, con decorrenza 1 gennaio 2014, riguarda la soppressione di tutte le esenzioni e le agevolazioni tributarie in vigore, anche se previste in leggi speciali.

Giova ricordare che tale soppressione non incide sulla determinazione della base imponibile, rimanendo quindi immutata l'attuale regolamentazione dell'imposta di registro, basata sulla disciplina del "prezzo-valore", ove applicabile; decadono invece tutte le altre esenzioni ed agevolazioni previste (ad esempio quelle relative agli immobili di pregio "storico-culturale", trasferiti da ONLUS od Enti Territoriali - fattispecie che però normalmente si riferiscono a casistiche differenti da quelle qui trattate), fatta eccezione:

- per le cessioni effettuate in attuazione di un programma di edilizia residenziale di cui alla legge 865/1971 e alle leggi regionali 27/2009 e 24/2014, per le quali si applica l'imposta di registro in misura fissa e si attua l'esenzione dall'imposta ipotecaria e catastale, ai sensi dell'art.32 del D.P.R. 601/1973, sulla scorta dell'articolo 20 comma 4-ter della Legge 11 novembre 2014 n. 164 (conversione del D.L. 12 settembre 2014 n. 133) che ha ripristinato la richiesta agevolazione, escludendo la soppressione introdotta a con il D. Lgs. 14 marzo 2011 n. 23;
- per il regime agevolato derivato dalla sistemazione dei rapporti patrimoniali tra coniugi in sede di separazione e/o divorzio;
- per il regime agevolato in ambito di mediazione, conciliazione giudiziale e predibattimentale;
- per il regime agevolato riservato ai coltivatori diretti ed agli IAP (Imprenditori Agricoli Professionali).

Deposito del prezzo della compravendita

Un'importante novità nel campo dei trasferimenti immobiliari a titolo oneroso è stata introdotta dall'art. 1, comma 63, della legge 27 dicembre 2013, n. 147, come modificato dall'art. 1, comma 142, della legge 4 agosto 2017, n. 124, il quale prevede che la parte acquirente possa richiedere che il saldo del prezzo o corrispettivo della compravendita sia versato sul conto corrente dedicato del notaio rogante, conferendo a quest'ultimo espresso incarico in tal senso.

A seguito dell'incarico ricevuto, il notaio provvede a verificare l'assenza di gravami e formalità pregiudizievoli ulteriori rispetto a quelle eventualmente risultanti dal contratto, una volta eseguite la registrazione e la pubblicità dell'atto ai sensi della normativa vigente. Nel caso in cui non venga rilevata la presenza di gravami e formalità pregiudizievoli ulteriori rispetto a quelle eventualmente già evidenziate, il notaio dispone lo svincolo della somma depositata a favore della parte venditrice, nei successivi cinque giorni lavorativi. Nel caso in cui invece venga rilevata la presenza di gravami o formalità pregiudizievoli ulteriori rispetto a quelle conosciute, il notaio utilizza la somma ricevuta in deposito, sempre che il suo importo sia sufficiente, per l'estinzione delle passività e l'ottenimento dei titoli per la cancellazione, dandone avviso alle parti intervenute nell'atto; le spese e gli onorari relativi sono a carico della parte venditrice e sono prelevati dalla somma depositata in conto prezzo o corrispettivo;

una volta estinte le passività e ottenuti i titoli per la cancellazione, il notaio dispone lo svincolo del residuo attivo a favore della parte venditrice nei successivi cinque giorni lavorativi. Nel caso in cui la somma depositata a titolo di saldo del prezzo o corrispettivo non sia sufficiente all'estinzione delle passività e alla copertura delle spese e onorari relativi, oppure vengano rilevate formalità pregiudizievoli che non possono essere cancellate, il notaio trattiene in deposito il prezzo o corrispettivo sul conto corrente dedicato, dandone avviso alle parti intervenute nell'atto; in questo caso lo svincolo può avvenire soltanto in esecuzione di accordo tra tutte le parti interessate, oppure di provvedimento esecutivo dell'autorità giudiziaria.

Credito d'imposta sull'acquisto di una nuova prima casa

Il vantaggio per chi cambia casa

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

Chi può usufruirne

Possono usufruirne coloro che vendono l'immobile per il quale al momento dell'acquisto avevano fruito dei benefici previsti per la "prima casa" relativamente all'imposta di Registro o all'Imposta sul Valore Aggiunto IVA (o avendo acquistato da un soggetto IVA tra l'entrata in vigore della prima legge agevolativa per la prima casa n. 168/1982 c.d. "Legge Formica" ed il 22 maggio 1993, periodo durante il quale l'aliquota del 4% era l'aliquota normale per l'acquisto di abitazioni, a condizione però che all'epoca della compravendita il contribuente fosse comunque in possesso di tutte le condizioni previste per la prima casa).

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

Il credito d'imposta spetta ai contribuenti che non siano decaduti dal beneficio "prima casa" ed è pari all'ammontare dell'imposta di registro, o dell'Iva, dovuta (anche se non materialmente corrisposta in forza di un precedente credito di imposta "c.d. Credito di imposta a catena") in relazione al precedente acquisto agevolato. In ogni caso, non può essere superiore all'imposta di registro o all'Iva dovuta in relazione al nuovo acquisto, essendo compensabile fino ad azzeramento dell'imposta dovuta, ma non dà diritto a rimborsi.



Come si utilizza

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

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

Rilevazione dei prezzi degli immobili in provincia di Varese

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

Per fruire del credito d'imposta è necessario che il contribuente manifesti la propria volontà con apposita dichiarazione nell'atto di acquisto del nuovo immobile, specificando se intende o meno utilizzarlo in detrazione dall'imposta di registro dovuta per lo stesso atto. Se, per errore, la citata dichiarazione è stata omessa, è comunque prevista la possibilità di poter integrare l'atto originario di acquisto con un ulteriore atto notarile integrativo in cui venga richiesta l'agevolazione.

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

Il credito di imposta per il riacquisto della prima casa

A chi compete

- A chi acquista la "prima casa" entro un anno dalla vendita di quella che aveva acquistato in precedenza con le medesime agevolazioni;
- A chi si impegna a vendere la propria abitazione acquistata usufruendo dell'agevolazione prima casa entro un anno dal nuovo acquisto.

Quanto spetta

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

Quando utilizzarlo

- In diminuzione delle imposte di registro, dovute sul nuovo acquisto;
- in diminuzione dell'IRPEF dovuta per l'anno in cui è stato riconosciuto il credito;
- in compensazione di altri tributi o contributi da versare con modello F24.

Quando non spetta

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

- se il contribuente ha acquistato il precedente immobile con aliquota ordinaria, senza cioè usufruire del beneficio "prima casa" (fatto salvo quanto sopra detto per gli acquisti soggetti ad IVA antecedenti al 22 maggio 1993);
- se il nuovo immobile acquistato non ha i requisiti "prima casa";
- se l'immobile alienato è pervenuto al contribuente per successione o donazione.

Imposte acquisto prima e seconda casa

Imposte acquisto "prima casa"

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

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

Imposte acquisto "seconda casa"

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

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

Coefficienti di rivalutazione e categorie catastali

Coefficienti di rivalutazione ai fini del valore fiscale

ATTI SOGGETTI A IMPOSTA DI REGISTRO

A) Per gli immobili DIVERSI DALLA PRIMA CASA

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

B) Per la PRIMA CASA e relative pertinenze

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

Categorie catastali

GRUPPO A (unità immobiliari per uso di abitazioni o assimilabili)	
A1	abitazioni di tipo signorile
A2	abitazioni di tipo civile
A3	abitazioni di tipo economico
A4	abitazioni di tipo popolare
A5	abitazioni di tipo ultrapopolare
A6	abitazioni di tipo rurale
A7	abitazioni in villini
A8	abitazioni in villine
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...

La “Conformità catastale” D.L. 50/2017 del 30 novembre 2017

A cura del geom. Patrizio Crugnola - Collegio Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Varese

L'art. 29 al comma 1-bis della Legge 27 febbraio 1985 n. 52 (come introdotto dal comma 14 dell'art. 19, D.L. 31 maggio 2010, n. 78 e come modificato dalla relativa legge di conversione), dispone che: “*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.*”

Le tre condizioni a pena di nullità sono:

1) **l'identificazione catastale dell'immobile**, che consiste nell'indicazione dei soli dati di Catasto Fabbricati, Comune, Sezione (per i Comuni ove è presente), foglio, numero di mappale ed eventuale subalterno; non rilevano invece i dati catastali quali la categoria, la consistenza, la rendita, ecc.

2) il **riferimento alle planimetrie depositate in catasto**, accertato l'avvenuto deposito in catasto, non è ritenuto necessario che le planimetrie siano allegate all'atto, come non è ritenuto obbligatorio da parte del Notaio indicare anche gli estremi di protocollazione della planimetria, risultando quindi sufficiente un riferimento alle medesime in via del tutto generica.

Appare comunque evidente che la prassi, ormai consolidata, di allegazione delle planimetrie agli atti notarili assolve pienamente alla condizione di mero riferimento alle stesse.

Nel caso in cui le planimetrie siano inesistenti (ad esempio per fabbricati rurali ancora individuati solo al Catasto Terreni), oppure che non risultino idonee all'assolvimento della loro funzione (ad esempio non accettabili, non reperibili, non leggibili), il requisito del riferimento planimetrico non viene considerato soddisfatto.

Nel caso inoltre di planimetria *non conforme allo stato di fatto*, questa non costituisce planimetria inesistente ai fini del rispetto del “*requisito planimetrico*”, impedisce però all'intestatario dell'immobile di rendere la dichiarazione di conformità.

La Circolare n. 3 del 10 agosto 2010 dell'Agenzia del Territorio ha precisato inoltre che non può considerarsi coerente (cd. *Planimetrie “non coerenti”*) la planimetria sulla quale il funzionario dell'ufficio Provinciale, in fase di accertamento, abbia riportato attestazioni di cd. “non conformità”, anche mediante l'apposizione sulla planimetria stessa di annotazioni o di altre evidenze grafiche.

3) la **conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie dell'immobile**. Sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, il concetto di conformità va considerato alla luce dello scopo di far emergere ogni variazione dell'imponibile catastale dei fabbricati, dal punto di vista prettamente fiscale.

In riferimento ai dati catastali, ai fini della dichiarazione di conformità allo stato di fatto, sono ritenuti rilevanti i dati di classamento quali, la zona censuaria e micro zona censuaria, la categoria, la classe, la consistenza e la rendita, non sono influenti l'indirizzo ed il livello di piano che hanno una valenza informativa, come anche la superficie catastale, la cui indicazione all'interno della visura (inserita dal 9 novembre 2015) serve solo a consentirne la verifica ai fini della TARI - tassa sui rifiuti. L'assenza del dato nella visura infatti non impedisce la stipula dell'atto.

Per la dichiarazione di conformità allo stato di fatto delle planimetrie dell'immobile, occorre che queste siano reperibili, leggibili ed accettabili. Si precisa che una planimetria non è accettabile, secondo la definizione desunta dal paragrafo 17 dell'Istruzione II del 1972, Ministero delle Finanze nei seguenti casi:

- non rispondente allo stato di fatto;
- da suddividere in tot. unità immobiliari;
- disegno imperfetto;
- carta non ammessa.

L'Agenzia del Territorio con la Circolare n. 2 del 9 luglio 2010 ha precisato che **l'obbligo della denuncia di variazione sussiste** nei casi in cui la stessa incida sullo stato, sulla consistenza, sull'attribuzione della categoria e della classe, a seguito di interventi edilizi di ristrutturazione, ampliamento, frazionamento, oppure per effetto di annessioni, cessioni o acquisizioni di dipendenze esclusive o comuni, cambio di destinazione d'uso, ecc. Sussiste l'obbligo anche nel caso in cui siano stati effettuati interventi con cui si realizza una rilevante redistribuzione degli spazi interni, ovvero si modifichi l'utilizzazione di superfici scoperte, quali balconi o terrazze.

Sono da ritenere irrilevanti le lievi modifiche interne, quali ad esempio lo spostamento di una porta o di un tramezzo, che, pur variando la superficie utile dei vani interessati, non variano il numero di vani e la loro funzionalità e di conseguenza non

variano la rendita. Sono inoltre ininfluenti la presenza di difformità lievi quale le variazioni dei toponimi, dei nomi dei confinanti e di ogni altro elemento, anche di carattere grafico.

Al fine di verificare se si tratti di variazioni irrilevanti per le quali non è necessario procedere con aggiornamento delle planimetrie, è opportuno che il Committente consulti un tecnico abilitato alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale, per avere la certezza che la difformità esistente non incida sulla attribuzione della rendita. L'intervento del tecnico abilitato risulta fondamentale vista la necessità per la proprietà di avere certezza che la dichiarazione di conformità da rendere al momento della stipula di atto notarile possa effettivamente essere fondata su una "sostanziale" conformità tra lo stato di fatto e le planimetrie depositate in atti, così come previsto dal disposto dall'art. 17, R.D.L. 13/04/1939, n. 652 e quanto richiamato dall'Agenzia del Territorio nella Circolare n. 2/2010.

Il tecnico incaricato predisporrà un'attestazione di conformità la quale sarà valida nel tempo non avendo scadenza temporale a condizione che alle unità negoziate non siano state apportate modifiche tali da incidere sulla consistenza, sulla categoria o sulla classe. Tale attestazione non necessita di alcuna forma di asseverazione in quanto sottoscritta da tecnico abilitato allo svolgimento di tale attività professionale.

La dichiarazione di conformità urbanistico-edilizia e catastale

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

Cosa dice la Legge...

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

Per chi è utile questa verifica?

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

Purtroppo è il caso di dire...

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

Ma cosa significa???...

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

E chi deve farlo???

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

E l'acquirente???

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

E il Notaio???

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

E l'Agenzia Immobiliare???

È coinvolto/responsabile in merito alla verifica di conformità!

Ma come si fa allora???

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

COSA FARE?



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

↓

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

↓

Il tuo Tecnico si occuperà delle rettifiche necessarie

↓

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

↓

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

CARA CONFORMITÀ, MA QUANTO MI COSTI?

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

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

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

SE VUOI PIÙ SERENITÀ

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

PER SAPERNE DI PIÙ

Contatta il tuo Tecnico di fiducia per un consulto

Agibilità degli immobili

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nota per il lettore:

Per gli immobili costruiti prima del 1942 (ante '42), che non abbiano subito interventi di ristrutturazione dopo il 2008, non è obbligatoria l'agibilità per la vendita.

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 propriet**.

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

Calcolo dell'usufrutto

L'usufrutto è determinato moltiplicando la **rendita annua** per il **coefficiente** indicato nella tabella seguente, in relazione all'età del beneficiario. La **rendita annua** si ottiene moltiplicando il valore della piena proprietà del bene gravato da usufrutto, **per l'interesse legale del 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 propriet	€ 100.000,00 - € 75.000,00	= € 25.000,00

Con decorrenza dallo 01/01/2024, gli interessi legali risultano fissati al 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 del 2,5% (in vigore dallo 01/01/2024).

Tabella per calcolo usufrutto

Coefficienti per la determinazione dei diritti di usufrutto a vita dal 01/01/2024

Età dell'usufruttuario (in anni compiuti)	Coefficiente	Fatto 100 il valore della piena proprietà	
		Valore usufrutto	Nuda proprietà
da 0 a 20	38,00	95,00	5,00
da 21 a 30	36,00	90,00	10,00
da 31 a 40	34,00	85,00	15,00
da 41 a 45	32,00	80,00	20,00
da 46 a 50	30,00	75,00	25,00
da 51 a 53	28,00	70,00	30,00
da 54 a 56	26,00	65,00	35,00
da 57 a 60	24,00	60,00	40,00
da 61 a 63	22,00	55,00	45,00
da 64 a 66	20,00	50,00	50,00
da 67 a 69	18,00	45,00	55,00
da 70 a 72	16,00	40,00	60,00
da 73 a 75	14,00	35,00	65,00
da 76 a 78	12,00	30,00	70,00
da 79 a 82	10,00	25,00	75,00
da 83 a 86	8,00	20,00	80,00
da 87 a 92	6,00	15,00	85,00
da 93 a 99	4,00	10,00	90,00

In vigore fino al 31/12/2023

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

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...

Plusvalenza da Superbonus

A cura del dott. Andrea Bottoni - Commercialista, Mediatore abilitato - Ufficio Studi F.I.A.I.P. Varese

La Legge di Bilancio 2024, art. 1 commi da 64 a 67, è intervenuta apportando una rilevante modifica alla disciplina della tassazione su plusvalenze derivanti da cessioni di immobili poste in essere da soggetti persone fisiche non nell'esercizio di attività di impresa o di lavoro autonomo.

La modifica riguarda in modo specifico gli immobili oggetto di opere rientranti fra quelle previste dall'art. 11 del Decreto Legge 34/2020, ovvero il cosiddetto "Superecobonus".

La disciplina del superbonus, in sintesi, consiste nella possibilità di usufruire di una "super detrazione" pari al 110% (con riduzione della percentuale e delle casistiche in una fase successiva), relativa ad opere che consentano una riqualificazione energetica dell'immobile.

La detrazione prevedeva che il contribuente rispettasse non solo alcuni requisiti soggettivi relativi alla propria situazione fiscale ed al diritto reale di godimento sull'immobile, ma anche quelli oggettivi relativi alle caratteristiche dell'immobile stesso. In presenza di tutti i requisiti previsti, il contribuente aveva la facoltà di usufruire direttamente della detrazione recuperando la stessa in modo "classico", ovvero nella propria dichiarazione fiscale, in un periodo di 5 o 4 anni oppure, in modo "innovativo" rispetto alla normativa precedente, mediante la cessione del credito ad un soggetto terzo.

La cessione del credito poteva avvenire anche mediante una tecnica contabile definita "sconto in fattura", normato dall'art. 121 del D.L. 34/2020, che prevedeva l'utilizzo diretto dell'intera detrazione in compensazione con i pagamenti dovuti alle imprese, che mediante contratti di appalto svolgevano le opere necessarie al raggiungimento dei requisiti tecnici per poter usufruire della detrazione fiscale.

La disciplina, nata con il chiaro intento di rivitalizzare in modo consistente ed immediato il PIL nazionale in fase di uscita dalla crisi economica causata dalla pandemia mondiale, ha tuttavia dovuto fare i conti con molteplici e contestati ritocchi successivi della normativa che hanno di fatto in diversi momenti prima ridotto e poi precluso sia le percentuali di detrazione sia le possibilità concrete di cessione dei bonus fiscali.

In tale contesto, è stata introdotta la disciplina sopra richiamata della tassazione delle plusvalenze derivanti da immobili che sono stati oggetto di opere rientranti nella disciplina del superecobonus. La Legge di Bilancio ha di fatto introdotto una nuova fattispecie di reddito diverso, contenuta nell'art. 67 TUIR alla lettera b-bis).

La nuova fattispecie identifica come imponibili le plusvalenze realizzate con cessione a titolo oneroso di immobili che sono stati oggetto di opere rientranti nella disciplina dell'art. 119 D.L. 34/2020, qualora le opere si siano concluse da non più di dieci anni all'atto della cessione, con esclusione delle seguenti casistiche:

- immobile acquisito per successione;
- immobile che per la maggior parte del periodo di possesso inferiore ai 10 anni sia stato adibito ad abitazione principale.

Va tenuto conto che, per la nuova fattispecie, non incidono e quindi non condizionano la regola generale, le percentuali ridotte della detrazione, la tipologia di immobile, il diritto reale di godimento sul medesimo, la presenza di ulteriori aventi diritto e la possibilità, prevista dalla precedente normativa, di scegliere tra facoltà di fruizione diretta o cessione della detrazione, anche mediante sconto in fattura.

Inoltre, non va confuso il periodo quinquennale che resta in vigore per le altre casistiche di plusvalenza imponibile, normate dallo stesso art. 67 TUIR lettera b).

In ultimo, la norma si applica alle cessioni a titolo oneroso intervenute dalla data di entrata in vigore ovvero dal 1° gennaio 2024.

Per quanto riguarda il conteggio della plusvalenza, la normativa prevede specifiche regole. Qualora fra la data di cessione e quella di ultimazione delle opere siano decorsi meno di 5 anni, e il contribuente abbia optato per lo sconto in fattura o la cessione del credito, tutti i costi sostenuti per le opere relative al super bonus (solo aliquota del 110 e non le aliquote inferiori del 70 e 65%) non vengono considerate ad incremento del costo di acquisizione dell'immobile. I due requisiti, ovvero solo opere 110% e cessione del credito/sconto in fattura, devono essere presenti entrambi e non sono in alternativa.

Qualora, invece, siano decorsi oltre cinque anni, le spese sostenute incrementano il costo di acquisizione dell'immobile per un importo pari al 50% del loro ammontare.

Rilevazione dei prezzi degli immobili in provincia di Varese

Riassumendo, in caso di cessione a titolo oneroso di un immobile che è stato oggetto di interventi rientranti nell'art. 119 del D.L. 34/2020 si possono verificare le seguenti casistiche:

Casistiche di non tassazione della plusvalenza:

- immobile acquisito per successione indipendentemente da ogni altra caratteristica;
- immobile ceduto da oltre 10 anni dalla ultimazione delle opere;
- immobile ceduto da meno di 10 anni dalla ultimazione delle opere ma adibito ad abitazione principale per almeno la metà più un giorno del periodo intercorso.

Casistiche di tassazione della plusvalenza:

- immobile ceduto entro 10 anni dalla ultimazione delle opere che non sia stato adibito ad abitazione principale per almeno la metà del periodo più un giorno.

Calcolo della plusvalenza:

- valore di cessione dedotto il valore di acquisto e tutti i costi accessori e oneri incrementativi, con eccezione delle opere rientranti nell'art. 119 del D.L. 34/2020;
- eventuale incremento delle opere rientranti nell'art. 119 del D.L. 34/2020, se credito fiscale non ceduto o senza opzione dello sconto in fattura, qualora siano decorsi meno di 5 anni dalla data di ultimazione delle opere alla data di cessione;
- eventuale incremento delle opere rientranti nell'art. 119 del D.L. 34/2020, se bonus inferiore al 110%;
- eventuale incremento del 50% delle opere rientranti nell'art. 119 del D.L. 34/2020, se anche in caso di cessione del credito o sconto in fattura siano decorsi oltre 5 anni ma meno di 10 dalla data di ultimazione delle opere alla data di cessione.

Tutela dei diritti patrimoniali degli acquirenti di immobili da costruire

A cura dell'avv. Daniele Mammani e di Dino Vanetti di *Confcommercio Ascom F.I.M.A.A. Varese*

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

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

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

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

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

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

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

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

La fidejussione potrà essere escussa, oltre che nelle già previste "situazioni di crisi" (pignoramento dell'immobile promesso in vendita, sottoposizione del venditore ad una procedura fallimentare/ concorsuale) anche laddove al momento del rogito notarile di compravendita (ossia al momento della stipula del contratto definitivo di compravendita) il venditore/costruttore non consegnò all'acquirente la polizza assicurativa decennale a copertura dei danni materiali e diretti all'immobile, derivanti da rovina totale o parziale oppure da gravi difetti costruttivi delle opere che si siano manifestati successivamente alla stipula del contratto definitivo di trasferimento della proprietà dell'immobile.

La recente modifica introdotta dall'art. 386 del D. Lgs. n. 14/2019, applicabile anche in questo caso solo qualora il titolo abilitativo per la costruzione dell'immobile oggetto della compravendita sia stato richiesto successivamente al 16.03.2019, ha previsto altresì la nullità relativa dell'atto di compravendita, nullità quindi che potrà essere fatta valere unicamente dall'acquirente,

Rilevazione dei prezzi degli immobili in provincia di Varese

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

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

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

Interessi legali

NORMA	PERIODO	SAGGIO
Codice Civile postunitario (articolo 1831)	01/01/1886 - 20/04/1942	4,5% (in materia commerciale) 4% (in materia civile)
Codice Civile vigente, (articolo 1284)	21/04/1942 - 15/12/1990	5%
Legge 26/11/90 n. 353 Legge 29/12/90 n. 408 (articolo 13)	16/12/1990 - 31/12/1996	10%
Legge 23/12/96 n. 662 (articolo 2, comma 185 e articolo 3 comma 164)	01/01/1997 - 31/12/1998	5%
D.M. Tesoro 10/12/98	01/01/1999 - 31/12/2000	2,5%
D.M. Tesoro 11/12/00	01/01/2001 - 31/12/2001	3,5%
D.M. Economia 11/12/01	01/01/2002 - 31/12/2003	3%
D.M. Economia 01/12/03	01/01/2004 - 31/12/2007	2,5%
D.M. Economia 12/12/07	01/01/2008 - 31/12/2009	3%
D.M. Economia 04/12/09	01/01/2010 - 31/12/2010	1%
D.M. Economia 07/12/10	01/01/2011 - 31/12/2011	1,5%
D.M. Economia 12/12/11	01/01/2012 - 31/12/2013	2,5%
D.M. Economia 12/12/13	01/01/2014 - 31/12/2014	1%
D.M. Economia 11/12/2014	01/01/2015 - 31/12/2015	0,5%
D.M. Economia 11/12/2015	01/01/2016 - 31/12/2016	0,2%
D.M. Economia 07/12/2016	01/01/2017 - 31/12/2017	0,1%
D.M. Economia 13/12/2017	01/01/2018 - 31/12/2018	0,3%
D.M. Economia 12/12/2018	01/01/2019 - 31/12/2019	0,8%
D.M. Economia 12/12/2019	01/01/2020 - 31/12/2020	0,05%
D.M. Economia 11/12/2020	01/01/2021 - 31/12/2021	0,01%
D.M. Economia 13/12/2021	01/01/2022 - 31/12/2022	1,25%
D.M. Economia 13/12/2022	01/01/2023 - 31/12/2023	5%
D.M. Economia 11/12/2023	01/01/2024 - 31/12/2024	2,5%

Cedolare secca sulle locazioni

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

Cedolare secca - Che cos'è

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

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

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

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

Chi può scegliere la cedolare secca

Possono optare per il regime della cedolare secca le persone fisiche titolari del diritto di proprietà o del diritto reale di godimento (per esempio, usufrutto), che non locano l'immobile nell'esercizio di attività di impresa o di arti e professioni.

Per quali immobili

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

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

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

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

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

Quali inquilini

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

L'opzione può essere esercitata anche per le unità immobiliari abitative, locate nei confronti di cooperative edilizie per la locazione o enti senza scopo di lucro, purché sublocate a studenti universitari e date a disposizione dei comuni con rinuncia all'aggiornamento del canone di locazione o assegnazione (DI 47/2014).

Quanto dura l'opzione

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

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

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

rientrando nel regime della cedolare secca.

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

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

Quanto si paga

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

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

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

Effetti della cedolare sul reddito

Il reddito assoggettato a cedolare:

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

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

Come si sceglie

L'opzione per il regime della cedolare secca può essere esercitata alla registrazione del contratto o nelle annualità successive. Alla registrazione del contratto l'opzione deve essere effettuata con il modello RLI utilizzato per la registrazione dell'atto stesso. L'opzione nelle annualità successive va esercitata, entro 30 giorni dalla scadenza dell'annualità precedente utilizzando il modello RLI. Allo stesso modo, si può scegliere la cedolare in sede di proroga, anche tacita, del contratto di locazione sempre entro 30 giorni dal momento della proroga.

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

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

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

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

Come registrare il contratto

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

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

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

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

Rilevazione dei prezzi degli immobili in provincia di Varese

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

Come si paga

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

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

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

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

Passando alle regole specifiche, il pagamento dell'acconto, da eseguire se la cedolare per l'anno precedente supera i 51,65 euro, va effettuato:

- in un'unica soluzione, entro il 30 novembre, se l'importo è inferiore a 257,52 euro
- in due rate, se l'importo è superiore a 257,52 euro:

o la prima, pari al 40% dell'acconto complessivamente dovuto, entro il 30 giugno

o la seconda, il restante 60%, entro il 30 novembre

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

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

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

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

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

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

Numero di Transazioni Normalizzate (N.T.N.) nel periodo dal 2013 al 2023

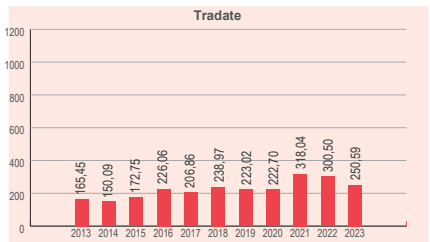
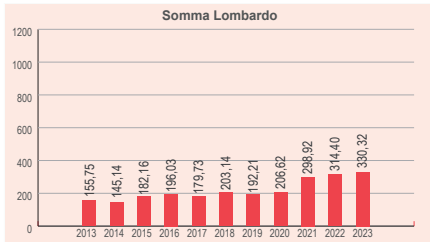
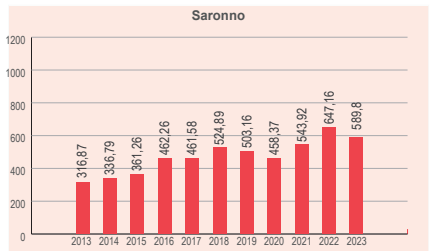
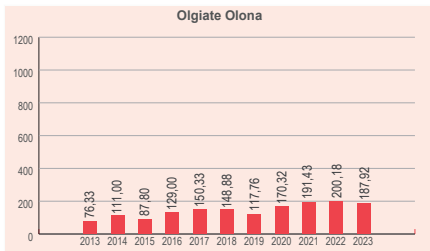
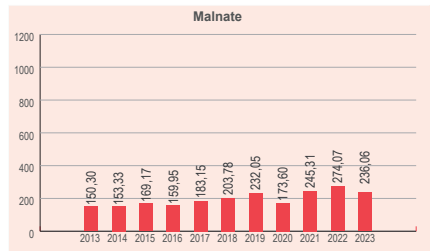
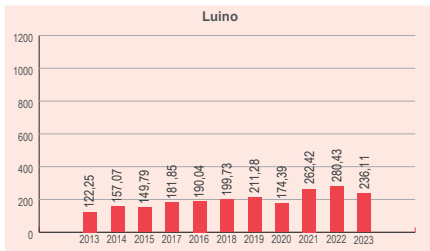
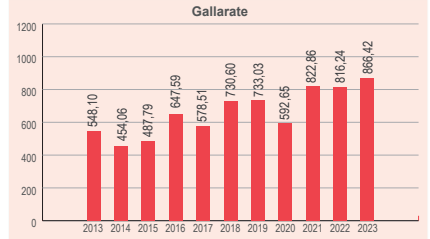
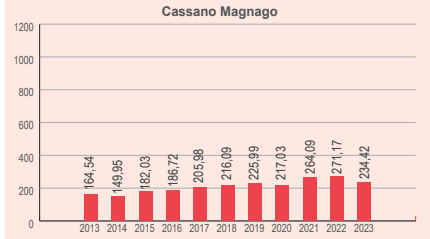
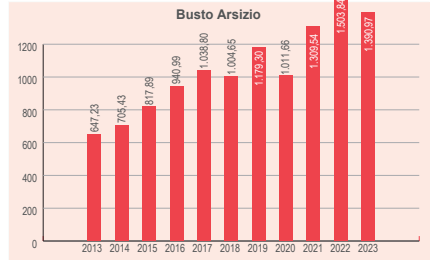
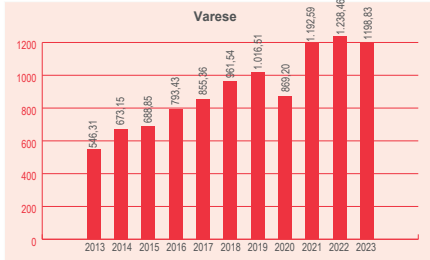
Il Numero di Transazioni Normalizzate è un indicatore della dinamica del mercato che rappresenta il numero di transazioni normalizzate rispetto alla quota di proprietà compravenduta, avvenute in un determinato periodo di tempo. Dato estratto dalla Banca Dati degli Uffici di Pubblicità Immobiliare

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Varese	546,31	673,15	688,85	793,43	855,36	961,54	1.016,51	869,20	1.192,59	1.238,46	1.198,83
Busto A.	647,23	705,43	817,89	940,99	1.038,80	1.004,65	1.179,30	1.011,66	1.309,54	1.503,84	1.390,97
Caronno P.	199,36	198,38	190,97	295,68	305,66	303,38	261,48	243,55	332,36	367,70	274,05
Cassano M.	164,54	149,95	182,03	186,72	205,98	216,09	225,99	217,03	264,09	271,17	234,42
Gallarate	548,10	454,06	487,79	647,59	578,51	730,60	733,03	592,65	822,86	816,24	866,42
Luino	122,25	157,07	149,79	181,85	190,04	199,73	211,28	174,39	262,42	280,43	236,11
Malnate	150,30	153,33	169,17	159,95	183,15	203,78	232,05	173,60	245,31	274,07	236,06
Olgiate O.	76,33	111,00	87,80	129,00	150,33	148,88	117,76	170,32	191,43	200,18	187,92
Saronno	316,87	336,79	361,26	462,26	461,58	524,89	503,16	458,37	543,92	647,16	589,80
Somma L.	155,75	145,14	182,16	196,03	179,73	203,14	192,21	206,62	298,92	314,40	330,32
Tradate	165,45	150,09	172,75	226,06	206,86	238,97	223,02	222,70	318,04	300,50	250,59
Totale provincia	6.875,36	7.150,59	7.526,69	9.201,09	9.514,14	10.313,56	10.441,20	9.749,94	13.018,54	13.782,76	13.216,26

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



Rilevazione dei prezzi degli immobili in provincia di Varese



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

Camera di Commercio di Varese

Indicatori demografici dei 136 comuni della provincia di Varese

(allo 01.01.2024)

Cod. Istat	Comuni	Popolazione allo 01.01.2023	Popolazione allo 01.01.2024	Densità abiti/Km ² allo 01.01.2024	Cod. Fiscale
12133	Varese	78.409	78.819	1.437	L682
12001	Agra	391	400	143	A085
12002	Albizzate	5.155	5.135	1.323	A167
12003	Angera	5.391	5.356	302	A290
12004	Arcisate	9.933	9.847	812	A371
12005	Arsago Seprio	4.757	4.732	450	A441
12006	Azzate	4.608	4.617	1.025	A531
12007	Azzio	756	770	355	A532
12008	Barasso	1.640	1.672	426	A619
12095	Bardello con Malgesso e Bregano	3.617	3.634	479	E856
12010	Bedero Valcuvia	677	660	258	A728
12011	Besano	2.515	2.514	733	A819
12012	Besnate	5.475	5.465	731	A825
12013	Besozzo	8.711	8.772	629	A826
12014	Biandronno	3.162	3.178	334	A845
12015	Bisuschio	4.264	4.276	608	A891
12016	Bodio Lomnago	2.244	2.253	558	A918
12017	Brescia	3.124	3.112	453	B126
12019	Brenta	1.715	1.732	414	B150
12020	Brezzo di Bedero	1.217	1.204	121	B166
12021	Brinzio	769	772	121	B182
12022	Brissago-Valtravaglia	1.273	1.312	214	B191
12023	Brunello	940	918	567	B219
12024	Brusimpiano	1.177	1.179	200	B228
12025	Buguggiate	3.084	3.112	1.243	B258
12026	Busto Arsizio	82.951	83.439	2.721	B300
12027	Cadegliano-Viconago	2.155	2.173	212	B326
12143	Cadrezzate con Osmate	2.665	2.674	324	M425
12029	Cairate	7.737	7.822	694	B368

Rilevazione dei prezzi degli immobili in provincia di Varese

Cod. Istat	Comuni	Popolazione allo 01.01.2023	Popolazione allo 01.01.2024	Densità abiti/Km ² allo 01.01.2024	Cod. Fiscale
12030	Cantello	4.723	4.774	523	B634
12031	Caravate	2.535	2.537	495	B732
12032	Cardano al Campo	14.701	14.753	1.566	B754
12033	Carnago	6.562	6.605	1.063	B796
12034	Caronno Pertusella	18.133	18.284	2.177	B805
12035	Caronno Varesino	4.784	4.833	841	B807
12036	Casale Litta	2.732	2.757	260	C875
12037	Casalzuigno	1.382	1.360	186	B921
12038	Casciago	3.614	3.587	887	B949
12039	Casorate Sempione	5.637	5.609	812	B987
12040	Cassano Magnago	21.408	21.328	1.728	C004
12041	Cassano Valcurvia	660	657	166	B999
12042	Castellanza	13.939	13.883	2.003	C139
12043	Castello Cabiaglio	567	571	82	B312
12044	Castelseprio	1.321	1.331	355	C273
12045	Castelveccana	1.853	1.833	88	C181
12046	Castiglione Olona	7.512	7.453	1.080	C300
12047	Castronno	5.043	5.019	1.335	C343
12048	Cavaria con Premezzo	5.643	5.698	1.718	C382
12049	Cazzago Brabbia	789	786	196	C409
12050	Cislago	10.401	10.420	936	C732
12051	Cittiglio	3.799	3.824	344	C751
12052	Clivio	1.983	1.988	666	C796
12053	Cocquio-Trevisago	4.626	4.631	472	C810
12054	Comabbio	1.199	1.179	252	C911
12055	Comerio	2.799	2.818	508	C922
12056	Cremenaga	786	791	174	D144
12057	Crosio della Valle	616	637	442	D185
12058	Cuasso al Monte	3.515	3.541	219	D192
12059	Cugliate-Fabiasco	3.096	3.100	474	D199
12060	Cunardo	2.880	2.895	478	D204
12061	Curiglia con Monteviasco	152	153	14	D217
12062	Cuveglia	3.294	3.341	444	D238

Cod. Istat	Comuni	Popolazione allo 01.01.2023	Popolazione allo 01.01.2024	Densità abit./Km ² allo 01.01.2024	Cod. Fiscale
12063	Cuvio	1.652	1.657	278	D239
12064	Daverio	3.081	3.069	763	D256
12065	Dumenza	1.440	1.436	78	D384
12066	Duno	153	154	62	D385
12067	Fagnano Olona	12.447	12.478	1.437	D467
12068	Ferno	6.685	6.665	770	D543
12069	Ferrera di Varese	686	683	447	D551
12070	Gallarate	52.811	53.257	2.538	D869
12071	Galliate Lombardo	992	1.024	313	D871
12072	Gavirate	9.136	9.170	764	D946
12073	Gazzada Schianno	4.570	4.613	953	D951
12074	Gemonio	2.818	2.838	772	D963
12075	Gerenzano	10.845	10.887	1.112	D981
12076	Germignaga	3.693	3.708	796	D987
12077	Golasecca	2.621	2.623	353	E079
12078	Gorla Maggiore	4.835	4.831	937	E101
12079	Gorla Minore	8.131	8.120	1.086	E102
12080	Gornate-Olona	2.165	2.179	464	E104
12081	Grantola	1.238	1.225	599	E144
12082	Inarzo	1.064	1.062	433	E292
12083	Induno Olona	10.245	10.360	837	E299
12084	Ispra	5.326	5.312	334	E367
12085	Jerago con Orago	5.227	5.161	1.332	E366
12086	Lavena Ponte Tresa	5.603	5.669	1.276	E494
12087	Laveno-Mombello	8.353	8.360	355	E496
12088	Leggiano	3.547	3.553	269	E510
12089	Lonate Ceppino	5.075	5.084	1.051	E665
12090	Lonate Pozzolo	11.364	11.403	390	E666
12091	Lozza	1.179	1.183	692	E707
12092	Luino	14.128	14.190	676	E734
12093	Luvinate	1.305	1.341	330	E769

Rilevazione dei prezzi degli immobili in provincia di Varese

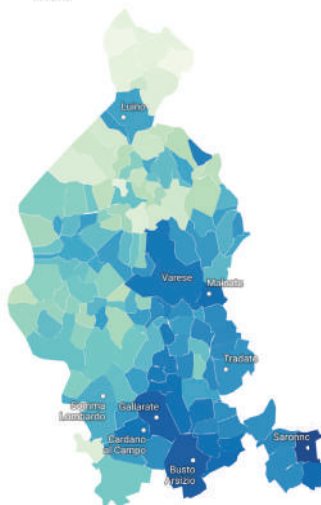
Cod. Istat	Comuni	Popolazione allo 01.01.2023	Popolazione allo 01.01.2024	Densità abit./Km ² allo 01.01.2024	Cod. Fiscale
12142	Maccagno con Pino e Veddasca	2.407	2.361	56	M339
12096	Malnate	16.378	16.513	1.835	E863
12097	Marchirolo	3.519	3.589	654	E929
12098	Marnate	8.110	8.111	1.674	E965
12099	Marzio	307	304	164	F002
12100	Masciago Primo	303	291	161	F007
12101	Mercallo	1.787	1.805	329	F134
12102	Mesenzana	1.682	1.735	355	F154
12103	Montegrino Valtravaglia	1.479	1.503	149	F526
12104	Monvalle	1.921	1.941	428	F703
12105	Morazzone	4.288	4.307	769	F711
12106	Mornago	4.870	4.877	399	F736
12107	Oggiona con Santo Stefano	4.331	4.336	1.580	G008
12108	Olgiate Olona	12.671	12.751	1.569	G028
12109	Origgio	8.001	8.000	1.011	G103
12110	Orino	839	833	224	G105
12113	Porto Ceresio	2.854	2.869	538	G906
12114	Porto Valtravaglia	2.261	2.271	139	G907
12115	Rancio Valcuvia	940	924	208	H173
12116	Ranco	1.238	1.241	184	H174
12117	Saltrio	2.965	2.989	869	H723
12118	Samarate	16.026	16.109	1.006	H736
12141	Sangiano	1.453	1.434	646	H872
12119	Saronno	38.442	38.591	3.490	I441
12120	Sesto Calende	10.975	10.977	438	I688
12121	Solbiate Arno	4.010	4.009	1.321	I793
12122	Solbiate Olona	5.372	5.422	1.099	I794
12123	Somma Lombardo	17.767	17.784	583	I819
12124	Sumirago	5.985	6.006	511	L003
12125	Taino	3.629	3.612	473	L032
12126	Ternate	2.474	2.489	532	L115
12127	Tradate	18.835	18.978	884	L319
12128	Travedona-Monate	3.923	3.896	406	L342

Cod. Istat	Comuni	Popolazione allo 01.01.2023	Popolazione allo 01.01.2024	Densità abit./Km ² allo 01.01.2024	Cod. Fiscale
12129	Tronzano Lago Maggiore	233	233	21	A705
12130	Uboldo	10.816	10.875	1.013	L480
12131	Valganna	1.576	1.596	129	L577
12132	Varano Borghi	2.469	2.488	747	L671
12134	Vedano Olona	7.291	7.413	1.046	L703
12136	Venegono Inferiore	5.959	5.981	1.014	L733
12137	Venegono Superiore	7.316	7.346	1.091	L734
12138	Vergiate	8.641	8.615	396	L765
12139	Viggiù	5.147	5.187	560	L876
12140	Vizzola Ticino	587	588	77	M101
TOTALE		877.688	881.000	736	

Fonte: Istat e Regione Lombardia

Densità della popolazione per comune

Popolazione residente al 1° Gennaio 2023



Fonte: Istat - Creato con Datawrapper

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

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

Il Piano di Governo del Territorio (PGT) è lo strumento urbanistico introdotto in Lombardia dalla L.R. n.12 dell'11 marzo 2005 e successive modifiche ed integrazioni, che definisce l'assetto dell'intero territorio comunale e che ha sostituito in tutti i comuni lombardi il vecchio Piano Regolatore Generale (PRG).

Il governo del territorio in Lombardia si attua mediante una pluralità di piani (Piano Territoriale Regionale – PTR, Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale – PTCP, e Piano di Governo del Territorio – PGT), fra loro coordinati e differenziati, i quali, nel loro insieme, costituiscono la pianificazione del territorio.

Nelle previsioni della legge regionale il governo del territorio comunale, come anche quello regionale e provinciale, si caratterizza per:

- la sostenibilità, intesa come la garanzia di uguale possibilità di crescita del benessere dei cittadini e di salvaguardia dei diritti delle future generazioni.
- la pubblicità e la trasparenza delle attività che conducono alla formazione degli strumenti;
- la partecipazione diffusa dei cittadini e delle loro associazioni;
- la possibile integrazione dei contenuti della pianificazione da parte dei privati;
- la riduzione del consumo di suolo e la rigenerazione urbana e territoriale;
- la sostenibilità ambientale e, in particolare, il risparmio di risorse territoriali, ambientali ed energetiche e il riuso di materia in un'ottica di economia circolare.

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



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

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

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

Per la formazione di questi tre documenti viene seguito il processo di Valutazione Ambientale Strategica - VAS, che si svolge in maniera autonoma parallelamente all'elaborazione del PGT ed ha l'obiettivo di garantire un elevato livello di protezione dell'ambiente, al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile.

Il PGT definisce uno scenario territoriale condiviso dalla comunità, la quale, anche e soprattutto attraverso i suoi attori locali, pubblici e privati, diviene essa stessa attrattrice e determina conseguentemente adeguate politiche di intervento, non solo di tipo urbanistico ma anche sociale, economico e politico.

Tutti i comuni della provincia di Varese si sono ormai dotati del proprio PGT che ora è chiamato a recepire al suo interno i principi della L.R. 31 del 28/11/2014 per la riduzione del consumo di suolo, di recupero e di riqualificazione delle aree degradate o dismesse secondo le regole codificate a scala regionale dal Piano Territoriale Regionale (PTR) e a livello provinciale dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) con il fine di concretizzare sul territorio della Lombardia il traguardo previsto dalla Commissione europea di giungere entro il 2050 a una occupazione netta di terreno pari a zero.

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

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

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

Come lasciare l'immobile venduto

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

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

Chi vende è tenuto a:

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

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

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

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

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



VARESE E PROVINCIA



CERCHI UN IMMOBILE?

vai al sito www.prezzivarese.it

Stop all'abusivismo nella mediazione immobiliare

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

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

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

L'agente di affari in mediazione (L. 3/2/89 n. 39) è colui che mette in relazione due o più parti per la conclusione di un affare, senza essere legato ad alcuna di esse da rapporti di collaborazione, di dipendenza o di rappresentanza (art. 1754 c.c.).

Il mediatore immobiliare svolge attività di mediazione per la compravendita e locazione di immobili (residenziali e non), di terreni, nonché per la cessione o l'affitto di aziende.

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

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

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

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

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

RILEVAZIONE DEI PREZZI DEGLI IMMOBILI

Indicazioni utili alla lettura dei valori

I valori indicati nella presente pubblicazione sono il frutto di una rilevazione dei prezzi medi di mercato. Nell'identificazione del prezzo si è tenuto conto della media, scartando le quotazioni relative ad eccezioni di punte minime o massime.

Le quotazioni sono indicate al metro quadrato, le superfici sono state ricavate secondo quanto disposto dal DPR 138/98 (vedi schema esemplificativo nei precedenti articoli introduttivi). Per quanto riguarda il settore terziario (uffici), le quotazioni comprendono sia gli immobili usati in buone condizioni, anche se non di recente costruzione, sia le unità nuove/ristrutturate. Non sono state rilevate le quotazioni di immobili da ristrutturare in quanto generalmente questa tipologia è mantenuta in buono stato dall'utilizzatore, in caso contrario si consiglia di paragonarli agli immobili residenziali da ristrutturare.

Per quanto riguarda il settore commerciale (negozi), le quotazioni comprendono sia gli immobili usati sia le unità nuove/ristrutturate; le quotazioni escludono sia le posizioni strategiche particolari, sia quelle penalizzate dallo scarso afflusso dei consumatori o quelli inseriti in contesti fatiscenti e/o completamente da ristrutturare.

Anche se la maggior parte degli immobili compravenduti fanno parte della rilevazione ed appartengono ad una delle **quattro categorie** espresse nella Legenda di cui in seguito, una minor parte, comunque significativa, può rientrare tra la fascia più alta di una tipologia inferiore e quella più bassa della tipologia superiore.

È, inoltre, possibile riscontrare incrementi nei valori massimi degli immobili per ubicazione in zone di pregio o strategiche, oltre che per un elevato grado di finiture.

Saranno gli operatori del settore con la loro esperienza e conoscenza a determinare la giusta collocazione e ad attribuirne il valore.

LEGENDA

Immobili Nuovi

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

Ristrutturati

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

Abitabili in buono stato

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

Da ristrutturare

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

Avvertenze

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

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

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

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

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

Negozi

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

Uffici

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

Box e posti auto

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

Rilevazione dei prezzi degli immobili in provincia di Varese

Varese centro

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

Varese stazioni

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

Varese Casbeno - Bobbiate - Campigli

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

Varese Schiranna - Calcinato - Lissago

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove	2.200	2.900
ristrutturate	1.900	2.600
abitabili in buono stato	800	1.400
da ristrutturare	600	800
COMMERCIALI	€/ m ²	€/ m ²
uffici	800	1.400
negozi	1.300	1.800
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	13.000	16.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	8.000

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

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

Varese Bizzozero - Bustecche

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

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

Rilevazione dei prezzi degli immobili in provincia di Varese

Varese Belforte - Valganna

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

Varese Valle Olona - San Fermo

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

Varese Giubiano

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

Varese San Carlo - Borri

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

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

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

Varese Montello - Brunella

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

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

Rilevazione dei prezzi degli immobili in provincia di Varese

Varese Rasa - Santa Maria del Monte - Bregazzana

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove	2.100	2.700
ristrutturate	1.800	2.500
abitabili in buono stato	700	1.200
da ristrutturare	500	700
COMMERCIALI	€/ m ²	€/ m ²
uffici	900	1.500
negozi	1.300	1.700
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	13.000	17.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	9.000

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



www.prezzivarese.it

Busto Arsizio centro

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove	2.200	3.300
ristrutturate	1.500	2.100
abitabili in buono stato	950	1.450
da ristrutturare	600	800
COMMERCIALI	€/ m ²	€/ m ²
uffici	900	2.300
negozi	1.800	3.000
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	15.000	25.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	7.000	12.000

Busto Arsizio Frati - Tribunale

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove	2.200	3.300
ristrutturate	1.500	2.000
abitabili in buono stato	900	1.450
da ristrutturare	550	800
COMMERCIALI	€/ m ²	€/ m ²
uffici	850	2.150
negozi	1.400	2.400
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	13.000	20.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	6.000	10.000

Busto Arsizio Ospedale - S. Michele

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove	2.000	2.600
ristrutturate	1.400	1.900
abitabili in buono stato	850	1.250
da ristrutturare	500	750
COMMERCIALI	€/ m ²	€/ m ²
uffici	700	1.600
negozi	1.100	1.800
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	12.000	17.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	10.000

Rilevazione dei prezzi degli immobili in provincia di Varese

Busto Arsizio Borsano - Sacconago

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove	1.850	2.300
ristrutturate	1.200	1.600
abitabili in buono stato	700	900
da ristrutturare	400	650
COMMERCIALI	€/ m ²	€/ m ²
uffici	550	1.500
negozi	950	1.300
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	10.000	13.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	7.000

Busto Arsizio S. Edoardo - Boschessa

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove	2.100	3.100
ristrutturate	1.450	1.950
abitabili in buono stato	850	1.250
da ristrutturare	500	750
COMMERCIALI	€/ m ²	€/ m ²
uffici	650	1.600
negozi	1.100	2.200
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	10.000	15.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	7.000

Busto Arsizio Don Paolo / S.S. Apostoli

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove	1.850	2.300
ristrutturate	1.200	1.600
abitabili in buono stato	750	900
da ristrutturare	450	650
COMMERCIALI	€/ m ²	€/ m ²
uffici	650	1.300
negozi	950	1.400
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	10.000	13.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	7.000

Busto Arsizio Beata Giuliana - Redentore

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove	1.850	2.100
ristrutturate	1.200	1.500
abitabili in buono stato	650	850
da ristrutturare	350	500
COMMERCIALI	€/ m ²	€/ m ²
uffici	500	1.100
negozi	850	1.300
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	9.000	12.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	4.000	7.000

Busto Arsizio Cimitero - Madonna Regina - Madonna in Veroncora

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove	1.850	2.100
ristrutturate	1.200	1.500
abitabili in buono stato	650	850
da ristrutturare	400	550
COMMERCIALI	€/ m ²	€/ m ²
uffici	650	1.300
negozi	950	1.400
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	9.000	12.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	4.000	7.000

Busto Arsizio S. Anna

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove	1.800	2.000
ristrutturate	1.000	1.300
abitabili in buono stato	550	750
da ristrutturare	350	450
COMMERCIALI	€/ m ²	€/ m ²
uffici	450	1.100
negozi	850	1.300
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	8.000	11.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	4.000	6.000

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

Rilevazione dei prezzi degli immobili in provincia di Varese

Gallarate centro

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

Gallarate Ronchi

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

Gallarate Crenna

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

Gallarate Caiello - Cascinetta

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

Gallarate Cedrate - Arnate

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

Gallarate Moriggia

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

Rilevazione dei prezzi degli immobili in provincia di Varese

Saronno centro

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove	3.000	3.500
ristrutturate	2.200	2.500
abitabili in buono stato	1.700	2.000
da ristrutturare	1.000	1.200
COMMERCIALI	€/ m ²	€/ m ²
uffici	1.200	1.800
negozi	1.700	2.500
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	18.000	22.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	8.000

Saronno semicentro

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove	2.400	2.600
ristrutturate	2.200	2.500
abitabili in buono stato	1.700	2.000
da ristrutturare	800	1.000
COMMERCIALI	€/ m ²	€/ m ²
uffici	1.200	1.800
negozi	1.500	2.000
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	15.000	20.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	8.000

Saronno periferia

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove	2.300	2.600
ristrutturate	1.900	2.200
abitabili in buono stato	1.500	1.800
da ristrutturare	700	900
COMMERCIALI	€/ m ²	€/ m ²
uffici	1.100	1.500
negozi	1.200	1.500
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	15.000	18.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	4.000	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" Camera di Commercio di Varese

Luino centro

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove	2.600	2.900
ristrutturate	2.300	2.600
abitabili in buono stato	1.600	1.900
da ristrutturare	800	1.300
COMMERCIALI	€/ m ²	€/ m ²
uffici	1.100	1.800
negozi	1.600	2.400
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	18.000	20.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	7.000

Luino semicentro

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove	2.400	2.700
ristrutturate	2.100	2.400
abitabili in buono stato	1.300	1.600
da ristrutturare	500	1.000
COMMERCIALI	€/ m ²	€/ m ²
uffici	1.000	1.400
negozi	1.300	1.800
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	15.000	17.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	4.000	6.000

Luino periferia

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove	2.300	2.600
ristrutturate	1.400	1.700
abitabili in buono stato	1.200	1.500
da ristrutturare	400	700
COMMERCIALI	€/ m ²	€/ m ²
uffici	900	1.200
negozi	1.000	1.300
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	13.000	15.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	3.000	5.000

Rilevazione dei prezzi degli immobili in provincia di Varese

Luino residenziale panoramico

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove	2.600	3.500
ristrutturate	2.100	2.800
abitabili in buono stato	1.700	2.000
da ristrutturare	700	1.500
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	14.000	19.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	6.000	9.000

Laveno

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove	2.000	2.900
ristrutturate	1.500	1.900
abitabili in buono stato	850	1.400
da ristrutturare	500	700
COMMERCIALI	€/ m ²	€/ m ²
uffici	800	1.100
negozi	800	1.200
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	14.000	20.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	4.000	7.000

Mombello

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove	1.850	2.200
ristrutturate	1.400	1.700
abitabili in buono stato	850	1.200
da ristrutturare	400	600
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	10.000	14.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	3.500	5.000

(*) vedi avvertenze p. 81

Rilevazione comuni della provincia di Varese



Agra

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove	2.200	2.500
ristrutturate	1.700	2.000
abitabili in buono stato	900	1.200
da ristrutturare	450	600
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	8.000	12.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	3.500	7.000

Albizzate

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove	1.850	2.200
ristrutturate	1.400	1.700
abitabili in buono stato	800	1.300
da ristrutturare	500	700
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	8.000	12.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	4.000	6.000

Angera

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove	2.000	2.500
ristrutturate	1.700	2.000
abitabili in buono stato	1.200	1.600
da ristrutturare	400	850
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	9.000	14.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	4.000	7.000

Arcisate

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove	2.100	2.500
ristrutturate	1.500	1.800
abitabili in buono stato	900	1.400
da ristrutturare	400	700
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	12.000	15.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	8.000

vedi premessa p. 10 e indicazioni p. 80

Rilevazione comuni

Arsago Seprio

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove	1.900	2.200
ristrutturate	1.500	1.800
abitabili in buono stato	850	1.200
da ristrutturare	400	600
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	8.000	12.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	3.500	5.000

Azzate

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove	2.000	2.300
ristrutturate	1.600	1.900
abitabili in buono stato	1.000	1.500
da ristrutturare	500	800
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	10.000	15.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	4.000	7.000

Azzio

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove	1.850	2.200
ristrutturate	1.300	1.600
abitabili in buono stato	750	1.000
da ristrutturare	350	500
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	8.000	11.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	6.000

Barasso

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove	1.850	2.300
ristrutturate	1.600	1.900
abitabili in buono stato	950	1.400
da ristrutturare	500	800
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	10.000	15.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	4.000	7.000

vedi premessa p.10 e indicazioni p. 82

Rilevazione comuni

Bardello - Malgesso - Bregano

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove	1.850	2.200
ristrutturate	1.300	1.600
abitabili in buono stato	750	1.000
da ristrutturare	350	500
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	8.000	11.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	3.500	5.000

Bedero Valcuvia

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove	1.850	2.200
ristrutturate	1.300	1.600
abitabili in buono stato	750	1.000
da ristrutturare	350	500
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	8.000	11.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	3.500	5.000

Besano

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove	1.900	2.100
ristrutturate	1.400	1.700
abitabili in buono stato	850	1.100
da ristrutturare	350	500
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	8.000	13.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	4.000	6.000

Besnate

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove	1.900	2.200
ristrutturate	1.500	1.900
abitabili in buono stato	900	1.200
da ristrutturare	400	600
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	8.000	11.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	4.000	6.000

vedi premessa p.10 e indicazioni p. 80

Rilevazione comuni

Besozzo

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove	1.850	2.200
ristrutturate	1.400	1.700
abitabili in buono stato	850	1.100
da ristrutturare	400	600
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	9.000	14.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	4.000	6.000

Biandronno

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove	1.850	2.200
ristrutturate	1.300	1.650
abitabili in buono stato	750	1.000
da ristrutturare	350	500
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	8.000	11.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	4.000	6.000

Bisuschio

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove	1.900	2.200
ristrutturate	1.500	1.700
abitabili in buono stato	800	1.100
da ristrutturare	350	500
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	8.000	12.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	4.000	6.000

Bodio Lomnago

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove	1.850	2.200
ristrutturate	1.300	1.600
abitabili in buono stato	750	1.100
da ristrutturare	350	600
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	8.000	11.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	4.000	6.000

vedi premessa p. 10 e indicazioni p. 82

Rilevazione comuni

Brebbia

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.850	2.200
ristrutturate	1.300	1.650
abitabili in buono stato	750	1.100
da ristrutturare	350	500
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	8.000	11.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	4.000	6.000

Brenta

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove	1.850	2.200
ristrutturate	1.300	1.600
abitabili in buono stato	750	1.000
da ristrutturare	350	500
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	8.000	11.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	3.500	5.000

Brezzo di Bedero

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove	2.000	2.600
ristrutturate	1.600	2.000
abitabili in buono stato	950	1.500
da ristrutturare	400	750
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	10.000	15.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	4.000	6.000

Brinzio

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove	1.850	2.200
ristrutturate	1.300	1.600
abitabili in buono stato	850	1.100
da ristrutturare	400	650
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	9.000	13.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	3.500	5.000

vedi premessa p.10 e indicazioni p. 80

Rilevazione comuni

Brissago-Valtravaglia

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove	2.100	2.700
ristrutturate	1.900	2.200
abitabili in buono stato	1.000	1.700
da ristrutturare	400	850
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	8.000	12.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	3.000	7.000

Brunello

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove	2.000	2.200
ristrutturate	1.500	1.900
abitabili in buono stato	900	1.200
da ristrutturare	400	600
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	8.000	12.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	4.000	6.000

Brusimpiano

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove	1.850	2.200
ristrutturate	1.400	1.800
abitabili in buono stato	900	1.250
da ristrutturare	400	650
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	8.000	11.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	3.500	5.000

Buguggiate

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove	1.900	2.300
ristrutturate	1.400	1.800
abitabili in buono stato	1.000	1.300
da ristrutturare	500	700
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	9.000	13.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	4.000	6.000

vedi premessa p.10 e indicazioni p. 82

Rilevazione comuni

Busto Arsizio

vedi pagine iniziali della rilevazione

vedi premessa p.10 e indicazioni p. 80

Cadegliano-Viconago

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove	1.850	2.200
ristrutturate	1.400	1.800
abitabili in buono stato	750	1.000
da ristrutturare	350	550
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	8.000	11.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	3.500	5.000

Cadrezzate con Osmate

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove	1.850	2.200
ristrutturate	1.400	1.800
abitabili in buono stato	850	1.100
da ristrutturare	400	600
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	8.000	12.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	3.500	5.000

Cairate

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove	1.850	2.200
ristrutturate	1.300	1.700
abitabili in buono stato	750	1.000
da ristrutturare	350	500
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	8.000	11.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	3.500	5.000

Rilevazione comuni

Cantello

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove	2.200	2.600
ristrutturate	1.600	1.800
abitabili in buono stato	800	1.300
da ristrutturare	400	600
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	10.000	15.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	8.000

Caravate

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove	1.850	2.200
ristrutturate	1.300	1.600
abitabili in buono stato	750	1.000
da ristrutturare	350	500
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	8.000	11.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	3.500	5.000

Cardano al Campo

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove	1.850	2.200
ristrutturate	1.400	1.900
abitabili in buono stato	850	1.250
da ristrutturare	400	600
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	8.000	12.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	4.000	6.000

Carnago

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove	1.850	2.200
ristrutturate	1.400	1.800
abitabili in buono stato	750	1.100
da ristrutturare	400	600
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	8.000	11.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	4.000	6.000

vedi premessa p. 10 e indicazioni p. 82

Rilevazione comuni

Caronno Pertusella

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove	1.850	2.200
ristrutturate	1.400	1.800
abitabili in buono stato	850	1.250
da ristrutturare	400	600
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	9.000	14.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	4.000	6.000

Caronno Varesino

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove	1.850	2.200
ristrutturate	1.300	1.600
abitabili in buono stato	750	1.000
da ristrutturare	400	600
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	8.000	12.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	4.000	6.000

Casale Litta

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove	1.850	2.200
ristrutturate	1.300	1.600
abitabili in buono stato	700	950
da ristrutturare	350	500
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	8.000	11.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	3.500	5.000

Casalzuigno

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove	1.850	2.200
ristrutturate	1.300	1.600
abitabili in buono stato	750	1.000
da ristrutturare	350	500
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	8.000	11.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	3.500	5.000

vedi premessa p.10 e indicazioni p. 80

Rilevazione comuni

Casciago

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove	2.000	2.500
ristrutturate	1.600	2.000
abitabili in buono stato	950	1.300
da ristrutturare	400	600
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	12.000	16.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	4.000	7.000

Casorate Sempione

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove	1.850	2.200
ristrutturate	1.400	1.800
abitabili in buono stato	750	1.000
da ristrutturare	400	600
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	8.000	12.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	4.000	6.000

Cassano Magnago

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove	1.850	2.200
ristrutturate	1.400	1.800
abitabili in buono stato	750	1.150
da ristrutturare	400	600
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	9.000	14.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	4.000	6.000

Cassano Valcuvia

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove	1.850	2.200
ristrutturate	1.300	1.650
abitabili in buono stato	750	1.000
da ristrutturare	350	500
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	8.000	11.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	3.500	5.000

vedi premessa p. 10 e indicazioni p. 82

Rilevazione comuni

Castellanza

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/m ²	€/m ²
nuove	1.900	2.500
ristrutturate	1.500	1.800
abitabili in buono stato	850	1.200
da ristrutturare	400	600
BOX	€/unità	€/unità
singoli	9.000	14.000
POSTI AUTO	€/unità	€/unità
singoli	4.000	7.000

Castello Cabiaglio

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/m ²	€/m ²
nuove	1.850	2.200
ristrutturate	1.300	1.600
abitabili in buono stato	700	1.000
da ristrutturare	350	500
BOX	€/unità	€/unità
singoli	8.000	11.000
POSTI AUTO	€/unità	€/unità
singoli	3.500	5.000

Castelseprio

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/m ²	€/m ²
nuove	1.850	2.200
ristrutturate	1.300	1.600
abitabili in buono stato	700	1.000
da ristrutturare	350	500
BOX	€/unità	€/unità
singoli	8.000	11.000
POSTI AUTO	€/unità	€/unità
singoli	3.500	5.000

Castelveccana

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/m ²	€/m ²
nuove	2.100	2.900
ristrutturate	1.700	2.100
abitabili in buono stato	1.000	1.700
da ristrutturare	400	850
BOX	€/unità	€/unità
singoli	13.000	15.000
POSTI AUTO	€/unità	€/unità
singoli	4.000	6.000

vedi premessa p.10 e indicazioni p. 80

Rilevazione comuni

Castiglione Olona

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove	1.850	2.200
ristrutturate	1.400	1.800
abitabili in buono stato	750	1.000
da ristrutturare	350	500
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	8.000	11.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	4.000	6.000

Castronno

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove	1.850	2.200
ristrutturate	1.300	1.600
abitabili in buono stato	750	1.000
da ristrutturare	350	600
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	8.000	12.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	4.000	6.000

Cavaria con Premezzo

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove	1.900	2.200
ristrutturate	1.500	1.800
abitabili in buono stato	900	1.100
da ristrutturare	350	550
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	8.000	12.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	4.000	6.000

Cazzago Brabbia

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove	1.850	2.200
ristrutturate	1.300	1.600
abitabili in buono stato	700	1.000
da ristrutturare	350	500
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	8.000	11.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	3.500	5.000

vedi premessa p. 10 e indicazioni p. 82

Rilevazione comuni

Cislago

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/m ²	€/m ²
nuove	1.850	2.200
ristrutturate	1.400	1.800
abitabili in buono stato	850	1.200
da ristrutturare	450	650
BOX	€/unità	€/unità
singoli	8.000	12.000
POSTI AUTO	€/unità	€/unità
singoli	4.000	6.000

Cittiglio

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/m ²	€/m ²
nuove	1.850	2.200
ristrutturate	1.300	1.700
abitabili in buono stato	750	1.000
da ristrutturare	400	650
BOX	€/unità	€/unità
singoli	8.000	12.000
POSTI AUTO	€/unità	€/unità
singoli	4.000	6.000

Clivio

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/m ²	€/m ²
nuove	1.900	2.200
ristrutturate	1.500	1.700
abitabili in buono stato	850	1.100
da ristrutturare	350	600
BOX	€/unità	€/unità
singoli	8.000	12.000
POSTI AUTO	€/unità	€/unità
singoli	4.000	6.000

Cocquio-Trevisago

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/m ²	€/m ²
nuove	1.850	2.200
ristrutturate	1.400	1.800
abitabili in buono stato	800	1.100
da ristrutturare	400	600
BOX	€/unità	€/unità
singoli	8.000	12.000
POSTI AUTO	€/unità	€/unità
singoli	4.000	6.000

vedi premessa p.10 e indicazioni p. 80

Rilevazione comuni

Comabbio

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove	1.850	2.200
ristrutturate	1.300	1.600
abitabili in buono stato	750	1.000
da ristrutturare	350	500
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	8.000	11.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	3.500	5.000

Comerio

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove	1.900	2.400
ristrutturate	1.600	1.900
abitabili in buono stato	950	1.300
da ristrutturare	400	650
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	9.000	13.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	4.000	7.000

Cremonaga

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove	2.200	2.700
ristrutturate	2.000	2.300
abitabili in buono stato	1.100	1.500
da ristrutturare	400	600
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	8.000	11.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	3.500	5.000

Crosio della Valle

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove	1.850	2.200
ristrutturate	1.300	1.600
abitabili in buono stato	750	1.000
da ristrutturare	450	650
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	8.000	11.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	3.500	5.000

vedi premessa p. 10 e indicazioni p. 82

Rilevazione comuni

Cuasso al Monte

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove	1.950	2.300
ristrutturate	1.300	1.600
abitabili in buono stato	850	1.100
da ristrutturare	350	500
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	10.000	14.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	4.000	6.000

Cugliate-Fabiasco

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove	1.850	2.200
ristrutturate	1.400	1.700
abitabili in buono stato	750	1.100
da ristrutturare	350	500
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	8.000	11.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	3.500	5.000

Cunardo

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove	1.850	2.200
ristrutturate	1.400	1.700
abitabili in buono stato	850	1.100
da ristrutturare	350	500
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	8.000	12.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	4.000	6.000

Curiglia con Monteviasco

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove	1.850	2.200
ristrutturate	1.300	1.600
abitabili in buono stato	650	900
da ristrutturare	350	500
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	8.000	11.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	3.500	5.000

vedi premessa p.10 e indicazioni p. 80

Rilevazione comuni

Cuveglgio

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove	1.850	2.200
ristrutturate	1.300	1.600
abitabili in buono stato	750	1.000
da ristrutturare	350	500
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	8.000	12.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	3.500	5.000

Cuvio

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove	1.850	2.200
ristrutturate	1.300	1.600
abitabili in buono stato	750	1.000
da ristrutturare	350	500
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	8.000	11.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	3.500	5.000

Daverio

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove	1.900	2.200
ristrutturate	1.500	1.800
abitabili in buono stato	750	1.100
da ristrutturare	400	600
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	8.000	12.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	4.000	6.000

Dumenza

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove	2.200	2.700
ristrutturate	1.700	2.100
abitabili in buono stato	900	1.200
da ristrutturare	350	600
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	9.000	12.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	3.500	6.000

vedi premessa p. 10 e indicazioni p. 82

Rilevazione comuni

Duno

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove	1.850	2.200
ristrutturate	1.300	1.600
abitabili in buono stato	750	1.000
da ristrutturare	350	500
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	8.000	11.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	3.500	5.000

Fagnano Olona

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove	1.850	2.200
ristrutturate	1.300	1.700
abitabili in buono stato	700	1.000
da ristrutturare	350	500
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	8.000	11.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	4.000	6.000

Ferno

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove	1.850	2.200
ristrutturate	1.300	1.600
abitabili in buono stato	700	1.000
da ristrutturare	350	500
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	8.000	12.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	4.000	6.000

Ferrera di Varese

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove	1.850	2.200
ristrutturate	1.300	1.600
abitabili in buono stato	700	1.000
da ristrutturare	350	500
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	8.000	11.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	3.500	5.000

vedi premessa p.10 e indicazioni p. 80

Rilevazione comuni

Gallarate

vedi pagine iniziali della rilevazione

Galliate Lombardo

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/m ²	€/m ²
nuove	1.900	2.200
ristrutturate	1.400	1.700
abitabili in buono stato	750	1.000
da ristrutturare	350	500
BOX	€/unità	€/unità
	8.000	12.000
POSTI AUTO	€/unità	€/unità
singoli	4.000	6.000

Gavirate

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/m ²	€/m ²
nuove	1.900	2.500
ristrutturate	1.600	1.900
abitabili in buono stato	900	1.450
da ristrutturare	500	700
BOX	€/unità	€/unità
	9.000	13.000
POSTI AUTO	€/unità	€/unità
singoli	4.000	6.000

Gazzada Schianno

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/m ²	€/m ²
nuove	1.850	2.200
ristrutturate	1.400	1.700
abitabili in buono stato	800	1.100
da ristrutturare	400	600
BOX	€/unità	€/unità
singoli	8.000	12.000
POSTI AUTO	€/unità	€/unità
singoli	4.000	6.000

vedi premessa p. 10 e indicazioni p. 82

Rilevazione comuni

Gemonio

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove	1.850	2.200
ristrutturate	1.300	1.600
abitabili in buono stato	800	1.100
da ristrutturare	400	600
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	8.000	11.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	4.000	6.000

Gerenzano

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove	1.900	2.100
ristrutturate	1.500	1.700
abitabili in buono stato	800	1.300
da ristrutturare	700	900
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	14.000	17.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	4.000	5.000

Germignaga

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove	2.200	3.000
ristrutturate	1.800	2.400
abitabili in buono stato	1.200	1.750
da ristrutturare	400	800
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	12.000	18.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	4.000	7.000

Golasecca

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove	1.850	2.200
ristrutturate	1.300	1.600
abitabili in buono stato	700	1.000
da ristrutturare	350	500
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	8.000	11.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	3.500	5.000

vedi premessa p. 10 e indicazioni p. 80

Rilevazione comuni

Gorla Maggiore

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove	1.850	2.200
ristrutturate	1.400	1.700
abitabili in buono stato	700	1.000
da ristrutturare	350	600
BOX		
singoli	8.000	11.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	4.000	6.000

Gorla Minore

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove	1.850	2.200
ristrutturate	1.400	1.700
abitabili in buono stato	850	1.350
da ristrutturare	350	550
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	8.000	11.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	4.000	6.000

Gornate Olona

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove	1.850	2.200
ristrutturate	1.300	1.600
abitabili in buono stato	700	1.100
da ristrutturare	350	500
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	8.000	12.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	3.500	5.000

Grantola

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove	2.000	2.700
ristrutturate	1.600	1.950
abitabili in buono stato	900	1.400
da ristrutturare	350	700
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	8.000	11.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	3.500	5.000

vedi premessa p.10 e indicazioni p. 82

Rilevazione comuni

Inarzo

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove	1.850	2.200
ristrutturate	1.300	1.600
abitabili in buono stato	700	1.000
da ristrutturare	350	500
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	8.000	11.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	3.500	5.000

Induno Olona

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove	2.200	2.500
ristrutturate	1.450	1.750
abitabili in buono stato	1.000	1.300
da ristrutturare	450	700
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	12.000	15.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	8.000

Ispra

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove	2.000	2.500
ristrutturate	1.500	2.000
abitabili in buono stato	1.000	1.450
da ristrutturare	400	800
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	9.000	14.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	3.500	5.000

Jerago con Orago

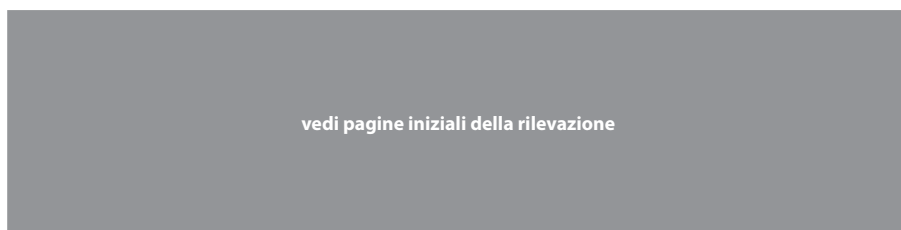
	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove	2.000	2.300
ristrutturate	1.550	2.000
abitabili in buono stato	900	1.100
da ristrutturare	350	550
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	8.000	12.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	4.000	6.000

vedi premessa p.10 e indicazioni p. 80

Rilevazione comuni

Lavena Ponte Tresa

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove	1.900	2.500
ristrutturate	1.600	1.900
abitabili in buono stato	950	1.500
da ristrutturare	550	750
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	9.000	14.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	4.000	6.000

Laveno-Mombello

vedi premessa p. 10 e indicazioni p. 82

Rilevazione comuni**Leggiuno**

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove	1.850	2.200
ristrutturate	1.300	1.700
abitabili in buono stato	700	1.000
da ristrutturare	400	550
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	8.000	12.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	3.500	6.000

Lonate Ceppino

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove	1.850	2.200
ristrutturate	1.300	1.600
abitabili in buono stato	700	1.000
da ristrutturare	350	500
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	8.000	11.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	3.500	5.000

Lonate Pozzolo

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/m ²	€/m ²
nuove	1.850	2.200
ristrutturate	1.300	1.600
abitabili in buono stato	650	950
da ristrutturare	350	500
BOX	€/unità	€/unità
singoli	8.000	11.000
POSTI AUTO	€/unità	€/unità
singoli	3.500	5.000

Lozza

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/m ²	€/m ²
nuove	1.850	2.200
ristrutturate	1.400	1.700
abitabili in buono stato	850	1.100
da ristrutturare	400	600
BOX	€/unità	€/unità
singoli	8.000	12.000
POSTI AUTO	€/unità	€/unità
singoli	3.500	5.000

Luino

vedi pagine iniziali della rilevazione

Luvinate

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/m ²	€/m ²
nuove	1.900	2.400
ristrutturate	1.600	1.900
abitabili in buono stato	950	1.250
da ristrutturare	500	700
BOX	€/unità	€/unità
singoli	10.000	15.000
POSTI AUTO	€/unità	€/unità
singoli	4.000	6.000

Maccagno con Pino e Veddasca

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove	2.400	3.500
ristrutturate	2.100	2.700
abitabili in buono stato	1.100	2.000
da ristrutturare	400	900
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	13.000	20.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	4.000	7.000

Malnate

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove	1.850	2.200
ristrutturate	1.400	1.700
abitabili in buono stato	850	1.300
da ristrutturare	450	700
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	9.000	14.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	4.000	6.000

Marchirolo

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove	1.850	2.200
ristrutturate	1.400	1.800
abitabili in buono stato	900	1.250
da ristrutturare	400	600
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	8.000	12.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	4.000	6.000

Marnate

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove	1.900	2.200
ristrutturate	1.400	1.700
abitabili in buono stato	700	1.100
da ristrutturare	350	550
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	8.000	11.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	4.000	6.000

vedi premessa p. 10 e indicazioni p. 82

Rilevazione comuni

Marzio

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove	1.850	2.200
ristrutturate	1.300	1.600
abitabili in buono stato	700	1.000
da ristrutturare	350	500
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	8.000	11.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	3.500	5.000

Masciago Primo

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove	1.850	2.200
ristrutturate	1.300	1.600
abitabili in buono stato	700	1.000
da ristrutturare	350	500
700	€/ unità	€/ unità
singoli	8.000	11.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	3.500	5.000

Mercallo

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove	1.850	2.200
ristrutturate	1.500	1.700
abitabili in buono stato	750	1.000
da ristrutturare	400	800
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	8.000	11.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	3.500	5.000

Mesenzana

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove	2.200	2.900
ristrutturate	1.500	2.200
abitabili in buono stato	1.000	1.450
da ristrutturare	350	750
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	8.000	11.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	3.500	5.000

vedi premessa p.10 e indicazioni p. 80

Rilevazione comuni

Montegrino Valtravaglia

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove	2.100	2.500
ristrutturate	1.400	2.000
abitabili in buono stato	850	1.300
da ristrutturare	350	750
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	8.000	12.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	3.500	7.000

Monvalle

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove	1.850	2.200
ristrutturate	1.300	1.600
abitabili in buono stato	750	1.000
da ristrutturare	350	500
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	8.000	11.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	3.500	5.000

Morazzone

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove	1.850	2.200
ristrutturate	1.400	1.700
abitabili in buono stato	850	1.100
da ristrutturare	400	750
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	8.000	12.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	4.000	6.000

Mornago

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove	1.900	2.100
ristrutturate	1.500	1.800
abitabili in buono stato	900	1.200
da ristrutturare	400	600
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	8.000	12.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	4.000	6.000

vedi premessa p. 10 e indicazioni p. 82

Rilevazione comuni

Oggiona con Santo Stefano

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove	1.850	2.200
ristrutturate	1.500	1.900
abitabili in buono stato	1.000	1.300
da ristrutturare	550	800
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	8.000	12.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	4.000	6.000

Olgiate Olona

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove	1.850	2.200
ristrutturate	1.500	1.900
abitabili in buono stato	850	1.400
da ristrutturare	450	700
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	9.000	13.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	4.000	6.000

Origgio

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove	2.000	2.300
ristrutturate	1.600	1.800
abitabili in buono stato	1.100	1.400
da ristrutturare	800	1.000
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	15.000	18.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	4.000	5.000

Orino

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove	1.850	2.200
ristrutturate	1.300	1.650
abitabili in buono stato	750	1.000
da ristrutturare	350	500
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	8.000	11.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	3.500	5.000

vedi premessa p. 10 e indicazioni p. 80

Rilevazione comuni

Porto Ceresio

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove	2.200	2.500
ristrutturate	1.550	1.900
abitabili in buono stato	1.000	1.300
da ristrutturare	350	650
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	12.000	15.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	8.000

Porto Valtravaglia

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove	2.100	2.900
ristrutturate	1.550	1.900
abitabili in buono stato	1.000	1.450
da ristrutturare	400	850
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	11.000	16.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	4.000	7.000

Rancio Valcuvia

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove	1.850	2.200
ristrutturate	1.300	1.600
abitabili in buono stato	700	1.000
da ristrutturare	350	500
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	8.000	11.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	3.500	5.000

Ranco

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove	2.400	2.900
ristrutturate	1.750	2.450
abitabili in buono stato	1.200	1.700
da ristrutturare	600	900
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	10.000	15.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	4.000	6.000

vedi premessa p. 10 e indicazioni p. 82

Rilevazione comuni

Saltrio

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove	1.900	2.200
ristrutturate	1.500	1.700
abitabili in buono stato	1.000	1.200
da ristrutturare	350	500
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	8.000	12.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	4.000	6.000

Samarate

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove	1.850	2.200
ristrutturate	1.600	1.900
abitabili in buono stato	750	1.100
da ristrutturare	400	550
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	8.000	12.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	4.000	6.000

Sangiano

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove	1.850	2.200
ristrutturate	1.300	1.650
abitabili in buono stato	700	1.100
da ristrutturare	350	500
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	8.000	11.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	3.500	5.000

Saronno

vedi pagine iniziali della rilevazione

vedi premessa p.10 e indicazioni p. 80

Rilevazione comuni

Sesto Calende

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove	2.000	2.500
ristrutturate	1.500	2.000
abitabili in buono stato	1.200	1.400
da ristrutturare	400	900
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	10.000	15.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	4.000	7.000

Solbiate Arno

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove	1.850	2.200
ristrutturate	1.400	1.800
abitabili in buono stato	800	1.100
da ristrutturare	400	650
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	8.000	12.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	4.000	6.000

Solbiate Olona

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove	1.850	2.200
ristrutturate	1.400	1.700
abitabili in buono stato	750	1.100
da ristrutturare	400	600
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	8.000	12.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	4.000	6.000

Somma Lombardo

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove	1.850	2.200
ristrutturate	1.400	1.800
abitabili in buono stato	850	1.300
da ristrutturare	400	700
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	8.000	12.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	4.000	6.000

vedi premessa p. 10 e indicazioni p. 82

Rilevazione comuni

Sumirago

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove	1.850	2.200
ristrutturate	1.400	1.700
abitabili in buono stato	900	1.200
da ristrutturare	500	700
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	9.000	14.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	4.000	6.000

Taino

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove	1.850	2.200
ristrutturate	1.400	1.700
abitabili in buono stato	850	1.100
da ristrutturare	350	500
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	8.000	12.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	4.000	6.000

Ternate

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove	1.850	2.200
ristrutturate	1.300	1.650
abitabili in buono stato	750	1.000
da ristrutturare	350	500
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	8.000	11.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	3.500	5.000

Tradate

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove	1.850	2.200
ristrutturate	1.400	1.700
abitabili in buono stato	750	1.100
da ristrutturare	400	600
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	9.000	14.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	4.000	6.000

vedi premessa p.10 e indicazioni p. 80

Rilevazione comuni

Travedona-Monate

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove	1.850	2.200
ristrutturate	1.300	1.600
abitabili in buono stato	750	1.000
da ristrutturare	350	500
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	8.000	11.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	3.500	5.000

Tronzano Lago Maggiore

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove	2.200	3.100
ristrutturate	1.900	2.200
abitabili in buono stato	1.200	1.700
da ristrutturare	400	900
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	12.000	18.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	4.000	7.000

Uboldo

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove	2.100	2.400
ristrutturate	1.800	2.100
abitabili in buono stato	1.100	1.400
da ristrutturare	800	1.000
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	15.000	18.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	4.000	5.000

Valganna

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove	1.850	2.200
ristrutturate	1.300	1.600
abitabili in buono stato	750	1.000
da ristrutturare	350	500
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	8.000	11.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	3.500	5.000

vedi premessa p.10 e indicazioni p. 82

Rilevazione comuni

Varano Borghi

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove	1.850	2.200
ristrutturate	1.300	1.600
abitabili in buono stato	750	1.000
da ristrutturare	350	500
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	8.000	11.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	3.500	5.000

Varese

vedi pagine iniziali della rilevazione

vedi premessa p. 10 e indicazioni p. 80

Rilevazione comuni

Vedano Olona

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove	1.850	2.200
ristrutturate	1.400	1.700
abitabili in buono stato	750	1.000
da ristrutturare	350	500
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	8.000	12.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	4.000	6.000

Venegono Inferiore

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove	1.850	2.200
ristrutturate	1.300	1.700
abitabili in buono stato	750	1.100
da ristrutturare	400	600
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	8.000	12.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	4.000	6.000

Venegono Superiore

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove	1.850	2.200
ristrutturate	1.300	1.700
abitabili in buono stato	750	1.100
da ristrutturare	400	600
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	8.000	12.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	4.000	6.000

Vergiate

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove	1.850	2.200
ristrutturate	1.400	1.700
abitabili in buono stato	750	1.000
da ristrutturare	400	600
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	9.000	14.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	4.000	6.000

Viggiù

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove	1.900	2.200
ristrutturate	1.500	1.700
abitabili in buono stato	850	1.100
da ristrutturare	350	600
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	10.000	16.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	8.000

Vizzola Ticino

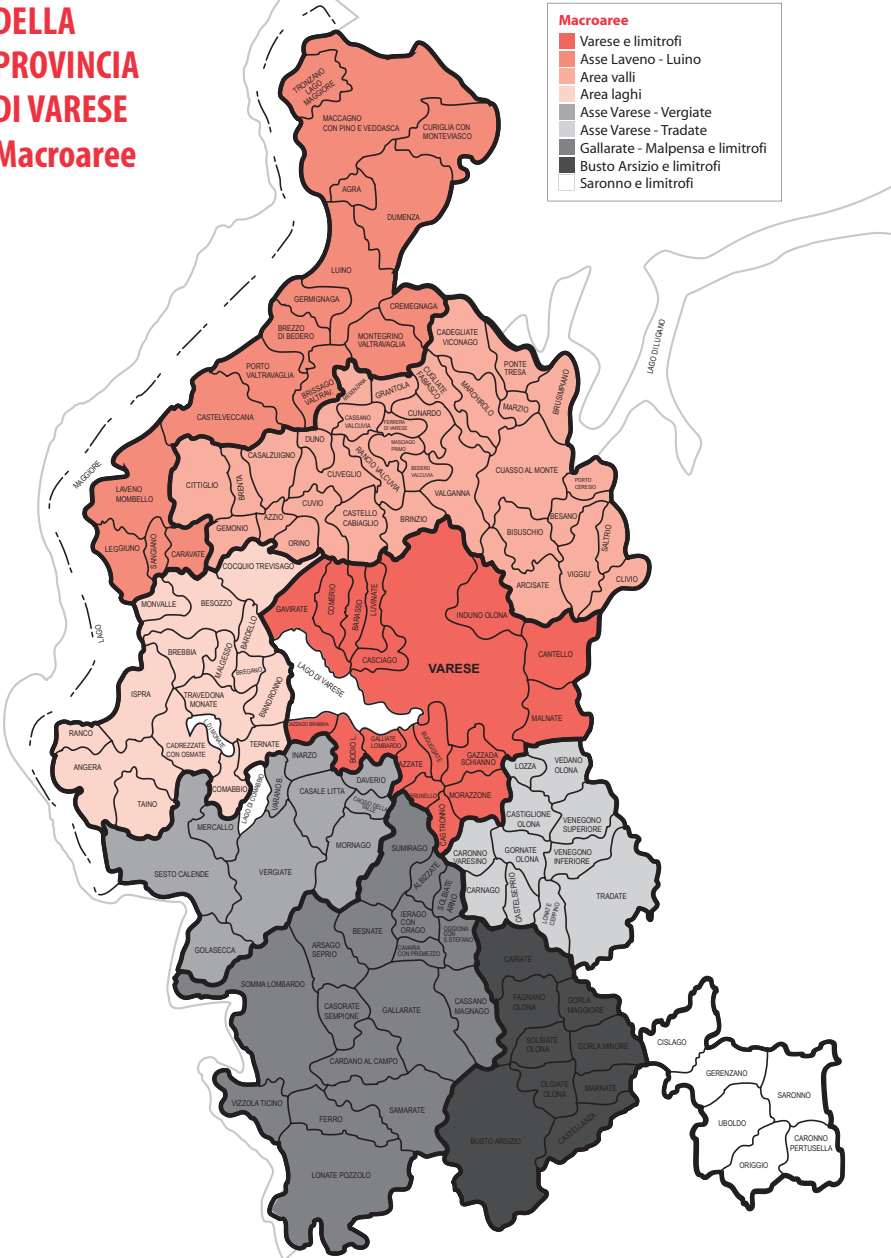
	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove	1.850	2.200
ristrutturate	1.300	1.600
abitabili in buono stato	700	1.000
da ristrutturare	350	500
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	8.000	11.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	3.500	5.000

vedi premessa p. 10 e indicazioni p. 82

Rilevazione comuni










Rilevazione dei prezzi degli immobili industriali e artigianali per macro aree

MAPPA DELLA PROVINCIA DI VARESE Macroaree



Rilevazione immobili industriali e artigianali

Rilevazione prezzi immobili industriali e artigianali

Macroarea	Comuni	Nuovo		Usato	
		€/mq		€/mq	
		min	max	min	max
 VARESE E LIMITROFI	Azzate, Barasso, Bodio Lomnago, Buguggiate, Brunello, Cantello, Casciago, Castronno, Comerio, Cazzago Brabbia, Gavirate, Galliate Lombardo, Gazzada Schianno, Induno Olona, Luvinata, Malnate, Morazzone, Varese	600	800	250	450
 ASSE LAVENO-LUINO	Agra, Brezzo di Bedero, Brissago Valtravaglia, Caravate, Castelvecchana, Cremenaga, Curiglia con Monteviasco, Dumenza, Germignaga, Laveno Mombello, Leggiano, Sangiano, Luino, Maccagno con Pino e Veddasca, Montegrino Valtravaglia, Porto Valtravaglia, Tronzano Lago Maggiore	600	800	250	400
 AREA VALLI	Arcisate, Azzio, Bedero Valcuvia, Besano, Bisuschio, Brenta, Brinzio, Brusimpiano, Cadegliate Viconago, Casalzuigno, Cassano Valcuvia, Castello Cabiaglio, Cittiglio, Clivio, Cuasso al Monte, Cugliate Fabiasco, Cunardo, Cuveglio, Cuvio, Duno, Ferrera di Varese, Gemonio, Grantola, Lavena Ponte Tresa, Marchirolo, Marzio, Masciago Primo, Mesenzana, Orino, Porto Ceresio, Rancio Valcuvia, Sallrio, Valganna, Viggù	600	800	250	400
 AREA LAGHI	Angera, Bardello, Besozzo, Biandronno, Brebbia, Bregano, Cadrezzate con Osmate, Comabbio, Cocquio Trivisago, Ispra, Malgesso, Monvalle, Ranco, Taino, Ternate, Travedona Monate	600	800	250	400
 ASSE VARESE-VERGIATE	Casale Litta, Crosio della Valle, Daverio, Golasecca, Inarzo, Mornago, Mercallo, Sesto Calende, Varano Borghi, Vergiate	600	800	250	450
 ASSE VARESE-TRADATE	Castelseprio, Castiglione Olona, Carnago, Caronno Varesino, Gornate Olona, Lonate Ceppino, Lozza, Tradate, Vedano Olona, Venegono Inferiore, Venegono Superiore	600	800	250	450
 GALLARATE-MALPENSA E LIMITROFI	Albizzate, Arsago Seprio, Besnate, Cardano al Campo, Casorate Sempione, Cassano Magnago, Cavarina con Premezzo, Ferno, Gallarate, Ierago con Orago, Lonate Pozzolo, Oggiona con Santo Stefano, Samarate, Solbiate Arno, Somma Lombardo, Sumirago, Vizzola Ticino	600	800	250	400
 BUSTO ARSIZIO E LIMITROFI	Busto Arsizio, Cairate, Castellanza, Fagnano Olona, Gorla Maggiore, Gorla Minore, Marnate, Olgiate Olona, Solbiate Olona	600	800	250	400
 SARONNO E LIMITROFI	Caronno Pertusella, Cislago, Gerenzano, Origgio, Saronno, Uboldo	600	850	250	500

