



CAMERA DI COMMERCIO
VARESE
Futuro Impresa Territorio

RILEVAZIONE DEI PREZZI DEGLI IMMOBILI

Approvato dalla COMMISSIONE RILEVAZIONE PREZZI DEGLI IMMOBILI
in data 13 novembre 2025
sulla base delle rilevazioni effettuate nei 136 comuni della provincia

in collaborazione con:



A.N.A.M.A.



F.I.A.I.P.

VARESE



F.I.M.A.A.



COLLEGIO GEOMETRI
E GEOMETRI LAUREATI
DELLA PROVINCIA DI VARESE



ORDINE DEGLI
ARCHITETTI, INGEGNERI,
PIANISTI E CONSERVATORI DELLA
PROVINCIA DI VARESE



ORDINE DEGLI
INGEGNERI
DELLA PROVINCIA
DI VARESE



PROVINCIA
di VARESE



COMUNE DI
VARESE

Vieni a **Vivere** a **VARESE**

Una provincia **fuori dal comune.**

5 motivi
per scegliere
il territorio
di Varese



Casa



Giovani



Lavoro



Famiglia



**Tempo
libero**

Tante opportunità per il tuo progetto di vita,
e **un aiuto per trovare casa.**

Progetto ideato e promosso da



CAMERA DI COMMERCIO
VARESE
Futuro Impresa Territorio

Un supporto per trovare casa

Affittare o comprare casa in provincia di Varese è ancora più semplice e conveniente. Nel progetto “**Vieni a Vivere a Varese**”, grazie a un accordo tra la **Camera di Commercio di Varese** e le **Associazioni dei mediatori immobiliari**, nasce una rete di professionisti convenzionati, al servizio di chi si trasferisce e intende trovare casa.

Le agenzie immobiliari aderenti garantiscono:

- ▶ **Professionalità:** una **rete qualificata** di operatori del settore immobiliare, accompagna nella ricerca di una casa in affitto o nell'acquisto.
- ▶ **Risparmio:** un servizio trasparente e vantaggioso, con **provvigioni agevolate (massimo una mensilità) per gli affitti e condizioni economiche favorevoli per l'acquisto.**
- ▶ **Vicinanza:** numerose agenzie convenzionate al progetto, in grado di offrire opportunità immobiliari **in tutto il territorio provinciale.**

Scopri QUI le agenzie aderenti:



e il “Voucher Vieni a Vivere a Varese” che ti può dare 6.000 euro in tre anni se lavori e ti trasferisci in provincia di Varese



vivereavarese@va.camcom.it



0332 295141



+39 344 045 3283



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



PREZZIVARESE.IT/IMMOBILI



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



Collegio provinciale Fiaip Varese
piazza G. Garibaldi, 5 - Gallarate (VA)
0331 796942
presidenza@varese.fiaip.it
www.fiaip.it



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



CAMERA DI COMMERCIO
VARESE
Futuro Impresa Territorio

2025

Rilevazione dei prezzi degli immobili in provincia di Varese

Approvato dalla COMMISSIONE RILEVAZIONE PREZZI DEGLI IMMOBILI
in data 13 novembre 2025
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

Direttrice responsabile: Anna Deligios

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
Vieni a Vivere a Varese: un progetto di attrattività territoriale	12
Le Comunità Energetiche Rinnovabili (CER): un nuovo modello di sostenibilità	13
Spazi tecnici nelle abitazioni: nuove esigenze impiantistiche tra banda ultralarga e pompe di calore	17
Ai tempi di Vitruvio: firmitas, utilitas, venustas. Oggi: qualità, benessere e sostenibilità; la bellezza resta	19
Gas radon: impatto sulla salute e nuove procedure in fase di progettazione	21
L'edilizia e la negoziazione immobiliare dopo il salva-casa	25
La riforma del condominio	29
Tabella oneri accessori - ripartizione fra locatore e conduttore	31
I bonus fiscali per l'edilizia ancora attivi nel 2026 e nel 2027	35
La conservazione del patrimonio edilizio storico vincolato e non vincolato nelle nostre città	36
Impianti di riscaldamento e contabilizzazione	38
La prevenzione incendi negli edifici civili	41
Nuovi regolamenti edilizi "unificati"	43
Decreto Presidente della Repubblica del 23/03/1998 n.138 (Allegato C)	44
Tabella di calcolo delle superfici	46
Obbligo di registrazione di scritture private non autenticate (contratti preliminari e altro)	47
La mediazione civile	48
Disamina sulle novità fiscali e normative 2025 relative ad immobili posseduti da persone fisiche	50
Imposta Municipale Unica - IMU	52
Agevolazioni fiscali per l'acquisto della "prima casa"	57
Credito d'imposta sull'acquisto di una nuova prima casa	60
Imposte acquisto prima e seconda casa	62
La "Conformità catastale" D.L. 50/2017 del 30 novembre 2017	65
Agibilità degli immobili	67
Metodo di calcolo valore diritto di usufrutto	68
Imposta sostitutiva sulle plusvalenze immobiliari	70
Nuova tassazione delle plusvalenze relative a beni immobili oggetto di opere derivanti da "Superbonus"	71
Tutela dei diritti patrimoniali degli acquirenti di immobili da costruire	73
Interessi legali	75
Cedolare secca sulle locazioni	76
Numero di Transazioni Normalizzate (N.T.N.) nel periodo dal 2014 al 2024	79
Indicatori demografici dei 136 comuni della provincia di Varese (allo 01.01.2025).....	81

Il Piano di Governo del Territorio (P.G.T.)	86
Come lasciare l'immobile venduto	87
Stop all'abusivismo nella mediazione immobiliare	88
 RILEVAZIONE DEI PREZZI DEGLI IMMOBILI	 89
Indicazioni utili alla lettura dei valori	90
Avvertenze	91
Varese	92
Busto Arsizio.....	97
Gallarate.....	100
Saronno	102
Luino	103
Laveno-Mombello.....	104
RILEVAZIONE COMUNI DELLA PROVINCIA DI VARESE	105
RILEVAZIONE DEI PREZZI DEGLI IMMOBILI INDUSTRIALI E ARTIGIANALI PER MACRO AREE	141
Mappa della provincia di Varese - Macroaree	142
RILEVAZIONE PREZZI IMMOBILI INDUSTRIALI E ARTIGIANALI	143

INTRODUZIONE

Commissione per la rilevazione dei prezzi

Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Varese
Anna DELIGIOS

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 - Luca TIRELLI

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

Premessa

Panoramica nazionale

Il mercato conferma il suo momento positivo. Il ribasso dei tassi e l'aumento dei canoni di locazione stimolano le compravendite. In base ai dati diramati dall'Agenzia delle Entrate sui primi nove mesi del 2025, a livello nazionale si riscontra una crescita dei volumi di compravendita, con un aumento del 9,2% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. Continua la crescita del mercato immobiliare italiano, che lancia segnali positivi pur in un contesto geopolitico incerto, complice il ribasso dei tassi di interesse che ha ridato slancio alla domanda, come testimonia anche il fatto che nel terzo trimestre del 2025 sono aumentate le compravendite finanziate con mutuo. Anche la crescita dei canoni di locazione in questi ultimi anni ha dato una spinta all'acquisto della casa. Vi è ancora una carenza di offerta sul mercato, soprattutto di immobili di qualità e un leggero ridimensionamento degli acquisti per investimento. In aumento, sempre in seguito anche all'attuale situazione geopolitica, gli stranieri che acquistano nel nostro Paese, ritenendolo un approdo più sicuro per i propri risparmi.

In Italia i valori sono in ascesa, soprattutto per le abitazioni di nuova costruzione, sulle quali incide ancora il peso importante dei costi di costruzione, che chiudono con un aumento dei prezzi del 2,3%. La possibilità di accedere a mutui green alimenta ancora l'attenzione verso la certificazione energetica dell'immobile, ma il prezzo, a volte troppo elevato, sposta l'interesse dalle nuove costruzioni verso l'acquisto di immobili usati, ma in buono stato.

I tempi di vendita nelle grandi città, a giugno 2025, sono di 107 giorni, un dato non lontano dall'anno precedente (105 giorni). Nei capoluoghi di provincia chi decide di vendere casa deve mettere in conto mediamente 131 giorni, esattamente come l'anno precedente. Lo sconto medio non ha subito importanti variazioni, con un lieve ribasso rispetto al precedente 8%. Percentuali più elevate di sconto si evidenziano analizzando 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 appare maggiormente concentrata nella fascia più bassa di prezzo.

Il profilo socio-demografico degli acquirenti è il seguente: in Italia la maggior parte delle compravendite riguarda l'abitazione principale, che compongono oltre il 75% delle transazioni. Nel primo semestre del 2025, la componente investimento segna un 18%, in lieve calo rispetto ai livelli record toccati negli anni scorsi quando si sfiorava il 20%. Il segmento della casa vacanza si attesta al 6,6%, evidenziando a partire dal 2023 un costante, seppur contenuto, ridimensionamento. Cresce la sensibilità verso l'efficienza energetica: aumentano le compravendite in classi intermedie (C-D-E) e in quelle più elevate (A-B). L'età media degli acquirenti in Italia scende leggermente e si attesta a 43,1 anni, segnalando una maggiore presenza di giovani sul mercato, che acquistano soprattutto in città. A livello nazionale le famiglie rappresentano circa il 67% delle compravendite, mentre i single salgono al 33%.

Per quanto riguarda i flussi abitativi, prosegue la tendenza dei residenti delle grandi città ad acquistare casa in provincia o comunque fuori città. Nel 2025 il 38,5% di chi vive nelle grandi città ha comprato l'abitazione principale fuori dal comune di residenza, quota più alta registrata a partire dal 2019. Le motivazioni principali restano legate a prezzi più accessibili e ad una maggiore offerta di immobili con determinate caratteristiche, ad esempio nuove costruzioni, abitazioni dotate di spazi esterni, soluzioni indipendenti.

In conclusione, il 2025 evidenzia alcuni aspetti chiave: arretra la quota di acquisti per investimento, cresce l'attenzione alle classi energetiche elevate, aumenta la presenza di acquirenti under 34 e single, continua la tendenza dei residenti delle grandi città a spostarsi fuori città per l'acquisto, sul mercato delle locazioni prosegue la crescita di stipule di contratti transitori.

Immobili d'impresa

Il contesto macroeconomico entro cui si è mosso il mercato degli immobili per l'impresa evidenzia, nella prima parte del 2025, un Pil in modesta crescita, +0,4%, inflazione sotto il 2%, fiducia di imprese e consumatori comunque elevata. A giugno l'occupazione era in crescita rispetto a un anno prima e il tasso di occupazione del 62,9%. Impattano su questo settore, in particolare sul retail, i flussi turistici che nel nostro Paese sono decisamente in aumento.

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.

CAPANNONI: il settore dei capannoni è stato influenzato dai profondi cambiamenti: la crescita della logistica, la difficoltà di alcuni settori industriali, la maggiore attenzione alla sostenibilità ambientale, il fenomeno dei data center. Nel settore industriale e artigianale si cercano spazi per ampliare o ridurre la produzione. Da segnalare la difficoltà di alcuni settori come l'automotive e il tessile che ha impattato sia sulle aziende produttrici più importanti sia su quelle satellite di dimensioni medio-piccole. Anche i dazi hanno portato le

imprese che si appoggiano sull'export a riorganizzarsi. Si sperimenta anche una generale carenza di manodopera specializzata che sta portando a ridimensionare le attività soprattutto tra le aziende artigianali di piccola-media dimensione.

RETAIL: se nelle grandi città il retail sembra in qualche modo tenere sulle vie di transito, non si può dire la stessa cosa per i comuni capoluogo e le realtà più piccole dove si registra una maggiore sofferenza e numerosi negozi chiudono anche in via di passaggio a causa della concorrenza dei centri commerciali, del ricorso all'e-commerce e, molto più spesso, di canoni di locazione troppo elevati.

UFFICI: vanno le posizioni top, ricercate per inserire uffici di rappresentanza e gli uffici di nuova costruzione che rispondano a criteri ESG o in generale in grado di garantire benessere lavorativo. Apprezzati gli immobili in buone o ottime condizioni, meglio se posizionati nei pressi dei collegamenti di trasporto, anche se in aree semicentrali e periferiche. Importante la presenza di un parcheggio. Continua la pratica, soprattutto nelle città, di cambio d'uso da uffici in residenze, spesso affittate a studenti o turisti.

Scenario locale

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

Nella 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.

Il mercato immobiliare di Varese si presenta stabile, con opportunità interessanti per chi cerca soluzioni abitative moderne ed efficienti. Milano sembra non bastare più e così in molti cercano casa anche nei comuni del Varesotto, purché siano ben collegati con il treno. In provincia, grazie ai prezzi abbordabili, aumentano le compravendite di case indipendenti o semi-indipendenti.

La componente investimento riguarda dal 15 al 17% delle compravendite, considerando che la redditività lorda dell'acquisto di una casa da destinare alla locazione si attesta all'8%.

L'identikit degli acquirenti mostra il 34% di giovani under 34, l'11% nella fascia dai 55-64 anni e oltre l'8% è over 65. Crescono i single ma anche i pensionati che acquistano un appartamento.

Chi desidera acquistare o vendere un immobile nel capoluogo nel 2026 dovrebbe monitorare attentamente l'evoluzione del mercato e le nuove direttive urbanistiche, per cogliere le migliori opportunità di investimento. Uno degli elementi che influenzeranno il mercato immobiliare di Varese è il nuovo PGT, strumento urbanistico che definirà lo sviluppo della città nei prossimi anni, con particolare attenzione ai seguenti aspetti:

- Sostenibilità ambientale - incentivi alla ristrutturazione con criteri ecologici e nuove aree verdi pubbliche.
- Riqualficazione urbana - recupero di edifici esistenti e riduzione del consumo di suolo per nuove costruzioni.
- Mobilità sostenibile - potenziamento delle poste ciclabili e miglioramento del trasporto pubblico per favorire una città più vivibile.
- Turismo e cultura - valorizzazione del patrimonio storico e naturalistico per attrarre nuovi residenti e investitori.

Questi interventi potrebbero impattare positivamente sul valore degli immobili in specifiche aree della città, rendendo alcuni quartieri più attrattivi per gli acquirenti. L'aggiornamento del PGT potrebbe stimolare ulteriormente la domanda, favorendo la riqualficazione urbana e la sostenibilità ambientale. Gli acquirenti saranno sempre più attenti all'efficienza energetica e alla qualità della vita nei quartieri, fattori che influenzeranno le scelte di investimento nei prossimi anni.

Fonte: Agenzia delle Entrate e Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

Vieni a Vivere a Varese: un progetto di attrattività territoriale

A cura di Cecilia Binda, Ufficio Stampa Camera di Commercio di Varese

La provincia di Varese costituisce storicamente un'area di rilevanza strategica nel contesto economico e sociale dell'Italia settentrionale. La sua collocazione geografica, intermedia tra l'area metropolitana milanese e il confine svizzero, unitamente alla presenza di un sistema produttivo articolato, a un'elevata dotazione di servizi e a un patrimonio ambientale e paesaggistico di particolare pregio, conferisce al territorio un significativo potenziale in termini di attrattività residenziale e competitività territoriale.

In tale quadro si inserisce il progetto Vieni a Vivere a Varese, promosso dalla Camera di Commercio di Varese nell'ambito delle proprie linee strategiche orientate alla valorizzazione del e al rafforzamento dell'attrattività territoriale e al consolidamento del sistema economico locale. L'iniziativa muove dalla consapevolezza che la capacità di attrarre, accogliere e trattenere persone rappresenti oggi un fattore strutturale di sviluppo territoriale, al pari delle infrastrutture materiali e dei servizi a supporto delle imprese.

L'approccio adottato si fonda su una visione integrata del territorio, nella quale il concetto di abitare non è ridotto a una dimensione meramente logistica, ma è interpretato come componente di un'esperienza complessiva che include opportunità occupazionali, reti relazionali, accesso ai servizi, offerta culturale, contesto ambientale e qualità della vita.

Il progetto si articola in quattro linee strategiche tra loro interconnesse:

- Abitare
- Vivere
- Trattenere
- Ispirare

Le prime due linee, abitare e vivere, sono orientate a facilitare i processi di trasferimento e insediamento nel territorio varesino, migliorando l'accessibilità all'offerta abitativa e valorizzando i servizi disponibili. Le linee trattenere e ispirare adottano invece una prospettiva di medio-lungo periodo, finalizzata a consolidare il senso di appartenenza, favorire la permanenza dei residenti e stimolare nuove opportunità di sviluppo personale e professionale, contribuendo al rafforzamento dell'attrattività complessiva del territorio.

Il Voucher Vieni a Vivere a Varese

All'interno della linea strategica abitare, Camera di Commercio di Varese ha attivato il Voucher Vieni a Vivere a Varese, uno strumento di sostegno economico volto a incentivare il trasferimento della residenza nella provincia. Il voucher si configura come una misura diretta di promozione della residenzialità e si inserisce in una più ampia strategia di facilitazione dell'accesso all'abitazione, riconoscendo il ruolo centrale della dimensione abitativa nei processi di attrattività territoriale.

Collaborazione con i mediatori immobiliari

Un elemento qualificante dell'iniziativa è rappresentato dall'accordo di collaborazione con i mediatori immobiliari operanti nella provincia di Varese che svolgono un ruolo attivo sia nella diffusione del progetto che nell'accompagnamento dei potenziali nuovi residenti, contribuendo a mettere in relazione in modo efficiente la domanda e l'offerta abitativa.

Il coinvolgimento degli operatori del settore immobiliare consente di valorizzare il mercato locale e di offrire un supporto professionale qualificato, rafforzando l'efficacia complessiva dell'intervento e promuovendo un modello di governance territoriale basato sulla cooperazione tra istituzioni, professionisti e comunità.

Dal suo avvio il progetto ha superato i confini italiani, attirando l'attenzione di media e pubblico esteri. In particolare, sono pervenute oltre 4.000 richieste di informazioni da cittadini brasiliani, un dato che testimonia concretamente la capacità del territorio varesino di suscitare interesse e curiosità anche oltreoceano.

L'accordo è finalizzato all'attivazione di una rete, già ampia e qualificata, di operatori, rappresentata dalle tre associazioni territoriali, A.N.A.M.A., FIAIP e F.I.M.A.A., in grado di supportare con competenza il trasferimento di nuovi residenti in provincia: la casa, infatti, è, dopo il lavoro, l'elemento imprescindibile per chi decide di spostarsi in un nuovo territorio. È importante, allora, potersi affidare a operatori qualificati, in grado di guidare con professionalità i consumatori nella valutazione e nell'intermediazione per la propria soluzione abitativa.

Cuore dell'impegno sottoscritto è l'offerta di un supporto concreto, affidabile e trasparente ai potenziali nuovi abitanti del Varesotto, con l'importante impegno delle agenzie immobiliari che aderiranno ad applicare provvigioni agevolate non superiori a una mensilità, in caso di affitto, e le migliori condizioni economiche possibili, in caso di acquisto.

Scegliere di vivere a Varese significa inserirsi in un contesto che investe sulle persone, sul benessere collettivo e sulle prospettive di crescita. Vieni a Vivere a Varese rappresenta pertanto un invito istituzionale fondato su basi strategiche e strutturali, volto a favorire l'insediamento, la permanenza e lo sviluppo delle comunità nel territorio varesino.

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.

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.



Sede:

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

Contatti:

0332 295111 | cermalpensafiere@va.camcom.it

PEC: malpensafiere_cer@legalmail.it

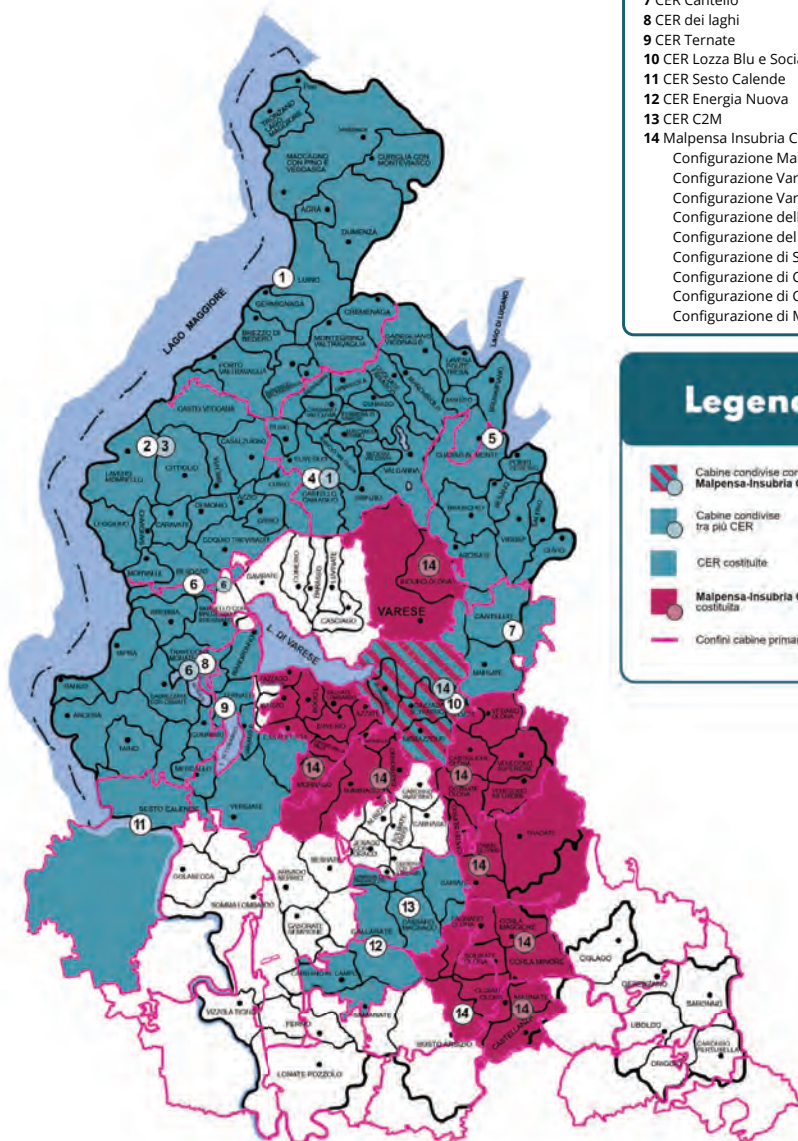
Costituite

aggiornato al 30-04-25

- 1 CER del Luinese
- 2 CER Amica
- 3 CER Laveno Mombello
- 4 CERS Energia Solidale
- 5 CER 5 Vette
- 6 CER Besozzo Energia in comunità
- 7 CER Cantello
- 8 CER dei laghi
- 9 CER Ternate
- 10 CER Lozza Blu e Sociale
- 11 CER Sesto Calende
- 12 CER Energia Nuova
- 13 CER C2M
- 14 Malpensa Insubria CER
 - Configurazione MalpensaFiere
 - Configurazione Varese Nord
 - Configurazione Varese Sud
 - Configurazione dell'Oloni
 - Configurazione del Seprio
 - Configurazione di Solbiate Olona
 - Configurazione di Castellanza
 - Configurazione di Castronno
 - Configurazione di Mornago

Legenda

-  Cabine condivise con Malpensa-Insubria CER
-  Cabine condivise tra più CER
-  CER costituita
-  Malpensa-Insubria CER costituita
-  Confini cabine primarie



Spazi tecnici nelle abitazioni: nuove esigenze impiantistiche tra banda ultralarga e pompe di calore

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

L'evoluzione normativa e tecnologica degli ultimi anni ha profondamente ridefinito il concetto di spazio tecnico all'interno delle abitazioni. Le nuove costruzioni e le ristrutturazioni rilevanti devono oggi prevedere, per legge, infrastrutture dedicate alla connettività in fibra ottica (FTTH – Fiber To The Home) e sistemi termici basati su pompe di calore, destinati a sostituire le tradizionali caldaie a gas.

Queste trasformazioni impongono una revisione complessiva dell'approccio progettuale agli spazi installativi, con ricadute significative su progettisti, imprese edili e tecnici della pubblica amministrazione.

La casa contemporanea non è più un semplice luogo di vita, ma un nodo di rete, energetico e digitale, dove la corretta pianificazione degli spazi tecnici diventa una condizione imprescindibile per garantire efficienza, sicurezza e sostenibilità.

Infrastruttura Multiservizio: obblighi e opportunità

La Legge 164/2014 e il D.Lgs. 33/2016, in recepimento della Direttiva Europea 2014/61/UE, introducono l'obbligo di realizzare un'infrastruttura fisica multiservizio passiva interna all'edificio per tutte le nuove costruzioni e le ristrutturazioni profonde con permesso di costruire richiesto dopo il 1° luglio 2015.

Tale infrastruttura deve comprendere:

- Spazi installativi adeguati e accessibili
- Cablaggio in fibra ottica monomodale 9/125
- Punti di accesso (CSOE) per gli operatori di rete
- Terminazioni ottiche d'appartamento (STOA) all'interno dei Quadri di Distribuzione dei Segnali di Appartamento (QDSA)

La guida tecnica CEI 306-22 fornisce le indicazioni per una corretta progettazione e realizzazione dell'impianto, assicurando interoperabilità, neutralità tecnologica e riduzione dei costi di manutenzione.

Ogni unità immobiliare deve essere servita da almeno quattro fibre ottiche: due dedicate ai servizi broadband e due ai servizi broadcast (TV terrestre e satellitare, videocitofonia, videosorveglianza, domotica, ecc.).

Questa infrastruttura rappresenta oggi la dorsale digitale dell'edificio, un elemento imprescindibile per garantire il valore dell'immobile nel tempo e la sua compatibilità con i servizi digitali di prossima generazione.

Cavedi e distribuzione: una nuova centralità progettuale

Uno degli aspetti più rilevanti e al tempo stesso più trascurati riguarda la necessità di prevedere cavedi tecnici ampi, ispezionabili e ben organizzati all'interno delle abitazioni e dei fabbricati.

La distribuzione verticale e orizzontale dei segnali – dati, potenza, regolazione impiantistica – richiede spazi dedicati, continui e dimensionati in modo adeguato, idonei a ospitare:

- Cavi in fibra ottica per FTTH e multiservizi
- Cavi elettrici per alimentazione e controllo
- Linee di regolazione per impianti termici, domotici e di sicurezza
- Tubazioni di riserva per futuri ampliamenti o aggiornamenti tecnologici

I cavedi devono essere progettati con diametri minimi di 40 mm per ogni linea dedicata, facilmente accessibili per manutenzione e verifica, e distribuiti in modo da garantire la continuità tra il locale tecnico (CSOE), le colonne montanti e i quadri di distribuzione d'appartamento (QDSA).

La crescente presenza di apparati attivi e passivi – router, ricevitori ottici, interfacce di controllo, sensori – impone un approccio integrato e scalabile, che consenta aggiornamenti futuri senza interventi invasivi.

Impianti termici a pompa di calore: nuove esigenze e nuovi spazi

Parallelamente alla digitalizzazione, il settore impiantistico termico vive una profonda transizione energetica verso sistemi a pompa di calore, in linea con gli obiettivi europei di decarbonizzazione e riduzione delle emissioni climateranti.

Le centrali termiche moderne non necessitano più di allacciamenti al gas, ma richiedono:

- Spazi tecnici per unità esterne e accumulatori termici
- Adeguata ventilazione e accessibilità per manutenzione
- Integrazione con impianti fotovoltaici e sistemi di monitoraggio energetico

Queste apparecchiature comportano una sottrazione di superficie utile, sia interna che esterna. In contesti condominiali è

opportuno prevedere locali tecnici condivisi, mentre nelle abitazioni unifamiliari occorre progettare con attenzione l'inserimento delle unità in cortili o vani dedicati, tenendo conto di comfort acustico, estetica e distanze di sicurezza.

Inoltre, l'aumento della tenuta all'aria degli edifici, dovuto a serramenti sempre più performanti, riduce la ventilazione incontrollata (spifferi), il tutto unito a stili di vita che comportano un minore presidio quotidiano dell'abitazione, rende indispensabile l'adozione di sistemi di ventilazione meccanica controllata (VMC).

Tali impianti richiedono condotti aeraulici ingombranti e macchine di dimensioni significative, con conseguente necessità di prevedere controsoffitti, vani tecnici e spazi di servizio adeguatamente dimensionati, in caso contrario si sarà poi costretti ad adottare unità compatte da "ristrutturazione" estremamente più costose e meno performanti.

Impatto sulla metratura utile

Le nuove esigenze impiantistiche determinano una riduzione della superficie utile netta abitabile, a favore di spazi e volumi serventi (locali tecnici, canalizzazioni, cavedi, armadi impiantistici).

Se non gestito con una visione progettuale consapevole, questo fenomeno può penalizzare la fruibilità degli ambienti domestici, soprattutto negli edifici di piccola metratura andando ad incrementare sensibilmente il costo al mq rispetto alla superficie netta.

Gli incentivi volumetrici previsti dalle norme urbanistiche, sebbene utili, risultano spesso insufficienti a compensare gli extra-costi e le maggiori esigenze spaziali derivanti dalla nuova complessità impiantistica.

Diventa quindi fondamentale integrare fin dalle prime fasi progettuali le scelte tecnologiche, architettoniche e impiantistiche, al fine di evitare conflitti tra esigenze tecniche e qualità abitativa.

Progettare il futuro

La corretta progettazione degli spazi tecnici non rappresenta più una scelta facoltativa, bensì un obbligo normativo e una necessità funzionale.

L'infrastruttura multiservizio, le centrali termiche a pompa di calore e i sistemi di ventilazione meccanica controllata costituiscono i pilastri della nuova edilizia digitale, sostenibile e resiliente.

È compito dei progettisti anticipare queste esigenze, delle imprese realizzarle a regola d'arte, e della pubblica amministrazione verificarne la conformità e la qualità esecutiva.

La vera sfida consiste nel trovare un equilibrio tra tecnologia, normativa e comfort abitativo, valorizzando il patrimonio immobiliare senza sacrificare la vivibilità degli spazi.

Solo attraverso una visione integrata e lungimirante sarà possibile costruire edifici realmente a prova di futuro, capaci di ridurre il digital divide, promuovere l'efficienza energetica e tutelare il benessere delle persone.

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

A cura dell'arch. Paolo Carlesso e dell'arch. 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.

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 classificato 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 D.P.C.M. 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 D.D.G.S. 12.678 del 21 dicembre 2011, contenente le "Linee guida

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

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

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 effettui 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 evidenzia 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 adottare 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 un 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.

Attivazione del servizio telematico di Regione Lombardia "Ge.R.I. – Gestione Radon Indoor"

La Delibera di Giunta Regionale del 3 febbraio 2025, n. 3866, introduce un'importante riorganizzazione della sorveglianza del gas radon in Lombardia, potenziando il sistema avviato con il D.D.G.W. del 19 febbraio 2025, n. 2170, relativo al documento

"Requisiti e processi – Ge.R.I. – Gestione Radon Indoor". Con la pubblicazione della nuova piattaforma digitale, la Regione adotta un modello di gestione unificato che garantisce qualità, tracciabilità e trasmissione automatizzata dei dati alla rete nazionale di sorveglianza.

In attuazione dell'articolo 66-terdecies della L.R. 3/2022, la Lombardia ha istituito un sistema regionale per la gestione dei dati sul gas radon, prevedendo per ARPA, ATS e tutti i soggetti che effettuano misurazioni l'obbligo di utilizzare esclusivamente la piattaforma telematica dedicata. Ciò assicura coerenza e piena interoperabilità tra i sistemi di sorveglianza regionali e nazionali.

Per realizzare il sistema Ge.R.I., Regione Lombardia ha incaricato ARIA S.p.A., in collaborazione con ARPA Lombardia. La piattaforma è operativa e obbligatoria dal 1° marzo 2025 per la trasmissione digitale dei dati relativi alla concentrazione media annua di attività del gas radon (CRn). Ge.R.I. coordina l'intero flusso informativo, dalla misurazione all'integrazione nella banca dati nazionale, garantendo trasparenza e conformità normativa.

Il servizio risponde ai requisiti del D.Lgs. 101/2020 e s.m.i. e della L.R. 3/2022, migliorando disponibilità e qualità dei dati attraverso un sistema centralizzato, costantemente aggiornato e integrato con le informazioni provenienti dai servizi di dosimetria. Ge.R.I. funge così da piattaforma unica per la raccolta, la trasmissione e la gestione delle misurazioni della CRn, sia in ambito residenziale sia lavorativo, favorendo una sorveglianza efficace e una più attenta prevenzione del rischio.

Il sistema prevede due principali scenari applicativi: le abitazioni e i luoghi di lavoro.

Abitazioni

Le misurazioni vengono eseguite da servizi di dosimetria riconosciuti, come previsto dall'articolo 19 del D.Lgs. 101/2020 e s.m.i. e richiamato dalla normativa regionale. Gli operatori sono tenuti a trasmettere a Ge.R.I. i risultati delle misurazioni, insieme alle informazioni accessorie richieste. Le informazioni dovranno essere inviate con cadenza almeno semestrale, secondo le modalità operative stabilite dal decreto attuativo.

Luoghi di lavoro

Per i luoghi di lavoro, la normativa distingue due diversi contesti:

a) Misurazione senza il superamento del livello di riferimento: I servizi di dosimetria trasmettono i risultati delle misurazioni direttamente alla banca dati Nazionale tramite Ge.R.I., come stabilito dall'art. 18 del D.Lgs. 101/2020 e s.m.i. e dalla L.R. 3/2022.

b) Misurazione con il superamento del livello di riferimento: l'esercente del luogo di lavoro (datore di lavoro o responsabile dell'ambiente monitorato) è obbligato a comunicare agli Enti competenti tutte le misure correttive adottate per ridurre l'esposizione. La comunicazione deve includere:

- descrizione dettagliata degli interventi realizzati,
- relazione tecnica,
- risultati delle misurazioni successive.

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.

L'edilizia e la negoziazione immobiliare dopo il salva-casa

A cura dell'Avv. Prof. Emanuele Boscolo - Professore ordinario di diritto amministrativo - Presidente dell'Associazione Italiana di Diritto Urbanistico - Avvocato amministrativista

1. Il decreto salva-casa (D.L. 29 maggio 2024, n. 69, convertito con modificazioni dalla Legge 24 luglio 2024, n. 105) ha mutato profondamente il volto dell'edilizia. Di riflesso, anche il sistema delle negoziazioni immobiliari deve adeguare i propri modelli operativi. Le determinanti delle norme introdotte con il decreto salva-casa sono diverse e profondamente eterogenee. Possiamo partire da quelle che più direttamente coinvolgono la circolazione del bene.

2. La volontà di rendere più semplice la circolazione dei beni immobili (anche sulla scia delle posizioni maturate in ambito notarile in seguito alla pronuncia della Cassazione civile a sezioni unite 8230/1999)¹ e di consentire la più agevole dimostrazione dello stato legittimo², ossia della condizione di conformità del manufatto al titolo che ne ha consentito la realizzazione, la regolarizzazione o modifiche successive, ha indotto a una revisione dell'art. 9-bis del TUEdilizia. L'azione di semplificazione si è sviluppata in più direzioni. È stato inserito un richiamo alla produzione da parte del privato dell'ultimo titolo "che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa o da quello rilasciato o assentito che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o l'intera unità immobiliare, rilasciato all'esito di un procedimento idoneo a verificare l'esistenza del titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa, l'intero immobile o l'intera unità immobiliare". Tuttavia, tale previsione, che pareva attribuire un valore legittimante all'ultimo titolo in termini 'assorbenti' rispetto alle pregresse vicende dell'immobile (ivi comprese eventuali difformità da precedenti titoli non rilevate in fase di rilascio dell'ultimo titolo, sul quale la parte privata avrebbe maturato un affidamento), è stata fortemente temperata (al limite dell'ineffettività) dalla previsione secondo cui tale efficacia legittimante (davvero decisiva nell'ambito delle negoziazioni) è subordinata alla condizione che in sede di rilascio l'ufficio abbia "verificato la legittimità dei titoli pregressi". Su quest'ultima previsione si è immediatamente aperta una serrata discussione, anche in seguito alla pubblicazione da parte del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti delle linee di indirizzo e criteri interpretativi sull'attuazione del D.L. 29 maggio 2024, n. 69, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 luglio 2024, n. 105 (D.L. Salva Casa) ove si è accreditata la tesi secondo cui sarebbe sufficiente che la parte abbia indicato, in fase di presentazione dell'istanza (o di SCIA), gli estremi dei titoli pregressi. Va rimarcato che una tale menzione nel passato anche recente non era affatto usuale. In giurisprudenza si è affermato, non senza contrasti di opinioni, che: "... l'art. 9-bis, comma 1-bis, del D.P.R. n. 380 del 2001 che, nella versione attualmente vigente, stabilisce che "lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa o da quello, rilasciato o assentito, che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o l'intera unità immobiliare, a condizione che l'amministrazione competente, in sede di rilascio del medesimo, abbia verificato la legittimità dei titoli pregressi, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali": la norma quindi subordina la sussistenza dello stato legittimo dell'immobile alla condizione che l'Amministrazione, in sede di rilascio di un titolo, abbia verificato la legittimità dei titoli pregressi, non ammettendosi una implicita attestazione della loro regolarità" T.A.R. Lombardia, Milano, Sez. IV, 25 gennaio 2025, n. 227 (più di recente, in termini, T.A.R. Lombardia, Milano, Sez. II, 22 luglio 2025, n. 2749); per contro, Consiglio di Giustizia Amministrativa per la Regione Siciliana, 6 giugno 2025, n. 446 "Alla luce dell'art. 9-bis, comma 1-bis, primo periodo del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, come novellato dal D.L. 29 maggio 2024, n. 69, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 luglio 2024, n. 105, lo stato legittimo dell'immobile può alternativemente ricavarsi dal titolo abilitativo che ha previsto la costruzione (o la regolarizzazione in sanatoria) o da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio totale, più tutti i titoli successivi per interventi parziali." È chiaro che quest'ultima posizione tende a rileggere l'art. 9-bis cercando di riconoscergli uno spazio effetti mentre ogni insistenza (pur aderente al dato letterale) rischia di pesare su un mercato costretto ogni giorno a confrontarsi con immobili in cui si riscontrano micro-difformità non sempre sanabili, ma mai oggetto di misure repressive da parte dei comuni. Sempre su questo piano, il Consiglio di Stato, Sez. VII, 18 febbraio 2025, n. 1382 ha precisato, sbarrando la strada ad interpretazioni eccessivamente estensive, tese a far coincidere lo stato legittimo con mere rappresentazioni grafiche incidentati, estranee all'oggetto del procedimento di formazione del titolo edilizio, che "Lo stato legittimo delle preesistenze edilizie ai sensi dell'art. 9-bis, comma 1-bis, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 – come modificato dal D.L. 29 maggio 2024, n. 69, convertito, con modificazioni, dalla l. 11 settembre 2024, n. 120 – non può estendersi alle opere meramente rappresentate nell'elaborato grafico prodotto a corredo del titolo edilizio presentato o rilasciato per altre e diverse opere".

3. Di obiettiva rilevanza per il mercato la previsione che consente, anche sulla base delle indicazioni ritraibili dalle esperienze applicative della disciplina del cd. superbonus, di tenere separata la dimostrazione dello stato legittimo delle singole unità immobiliari da quella riferita alle parti comuni ex art. 1117 c.c. (con inevitabile traslazione delle 'tensioni' in sede condominiale e con concreto rischio che iniziative unilaterali di un solo condominio abbiano l'effetto di una evidenziazione di situazioni difettive sulle parti comuni).

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

4. Peraltro la più recente formulazione dell'art. 9-bis non affronta il tema dell'affidamento (puro) ingenerato da condotte e atti dell'amministrazione che, pur a fronte di rappresentazioni fedeli dello stato attuale dei fabbricati, da cui trasparisse la sussistenza di pregresse difformità, abbiano consapevolmente rilasciato un 'ultimo' titolo (senza esercitare poteri repressivi o esigere regolarizzazioni)³. Invero si tratta di una situazione molto frequente nella pratica. Allo stesso modo, restano aperte le questioni che l'art. 9-bis pone rispetto all'identificazione delle stagioni in cui effettivamente non era necessaria la previa acquisizione di un titolo, a fronte di nulla-osta rilasciate sulla scorta di risalenti regolamenti edilizi (dei quali occorre indagare di volta in volta i contenuti per verificarne la effettiva funzione conformativa della proprietà edilizia)⁴ o del ricorso a operazioni empiriche di ricostruzione dei perimetri pregressi dei centri abitati⁵. Non meno problematico il riconoscimento della rilevanza di 'equipollenti' rispetto al titolo provvedimentale (dai verbali di commissione edilizia, a tavole su cui venivano apposti, spesso in occasione delle visite per l'abitabilità, segni grafici con funzione di assenso a 'varianti', etc.). Va invece salutata con estremo favore la previsione di assimilazione ai titoli edilizi con funzione legittimante di un fatto quale l'avvenuto pagamento delle sanzioni per 'fiscalizzazione' nei casi previsti dagli artt. 33 e 34 del TUEdilizia (ristrutturazione abusiva e parziali difformità non altrimenti sanabili da un titolo), superando, come indicano espressamente le citate Linee guida, il consolidato principio che riteneva tali porzioni di manufatti unicamente 'tollerate', alla stessa stregua dei manufatti condonati.

5. Di estremo interesse notare come, andando oltre gli schemi applicati in sede regionale al recupero dei sottotetti e ai seminterrati, è stata flessibilizzata la normativa igienico-sanitaria, indubbiamente datata e necessitante di intervento riformatore organico (normativamente 'preannunciato' sin dal 2020), ancora dettata dal D.M. 5 luglio 1975. Si aprono quindi spazi per interventi di recupero su locali (legittimamente preesistenti) con altezze interne sino a 2.40 m. e per alloggi con superfici minime, comprensive dei servizi, fino al limite di 20 metri quadrati ove monopersonali e sino al limite massimo di 28 metri quadrati, ove suscettibili di consentire la presenza permanente di due persone. In questi casi, gli interventi di recupero dovranno garantire il miglioramento delle condizioni igienico-sanitarie degli spazi recuperati mediante interventi che incidano su altri profili incidenti sui presupposti di usabilità (le finestrate, le superfici, i sistemi, anche meccanici, di ricambio d'aria, etc.).⁶

6. La strategia di flessibilizzazione della disciplina igienico-sanitaria si è articolata anche nella previsione di una nuova forma di tolleranza 'ordinaria' (nella misura del 2% ex art. 34-bis, Il comma, TUEdilizia)⁷ riferita alle misure igienico-sanitarie. Resta comunque l'impressione di fondo che questi interventi scarsamente organici rendano ancora più evidente l'esigenza di un complessivo ripensamento del sistema normativo in tema di igiene degli edifici, anche in previsione dell'applicazione su larga scala della citata direttiva case green. La medesima tolleranza del 2% si estende anche alle distanze da confine e da parete finestrata. Di obiettiva rilevanza invece l'estensione (sino al 6%), per gli immobili ultimati entro il 24 maggio 2024, delle tolleranze, sia costruttivo-dimensionali sia esecutivo-qualitative, in termini inversamente proporzionali alla superficie utile dell'unità immobiliare interessata.

7. Il disegno di semplificazione in più punti si è dovuto confrontare con la disciplina del paesaggio (o, meglio, dei beni paesaggistici) e dunque con le rigidità poste a tutela di un interesse costituzionale a protezione necessaria. Le linee di intervento sono state due. Per un verso l'introduzione del silenzio-assenso nella fase di rilascio del parere che la Soprintendenza Belle Arti, Archeologica, Paesaggio deve rendere nel procedimento di regolarizzazione ex art. 36-bis cit., con previsione destinata ad influenzare ulteriormente il dibattito giurisprudenziale circa l'estensibilità del silenzio-assenso (ex art. 17-bis della Legge 241/1990) al procedimento di acquisizione del parere vincolante (indubbiamente espressivo della cura dell'interesse paesaggistico) della Soprintendenza nel procedimento di rilascio dell'autorizzazione paesaggistica (146, D. Lgs. 42/2004) come in quello di accertamento ex post della compatibilità paesaggistica (art. 167, D. Lgs. 42/2004 cit.)⁸. Per altro verso, sempre con riferimento ai procedimenti di regolarizzazione ex art. 36-bis, è stata rimossa la preclusione che, in caso di abusi integranti aumenti di volume (inteso come ingombro percepibile: volume cd. geometrico) o di superficie utile (nozione quest'ultima da ricavare necessariamente dalla disciplina edilizia)⁹, impedisce il perseguimento della compatibilità paesaggistica (anche in assenza di pregiudizio ai valori estetico-formali del contesto). Questa preclusione, estesa dal Consiglio di Stato anche agli illeciti anteriori al 2006 (ossia anteriori alla data di entrata in vigore del correttivo al codice dei beni culturali e del paesaggio che aveva introdotto tale misura restrittiva) in ragione della riconosciuta natura di misura ripristinatoria e non già sanzionatoria¹⁰, non opera in relazione ai procedimenti sananti in questione, segnando una netta differenziazione rispetto alla procedura delineata dall'art. 167 del codice. L'intervento riformatore ha perso invece l'occasione di fare chiarezza sulla modalità di calcolo della sanzione paesaggistica (alternativa alla remissione in pristino), per la quale il solo riferimento ad una perizia di stima (esclusa secondo la Corte costituzionale ogni possibilità di discipline regionali sul punto) non esenta da complesse questioni d'estimo.

8. Meritano una attenta riflessione anche le norme in tema di mutamento di destinazione e, tra le innovazioni introdotte dal decreto Salva casa, occorre concentrarsi soprattutto sull'affacciarsi di un principio di indifferenza funzionale. Le cronache della contemporaneità indicano come sia in atto una non proclamata destrutturazione ope legis del modello di azzonamento ancora

dettato dal D.M. 1444/1968 mediante una operazione dagli esiti ben più radicali rispetto a quelli prodotti dalla lenta e parziale affermazione tecnica della *mixité*. Già nel Piano di Governo del Territorio di Milano era stata sperimentata, nei 'tessuti urbani consolidati' (ma non nei nuclei di antica formazione né nei quadranti soggetti a disegno unitario), una opzione nel senso di una (inedita) 'indifferenza funzionale': "Nel TUC le destinazioni funzionali sono liberamente insediabili, senza alcuna esclusione e senza una distinzione e un rapporto percentuale predefinito" (art. 5, comma 1, Piano delle Regole). Questo stesso principio, che si pone in termini programmaticamente alternativi rispetto ad una qualunque disciplina delle funzioni quale complemento dei dispositivi di azionamento, è stato recentemente esteso all'intero territorio nazionale dal decreto salva-casa.

Nell'intervenire sull'art. 23-ter del T.U. Edilizia (nuovo plateale esempio di urbanistica 'attratta' entro la disciplina edilizia e, nel contempo, altrettanto deterioro esempio di depianificazione ex lege), il decreto ha previsto che nelle zone A (dunque anche nei centri storici), B e C (ossia nei tessuti consolidati) i mutamenti di destinazione 'verticali' (ossia da una classe a un'altra) tra le destinazioni residenziale, turistico-ricettiva, produttiva-direzionale e commerciale possano intervenire senza alcuna limitazione, salvo che l'amministrazione abbia espresso non già 'ordinarie' previsioni pianificatorie bensì più puntuali e "specifiche condizioni"¹¹. In contrasto con il principio di non (totale) comprimibilità della funzione pianificatoria comunale reiteratamente affermato dalla Corte costituzionale (da ultimo, C. cost. 51/2025), non si prevede una generale e ordinaria riserva di potere di piano rispetto ad un tema di matrice intrinsecamente urbanistica. Lo (pseudo)-principio di invarianza funzionale, chiaramente espressivo di un disegno teso al depotenziamento della pianificazione generale, è stato portato dell'estremo per effetto della (inopinata) previsione-corollario che, sempre nel citato art. 23-ter, dispone nel senso che quegli stessi mutamenti di destinazione possano avvenire senza alcun reperimento di standard e di parcheggi nonché con regime di onerosità limitato alla sola componente degli oneri di urbanizzazione secondaria. Non sfugge come, soprattutto nei centri storici, un tale regime di liberalizzazione tramite intervento normativo in funzione di soppressione delle regole e condizioni di insediamento (anche in premissione di ogni considerazione legata ai carichi insediativi e alle vocazionalità dei contesti) possa far cadere anche gli ultimi argini rispetto a processi di terziarizzazione o di turisticizzazione, lasciando alle spinte del mercato le leve sulla strutturazione funzionale nell'urbano (con inevitabili effetti di ulteriore gentrificazione). In altri termini, si tratta di un intervento normativo che, tagliando il nodo gordiano in maniera semplicistica, affronta il tema dell'inadeguatezza delle zonizzazioni funzionali rigide in maniera tranciante, mediante una deregolamentazione che finisce per eliminare ogni margine di precettività del piano rispetto alla disciplina dei mutamenti di destinazione, ossia in relazione a dinamiche trasformative, erroneamente ritenute scarsamente incidenti, dalle quali transita la più parte dei processi molecolari di evoluzione continua della trama urbana, con effetti diretti, potenzialmente dirompenti, sui quadri identitari dei contesti e sulle pressioni che gravano sulla maglia infrastrutturale. Effetti evidentemente sottovalutati. Come se la città fosse davvero una entità isomorfa e le funzioni fossero realmente fungibili.

9. Mentre si discute attorno agli effetti del salva-casa, restano ancora nettamente avvertibili gli echi del 'caso Milano', che ha riaperto discussioni mai sopite circa la demo-ricostruzione quale intervento di sostituzione (più che di conservazione). Un intervento che, ove praticato su larga scala e in termini disancorati da un obiettivo di contestuale rafforzamento delle dotazioni territoriali, assume indubbiamente effetti profondi sugli assetti urbani¹². L'ascrizione al novero categoriale della ristrutturazione (un contenitore da tempo comprensivo di interventi conservativi, di ripristino e di sostituzione anche non 'fedele', con graduazione in relazione alla diversa misura vincolistica¹³), rimette in discussione la tradizionale distinzione tassonomica tra interventi di conservazione e di trasformazione. Peraltro uno degli effetti indiretti del 'caso Milano' sembra essere identificabile proprio in un irrigidimento giurisprudenziale circa i presupposti delle demo-ricostruzione non 'fedele'¹⁴, entro un dibattito in cui si registrano voci contrapposte¹⁵. Per contro, una tale modalità di intervento, anche in vista del recepimento della direttiva case green (Direttiva 2024/1275/UE Energy Performance of Building Directive) e dell'innesto nella pratica costruttiva delle Nature Based Solutions, meriterebbe una disciplina differenziata, tesa a porla al centro di un programma di sistematica sostituzione di uno stock edilizio obsoleto ed energivoro, a partire dalla consapevolezza – ne chiara a chi opera nel mercato – che anche gli edifici (e i quartieri) hanno un ciclo di vita.

¹ G. Petrelli, G. Petrelli, Natura e disciplina della nullità urbanistica dopo le sezioni unite, in Riv. not., 2019, 671; C. Cicero, A. Leuzzi, Le nullità delle menzioni urbanistiche negli atti traslativi, in Riv. not., 2019, 341; E. Amante, Le sezioni unite compongono il contrasto sulla nullità formale o sostanziale dell'art. 46, D.P.R. n. 380 del 2001, in Urb. app., 2019, 503

² La prova dello stato legittimo e le modalità di attestazione di condizione costituiscono un principio fondamentale della materia governo del territorio, come affermato da C. cost. 21 ottobre 2022, n. 217, con conseguente preclusione per interventi normativi regionali derogatori rispetto alla disciplina statale uniforme.

³ Il decreto Salva casa ha codificato un caso 'estremo' di legittimo affidamento, lasciando con ciò trasparire una considerazione degli affidamenti ingenerati dalle amministrazioni (mediante condotte o atti, non per il solo trascorrere del tempo da una condotta antigiuridica non repressa): si tratta della fattispecie descritta dall'art.

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

34-ter, IV comma, del TUEdilizia, secondo cui trova applicazione la disciplina delle tolleranze (come a dire che si supera ogni profilo di anti-giuridicità) nel caso di parziali difformità rispetto al titolo edilizio, riscontrate e contestate dall'amministrazione, la quale abbia successivamente rilasciato l'agibilità/abitabilità con atto esplicito senza dare corso ad alcuna attività repressiva.

4 Cons. Stato, Sez. IV, 29 luglio 2019, n. 5330

5 Sulla nozione di centro abitato e sui mezzi di prova utili alla ricostruzione ex post della correlativa estensione (al fine di affermare la legittimità di una trasformazione non preceduta dall'acquisizione di un titolo): Cons. Stato, Sez. II, 22 marzo 2024, n. 2798: *"Come questo Consiglio di Stato ha già avuto modo di precisare (Cons. Stato, Sez. IV, 19 agosto 2016, n. 3656), la definizione di centro abitato non è rinvenibile in termini univoci, per cui occorre far riferimento a criteri empirici elaborati dalla giurisprudenza. Esso trova ora riscontro nell'art. 3 del c.d. nuovo codice della strada, che lo identifica in un «insieme di edifici, delimitato lungo le vie di accesso dagli appositi segnali di inizio e fine», che tuttavia nasce per esigenze di diversificazione delle regole di circolazione stradale. Va dunque individuato nella situazione di fatto costituita dalla presenza di un aggregato di case continue e vicine, comunque suscettibile di espansione, ancorché intervallato da strade, piazze, giardini o simili. La sua rilevanza urbanistica discende dalla Legge n. 765 del 1967 (cosiddetta legge ponte) che introducendo l'art. 41-quinquies nella l. n. 1150 del 1942, lo utilizza quale concetto per disciplinare l'edificazione nei comuni privi di piano regolatore o di programma di fabbricazione e, quindi, dal D.M. 1° aprile 1968, n. 1404, in ordine alle distanze dell'edificazione dal nastro stradale. Non risponde dunque al preciso disposto del richiamato art. 41-quinquies, comma 6, della l. 17 agosto 1942, n. 1150, assimilare ciò che nel lessico comune fa pensare all'originario nucleo abitato (il "borgo antico", appunto), alla necessaria perimetrazione di una zona espressamente richiesta dalla legge".*

6 Interventi che dovranno comunque rispettare i limiti molto selettivi fissati dalla normativa in tema di protezione dal gas radon, fissati dal D. Lgs. 101/2020 e dal Piano Nazionale d'Azione per il Radon (PNAR) 2023-2032 (approvato con D.P.C.M. 11 gennaio 2024).

7 Le tolleranze, costruttive ed esecutive, non costituiscono un primo segmento di abusività non repressa, bensì un margine di flessibilizzazione del titolo edilizio in fase di cantierizzazione.

8 Va ricordato che l'art. 17-bis della legge sul procedimento è espressamente richiamato nel D.P.R. 13 febbraio 2017, n. 31 in tema di autorizzazione paesaggistica semplificata.

9 *"Il rinvio ai concetti di volumetria e superficie utile di cui all'art. 167, comma 4, D. Lgs. n. 42/2004, in relazione ai quali l'autorità preposta alla gestione del vincolo accerta la compatibilità paesaggistica, deve interpretarsi nel senso di un rinvio, in via primaria, al significato tecnico-giuridico che tali concetti hanno in materia urbanistico-edilizia, in quanto si tratta di nozioni tecniche non specificate dal Codice dei beni culturali e del paesaggio, bensì dalla normativa urbanistico-edilizia":* Cons. Stato, Sez. VI, 7 febbraio 2024, n. 1241; Cons. Stato, Sez. VI, 26 aprile 2021, n. 3352; Cons. Stato, Sez. VI, 6 aprile 2020, n. 2250.

10 Cons. Stato, Sez. VI, 21 aprile 2022, n. 3026.

11 Le recenti Linee guida ministeriali hanno giustificato la disciplina di favor procedurale ed economico per il mutamento di destinazione d'uso alla luce della circostanza che "nelle zone A), B) e C) di cui all'articolo 2 del decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444), il mutamento avviene tendenzialmente in un contesto già urbanizzato, ove l'incremento del carico urbanistico si presume compensato o ridimensionato". Ciò giustifica, secondo quanto indicato dalle Linee guida, "la mancata previsione circa la debenza degli oneri di urbanizzazione primaria, che sono correlati alle opere di urbanizzazione necessarie all'utilizzo degli edifici. Invero, si è ritenuto che imporre la corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria si risolverebbe in una sostanziale duplicazione di costi a fronte dell'unicità dei servizi già predisposti nella zona interessata (e.g. strade residenziali, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, rete idrica, pubblica illuminazione). Tali oneri, pertanto, nei casi di mutamento regolati dal comma 1-ter, non sono dovuti, neppure in presenza di diverse previsioni poste dalla normativa regolamentare comunale. Al riguardo, si rammenta, infatti, che, ai sensi del primo periodo del comma 3 dell'articolo 23-ter in commento, i principi dallo stesso discendenti trovano applicazione diretta e, pertanto, impongono la disapplicazione della fonte regolamentare contraria". Si possono nutrire dubbi sulla coerenza di tale interpretazione con le logiche di fondo del sistema, posto che basterebbe ricordare che i contributi costruttivi non sono affatto direttamente correlati alle condizioni di adeguata o carente urbanizzazione dei singoli lotti, bensì costituiscono una forma di compartecipazione alle politiche infrastrutturali comunali. Gli oneri di urbanizzazione rappresentano infatti un corrispettivo in denaro da versare al Comune per la realizzazione o l'adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria non necessariamente relative ad una specifica zona oggetto di intervento edilizio. Sono tesi a compensare la collettività per il nuovo ulteriore carico urbanistico che si riversa sulla zona, causa della consentita attività edificatoria e si distinguono dal costo di costruzione che si configura invece nella compartecipazione comunale all'incremento di valore della proprietà del costruttore. Gli oneri di urbanizzazione sono pertanto connessi all'aumento del carico urbanistico determinato dal nuovo intervento edilizio, nella misura in cui da ciò deriva un incremento della domanda di servizi e dotazioni territoriali nella zona coinvolta dalla costruzione e perseguono l'obiettivo di redistribuire i costi sociali dell'aggravamento del carico urbanistico. In tal senso, si è chiaramente espresso il Consiglio di Stato: "Mentre la quota del contributo per il rilascio del permesso di costruire commisurata al costo di costruzione risulta ontologicamente connessa alla tipologia e all'entità (superficie e volumetria) dell'intervento edilizio e vuole in qualche modo "compensare" la c.d. compartecipazione comunale all'incremento di valore della proprietà immobiliare in ragione della trasformazione del territorio consentita al privato istante, quella commisurata agli oneri di urbanizzazione assolve alla prioritaria funzione di compensare invece la collettività per il nuovo ulteriore carico urbanistico che si riversa sulla zona, con la precisazione che per "aumento del carico urbanistico" deve intendersi tanto la necessità di dotare l'area di nuove opere di urbanizzazione, quanto l'esigenza di utilizzare più intensamente quelle già esistenti" Cons. Stato, Sez. II, 13 gennaio 2022, n. 235.

12 Nel caso milanese, al netto di ogni implicazione penalistica, si discute dell'incidenza delle norme che prevedono il vincolo di previa pianificazione attuativa in caso di altezze superiori a 25 m e di densità superiore a 3 mc/mq (cd. lottizzazione obbligatoria). Tramontato durante la discussione in Senato il d.d.l. A. C. 1987 ("Disposizioni di interpretazione autentica in materia urbanistica ed edilizia"), la discussione è stata riaccesa da interventi del giudice amministrativo, in contrasto con le prime prese di posizione della Cassazione penale (T.A.R. Lombardia, Milano, Sez. II, 22 luglio 2025, n. 2747, secondo cui compete all'amministrazione valutare il grado di urbanizzazione di un contesto al fine della sottoposizione di ogni intervento a pianificazione attuativa; per una lettura diversa della disposizione dell'art. 41 quinquies, comma 6, della l. n. 1150/1942; contra Cass. pen., Sez. III, 21 luglio 2025, n. 26620). Sul tema, E. Boscolo, il caso-Milano: tra interpretazioni e innovazioni legislative, in Diritto pubblico Blog, 2025.

13 Va infatti ricordato che l'art. 3, I comma, lett. d, del T.U. Edilizia impone che la demo-ricostruzione (come ristrutturazione) si mantenga "fedele" non solo nel volume ma anche nella sagoma, nei prospetti, nel sedime e nelle caratteristiche tipologiche e planivolumetriche, senza possibilità di ampliamenti, solo nelle zone A (nuclei storici) e in presenza di "bellezze individue", ossia negli ambiti in cui la dichiarazione di pubblico interesse paesaggistico è stata formulata secondo le previsioni delle lettere a) e b) dell'art. 136 del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, mentre nei casi previsti dalle lettere c) e d) del medesimo art. 136 e nei casi previsti dall'art. 142 del d.lgs. 42/2004 (ossia negli ambiti in cui opera un vincolo ex lege) la demo-ricostruzione può mantenersi aderente solo al volume. Ciò postula dunque una sostanziale dequotazione dell'incidenza dei vincoli areali, dettata da una norma edilizia.

14 T.A.R. Lombardia, Milano, Sez. II, 7 agosto 2024, n. 2353: "Negli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici si fuoriesce dall'ambito della ristrutturazione edilizia e si rientra in quello della nuova costruzione quando fra il precedente edificio e quello da realizzare non vi sia alcuna continuità, producendo il nuovo intervento un rinnovo del carico urbanistico che non presenta più alcuna correlazione con l'edificazione precedente"; Cons. Stato, Sez. VII, 23 dicembre 2024, n. 10307 "Per qualificare come interventi di ristrutturazione edilizia, soggetti a permesso di costruire, ai sensi dell'art. 10, comma 1, lett. c), del testo unico dell'edilizia, anche le attività volte a realizzare un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, implicanti modifiche della volumetria complessiva, della sagoma o dei prospetti, anziché di nuova costruzione, occorre che le modifiche volumetriche e di sagoma siano di portata limitata e comunque riconducibili all'organismo preesistente".

15 C.G.A.R.S., 3 giugno 2025, n. 422 «demolizione di un fabbricato sito su un lotto e la sua ricostruzione – senza incremento di volumetria – su altro lotto, rientra nella definizione di ristrutturazione edilizia contemplata dall'art. 3, co. 1, lett. d), D.P.R. n. 380/2001, nella misura in cui l'anzidetta disposizione fa riferimento a un "diverso sedime"». Invero quest'ultima sentenza sembra più riferirsi ad un trasferimento di cubature tra aree non adiacenti, situate all'interno delle medesime zone territoriali omogenee, tenuto conto che il Comune era dotato di un regolamento per la cessione di cubatura, diritti edificatori e il trasferimento di volumetrie.

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

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

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

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

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

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

Anagrafe condominiale

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

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

Gestione degli impianti in condominio

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

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

Videosorveglianza

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

Fondo speciale

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

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

Sito internet

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

Le innovazioni

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

Infrazioni al regolamento di condominio

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

Tabella oneri accessori

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

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

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

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

TABELLA ONERI ACCESSORI RIPARTIZIONE FRA LOCATORE E CONDUTTORE

ASCENSORE

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

AUTOCLAVE

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

IMPIANTI DI ILLUMINAZIONE, DI VIDEOCITOFONO, DI VIDEOSORVEGLIANZA E SPECIALI

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

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

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

IMPIANTI SPORTIVI

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

IMPIANTO ANTINCENDIO

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

IMPIANTO TELEVISIVO CENTRALIZZATO E DI RICEZIONE DATI INFORMATIVI

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

PARTI COMUNI

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

armadietti per contatori, zerbini, tappeti, guide e altro materiale di arredo Manutenzione ordinaria di attrezzature quali caselle postali, cartelli C

segnalatori, bidoni, armadietti per contatori, zerbini, tappeti, guide e altro materiale di arredo Tassa occupazione suolo pubblico per passo carrabile C

Tassa occupazione suolo pubblico per lavori condominiali L

PARTI INTERNE ALL'APPARTAMENTO LOCATO

Sostituzione integrale di pavimenti e rivestimenti L

Manutenzione ordinaria di pavimenti e rivestimenti C

Manutenzione ordinaria di infissi e serrande, degli impianti di riscaldamento e sanitario C

Rifacimento di chiavi e serrature C

Tinteggiatura di pareti C C

Sostituzione di vetri C C

Manutenzione ordinaria di apparecchi e condutture di elettricità, del cavo, dell'impianto citofonico e videocitofonico e dell'impianto individuale di videosorveglianza, per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di dato informativo anche via cavo e satellitare C

Verniciatura di opere in legno e metallo C

Manutenzione ordinaria dell'impianto di riscaldamento e condizionamento C

Manutenzione straordinaria dell'impianto di riscaldamento e condizionamento L

PORTIERATO

Trattamento economico del portiere e del sostituto, compresi contributi previdenziali e assicurativi, accantonamento liquidazione, tredicesima, premi, ferie e indennità varie, anche locali, come da C.C.N.L. L10% C90%

Materiale per le pulizie C

Indennità sostitutiva alloggio portiere prevista nel C.C.N.L. L10% C90%

Manutenzione ordinaria della guardiola L10% C90%

Manutenzione straordinaria della guardiola L

PULIZIA

Spese per l'assunzione dell'addetto L

Trattamento economico dell'addetto, compresi contributi previdenziali e assicurativi, accantonamento liquidazione, tredicesima, premi, ferie e indennità varie, anche locali, come da C.C.N.L. C

Spese per il conferimento dell'appalto a ditta L

Spese per le pulizie appaltate a ditta C

Materiale per le pulizie C

Acquisto e sostituzione macchinari per la pulizia L

Manutenzione ordinaria dei macchinari per la pulizia C

Derattizzazione e disinfestazione dei locali legati alla raccolta delle immondizie C

Disinfestazione di bidoni e contenitori di rifiuti C

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

SGOMBERO NEVE

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

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

LEGENDA

- L = locatore
- C = conduttore

I bonus fiscali per l'edilizia ancora attivi nel 2026 e nel 2027

A cura di ANCE Varese

La Legge 207/2024 cd. Legge di Bilancio 2025 ha rimodulato le aliquote dei bonus fiscali in edilizia - Ecobonus, Sismabonus, e Bonus per le ristrutturazioni - livellandoli su due ordini di aliquote, 50%-36% o 36%-30%, fruibili a seconda dell'anno di sostenimento delle spese e della posizione soggettiva del contribuente.

Tabella di sintesi

	ANNO	ALIQUOTA		LIMITE AGEVOLAZIONI
BONUS RISTRUTTURAZIONI	2025	50% abitazione principale	36% altre abitazioni	96.000 euro per u.i e relative pertinenze <i>(tetto max di spese)</i>
	2026-2027	36% abitazione principale	30% altre abitazioni	
ECOBONUS	2025	50% abitazione principale	36% altri immobili	100.000 euro 60.000 euro 30.000 euro <i>(tetto max di detrazione)</i>
	2026-2027	36% abitazione principale	30% altri immobili	
Eco+Sisma	2025	50% abitazione principale	36% altri immobili	136.000 euro per il n. di unità dell'edificio <i>(tetto max di spese)</i>
	2026-2027	36% abitazione principale	30% altri immobili	
SISMABONUS	2025	50% abitazione principale	36% altri immobili	96.000 euro per il n.di unità dell'edificio <i>(tetto max di spese)</i>
	2026-2027	36% abitazione principale	30% altri immobili	
BONUS BARRIERE ARCHITETTONICHE	2025	75% tutti gli immobili		50.000 euro (unifamiliari) 40.000 euro (edifici sino a 8 u.i.) 30.000 euro (edifici oltre 8 u.i.) per il n. di unità dell'edificio <i>(tetto max di spese)</i>

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Occorre segnalare anche la mobilitazione di un gruppo di docenti del Politecnico per tutelare da interventi invasivi il Palazzo INA in corso Sempione, di Piero (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 Verni 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 ascrivarsi ad esempi di buona architettura.

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

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 lezionosi 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 Verni



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:

- libretto di impianto conforme al modello adottato con D.D.U.O. 5027/2014 e ss.mm.ii.;
- libretto di uso e manutenzione dell'impianto redatto dalla azienda installatrice/costruttrice o incaricata della manutenzione dell'impianto;
- libretti di istruzioni di uso e manutenzione dei generatori, bruciatori e apparecchiature dell'impianto forniti dai produttori;
- autorizzazioni amministrative quali libretto matricolare di impianto, certificato di prevenzione incendi e denuncia ISPESL o INAIL, ove obbligatori;
- 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;
- 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;
- targa dell'impianto a seguito della procedura di targatura.



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

calore della rete di distribuzione, che vanno ripartiti in base ai millesimi di riscaldamento.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La prevenzione incendi negli edifici civili

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Le strategie antincendio si applicano alle seguenti tipologie di facciata:

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

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

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

Nuovi regolamenti edilizi "unificati"

A cura del geom. Carlo Neglia - Comune di Varese

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

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

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

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

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

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

Il REGOLAMENTO EDILIZIO TIPO è strutturato in:

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

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

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

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

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

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

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

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

Testo: in vigore dal 27/05/1998

Criteri generali

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

Criteri per i gruppi "R" e "P"

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

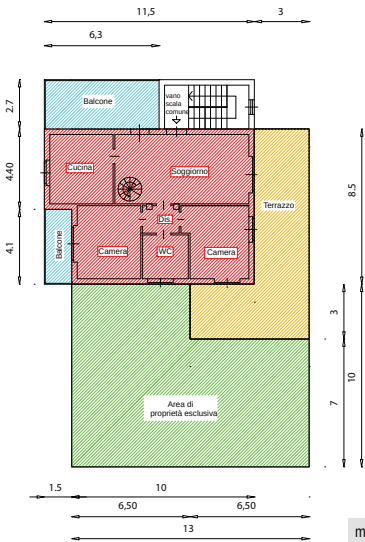
Criteri per il gruppo "T"

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

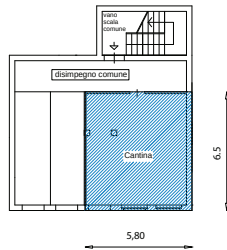
I prezzi - espressi in €/m² e in €/unità - sono da intendersi riferiti alle superfici commerciali, così come definite dall'allegato C) del D.P.R. n.138/1998 (riportato nel seguito) per il quale:

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

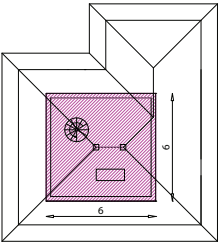
ESEMPIO CALCOLO SUPERFICIE APPARTAMENTO A PIANO RIALZATO, BALCONE ED AREA DI PROPRIETA' ESCLUSIVA



ESEMPIO CALCOLO SUPERFICIE VANO ACCESSORIO NON COMUNICANTE (CANTINA)



ESEMPIO CALCOLO SUPERFICIE VANO ACCESSORIO COMUNICANTE (SOFFITTA NON ABITABILE)



misure espresse in metri (m)

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

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 www.prezzivarese.it with the following content:

- Header:** CAMERA DI COMMERCIO VARESE, with navigation links: Sistema camera, Servizio Prezzi, FAQ, Contatti, Link.
- Navigation Bar:** Home, Opere complete, Computo Metrico, Immobili, Ingresso, Retail, Il mio parere.
- Main Content:**
 - PREZZI IMMOBILI IN PROVINCIA DI VARESE**
 - Text: "I prezzi di vendita di tutte le tipologie di immobili a Varese, Busto Arsizio, Gallarate, Lino, Saronno e Provaglio."
 - Text: "La Commissione, nominata dal Giudice della Camera di Commercio, vaglia i risultati delle valutazioni effettuate sui territori provinciali da oltre 200 operatori, che formano la rete di informazioni delle associazioni di categoria: ANAS, INAF e IMAC, oltre che degli Ordini e Collegi professionali interessati, dell'Agenzia delle Entrate-Riscatto, della Provincia, del Comune di Varese e dell'Associazione Contrattori Edili."
 - Text: "La consultazione dei dati è gratuita."
 - Rilevazioni dei prezzi:**
 - Prezzivarese_2021.pdf (file in formato pdf - 17531 KB)
 - Prezzivarese_2020.pdf (file in formato pdf - 3533 KB)
 - Prezzivarese_2019.pdf (file in formato pdf - 1179 KB)
- Sidebar:**
 - Text: "La rilevazione riveste significativa importanza per la vita economica pubblica. È un rapporto indicativo per gli operatori e può essere utilizzato dai cittadini come ausilio informativo."
 - Text: "Nella valutazione degli immobili sono molteplici gli elementi che concorrono alla determinazione del valore. Per la corretta valutazione e la determinazione di un prezzo di compravendita del proprio immobiliare è sempre opportuno l'intervento di operatori del settore, con le specifiche conoscenze ed esperienze professionali."
 - A chi rivolgersi:**
 - Segreteria di commissione:**
 - Camera di Commercio di Varese
 - Ufficio Prezzi
 - piazza Vinca Orsini, 5
 - 21100 - Varese
 - Tel. 0332 295317
 - prezzivarese@camcom.it

► 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 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 e dell'Organo di Mediazione della Camera di Commercio di Varese

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

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

Il 25 gennaio 2025 è entrato in vigore il correttivo di cui al D. Lgs. 216/2024, che ha apportato ulteriori modifiche al D. Lgs. 28/2010, tra le quali la durata complessiva del procedimento come segue:

- 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 6 mesi, prorogabile per altri 3 (per le procedure demandate la proroga sarà possibile una sola volta);

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

Il tentativo di conciliazione è, altresì, obbligatorio anche quando la mediazione è demandata da un Giudice oppure quando 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 stabilisce le nuove indennità di mediazione.

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

Gli Organismi di mediazione sono enti pubblici o enti 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

Per ulteriori informazioni: www.va.camcom.it » Di cosa hai bisogno? » TUTELA l'impresa » Mediazione

Disamina sulle novità fiscali e normative 2025 relative ad immobili posseduti da persone fisiche

A cura del dott. Giorgio Bellani e del rag. Antonio Centorrino - Confcommercio Ascom Varese (Aggiornato in data 14 ottobre 2025)

Con il presente articolo verranno analizzate le principali novità normative e fiscali per l'anno 2025, con particolare riferimento alla disciplina degli immobili posseduti da persone fisiche, alla luce delle recenti riforme legislative, complete dei relativi riferimenti normativi.

Con riferimento AGLI IMMOBILI le novità sono le seguenti:

- Legge 30 dicembre 2024, n. 207 (Legge di Bilancio 2025) all'art.1:

- comma 54 **BONUS RISTRUTTURAZIONI** (Art. 16-bis, T.U.I.R.) **BONUS MOBILI**: ha modificato l'art. 16-bis del T.U.I.R., prorogando al 31.12.2025 la detrazione al 50% con tetto a 96.000 euro per le sole spese sostenute nel 2025 per l'abitazione principale. Per gli altri immobili, l'aliquota torna alla misura ordinaria del 36% con limite di spesa di 48.000 euro. Ha introdotto anche la proroga del bonus mobili al 31.12.2025 della detrazione al 50% con un limite di spesa di 5.000 euro è contenuta anch'essa nel pacchetto di interventi sui bonus edilizi definito dai commi sopra citati.
- comma 55 **ECOBONUS, SISMABONUS e Stop alle Caldaie a Combustibili Fossili**: ha prorogato le detrazioni per la riqualificazione energetica (Ecobonus) e sismica (Sismabonus) per il triennio 2025-2027, rimodulandone le aliquote:
 - **Ecobonus**: per le spese sostenute nel 2025, la detrazione per tutti gli interventi di efficientamento energetico (es. cappotto termico, infissi, schermature solari) sull'immobile adibito ad abitazione principale è fissata al 50%. Per il biennio 2026-2027, l'aliquota scende al 36%. Per le unità immobiliari diverse dall'abitazione principale, l'aliquota è del 36% per il 2025 e scende al 30% per il biennio 2026-2027. Per incentivare le riqualificazioni energetiche su parti comuni condominiali, vengono mantenute aliquote più elevate, ma rimodulate: 65% per interventi sull'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda; 70% per gli stessi interventi, se portano al conseguimento della qualità media di cui al D.M. 26 giugno 2015.
 - **Sismabonus**: per le spese sostenute nel 2025, la detrazione sugli interventi su Singole Unità Immobiliari (senza miglioramento di classe) l'aliquota segue lo stesso schema del bonus ristrutturazioni: 50% nel 2025 per l'abitazione principale e 36% per gli altri immobili. Per il 2026-2027, scende rispettivamente al 36% e al 30%. Con miglioramento di 1 Classe di Rischio: la detrazione passa al 65%. Con miglioramento di 2 Classi di Rischio: la detrazione passa al 75%. Per gli interventi di messa in sicurezza statica delle parti strutturali di edifici condominiali, le aliquote sono più vantaggiose: 70% se l'intervento determina il passaggio a una classe di rischio inferiore, 80% se l'intervento determina il passaggio a due classi di rischio inferiori. Il tetto di spesa su cui calcolare la detrazione per gli interventi di Sismabonus rimane fissato a 96.000 euro per unità immobiliare per l'intero triennio.54
 - **Stop alle Caldaie a Combustibili Fossili**: in attuazione della Direttiva UE 2024/1275 ("Case Green"), stabilisce che a partire dal 1° gennaio 2025 non sono più agevolabili le spese per l'installazione di caldaie alimentate a combustibili fossili.
- comma 56 **SUPERBONUS**: il comma interviene sull'art. 119 del D.L. n. 34/2020, introducendo tre aree di modifica principali:
 - **"Salvataggio"** per i Cantieri Condominiali in Corso: Viene istituito un fondo ad hoc per i condomini che, alla data del 31 dicembre 2024, abbiano raggiunto uno Stato di Avanzamento Lavori (SAL) di almeno il 70% ma non abbiano completato l'intervento. Per la quota di lavori rimanente, da effettuarsi entro il 31 dicembre 2025, non sarà riconosciuta la detrazione del Superbonus, ma sarà erogato un contributo a fondo perduto, parametrato al reddito di riferimento dei condomini e finalizzato a coprire una parte delle spese necessarie per portare a termine il cantiere. L'accesso al contributo è riservato ai soli condomini e alle persone fisiche proprietarie di edifici da 2 a 4 unità immobiliari, con esclusione delle seconde case unifamiliari.
 - **Restrizione finale sulla cessione dei crediti residui**: a partire dal 1° gennaio 2025, per i crediti derivanti da Superbonus (e da altri bonus edilizi) per i quali si è già optato per la detrazione diretta in dichiarazione dei redditi, viene eliminata la possibilità di cedere le rate residue non ancora fruite. L'unica deroga a tale divieto è prevista per i contribuenti che, a partire dal periodo d'imposta 2025, si trovino in una situazione di incapienza fiscale (imposta lorda inferiore alla detrazione spettante). Solo in questo caso, la quota di detrazione non fruibile potrà essere ceduta a istituti di credito e intermediari finanziari, ma a condizioni meno vantaggiose rispetto al passato.

- **Misure di monitoraggio e controllo rafforzato:** per gli ultimi interventi che beneficiano del Superbonus in chiusura d'anno, viene introdotto l'obbligo di trasmettere all'ENEA e all'Agenzia delle Entrate un'asseverazione preventiva che attesti, oltre alla congruità delle spese, anche l'effettiva data di inizio dei lavori e il rispetto di tutti i requisiti normativi. Viene conferito mandato all'Agenzia delle Entrate di potenziare i controlli incrociati con i dati catastali e comunali per verificare la conformità urbanistica degli immobili oggetto degli interventi, pena la decadenza dal beneficio fiscale.
 - **comma 116, Agevolazioni "Prima Casa":** estende da 1 a 2 anni il termine per vendere l'immobile precedente per chi acquista usufruendo delle agevolazioni "prima casa". Questa modifica interviene sulla disciplina base contenuta nella Nota II-bis all'art. 1 della Tariffa, Parte I, allegata al D.P.R. n. 131/1986. L'Agenzia delle Entrate (es. Risposta n. 197/2025) ha chiarito che la proroga si applica anche ai fini del calcolo del credito d'imposta per il riacquisto, garantendo così maggiore flessibilità.
- **Provvedimento dell'Agenzia delle Entrate del 7 febbraio 2025:** il provvedimento (Prot. n. 38133/2025), in attuazione dell'art. 1, commi 86 e 87, L. 213/2023, avvia i controlli sulla rendita catastale degli immobili ristrutturati con bonus edilizi per adeguarla al nuovo valore. L'Agenzia delle Entrate invia comunicazioni per invitare alla regolarizzazione spontanea tramite variazione catastale (DOCFA). In caso di inadempimento, l'Agenzia procede d'ufficio all'aggiornamento della rendita, applicando sanzioni piene e ricalcolando retroattivamente le imposte patrimoniali dovute.

Con riferimento ai **CONTRATTI DI LOCAZIONE** nel 2025 si consolidano importanti cambiamenti fiscali e amministrativi:

- **Obbligo del Codice Identificativo Nazionale (CIN) per affitti brevi:** Per le locazioni turistiche e gli affitti brevi, l'obbligo di richiedere e utilizzare il Codice Identificativo Nazionale (CIN) è stato introdotto dall'art. 13-ter del D.L. n. 145/2023. La sua piena operatività, con l'applicazione delle relative sanzioni in caso di mancata esposizione sugli annunci, è progressiva e subordinata all'attivazione della banca dati nazionale, la cui entrata a regime è prevista nel corso del 2025. Lo scopo è garantire la massima trasparenza e tracciabilità del settore.
- **Tassazione differenziata per affitti brevi di più immobili:** viene confermato il regime di tassazione con cedolare secca differenziata in vigore a partire dal 1° gennaio 2024. Come previsto dall'art. 1, comma 63, della Legge n. 213/2023 (Legge di Bilancio 2024), sui redditi percepiti da tale data, l'aliquota è del 21% per una unità immobiliare, mentre sale al 26% per i redditi delle unità successive (fino alla quarta). Superate le quattro unità, l'attività si presume imprenditoriale, con obbligo di Partita IVA.
- **Risoluzione dell'Agenzia delle Entrate n. 56 del 13 ottobre 2025:** la risoluzione chiarisce le modalità di calcolo della sanzione per la tardiva registrazione dei contratti di locazione pluriennali (4+4 anni o 6+6 anni ecc.). Conformandosi a un orientamento della Corte di Cassazione, l'Agenzia ha stabilito che la sanzione debba essere calcolata solo sull'imposta di registro dovuta per la prima annualità del contratto, e non sull'imposta dovuta per l'intera durata. Questo nuovo criterio riduce significativamente l'importo della sanzione a carico del contribuente che registra il contratto in ritardo.

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.

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

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

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 abitative classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9;

- il comodante risieda anagraficamente nonché dimori abitualmente nello stesso comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato. La riduzione della base imponibile si applica anche qualora, in caso di morte del comodatario, l'immobile 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
- Legge n.207/24 - Bilancio 2025 - G.U. n. 305 del 31/12/2024 - in vigore dal 01/01/2025
- Decreto ministeriale 24 dicembre 2025 - G.U. n. 302 del 31/12/2025

Agevolazioni fiscali per l'acquisto della "prima casa"

A cura del notaio 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 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 Euro 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, ha introdotto il comma 4-bis all'articolo 1 nota II bis del DPR 131/1986, ora modificato con la Legge di Bilancio 2024 (legge n. 213 del 30 dicembre 2023), per cui oggi 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 due anni 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 due anni 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 due anni; la fattispecie non è invece utilizzabile dal soggetto già proprietario di altra abitazione non acquistata con i benefici prima casa, situata nel medesimo Comune in cui trovasi quella nuova.

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

Il comma 4 della nota II-bis) del Testo Unico Registro, stabilisce che in caso di dichiarazione mendace, o di trasferimento a titolo

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

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

Lo stesso strumento è utilizzabile anche nel caso in cui non si rispetti l'obbligo di vendita entro un anno della precedente abitazione. Non sono stati riproposti 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", overosia strutturalmente concepito per l'uso abitativo al momento dell'acquisto.

Acquisto di abitazione contigua.

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

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

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

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

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

fabbricato sia venuto ad esistenza, e cioè che esista un rustico comprensivo delle mura perimetrali e che sia ultimata la copertura.

Pertinenze.

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

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

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

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

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

SOPPRESSIONE ESENZIONE ED ALTRE AGEVOLAZIONI

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

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

- per le cessioni effettuate in attuazione di un programma di edilizia residenziale di cui alla legge 865/1971 e alle leggi regionali 27/2009 e 24/2014, per le quali si applica l'imposta di registro in misura fissa e si attua l'esenzione dall'imposta ipotecaria e catastale, ai sensi dell'art.32 del D.P.R. 601/1973, sulla scorta dell'articolo 20 comma 4-ter della Legge 11 novembre 2014 n. 164 (conversione del D.L. 12 settembre 2014 n. 133) che ha ripristinato la richiesta agevolazione, escludendo la soppressione introdotta 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.

Imposta di registro pagata sul primo acquisto

3.750 euro

Imposta di registro dovuta sul secondo acquisto

3.500 euro

**CREDITO DI IMPOSTA SPETTANTE
3.500 euro**

la differenza (250 euro) non può essere chiesta a rimborso

Come si utilizza

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

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

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

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

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

Il credito di imposta per il riacquisto della prima casa

A chi compete

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

Quanto spetta

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

Quando utilizzarlo

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

Quando non spetta

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

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

Imposte acquisto prima e seconda casa

Imposte acquisto “prima casa”

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

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

Imposte acquisto “seconda casa”

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

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

Coefficienti di rivalutazione e categorie catastali

Coefficienti di rivalutazione ai fini del valore fiscale

ATTI SOGGETTI A IMPOSTA DI REGISTRO

A) Per gli immobili DIVERSI DALLA PRIMA CASA

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

B) Per la PRIMA CASA e relative pertinenze

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

Categorie catastali

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

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

GRUPPO B (unit 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 (unit 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 planimetrie 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 - taxa 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.

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 proprietà**.

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

Calcolo dell'usufrutto

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

Esempio di calcolo

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

Rendita annua	€ 100.000,00 x 2%	= € 2.000,00
Valore dell'usufrutto	€ 2.000,00 x 30	= € 60.000,00
Valore della nuda proprietà	€ 100.000,00 - € 60.000,00	= € 40.000,00

Con decorrenza dallo 01/01/2025, gli interessi legali risultano fissati al 2%.

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% (in vigore dallo 01/01/2025).

Tabella per calcolo usufrutto
Coefficienti per la determinazione dei diritti di usufrutto a vita dal 01/01/2025

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 31/12/2024

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

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...

Nuova tassazione delle plusvalenze relative a beni immobili oggetto di opere derivanti 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 oggetti di opere rientranti fra quelle previste dall'art. 119 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 consentissero 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 Decreto 34/2020 che prevede l'utilizzo diretta 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 via 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 nella 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, siano stati adibiti ad abitazione principale.

Va tenuto conto che per la nuova fattispecie non fanno differenza e quindi non condizionano la regola, le eventuali percentuali ridotte della detrazione, la tipologia di immobile o il diritto reale di godimento sullo stesso o in alternativa, per altri aventi diritto e nemmeno la scelta di fruizione diretta o di cessione anche mediante sconto in fattura, della detrazione.

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 alla cessione a titolo oneroso intervenute dalla data di entrata in vigore ovvero dal 01 gennaio 2024.

Per quanto riguarda il conteggio della plusvalenza, la normativa prevede specifiche regole di conteggio.

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 cessione del credito, tutti i costi sostenuti per le opere relative al super bonus (solo aliquota del 110 e non 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 o sconto in fattura devono essere presenti entrambe e non sono alternative.

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.

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;

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

- 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 è 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 onere 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 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.

Ulteriori chiarimenti intervenuti

Successivamente all'emanazione della nuova formulazione dell'art. 67 del T.U.I.R. che ha costituito una nuova fattispecie di reddito diverso in capo agli immobili oggetto di opere rientranti nel cosiddetto "superbonus" successivamente ceduto alle condizioni sopra riportate, sono intervenuti alcuni chiarimenti.

Con la circolare n. 13/E/2024 e con alcune risoluzioni, l'Agenzia dell'Entrate ha precisato che:

- Non condizionano l'imponibilità della plusvalenza, le varie ipotesi di utilizzo delle detrazioni nella propria dichiarazione dei redditi oppure l'opzione di cessione dei crediti stessi a terzi soggetti.
- L'esclusione dalla tassazione opera anche in caso di acquisizione solo parziale dell'immobile mediante successione con specifico limite alla quota parte della plusvalenza così realizzata, rimanendo invece imponibile la parte della plusvalenza derivante dalla porzione non oggetto di successione.
- Qualora la detrazione superbonus sia stata applicata con aliquote differenti applicate nei diversi anni, l'irrelevanza delle spese oggetto di detrazione nel calcolo del valore di acquisto si guarderà solo la parte delle opere oggetto di detrazione in funzione delle aliquote applicate.
- La data di conclusione degli interventi, da cui decorre il termine decennale, è dato dalla data di ultimazione delle opere che corrisponde a quella comprovata dalle abilitazioni amministrative o dalle comunicazioni richieste dalle normative vigenti.
- Non scatta l'imponibilità della plusvalenza qualora la cessione avvenga prima dell'ultimazione delle opere.
- La provenienza dell'immobile per donazione non rende esente la plusvalenza realizzata alle condizioni sopra esposte.
- In caso di cessione con riserva di proprietà il termine decennale viene calcolato con riferimento alla data di traslazione (effetto) del passaggio della proprietà ovvero, di norma, con il pagamento dell'ultima rata.

Tassazione dei diritti reali di godimento differenti dalla piena proprietà

Si ricorda inoltre che la nuova formulazione della lett. h) dell'art. 67 T.U.I.R. a decorrere dal 01 gennaio 2024 rende imponibili come redditi diversi, le somme percepite per costituzione di diritti reali di godimento che in precedenza venivano ricomprese nella definizione di plusvalenza e conseguentemente tassate ai sensi della lett. b) dello stesso articolo. Sono pertanto superate le precedenti indicazioni che esentavano dall'imposizione i compensi percepiti per la costituzione di servitù di passaggio.

Tutela dei diritti patrimoniali degli acquirenti di immobili da costruire

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Interessi legali

NORMA	PERIODO	SAGGIO
Codice Civile postunitario (articolo 1831)	01/01/1886 - 20/04/1942	4,5% (in materia commerciale) 4% (in materia civile)
Codice Civile vigente, (articolo 1284)	21/04/1942 - 15/12/1990	5%
Legge 26/11/90 n. 353 Legge 29/12/90 n. 408 (articolo 13)	16/12/1990 - 31/12/1996	10%
Legge 23/12/96 n. 662 (articolo 2, comma 185 e articolo 3 comma 164)	01/01/1997 - 31/12/1998	5%
D.M. Tesoro 10/12/98	01/01/1999 - 31/12/2000	2,5%
D.M. Tesoro 11/12/00	01/01/2001 - 31/12/2001	3,5%
D.M. Economia 11/12/01	01/01/2002 - 31/12/2003	3%
D.M. 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%
D.M. Economia 10/12/2024	01/01/2025 - 31/12/2025	2%

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, rientrando

nel regime della cedolare secca.

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

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

Quanto si paga

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

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

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

Effetti della cedolare sul reddito

Il reddito assoggettato a cedolare:

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

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

Come si sceglie

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

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

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

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

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

Come registrare il contratto

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

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

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

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

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

Come si paga

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

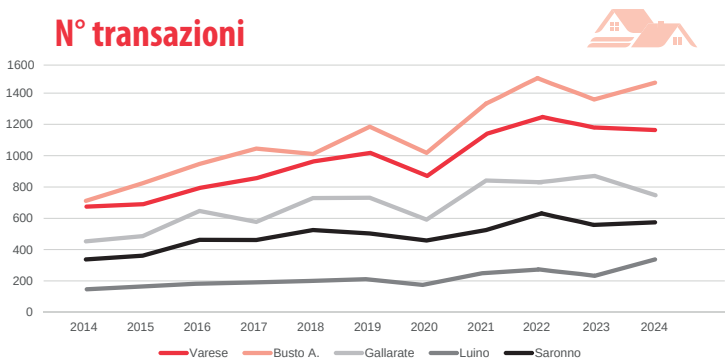
La cedolare secca è "compensabile" con le regole ordinarie.

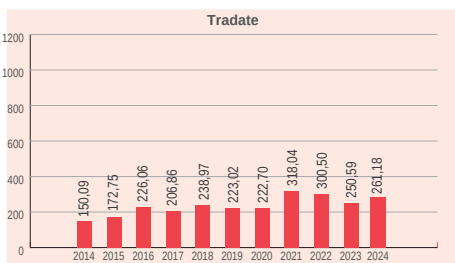
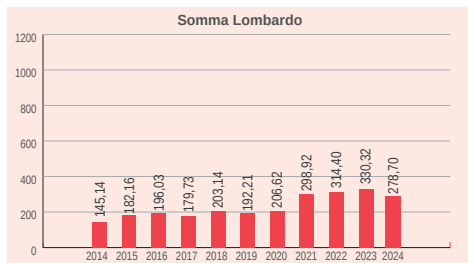
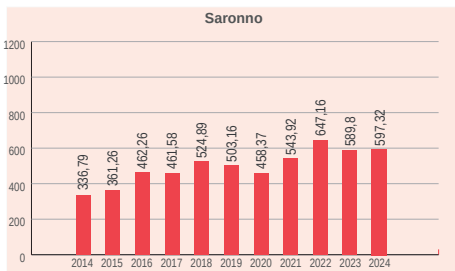
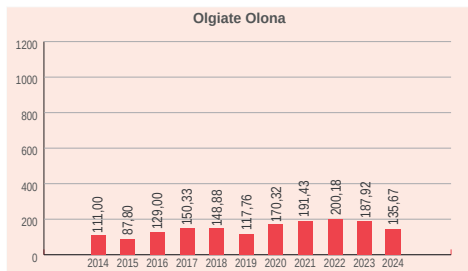
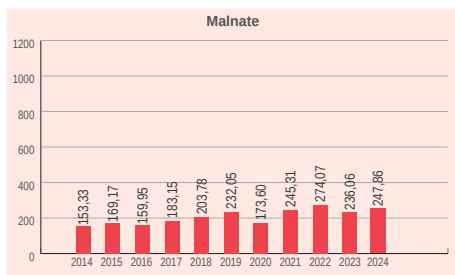
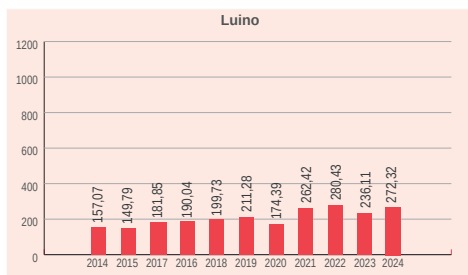
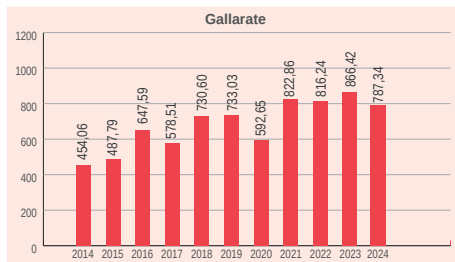
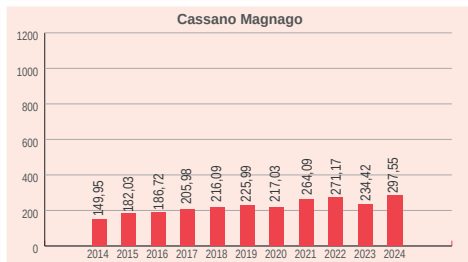
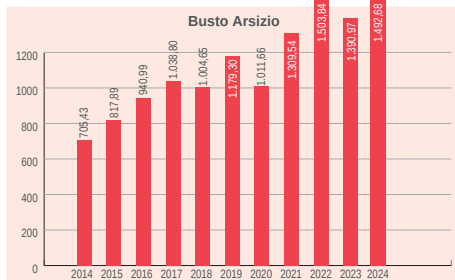
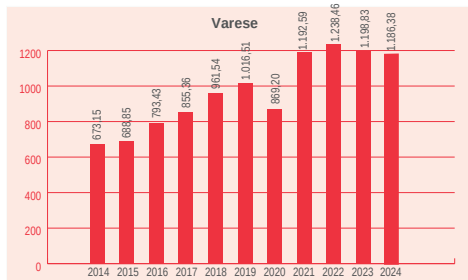
Numero di Transazioni Normalizzate (N.T.N.) nel periodo dal 2014 al 2024

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

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Varese	673,15	688,85	793,43	855,36	961,54	1.016,51	869,20	1.192,59	1.238,46	1.198,83	1.186,38
Busto A.	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	1.492,68
Caronno P.	198,38	190,97	295,68	305,66	303,38	261,48	243,55	332,36	367,70	274,05	394,80
Cassano M.	149,95	182,03	186,72	205,98	216,09	225,99	217,03	264,09	271,17	234,42	297,55
Gallarate	454,06	487,79	647,59	578,51	730,60	733,03	592,65	822,86	816,24	866,42	787,34
Luino	157,07	149,79	181,85	190,04	199,73	211,28	174,39	262,42	280,43	236,11	272,32
Malnate	153,33	169,17	159,95	183,15	203,78	232,05	173,60	245,31	274,07	236,06	247,86
Olgiate O.	111,00	87,80	129,00	150,33	148,88	117,76	170,32	191,43	200,18	187,92	135,67
Saronno	336,79	361,26	462,26	461,58	524,89	503,16	458,37	543,92	647,16	589,80	597,32
Somma L.	145,14	182,16	196,03	179,73	203,14	192,21	206,62	298,92	314,40	330,32	278,70
Tradate	150,09	172,75	226,06	206,86	238,97	223,02	222,70	318,04	300,50	250,59	261,18
Totale provincia	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	12.951,06

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





Indicatori demografici dei 136 comuni della provincia di Varese
(allo 01.01.2025)

Cod. Istat	Comuni	Popolazione allo 01.01.2024	Popolazione allo 01.01.2025	Densità ab./Km ² allo 01.01.2025	Cod. Fiscale
12133	Varese	78.819	79.018	1440,9	L682
12001	Agra	400	383	137,0	A085
12002	Albizzate	5.135	5.176	1333,3	A167
12003	Angera	5.356	5.337	301,1	A290
12004	Arcisate	9.847	9.863	813,3	A371
12005	Arsago Seprio	4.732	4.735	450,7	A441
12006	Azzate	4.617	4.667	1035,7	A531
12007	Azzio	770	762	350,8	A532
12008	Barasso	1.672	1.687	430,0	A619
12095	Bardello con Malgesso e Bregano	3.634	3.626	478,3	E856
12010	Bedero Valcuvia	660	656	255,9	A728
12011	Besano	2.514	2.522	734,8	A819
12012	Besnate	5.465	5.446	728,4	A825
12013	Besozzo	8.772	8.678	622,3	A826
12014	Biandronno	3.178	3.181	334,1	A845
12015	Bisuschio	4.276	4.238	602,8	A891
12016	Bodio Lomnago	2.253	2.238	554,2	A918
12017	Brescia	3.112	3.132	456,0	B126
12019	Brenta	1.732	1.703	407,2	B150
12020	Brezzo di Bedero	1.204	1.219	122,5	B166
12021	Brinzio	772	775	121,2	B182
12022	Brissago-Valtravaglia	1.312	1.302	212,8	B191
12023	Brunello	918	924	570,4	B219
12024	Brusimpiano	1.179	1.181	200,0	B228
12025	Buggiate	3.112	3.089	1233,3	B258
12026	Busto Arsizio	83.439	83.995	2739,5	B300
12027	Cadegliano-Viconago	2.173	2.140	208,3	B326
12143	Cadrezzate con Osmate	2.674	2.710	328,7	M425
12029	Cairate	7.822	7.815	693,8	B368

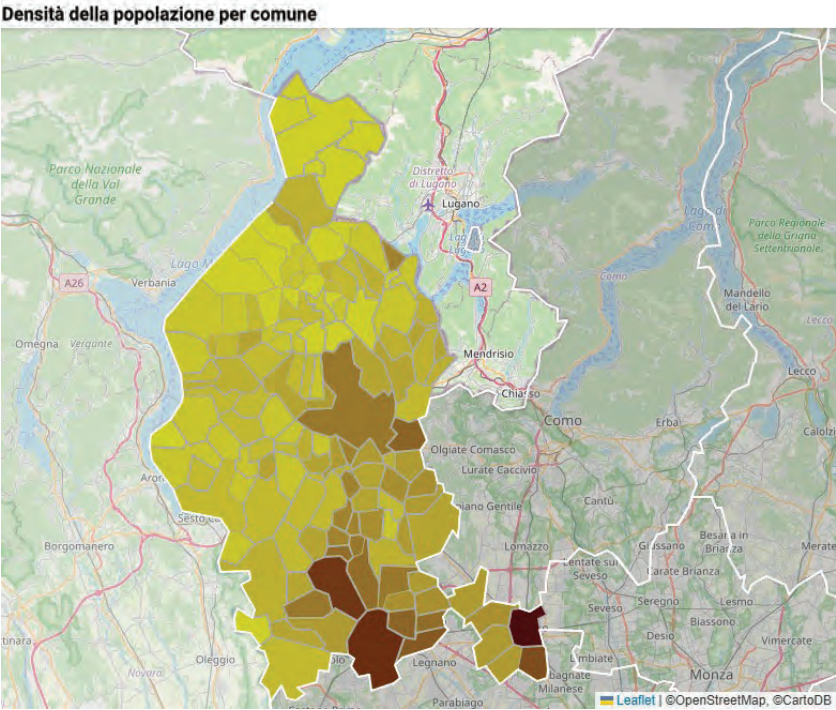
Cod. Istat	Comuni	Popolazione allo 01.01.2024	Popolazione allo 01.01.2025	Densità abt./Km ² allo 01.01.2025	Cod. Fiscale
12030	Cantello	4.774	4.825	528,3	B634
12031	Caravate	2.537	2.554	498,1	B732
12032	Cardano al Campo	14.753	14.713	1561,9	B754
12033	Carnago	6.605	6.586	1060,0	B796
12034	Caronno Pertusella	18.284	18.466	2198,3	B805
12035	Caronno Varesino	4.833	4.828	839,7	B807
12036	Casale Litta	2.757	2.758	260,5	C875
12037	Casalzuigno	1.360	1.381	188,6	B921
12038	Casciago	3.587	3.561	880,2	B949
12039	Casorate Sempione	5.609	5.599	810,4	B987
12040	Cassano Magnago	21.328	21.304	1725,8	C004
12041	Cassano Valcuvia	657	639	161,6	B999
12042	Castellanza	13.883	13.890	2004,3	C139
12043	Castello Cabiaglio	571	565	80,9	B312
12044	Castelseprio	1.331	1.330	354,6	C273
12045	Castelveccana	1.833	1.834	88,2	C181
12046	Castiglione Olona	7.453	7.459	1081,0	C300
12047	Castronno	5.019	4.991	1327,7	C343
12048	Cavaria con Premezzo	5.698	5.782	1742,8	C382
12049	Cazzago Brabbia	786	784	195,8	C409
12050	Cislago	10.420	10.468	940,2	C732
12051	Cittiglio	3.824	3.794	341,6	C751
12052	Clivio	1.988	1.961	657,2	C796
12053	Cocquio-Trevisago	4.631	4.632	472,4	C810
12054	Comabbio	1.179	1.175	250,7	C911
12055	Comerio	2.818	2.786	502,0	C922
12056	Cremenaga	791	766	168,3	D144
12057	Crosio della Valle	637	622	431,7	D185
12058	Cuasso al Monte	3.541	3.528	218,0	D192
12059	Cugliate-Fabiasco	3.100	3.108	474,9	D199
12060	Cunardo	2.895	2.875	474,5	D204
12061	Curiglia con Monteviasco	153	141	13,0	D217
12062	Cuveglia	3.341	3.361	446,5	D238

Cod. Istat	Comuni	Popolazione allo 01.01.2024	Popolazione allo 01.01.2025	Densità ab./Km ² allo 01.01.2025	Cod. Fiscale
12063	Cuvio	1.657	1.734	291,0	D239
12064	Daverio	3.069	3.029	752,5	D256
12065	Dumenza	1.436	1.441	78,3	D384
12066	Duno	154	157	63,0	D385
12067	Fagnano Olona	12.478	12.408	1429,3	D467
12068	Ferno	6.665	6.713	775,3	D543
12069	Ferrera di Varese	683	690	452,0	D551
12070	Gallarate	53.257	52.886	2520,5	D869
12071	Galliate Lombardo	1.024	1.042	318,2	D871
12072	Gavirate	9.170	9.141	761,2	D946
12073	Gazzada Schianno	4.613	4.610	952,2	D951
12074	Gemonio	2.838	2.860	778,3	D963
12075	Gerenzano	10.887	10.920	1115,8	D981
12076	Germignaga	3.708	3.722	798,8	D987
12077	Golasecca	2.623	2.626	353,1	E079
12078	Gorla Maggiore	4.831	4.788	928,2	E101
12079	Gorla Minore	8.120	8.178	1093,2	E102
12080	Gornate-Olona	2.179	2.183	464,9	E104
12081	Grantola	1.225	1.228	600,3	E144
12082	Inarzo	1.062	1.061	435,9	E292
12083	Induno Olona	10.360	10.428	843,3	E299
12084	Ispra	5.312	5.342	335,8	E367
12085	Jerago con Orago	5.161	5.173	1335,2	E366
12086	Lavena Ponte Tresa	5.669	5.633	1268,1	E494
12087	Laveno-Mombello	8.360	8.331	354,1	E496
12088	Leggiuno	3.553	3.617	274,3	E510
12089	Lonate Ceppino	5.084	5.157	1066,2	E665
12090	Lonate Pozzolo	11.403	11.319	387,1	E666
12091	Lozza	1.183	1.190	695,9	E707
12092	Luino	14.190	14.037	668,2	E734
12093	Luvinate	1.341	1.335	327,9	E769

Cod. Istat	Comuni	Popolazione allo 01.01.2024	Popolazione allo 01.01.2025	Densità ab./Km ² allo 01.01.2025	Cod. Fiscale
12142	Maccagno con Pino e Veddasca	2.361	2.309	55	M339
12096	Malnate	16.513	16.598	1844,0	E863
12097	Marchirolo	3.589	3.595	654,8	E929
12098	Marnate	8.111	8.176	1687,0	E965
12099	Marzio	304	311	167,4	F002
12100	Masciago Primo	291	286	158,2	F007
12101	Mercallo	1.805	1.789	326,4	F134
12102	Mesenzana	1.735	1.770	362,5	F154
12103	Montegrino Valtravaglia	1.503	1.533	151,8	F526
12104	Monvalle	1.941	1.893	416,9	F703
12105	Morazzone	4.307	4.312	769,7	F711
12106	Mornago	4.877	4.842	395,7	F736
12107	Oggiona con Santo Stefano	4.336	4.331	1577,7	G008
12108	Olgiate Olona	12.751	12.739	1767,7	G028
12109	Origgio	8.000	8.037	1015,4	G103
12110	Orino	833	839	225,3	G105
12113	Porto Ceresio	2.869	2.824	529,1	G906
12114	Porto Valtravaglia	2.271	2.292	140,0	G907
12115	Rancio Valcuvia	924	897	201,7	H173
12116	Ranco	1.241	1.212	179,2	H174
12117	Saltrio	2.989	2.989	869,1	H723
12118	Samarate	16.109	16.184	1010,6	H736
12141	Sangiano	1.434	1.417	638,1	H872
12119	Saronno	38.591	38.728	3502,4	I441
12120	Sesto Calende	10.977	10.958	437,6	I688
12121	Solbiate Arno	4.009	4.031	1328,3	I793
12122	Solbiate Olona	5.422	5.380	1090,9	I794
12123	Somma Lombardo	17.784	17.876	586,0	I819
12124	Sumirago	6.006	6.011	511,6	L003
12125	Taino	3.612	3.573	468,2	L032
12126	Ternate	2.489	2.530	540,6	L115
12127	Tradate	18.978	19.024	885,7	L319
12128	Travedona-Monate	3.896	3.857	401,9	L342

Cod. Istat	Comuni	Popolazione allo 01.01.2024	Popolazione allo 01.01.2025	Densità abt./Km ² allo 01.01.2025	Cod. Fiscale
12129	Tronzano Lago Maggiore	233	227	20,5	A705
12130	Uboldo	10.875	10.960	1020,8	L480
12131	Valganna	1.596	1.579	127,1	L577
12132	Varano Borghi	2.488	2.510	753,3	L671
12134	Vedano Olona	7.413	7.439	1050,0	L703
12136	Venegono Inferiore	5.981	5.916	1006,3	L733
12137	Venegono Superiore	7.346	7.485	1111,5	L734
12138	Vergiate	8.615	8.632	396,3	L765
12139	Viggiù	5.187	5.185	559,8	L876
12140	Vizzola Ticino	588	588	77,3	M101
TOTALE		881.000	881.907	736,1	

Fonte: Istat e Regione Lombardia



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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

Come lasciare l'immobile venduto

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

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

Chi vende è tenuto a:

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

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

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

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

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



VARESE E PROVINCIA



CERCHI UN IMMOBILE?

vai al sito www.prezzivarese.it

Stop all'abusivismo nella mediazione immobiliare

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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.

Varese centro

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove	2.600	3.800
ristrutturate	2.300	2.800
abitabili in buono stato	1.400	1.800
da ristrutturare	800	1.000
COMMERCIALI	€/ m ²	€/ m ²
uffici	1.100	2.400
negozi	2.000	3.000
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	18.000	30.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	9.000	15.000

Varese stazioni

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove	2.400	3.000
ristrutturate	1.500	2.000
abitabili in buono stato	800	1.100
da ristrutturare	500	700
COMMERCIALI	€/ m ²	€/ m ²
uffici	800	1.400
negozi	1.100	1.900
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	16.000	22.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	7.000	11.000

Varese Casbeno - Bobbiate - Campiglio

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove	2.600	3.600
ristrutturate	2.000	2.700
abitabili in buono stato	1.100	1.600
da ristrutturare	700	900
COMMERCIALI	€/ m ²	€/ m ²
uffici	800	1.600
negozi	1.300	1.900
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	16.000	20.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	7.000	10.000

Varese Schiranna - Calcinante - Lissago

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove	2.500	3.000
ristrutturate	1.900	2.600
abitabili in buono stato	1.000	1.500
da ristrutturare	600	800
COMMERCIALI	€/ m ²	€/ m ²
uffici	800	1.400
negozi	1.300	1.800
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	13.000	17.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	10.000

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

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove	2.600	3.500
ristrutturate	2.100	2.800
abitabili in buono stato	1.100	1.600
da ristrutturare	700	900
COMMERCIALI	€/ m ²	€/ m ²
uffici	900	1.500
negozi	1.400	1.800
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	15.000	20.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	7.000	10.000

Varese Bizzozzero - Bustecche

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove	2.200	2.800
ristrutturate	1.600	2.200
abitabili in buono stato	800	1.200
da ristrutturare	600	800
COMMERCIALI	€/ m ²	€/ m ²
uffici	700	1.400
negozi	1.000	1.500
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	11.000	16.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	9.000

Rilevazione dei prezzi degli immobili in provincia di Varese

Varese Belforte - Valganna

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove	2.100	2.600
ristrutturate	1.500	1.800
abitabili in buono stato	800	1.200
da ristrutturare	500	700
COMMERCIALI	€/ m ²	€/ m ²
uffici	700	1.300
negozi	1.000	1.600
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	11.000	16.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	8.000

Varese Valle Olona - San Fermo

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	Minimo €/ m ²	€/ m ²
nuove	2.100	2.500
ristrutturate	1.400	1.800
abitabili in buono stato	700	1.200
da ristrutturare	500	700
COMMERCIALI	€/ m ²	€/ m ²
uffici	700	1.200
negozi	900	1.300
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	11.000	14.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	8.000

Varese Giubiano

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove	2.400	2.900
ristrutturate	1.700	2.500
abitabili in buono stato	900	1.400
da ristrutturare	700	900
COMMERCIALI	€/ m ²	€/ m ²
uffici	900	1.500
negozi	1.300	1.600
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	15.000	20.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	7.000	10.000

Varese San Carlo - Borri

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove	2.400	2.900
ristrutturate	1.800	2.300
abitabili in buono stato	900	1.300
da ristrutturare	600	900
COMMERCIALI	€/ m ²	€/ m ²
uffici	900	1.500
negozi	1.200	1.600
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	2.400	2.800
ristrutturate	1.700	2.300
abitabili in buono stato	1.000	1.300
da ristrutturare	600	800
COMMERCIALI	€/ m ²	€/ m ²
uffici	900	1.500
negozi	1.300	1.700
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	15.000	18.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	7.000	11.000

Varese Montello - Brunella

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove	2.500	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	1.600
negozi	1.400	1.800
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	15.000	18.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	6.000	10.000

Varese Rasa - Santa Maria del Monte - Bregazzana

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove	2.100	2.800
ristrutturate	1.800	2.500
abitabili in buono stato	800	1.350
da ristrutturare	600	800
COMMERCIALI	€/ m ²	€/ m ²
uffici	900	1.500
negozi	1.300	1.700
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	14.000	18.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	6.000	10.000

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	2.700	3.600
ristrutturate	1.700	2.300
abitabili in buono stato	1.000	1.500
da ristrutturare	600	900
COMMERCIALI	€ / m ²	€ / m ²
uffici	1.200	2.500
negozi	1.800	3.200
BOX	€ / unità	€ / unità
singoli	16.000	25.000
POSTI AUTO	€ / unità	€ / unità
singoli	8.000	13.000

Busto Arsizio Frati - Tribunale

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€ / m ²	€ / m ²
nuove	2.500	3.300
ristrutturate	1.500	2.200
abitabili in buono stato	900	1.500
da ristrutturare	600	900
COMMERCIALI	€ / m ²	€ / m ²
uffici	1.200	2.300
negozi	1.400	2.500
BOX	€ / unità	€ / unità
singoli	13.000	20.000
POSTI AUTO	€ / unità	€ / unità
singoli	7.000	11.000

Busto Arsizio Ospedale - S. Michele

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€ / m ²	€ / m ²
nuove	2.400	3.000
ristrutturate	1.400	1.900
abitabili in buono stato	900	1.300
da ristrutturare	500	800
COMMERCIALI	€ / m ²	€ / m ²
uffici	1.100	2.200
negozi	1.100	2.300
BOX	€ / unità	€ / unità
singoli	12.000	18.000
POSTI AUTO	€ / unità	€ / unità
singoli	5.000	10.000

Busto Arsizio Borsano - Sacconago

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove	2.100	2.600
ristrutturate	1.300	1.700
abitabili in buono stato	700	1.100
da ristrutturare	400	700
COMMERCIALI	€/ m ²	€/ m ²
uffici	700	1.600
negozi	900	1.400
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	2.400	3.200
ristrutturate	1.500	2.000
abitabili in buono stato	900	1.400
da ristrutturare	500	800
COMMERCIALI	€/ m ²	€/ m ²
uffici	1.000	2.200
negozi	1.200	2.400
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	12.000	16.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	8.000

Busto Arsizio Don Paolo / S.S. Apostoli

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove	2.200	2.700
ristrutturate	1.300	1.800
abitabili in buono stato	800	1.200
da ristrutturare	500	700
COMMERCIALI	€/ m ²	€/ m ²
uffici	700	1.650
negozi	950	1.500
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	10.000	14.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	8.000

Busto Arsizio Beata Giuliana - Redentore

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€ / m ²	€ / m ²
nuove	2.100	2.500
ristrutturate	1.200	1.600
abitabili in buono stato	700	1.100
da ristrutturare	400	650
COMMERCIALI	€ / m ²	€ / m ²
uffici	600	1.400
negozi	900	1.400
BOX	€ / unità	€ / unità
singoli	10.000	14.000
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	2.100	2.500
ristrutturate	1.200	1.700
abitabili in buono stato	700	1.100
da ristrutturare	400	650
COMMERCIALI	€ / m ²	€ / m ²
uffici	700	1.400
negozi	1.000	1.450
BOX	€ / unità	€ / unità
singoli	10.000	14.000
POSTI AUTO	€ / unità	€ / unità
singoli	5.000	7.000

Busto Arsizio S. Anna

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€ / m ²	€ / m ²
nuove	2.100	2.500
ristrutturate	1.100	1.600
abitabili in buono stato	600	1.000
da ristrutturare	400	550
COMMERCIALI	€ / m ²	€ / m ²
uffici	500	1.300
negozi	850	1.350
BOX	€ / unità	€ / unità
singoli	8.000	12.000
POSTI AUTO	€ / unità	€ / unità
singoli	4.000	6.000

Gallarate centro

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove	2.600	3.300
ristrutturate	1.700	2.000
abitabili in buono stato	1.300	1.500
da ristrutturare	800	1.000
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	13.000

Gallarate Ronchi

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove	2.600	3.000
ristrutturate	1.600	1.800
abitabili in buono stato	1.200	1.500
da ristrutturare	800	1.000
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	7.000	11.000

Gallarate Crenna

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove	2.400	2.900
ristrutturate	1.600	1.900
abitabili in buono stato	1.300	1.500
da ristrutturare	750	900
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	8.000	12.000

Gallarate Caiello - Cascinetta

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove	2.300	2.500
ristrutturate	1.500	1.700
abitabili in buono stato	1.100	1.300
da ristrutturare	550	700
COMMERCIALI	€/ m ²	€/ m ²
uffici	1.300	1.500
negozi	1.500	1.700
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	10.000	13.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	6.000	10.000

Gallarate Cedrate - Arnate

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove	2.300	2.500
ristrutturate	1.500	1.700
abitabili in buono stato	1.200	1.400
da ristrutturare	600	700
COMMERCIALI	€/ m ²	€/ m ²
uffici	1.400	1.600
negozi	1.500	1.900
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	12.000	14.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	8.000

Gallarate Moriggia

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove	2.200	2.600
ristrutturate	1.400	1.600
abitabili in buono stato	1.100	1.300
da ristrutturare	500	700
COMMERCIALI	€/ m ²	€/ m ²
uffici	900	1.650
negozi	1.350	1.650
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	10.000	13.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	8.000

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	25.000
POSTI AUTO	€ / unità	€ / unità
singoli	5.000	9.000

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	9.000

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	7.000

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	25.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	8.000

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	18.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	4.000	7.000

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	16.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	3.000	6.000

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	10.000

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	8.000

Mombello

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove	1.900	2.300
ristrutturate	1.400	1.700
abitabili in buono stato	850	1.200
da ristrutturare	400	600
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	10.000	15.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	3.500	5.000

(*) vedi avvertenze p. 81

Rilevazione comuni della provincia di Varese

vedi premessa p.10 e indicazioni p. 90

Rilevazione comuni

Agra

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove	2.300	2.600
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	4.000	7.000

Albizzate

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove	2.100	2.500
ristrutturate	1.500	1.800
abitabili in buono stato	900	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	2.500	2.900
ristrutturate	1.800	2.300
abitabili in buono stato	1.300	1.700
da ristrutturare	350	850
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	15.000	22.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	8.000	15.000

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

Arsago Seprio

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove	2.000	2.400
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	3.500	5.000

Azzate

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove	2.000	2.600
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	1.900	2.300
ristrutturate	1.300	1.600
abitabili in buono stato	800	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	2.000	2.500
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. 90

Rilevazione comuni

Bardello - Malgesso - Bregano

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove	1.900	2.300
ristrutturate	1.300	1.700
abitabili in buono stato	800	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	1.900	2.300
ristrutturate	1.300	1.600
abitabili in buono stato	800	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	2.300
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	2.000	2.400
ristrutturate	1.500	1.900
abitabili in buono stato	900	1.200
da ristrutturare	500	700
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	8.000	11.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	4.000	6.000

Besozzo

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/ m²	€/ m²
nuove	1.900	2.300
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	€/ m²	€/ m²
nuove	1.900	2.300
ristrutturate	1.300	1.650
abitabili in buono stato	800	1.000
da ristrutturare	350	500
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	8.000	11.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	4.000	6.000

Bisuschio

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/ m²	€/ m²
nuove	1.900	2.450
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	€/ m²	€/ m²
nuove	1.900	2.300
ristrutturate	1.300	1.600
abitabili in buono stato	750	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. 90

Rilevazione comuni

Brebbia

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove/ristrutturate	1.900	2.400
ristrutturate	1.300	1.650
abitabili in buono stato	800	1.100
da ristrutturare	350	500
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	8.000	11.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	4.000	6.000

Brenta

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove	1.900	2.300
ristrutturate	1.300	1.600
abitabili in buono stato	800	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	2.300	2.600
ristrutturate	1.800	2.100
abitabili in buono stato	1.300	1.600
da ristrutturare	600	900
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	1.900	2.300
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

Brissago-Valtravaglia

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove	2.500	2.800
ristrutturate	2.300	2.500
abitabili in buono stato	1.400	1.700
da ristrutturare	700	1.000
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	8.000	12.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	3.500	7.000

Brunello

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove	2.000	2.400
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	1.900	2.300
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. 90

Rilevazione comuni

Busto Arsizio

vedi pagine iniziali della rilevazione

Cadegliano-Viconago	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove	1.900	2.300
ristrutturate	1.400	1.800
abitabili in buono stato	800	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	1.900	2.300
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	1.900	2.300
ristrutturate	1.500	1.800
abitabili in buono stato	1.000	1.400
da ristrutturare	600	800
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	8.000	11.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	3.500	5.000

vedi premessa p.10 e indicazioni p. 90

Rilevazione comuni

Cantello

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove	2.200	2.700
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	1.900	2.300
ristrutturate	1.300	1.600
abitabili in buono stato	800	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	2.150	2.500
ristrutturate	1.400	1.900
abitabili in buono stato	900	1.250
da ristrutturare	500	700
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	8.000	15.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	4.000	6.000

Carnago

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove	2.100	2.500
ristrutturate	1.400	1.800
abitabili in buono stato	1.000	1.200
da ristrutturare	500	800
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	8.000	11.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	4.000	6.000

vedi premessa p.10 e indicazioni p. 90

Rilevazione comuni

Caronno Pertusella

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/ m²	€/ m²
nuove	1.900	2.300
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	€/ m²	€/ m²
nuove	1.900	2.300
ristrutturate	1.400	1.800
abitabili in buono stato	800	1.200
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	€/ m²	€/ m²
nuove	1.900	2.300
ristrutturate	1.400	1.800
abitabili in buono stato	800	1.100
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	€/ m²	€/ m²
nuove	1.900	2.300
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. 90

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	2.000	2.300
ristrutturate	1.500	1.900
abitabili in buono stato	900	1.300
da ristrutturare	500	700
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	2.400	2.800
ristrutturate	1.600	1.900
abitabili in buono stato	1.000	1.300
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	1.900	2.300
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

Castellanza

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove	2.300	2.700
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	1.900	2.300
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	1.900	2.300
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	2.200	2.500
ristrutturate	1.700	2.100
abitabili in buono stato	1.400	1.700
da ristrutturare	800	1.100
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	13.000	15.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	4.000	6.000

Castiglione Olona

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove	1.900	2.300
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	2.000	2.300
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

Cavaria con Premezzo

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove	2.000	2.300
ristrutturate	1.500	1.900
abitabili in buono stato	900	1.200
da ristrutturare	350	600
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	1.900	2.300
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

Cislago

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove	2.500	2.800
ristrutturate	1.500	1.800
abitabili in buono stato	1.200	1.400
da ristrutturare	500	1.000
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	10.000	18.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	4.000	7.000

Cittiglio

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove	1.900	2.300
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	2.100	2.650
ristrutturate	1.500	1.700
abitabili in buono stato	1.000	1.200
da ristrutturare	350	600
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	8.000	13.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	4.000	6.000

Cocquio-Trevisago

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove	1.900	2.300
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

Comabbio

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€ / m²	€ / m²
nuove	1.900	2.300
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	€ / m²	€ / m²
nuove	2.000	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	€ / m²	€ / m²
nuove	2.200	2.700
ristrutturate	2.000	2.300
abitabili in buono stato	1.400	1.700
da ristrutturare	800	1.100
BOX	€ / unità	€ / unità
singoli	8.000	11.000
POSTI AUTO	€ / unità	€ / unità
singoli	3.500	5.000

Crosio della Valle

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€ / m²	€ / m²
nuove	1.900	2.300
ristrutturate	1.400	1.800
abitabili in buono stato	1.000	1.200
da ristrutturare	600	800
BOX	€ / unità	€ / unità
singoli	8.000	11.000
POSTI AUTO	€ / unità	€ / unità
singoli	3.500	5.000

vedi premessa p.10 e indicazioni p. 90

Rilevazione comuni

Cuasso al Monte

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/ m²	€/ m²
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	€/ m²	€/ m²
nuove	1.900	2.300
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	€/ m²	€/ m²
nuove	1.900	2.300
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	€/ m²	€/ m²
nuove	1.900	2.300
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. 90

Rilevazione comuni

Cuveglia

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€ / m²	€ / m²
nuove	1.900	2.300
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	€ / m²	€ / m²
nuove	1.900	2.300
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	€ / m²	€ / m²
nuove	2.000	2.300
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	€ / m²	€ / m²
nuove	2.300	2.600
ristrutturate	1.700	2.000
abitabili in buono stato	900	1.200
da ristrutturare	600	900
BOX	€ / unità	€ / unità
singoli	9.000	12.000
POSTI AUTO	€ / unità	€ / unità
singoli	3.500	6.000

vedi premessa p.10 e indicazioni p. 90

Rilevazione comuni

Duno

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/ m²	€/ m²
nuove	1.900	2.300
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	€/ m²	€/ m²
nuove	1.900	2.300
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	4.000	6.000

Ferno

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/ m²	€/ m²
nuove	1.900	2.300
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	€/ m²	€/ m²
nuove	1.900	2.300
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. 90

Rilevazione comuni

Gallarate

vedi pagine iniziali della rilevazione

Galliate Lombardo

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove	2.000	2.300
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	2.150	2.650
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	2.000	2.300
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. 90

Rilevazione comuni

Gemonio

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/ m²	€/ m²
nuove	1.900	2.300
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	€/ m²	€/ m²
nuove	2.000	2.300
ristrutturate	1.600	1.800
abitabili in buono stato	1.100	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	€/ m²	€/ m²
nuove	2.400	2.700
ristrutturate	2.100	2.400
abitabili in buono stato	1.400	1.700
da ristrutturare	700	1.000
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	14.000	18.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	4.000	7.000

Golasecca

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/ m²	€/ m²
nuove	1.900	2.300
ristrutturate	1.400	1.800
abitabili in buono stato	800	1.300
da ristrutturare	350	500
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	8.000	12.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	8.000

vedi premessa p.10 e indicazioni p. 90

Rilevazione comuni

Gorla Maggiore

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€ / m²	€ / m²
nuove	2.000	2.300
ristrutturate	1.400	1.700
abitabili in buono stato	750	1.250
da ristrutturare	350	650
BOX		
singoli	8.000	11.000
POSTI AUTO	€ / unità	€ / unità
singoli	4.000	6.000

Gorla Minore

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€ / m²	€ / m²
nuove	2.000	2.400
ristrutturate	1.500	1.700
abitabili in buono stato	850	1.400
da ristrutturare	350	600
BOX	€ / unità	€ / unità
singoli	8.000	11.000
POSTI AUTO	€ / unità	€ / unità
singoli	4.000	6.000

Gornate Olona

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€ / m²	€ / m²
nuove	1.900	2.300
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	€ / m²	€ / m²
nuove	2.000	2.700
ristrutturate	1.600	1.900
abitabili in buono stato	900	1.300
da ristrutturare	400	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. 90

Rilevazione comuni

Inarzo

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove	1.900	2.300
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	2.600
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	2.500	2.900
ristrutturate	1.800	2.300
abitabili in buono stato	1.200	1.700
da ristrutturare	350	900
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	15.000	22.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	3.500	8.000

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	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. 90

Rilevazione comuni

Lavena Ponte Tresa

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€ / m²	€ / m²
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 pagine iniziali della rilevazione

Leggiuno

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€ / m²	€ / m²
nuove	1.900	2.300
ristrutturate	1.300	1.700
abitabili in buono stato	750	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	€ / m²	€ / m²
nuove	1.900	2.300
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	2.200	2.400
ristrutturate	1.400	1.700
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	1.900	2.300
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	2.900	3.300
ristrutturate	2.400	2.800
abitabili in buono stato	1.900	2.300
da ristrutturare	700	1.000
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	2.300	2.800
ristrutturate	1.400	1.700
abitabili in buono stato	850	1.300
da ristrutturare	450	700
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	9.000	15.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	4.000	6.000

Marchirolo

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove	1.900	2.300
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	2.000	2.400
ristrutturate	1.400	1.700
abitabili in buono stato	700	1.100
da ristrutturare	400	600
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	8.000	11.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	4.000	6.000

Marzio

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove	1.900	2.300
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	1.900	2.300
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

Mercallo

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove	1.900	2.500
ristrutturate	1.600	1.900
abitabili in buono stato	1.000	1.400
da ristrutturare	350	800
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	8.000	15.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	5.000	8.000

Mesenzana

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove	2.400	2.700
ristrutturate	2.000	2.400
abitabili in buono stato	1.300	1.600
da ristrutturare	700	1.000
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	8.000	11.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	3.500	5.000

vedi premessa p.10 e indicazioni p. 90

Rilevazione comuni

Montegrino Valtravaglia

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove	2.200	2.500
ristrutturate	1.800	2.100
abitabili in buono stato	1.000	1.300
da ristrutturare	600	900
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	1.900	2.300
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	2.100	2.700
ristrutturate	1.400	1.700
abitabili in buono stato	850	1.200
da ristrutturare	400	750
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	8.000	13.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	4.000	6.000

Mornago

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove	2.000	2.300
ristrutturate	1.500	1.900
abitabili in buono stato	900	1.300
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. 90

Rilevazione comuni

Oggiona con Santo Stefano

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove	1.900	2.300
ristrutturate	1.500	1.900
abitabili in buono stato	900	1.300
da ristrutturare	450	700
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	8.000	12.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	4.000	6.000

Olgiate Olona

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove	2.000	2.400
ristrutturate	1.800	2.100
abitabili in buono stato	1.100	1.700
da ristrutturare	450	800
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	9.000	15.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	4.000	6.000

Origgio

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove	2.200	2.400
ristrutturate	1.700	1.900
abitabili in buono stato	1.200	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	1.900	2.300
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

Porto Ceresio

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove	2.250	2.700
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	2.300	2.700
ristrutturate	1.700	1.900
abitabili in buono stato	1.400	1.700
da ristrutturare	500	800
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	1.900	2.300
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	2.500	3.000
ristrutturate	1.800	2.300
abitabili in buono stato	1.300	1.800
da ristrutturare	400	900
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	15.000	22.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	8.000	15.000

vedi premessa p.10 e indicazioni p. 90

Rilevazione comuni

Saltrio

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove	2.000	2.600
ristrutturate	1.500	1.700
abitabili in buono stato	1.000	1.200
da ristrutturare	350	600
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	8.000	13.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	4.000	6.000

Samarate

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove	2.250	2.500
ristrutturate	1.600	1.900
abitabili in buono stato	800	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	1.900	2.300
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. 90

Rilevazione comuni

Sesto Calende

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove	2.500	2.900
ristrutturate	1.800	2.300
abitabili in buono stato	1.200	1.500
da ristrutturare	400	900
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	15.000	22.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	8.000	15.000

Solbiate Arno

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove	2.000	2.300
ristrutturate	1.400	1.900
abitabili in buono stato	900	1.300
da ristrutturare	400	600
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	1.900	2.300
ristrutturate	1.400	1.750
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

Somma Lombardo

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove	2.000	2.300
ristrutturate	1.500	1.900
abitabili in buono stato	900	1.400
da ristrutturare	500	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. 90

Rilevazione comuni

Sumirago

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove	2.000	2.300
ristrutturate	1.400	1.900
abitabili in buono stato	900	1.300
da ristrutturare	450	650
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	1.900	2.300
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	1.900	2.300
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

Tradate

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€/ m ²	€/ m ²
nuove	2.100	2.700
ristrutturate	1.400	1.700
abitabili in buono stato	800	1.100
da ristrutturare	400	600
BOX	€/ unità	€/ unità
singoli	9.000	14.000
POSTI AUTO	€/ unità	€/ unità
singoli	4.000	6.000

Travedona-Monate

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€ / m²	€ / m²
nuove	1.900	2.300
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	€ / m²	€ / m²
nuove	2.400	2.700
ristrutturate	2.100	2.400
abitabili in buono stato	1.400	1.700
da ristrutturare	700	1.000
BOX	€ / unità	€ / unità
singoli	12.000	18.000
POSTI AUTO	€ / unità	€ / unità
singoli	4.000	7.000

Uboldo

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€ / m²	€ / m²
nuove	2.200	2.500
ristrutturate	1.800	2.100
abitabili in buono stato	1.200	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	€ / m²	€ / m²
nuove	1.900	2.300
ristrutturate	1.300	1.600
abitabili in buono stato	800	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. 90

Rilevazione comuni

Varano Borghi

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€ / m²	€ / m²
nuove	1.900	2.300
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

Vedano Olona

	Minimo	Massimo
UNITÀ ABITATIVE	€ / m²	€ / m²
nuove	2.000	2.700
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	€ / m²	€ / m²
nuove	2.000	2.600
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	2.000	2.650
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	1.900	2.300
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	2.000	2.650
ristrutturate	1.500	1.700
abitabili in buono stato	1.000	1.200
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	1.900	2.300
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. 90

Rilevazione comuni

Rilevazione dei prezzi degli immobili industriali e artigianali per macro aree



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, Castelveccana, Cremenaga, Curiglia con Monteviasco, Dumenza, Germignaga, Laveno Mombello, Leggiuno, Sangiano, Luino, Maccagno con Pino e Veddasca, Montegrino Valtravaglia, Porto Valtravaglia, Tronzano Lago Maggiore	600	800	250	400
 AREA VALLI	Arcisate, Azzio, Bedero Valcuvia, Besano, Bisuschio, Brenta, Brinzio, Brusimpiano, Cadegliate Viconago, Casalzuigno, Cassano Valcuvia, Castello Cabiaglio, Cittiglio, Clivio, Cuasso al Monte, Cugliate Fabiasco, Cunardo, Cuveglio, Cuvio, Duno, Ferrera di Varese, Gemonio, Grantola, Lavena Ponte Tresa, Marchirolo, Marzio, Masciago Primo, Mesenzana, Orino, Porto Ceresio, Rancio Valcuvia, Saltrio, Valganna, Viggiù	600	800	250	400
 AREA LAGHI	Angera, Bardello, Besozzo, Biandronno, Brebbia, Bregano, Cadrezzate con Osmate, Comabbio, Cocquio Trevisago, Ispra, Malgesso, Monvalle, Ranco, Taino, Ternate, Travedona Monate	600	800	250	400
 ASSE VARESE-VERGIATE	Casale Litta, Crosio della Valle, Daverio, Golasecca, Inarzo, Mornago, Mercallo, Sesto Calende, Varano Borghi, Vergiate	600	800	250	450
 ASSE VARESE-TRADATE	Castelseprio, Castiglione Olona, Carnago, Caronno Varesino, Gornate Olona, Lonate Ceppino, Lozza, Tradate, Vedano Olona, Venegono Inferiore, Venegono Superiore	600	800	250	450
 GALLARATE-MALPENSA E LIMITROFI	Albizzate, Arsago Seprio, Besnate, Cardano al Campo, Casorate Sempione, Cassano Magnago, Cavaria con Premezzo, Ferno, Gallarate, Ierago con Orago, Lonate Pozzolo, Oggiona con Santo Stefano, Samarate, Solbiate Arno, Somma Lombardo, Sumirago, Vizzola Ticino	600	800	250	400
 BUSTO ARSIZIO E LIMITROFI	Busto Arsizio, Cairate, Castellanza, Fagnano Olona, Gorla Maggiore, Gorla Minore, Marnate, Olgiate Olona, Solbiate Olona	600	800	250	400
 SARONNO E LIMITROFI	Caronno Pertusella, Cislago, Gerenzano, Origgio, Saronno, Uboldo	600	850	250	500

This image shows a single sheet of white paper with horizontal blue or grey ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.