www.fimaacremona.it

CREMONA
F.I.M.A.A.

CONFCOMMERCIO
IMPRESE PER L'ITALIA
CREMONA

RILEVAZIONE PREZZI 2022

Compravendite e affitti a Cremona e provincia

Le cariche sociali FIMAA CREMONA

Luca Arcari
Presidente

Omar Garavelli
Vice Presidente

Giovan Battista Guarischi
Presidente Onorario

Lorenzo Brilli
Consigliere

Emilia Filomena Calicchio
Consigliere

Rolando Dumas
Consigliere

Paolo Feroldi
Consigliere

Roberto Pianini
Consigliere

Massimo Tessadori
Consigliere

Maurizio Romanenghi
Segretario

Fimaa Cremona

Fimaa Cremona è il Gruppo degli agenti d'affari in mediazione della provincia di Cremona. Attivo da anni, è da sempre sinonimo di garanzia, competenza e preparazione professionale dei propri associati.
Fimaa Cremona è l'associazione provinciale aderente a Fimaa Italia ed è gruppo di categoria di Confcommercio provincia di Cremona presso cui ha sede in Via Manzoni 2.
Fimaa Cremona Informazioni e aggiornamenti, consulenza legale e contrattuale, polizza RC professionale a prezzi molto contenuti, convenzioni e agevolazioni per i soci.

L'attività del Gruppo si articola in numerose direzioni: dai servizi per migliorare la qualità e l'organizzazione delle imprese alla tempestiva informazione agli associati e all'opinione pubblica, dalle relazioni politiche e sociali ai servizi amministrativi.
Direttamente, o attraverso enti e società collaterali, Fimaa Cremona mette a disposizione dei soci assistenza e consulenza in materia contabile, fiscale e di amministrazione del personale; previdenziale e sanitaria; e in tema di formazione, sicurezza, qualità, ambiente ed informatica.

Servizi FIMAA

F.I.M.A.A. Nazionale attraverso "F.I.M.A.A. Servizi" mette a disposizione dei propri soci una serie di servizi

Visure catastali online
Modulistica
Planimetrie catastali
Certificazione energetica
Software antiriciclaggio
Ispezioni ipotecarie e catasto online

Editoriale Rilevazione Prezzi 2022

Nel 2022 il mercato immobiliare ha continuato il cammino positivo iniziato nella seconda metà del 2020 e che si credeva avesse già raggiunto il suo picco nel 2021.
Nonostante i dubbi legati al conflitto in Ucraina, all'aumento del costo delle materie prime energetiche e un clima di fiducia negativo tra i consumatori, l'Italia ha infilato sette trimestri di crescita positiva del Pil ed ha raggiunto un livello di disoccupazione del 7,8%, mai così basso da diversi anni.
Ogni volta che si è presentata una notizia economica negativa, gli analisti hanno previsto un immediato calo del mercato, ed invece il Paese ha sempre saputo reagire continuando sulla strada della crescita economica, proseguendo il trend positivo post-pandemico in cui il mercato immobiliare è stato uno dei protagonisti.
Ora l'ostacolo da superare è l'inflazione e soprattutto la conseguente mossa della Banca Centrale Europea di aumentare i tassi di interesse per contrastarla, scelta che si rifletterà sui tassi dei mutui per l'acquisto di immobili. La politica monetaria toccherà più direttamente il nostro settore, infatti, oltre il 50% degli acquisti di case avviene con l'ausilio di un mutuo, con un erogato medio di poco inferiore a 120.000 euro. L'aumento dei tassi vuol dire avere una rata più alta e di conseguenza una maggior difficoltà di accesso al credito.
I prezzi delle case sono aumentati nel 2022, ma in maniera contenuta, con una lenta crescita favorita da una domanda sostenuta e dai bassi tassi di interesse, fatta eccezione per le nuove costruzioni, con aumenti significativi causati dall'incremento dei prezzi dei materiali di costruzione.
Se nel 2021 una delle caratteristiche di acquisto di abitazioni era rappresentato dalla ricerca di un contesto al di fuori dei grandi centri urbani, quest'anno la priorità della domanda è rappresentata dalla ricerca di una casa con spazi ampi, dove poter trascorrere il proprio tempo e non solo dove "andare a dormire", dove far coesistere senza compromessi vita familiare e professionale.

La voglia di casa degli italiani, di acquistare una prima casa, una seconda oppure di cambiare la loro abitazione attuale, è ancora tanta. Tanti sono già alla ricerca ed altrettanti ci stanno pensando.
Sulle previsioni di mercato, prendo in prestito una frase da una recente nota di Nomisma: "la sfida è ora quella di contenere l'arretramento nella fase avversa del ciclo economico, per poi riprendere il cammino interrotto della crescita non appena il quadro si sarà fatto meno fosco".
Nei prossimi mesi l'aumento del costo del denaro ridurrà sia il numero di acquirenti, sia la loro capacità di spesa e questo impatterà negativamente sul numero di transazioni immobiliari e sui prezzi. Credo, anzi, che già oggi si facciano sentire questi effetti negativi sul numero di compravendite, ma, semplicemente, verranno rilevati a posteriori dall'Agenzia delle Entrate.
Sarà, tuttavia, una pausa, una parentesi, che si chiuderà non appena la fiammata inflazionistica tornerà sotto controllo.
Nel frattempo, ancora una volta, l'agente immobiliare sarà chiamato a svolgere il ruolo di colui che deve saper consigliare l'operazione migliore, più adatta al cliente; dovrà essere in grado di trovare il punto di sintesi tra i desideri e le aspettative dei clienti e ciò che è realizzabile e sostenibile, ascoltando e capendo le loro esigenze, i loro sogni, le loro paure e guidarli alla meta.
Anche quest'anno voglio dire un grande gra-zie agli agenti immobiliari che hanno contri-buito alla raccolta dei dati, a Confcommercio Cremona, al Consiglio Direttivo di FIMAA Cremona ed all'instancabile Lorenzo Brilli che ha coordinato, curato e reso possibile questa pubblicazione.

Luca Arcari
Presidente Fimaa Cremona

Le priorità per l'immobiliare

Il rincaro dei costi energetici e il protrarsi delle tensioni sulle materie prime per il conflitto russo-ucraino, l'inflazione e i tassi di interesse dei mutui-finanziamenti in aumento, impattano negativamente su famiglie e imprese a svantaggio dell'economia italiana. Il fatto che Paesi fortemente industrializzati, come la Germania, siano in difficoltà deve metterci in guardia sulle nuove sfide che ci attendono anche come Europa.

Le priorità del settore immobiliare italiano sono riconducibili principalmente a fisco, catasto e rilancio del turismo.

Sul piano della fiscalità immobiliare occorre innanzitutto ridurre i tributi e le tariffe locali (Imu, Tari, etc.) ed incentivare la locazione degli immobili sfitti per una rigenerazione economica e sociale dei centri storici e delle aree urbane. Sarebbe di primaria importanza proseguire con la riqualificazione degli immobili (attraverso incentivi, super bonus, etc.) restituendo linfa vitale per le stesse economie locali. Opportuno sarebbe anche reintrodurre lo strumento della cedolare secca per le locazioni commerciali, creando benefici sia per i locatori che per i conduttori, contrastando così la desertificazione urbana con altrettanti vantaggi per la sicurezza dei cittadini.

Sul tema della riforma del catasto devono essere scongiurati interventi che comportino l'incremento della già elevata tassazione im mobiliare (tassazione sul possesso, sul reddito prodotto e sugli atti di trasferimento). Sarebbero altresì auspicabili delle misure desti nate ad attenuare l'imposizione locale sugli immobili strumentali inutilizzati anche a causa della crisi.

Nel merito del turismo è opportuno valorizzare pienamente il ruolo propulsivo che tale

settore ricopre per l'economia del Paese. Il ministero del Turismo, con la neo ministra Daniela Santanchè, dovrebbe coinvolgere le associazioni di categoria e gli operatori del settore, con un Osservatorio specifico, per monitorare le esigenze e fornire indicazioni utili per l'ulteriore sviluppo del comparto.

Non più rimandabile è la regolamentazione delle locazioni brevi evitando disparità di normative tra le varie Regioni.

Servono politiche a supporto della crescita economica, ambientale e sociale, che permettano all'Italia di rafforzare il proprio ruolo in Europa. Il nostro Paese ha tutte le carte in regola per essere forza trainante e il comparto immobiliare, con il proprio indotto, da sempre è un volano di crescita fon damentale per lo stesso sviluppo occupazione visto che concorre, con oltre il 20%, a sostenere il PIL del Paese.

Santino Taverna
Presidente Nazionale FIMAA
Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari

Il saluto agli associati FIMAA del Direttore Confcommercio Cremona

Buongiorno agenti immobiliari Gruppo FIMAA provincia di Cremona, sono Stefano Anceschi, direttore generale di Confcommercio provincia di Cremona, l'associazione di categoria più rappresentativa del terziario, a cui FIMAA aderisce.
Nonostante sia da poco alla direzione della nostra associazione provinciale, ho colto da subito l'importanza strategica della vostra rappresentanza che è viva, attiva e sopratutto orientata al futuro.
Ho avuto il piacere di presenziare tempo fa ad un vostro interessantissimo evento "Mercato Immobiliare Cremonese: scenari e prospettive", in cui, anche un profilo "non tecnico" come il mio, ha avuto modo di capire logiche e strategie di un settore in forte sviluppo ed in continua evoluzione.
All'interno della confederazione nazionale Confcommercio Imprese per l'Italia, la federazione FIMAA ricopre un ruolo importante che ben viene rappresentato anche a livello provinciale: il vostro presidente Luca Arcari siede nella giunta di Confcommercio provincia di Cremona rivestendo un ruolo di collegamento tra quanto svolto in passato dal presidente Giovan Battista Guarischi ed i futuri obiettivi sfidanti che ci stiamo prefiggendo.
A tale proposito vorrei scrivere qualche pensiero sulla nostra bellissima sede, Palazzo Vidoni (eretto tra il 1563 ed il 1566 e dal 1947 sede della nostra associazione, prima ASCOM ora Confcommercio) e sui nostri settori operativi, che, anche per voi agenti immobiliari, possono rappresentare un'opportunità di incontro, scambio di conoscenze e approfondimento di novità.
Oggi la sede di Confcommercio provincia di Cremona, e quindi anche di FIMAA, non è solo un luogo di rappresentanza sindacale, ma anche un posto fisico dove poter:

- seguire corsi di formazione completamene gratuiti (anche su tematiche obbligatorie per legge, come ad esempio la sicurezza sul lavoro),
- approfondire e cogliere opportunità legate ai bandi provinciali, regionali e nazionali,
- trovare soluzioni a problematiche legate al vostro business usufruendo di esclusive convenzioni con altri associati, oppure utilizzando i nostri servizi (a prezzi assolutamente competitivi, proprio perché siete associati), quali, ad esempio: servizio paghe, consulenza sulla gestione del personale, contabilità e assistenza fiscale, sicurezza sul lavoro ed accesso al credito (garantito da Regione Lombardia).

Con questa iniziativa editoriale sulla rilevazione dei prezzi, giunta ormai alla undicesima edizione, il vostro gruppo FIMAA si dota di un documento importante non solo per i contenuti, ma soprattutto perché rappresenta concretamente la serietà e l'autorevolezza del vostro comparto professionale.
Sfogliando l'edizione precedente mi sono reso conto che la pubblicazione fornisce una panoramica completa e puntuale; si descrivono tipologie differenti di edificio e si da ampio spazio a tutti i comuni della nostra provincia, trovando informazioni utili per la risoluzione ai propri quesiti.
Concludendo questa mia introduzione alla vostra importante pubblicazione, ringrazio il presidente Luca Arcari per avermi dato questa opportunità e tutto il direttivo di FIMAA provincia di Cremona per il grande lavoro svolto nel 2022.

Stefano Anceschi
Direttore Generale
Confcommercio
provincia di Cremona

L'importanza dell'efficienza energetica degli immobili

È ormai accertato che circa il 40% dell'inquinamento viene prodotto dai sistemi di riscaldamento delle abitazioni alimentati da combustibili fossili come il gas, responsabili nella misura del 75% dell'inquinamento atmosferico, e che il palinsesto immobiliare italiano è vecchio e costituito da case poco isolate.

Occorre, al fine di ridurre il consumo, diminuire l'inquinamento ed i costi delle bollette, intervenire con duplice azione: isolare la casa e avere fonti rinnovabili per la generazione.

I cosiddetti ecobonus incentivano l'isolamento della casa e la sostituzione delle caldaie a gas metano con nuovi sistemi alimentati da pannelli fotovoltaici.

E' importante sapere quanto consuma una "casa". Dal 2007 è divenuto obbligatoria in Italia la redazione di un certificato, l'**APE**, acronimo di **ATTESTATO di PRESTAZIONE ENERGETICA,** già «attestato di certificazione energetica o di rendimento energetico dell'edificio», che permette di stabilire criteri, condizioni e modalità per migliorare le prestazioni energetiche degli edifici. Il contenimento dei consumi è volto a contribuire al conseguimento della limitazione delle emissioni di gas serra posti dal protocollo di Kyoto.

L' **APE** è **obbligatorio a fine lavori**, in caso di nuove abitazioni, ristrutturazioni e interventi di riqualificazione energetica e **per la promozione immobiliare, ove la mancata indicazione della CLASSE ENERGETICA prevede sanzioni pecuniarie di non modesta entità** a carico di inserzionista e/o proprietario..

La disciplina complessiva in tema di rendimento energetico dell'edilizia è contenuta nel D. Lgs. 19 agosto 2005, n. e successive modificazioni e integrazioni. **L'attestato di certificazione energetica**, è redatto e **rilasciato da un professionista (il certificatore energetico)** secondo le particolari norme e i criteri di cui alla relativa normativa. Il **Certificatore**, attraverso un complesso insieme di calcoli, riguardanti la tipologia delle pareti disperdenti, tutte le superfici,soffitto e pavimento compresi, i serramenti, la tipologia di caldaia, eventuali stufe, l'orientamento 'misura' il **il fabbisogno energetico e il consumo energetico di un immobile**, collocandolo, in base al risultato ottenuto, in una delle 10 classi di rendimento energetico, dalla A4 (la più efficiente in assoluto) sino alla G, Con il D.L. n. 63 del 4 giugno 2013 la denominazione dell'attestato appena citato è stato modificato in «attestato di prestazione energetica». La 2006/32/CE (in Italia D.Lgs. 115/2008) ha l'obiettivo di migliorare l'efficienza degli usi finali di energia sotto il profilo costi/benefici, riducendo i consumi del 9%.

Di fatto le norme europee sono la **Direttiva 2002/91/CE:** che fissava gli obiettivi: diminuire del 22% i consumi energetici comunitari entro il 2010, ottenere un risparmio di energia primaria, ridurre le emissioni di CO2 , introdurre nuovi standard progettuali, e la **Direttiva 2010/31/UE DEL PARLAMENTO EUROPEO E DEL CONSIGLIO del 19 maggio 2010 sulla prestazione energetica nell'edilizia che** stabilisce quali edifici possono impatto significativo relativo alla prestazione dell'involucro (es. gli infissi), con minimi di requisito, rinnovabili e sostituibili per raggiungere un livello ottimale relativo ai costi.

L'**attestato redatto incide anche sul valore dell'immobile**. Più è elevata quest'ultima, più cresce il valore dell'edificio.

TUTTE LE APE menzionano taluni interventi e suggerimenti che, se realizzati, danno un miglioramento rispetto al consumo energetico.

E' anche grazie al superbonus 110 che l'Italia ha ottenuto una sensibilizzazione maggiore rispetto alle APE (e quindi al consumo energetico degli edifici) ora ridotto al 90 % ed in base alla prossima legge di bilancio avremo forse altre modifiche.

Di fatto resta che l'intento delle nazioni europee, e dunque anche dell'Italia, sia quello di INVESTIRE per ridurre i consumi da fonti fossili per il riscaldamento residenziale, inventandone l'ammodernamento (come abbiamo detto in precedenza attraverso un miglior isolamento ed una nuova generazione data dalle fonti rinnovabili).

È doveroso ricordare che la normativa relativa alla progettazione di edifici con specifici requisiti in capo al consumo energetico è la comunemente detta "L.10" derivante dalla: Legge 9 gennaio 1991, n. 10 Norme per l'attuazione del Piano energetico nazionale in materia di uso nazionale dell'energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia, dove già all'inizio degli anni 90' era necessario fare una verifica sul consumo (contenimento) energetico degli edifici.

Riporto, per sottolineare l'intento dell'Italia a perseguire la strada del miglioramento energetico, che la normativa sull'incentivo del risparmio energetico degli edifici (vedi ecobonus) è attualmente prorogata sino alla fine del 2024 in regime "ordinario" e con diversi scaglioni e paramenti prosegue la sua avventura anche l'ex superbonus 110 ora 90%.

Per nulla incide, ai fini del miglioramento degli edifici, la normativa che diminuisce l'impatto del costo del gas sulle bollette. Questa cosa dovrebbe far riflettere non solo da un punto di vista civico ed ambientale, ma anche perché la "crisi energetica" e quindi il costo per scaldare, e/o raffrescare, le nostre case continuerà ad aumentare se non interveniamo come singoli proprietari.

Questa crisi di energia, così come non è iniziata da pochi mesi, non terminerà a breve, anzi, sarà un lungo percorso per cercare di attenuare le emissioni ed accompagnare al meglio in declino del pianeta che sta cercando in tutti i modi di ribellarsi.

Ecco dunque perché è importante sapere quanto consumano le nostre case, tenere monitorato e pensare ad un miglioramento delle stesse farà la differenza nei prossimi anni.

Geom. Diego Costa

Vent'anni di FIMAA: una storia ancora tutta da scrivere

Nel definire le poche righe di questo articolo mi sono tornati alla mente ormai due decenni di ricordi, di crescita, di occasioni e di sviluppo. Quest'anno sono venti le candeline che la nostra realtà si appresta a spegnere, marcando un traguardo di enorme importanza.

Tutto ebbe inizio in un periodo di grandi cambiamenti, come quello che stiamo vivendo: nel 2002 il mondo immobiliare si stava evolvendo ed era necessario fare fronte comune per crescere professionalmente, difendere la serietà della nostra professione e garantire ai nostri clienti uno standard di preparazione, motivazione e serietà all'altezza delle aspettative. All'inizio eravamo in cinque, oggi siamo più di novanta: tirando le somme, non posso che dirmi orgoglioso del lavoro svolto fino ad ora.

Sono convinto che non serva spendere ulteriori parole su quanto la nostra professione, nel corso degli anni, abbia conosciuto un repentino accumularsi di enormi responsabilità; voi rappresentate la miglior specie degli agenti del territorio e bene conoscete gli oneri (e gli onori) che questa nostra attività comporta. Quando ho iniziato io, all'alba degli anni '80, quando ancora la professione non era normata né pienamente inquadrata a livello giuridico (la prima legge ad hoc è del 1989), il mio compito era di mettere in contatto i due contraenti, concludere l'affare e poco più. Insomma, se mia figlia fosse nata qualche anno prima e a scuola le avessero chiesto "che lavoro fa papà?", rispondere non sarebbe stato poi così semplice: un'agente? Un mediatore? Un intermediario? Chi lo sa. Senza voler sminuire i tempi passati, dove comunque serietà e rispetto continuavano ad essere i cardini di ogni trattativa, oggi la situazione è ben diversa: gli adempimenti burocratici, l'enorme mole di accertamenti e tutte le "sudate carte" che ogni compravendita comporta ci rendono una figura sempre più ibrida, un professionista con una visione che deve spaziare tra innumerevoli ambiti, da quello giuridico a quello economico, dalla promozione alla contrattazione.

Posso dirmi felice di questa evoluzione? In coscienza, sì. Sì, perché per le famiglie italiane, nel presente come in passato, l'acquisto di un bene immobile costituisce in genere uno dei più grandi investimenti intrapresi durante la propria vita; la nostra responsabilità è e resta quella di guidarli, di non fargli incappare nei tanti "specchi per le allodole" che spesso affollano il mercato. Al netto, poi, delle dichiarazioni d'ideale, nel corso di questi anni la "nostra" FIMAA ha fatto tanta strada, è stata capace di creare una rete, di individuare sinergie virtuose e di costruire un punto di riferimento per tutti coloro che sentano l'esigenza di migliorare costantemente, tanto sul profilo professionale quanto su quello umano e personale. Innumerevoli sono stati i corsi di formazione, moltissimi i convegni, le conferenze, le visite negli istituti scolastici e le iniziative nel loro complesso (ultima,

in termini temporali, quella dello scorso 22 settembre). Oggi, come ben sapete, disponiamo, grazie alla collaborazione tra FIMAA, FIAIP, ANAMA e Comune di Cremona, di uno sportello aperto a tutti, disponibile ad ogni cittadino e testimonianza "fisica" del nostro operato in ambito provinciale, regionale e nazionale.

Il concetto chiave del successo, sempre attuale ma probabilmente ancor più in questi difficili tempi, è "sapersi rialzare": tutti sbagliano, a tutti è capitato che una trattazione non sia finita nel modo sperato, ciascuno ha le sue debolezze. Reagiamo portando il sano esempio di una categoria che, prima di ogni cosa, pensa alla sicurezza e alla felicità dei propri clienti; reagiamo facendo ancora più grande, partecipata e propositiva la nostra straordinaria realtà.

Il presidente onorario, l'amico,
Giovan Battista Guarischi

Associati FIMAA

ASOLA
Tosini Cristian
Via Tevere,24

BORETTO (REGGIO EMILIA)
Casapoint Boretto
Via Giovanni XXIII, 2/A

CANNETO SULL'OGLIO
Biglietti Monica
Via Pietro Micca, 38

CASALBUTTANO
La Maison srl
Via Podestà, 8

CASALETTO CEREDANO
Cantoni Maria Antonietta
Via Kennedy, 29

CASALMAGGIORE
Casalmaggiore Case srl
Via Formis, 28
Cocchi Mediazioni Immobiliari
Piazza Garibaldi, 36
Studio AB Srl
Via Martelli, 2

CASTELLEONE
Castelleone Casa '86 sas
Via Crotti 6/A
Casalpusterlengo
Bramè Mirko
Via D'Adda, 57

CASTELNUOVO BOCCA D'ADDA
Tandin Luigi Cristiano
Via Padre Carlo Bonvini, 22/A

CASTELVETRO PIACENTINO
Castelvetro Case 2010 Srl
Via Bernini, 14/16

CICOGNOLO
Azzali Fabio
Via XXV Aprile, 32/A
Cottarelli Massimo
Via IV Novembre 1/C

CREDERA RUBBIANO
Zaniboni Lorenzo
Via San Rocco 7

CREMA
Bonetti Immobiliare
Via Gramsci, 18/A Immobiliare
Casa Tua 90 srl
Via IV Novembre 51/F
Di Lucca Stefano
Via Mercato, 18
Le Fondamenta Snc
Via Monte di Pietà, 2/4
Kairos Immobiliare
Via XX Settembre, 85
Intermedia Crema srl
Piazza Garibaldi 22/C
Modi Immobiliare Srl
Via Castello, 1
Mussi Luca
Via Cremona, 76/H
Nordimmobiliare Cr Sas & C.
via Alemanio Fino, 10
Novacasa Snc
Piazza Giovanni XVIII, 19
Studio Tensini Srl
via Tensini, 7/B
Uno di Casa
Via IV Novembre, 56

CREMONA
Abitat Snc
Corso Garibaldi, 217
Alquati Srl
Corso Garibaldi, 86
Agenzia Domus Snc
Via Mercatello, 21
Agenzia Immobiliare il Tetto Snc
Via Ala Ponzone, 37
Agenzia Lombarda sas
Viale Trento e Trieste 27/A
Biazzi Srl
Via Aselli, 8
Bucur Robert
Via Tedaldi, 8
Carotti Gianluca
Via Dante, 100
Casapoint Srl
Corso Matteotti, 29
Cassarino Simone
Via Olona,22
Centro Casa Cremona
Via XX Settembre, 1
Chiodelli Pierluigi Via Lanaioli, 6
Cremona Case Srl
Via Buoso da Dovara, 54
Dusi Maddalena
Piazza Lodi, 6
Euroimmobiliare snc
C.so Vittorio Emanuele II, 55
F.G. Service Snc
Via Mantova, 45/A
Ferniani Alberto
Via dell'Aquila, 12
G.F. Case 2002 Srl
Via XX Settembre, 10/A
Gobbi Maria Antonietta
Via della Torre, 5
Il Mondo Immobiliare
Viale Trento e Trieste, 77
Il Nuovo Borgo
Corso Mazzini, 46
Immobiliare Ghinaglia
via Ghinaglia, 42
Immobiliare Il Torrazzo Sas
Viale Po, 1
Lanfranchi Flavia
Via Brescia, 45
Lazzari Consulenza e Intermediazione Immobiliare
Via Montello, 2/F
Mainardi Dante
Piazza Lodi, 6
Mosa Giacomino
Via degli Orti Romani, 2
Pe Luca
Piazza IV Novembre, 16
Pianini Roberto
Piazza Stradivari, 12
Stringhini Marco
Via Volturno, 33
Studio Casa Cremona sas
Corso Matteotti, 54
Vaccaro Arturo
Via Travesio, 8

GERRE DE' CAPRIOLI
Pe Michela
Via Poderetto 13

MADIGNANO
Bettoni Mario
Via Libertà, 27

OFFANENGO
Pasquino Agazio
Via Risorgimento, 10/c
Sangiovanni Ennio
via San Lorenzo, 23/C1

ORZINUOVI
Casa Orzinuovi srl
Piazza Vittorio Emanuele, 15

PERSICO DOSIMO
Abitarea di Ratti Valentina
Via Pagliari, 64/A

PIACENZA
Il Parco Ag. Immobiliare
Via Viganoni, 6

PIADENA
Idea Casa 2000 Srl
Via Cavallotti, 27

PIEVE SAN GIACOMO
Botti Paolo Dante
Via Garibaldi, 15

SANT'ANGELO LODIGIANO
Casapoint Lodigiana srl
Piazza Caduti, 16/A
Casapoint San Colombano srl
via Umberto I, 50

SONCINO
Guarischi Giovan Battista
Via Galantino, 22
Guarischi Serena
via Galatino, 22
Omnia Immobili
Via Orefici, 5
S.T. Immobiliare
Via Padre Zanardi, 14

SORESINA
Ilari Valeria
Via XI Febbraio 2

SPINO D'ADDA
Immobiliare Milano Hinterland
Via della Vittoria 27
Trigolo

VEROLANUOVA
Era Marco
Via A. da Giussano, 88/E

VIADANA
Viadana Casa 2005 Srl
Via Garibaldi, 65

Come calcolare la superficie commerciale

SUPERFICI COPERTE (SUPERFICIE LORDA)	
Tipo di superficie	**Percentuale di calcolo**
Calpestabile	100%
Parete divisoria interna	100%
Parete di confine con altri immobili o locali condominiali	50% (calcolo fino a massimo 25 cm)
Parete perimetrale	100% (calcolo fino a massimo 50 cm)
Mansarde e sottotetti	75% altezza media minima 2,4 m 35% con altezza minima 1,5 m
Soppalco	80% altezza media minima 2,4 m, altrimenti 15%
Scale interne	100% (proiezione orizzontale)

SUPERFICI ESTERNE A USO ESCLUSIVO	
Tipo di superficie	**Percentuale di calcolo**
Balcone e terrazza comunicanti	30% fino a 25 mq, poi 10%
Balcone e terrazza non comunicanti	15% fino a 25 mq, poi 5%
Loggia, patio e porticato	35% fino a 25 mq, poi 10%
Veranda	60% (80% se con finiture come quelle interne)
Giardino	10% fino a concorrenza della superficie dell'unità principale, poi 2%

PERTINENZE E VANI ACCESSORI	
Tipo di superficie	**Percentuale di calcolo**
Cantina e soffitta	20% (altezza minima 1,5 mq)
Box collegato a vani principali	60%
Box non collegato a vani principali	50%
Box in autorimessa collettiva	45%
Posto auto	35% coperto - 20% scoperto
Locale tecnico	15% (altezza minima 1,5 mq)

Confcommercio-Imprese per l'Italia, grazie a particolari convenzioni con importanti aziende del mondo bancario, assicurativo, della telefonia, di automobili e veicoli commerciali, di servizi ICT, dei trasporti, dell'energia, offre ai propri associati la possibilità di usufruire di un insieme di servizi e strumenti a supporto dell'attività d'impresa e delle esigenze degli associati.

Presenta la tua Tessera Associativa ai nostri partner per ottenere sconti, servizi aggiuntivi e particolari condizioni di favore.

CREMONA (compravendita)

Valori espressi in euro/mq come risultano dalle contrattazioni degli immobili effettivamente compravenduti nell'anno in corso dagli Agenti Immobiliari FIMAA sul territorio.

ZONA	Da ristrutturare		1970-1984		1985-2000	
	min	max	min	max	min	max
CENTRO STORICO	600	800	800	1050	1100	1400
PORTA MILANO	400	600	700	850	900	1100
PORTA MOSA	400	600	700	850	900	1100
PORTA PO	400	600	700	850	900	1100
PORTA ROMANA	400	600	700	850	900	1100
PORTA VENEZIA	400	600	700	850	900	1100
BATTAGLIONE BAGNARA	300	400	400	550	600	850
BORGO LORETO	300	400	400	500	550	750
BOSCHETTO	350	450	500	600	700	950
CAMBONINO	300	350	400	450	500	700
CASCINETTO	300	400	450	600	700	900
ZONA CASTELLO	400	600	650	800	900	1100
CAVATIGOZZI	250	300	350	400	500	700
ZONA EX CONSORZIO	400	600	650	800	900	1100
ZONA GIUSEPPINA	350	500	550	750	850	1000
MARISTELLA	350	450	500	600	650	850
MIGLIARO	300	400	450	500	650	750
PICENENGO	300	400	450	500	600	800
ZONA PO	400	600	650	850	950	1200
SAN BERNARDO	400	500	550	700	800	1050
SAN FELICE/ SAN SAVINO	300	400	450	500	600	750
SANT'AMBROGIO	400	500	550	700	800	1050
ZONA SEMINARIO	300	400	450	650	700	850
ZONA VIA CASTELLEONE	300	400	450	650	750	950
ZAIST	300	400	450	600	650	850

valori espressi in euro/mq

2001-2015		2016-2022		AUTORIMESSA (valori espressi a corpo)	NEGOZI	
min	max	min	max		min	max
1500	2300	2200	3200	25000 - 50000	1000	2800
1200	1700	1800	2200	15000 - 20000	800	2200
1200	1700	1800	2200	15000 - 20000	600	1900
1200	1700	1800	2200	15000 - 20000	800	2200
1200	1700	1800	2200	15000 - 20000	800	2200
1200	1700	1800	2200	15000 - 20000	800	2200
900	1300	1400	2000	8000 - 12000	500	1300
850	1400	1500	2000	9000 - 12000	500	1200
1050	1350	1400	2000	8000 - 12000	500	1400
800	900	1000	2000	7000 - 10000	400	1100
1000	1300	1400	2000	9000 - 12000	500	1400
1200	1600	1700	2500	12000 - 20000	750	2000
800	900	1000	1800	8000 - 10000	400	1300
1200	1500	1600	2200	10000 - 15000	750	1600
1100	1600	1700	2100	8000 - 15000	400	1800
950	1200	1300	2000	8000 - 12000	500	1400
800	950	1000	1900	8000 - 12000	500	1400
900	1000	1100	1900	7500 - 10000	500	1400
1300	1700	1800	2400	8000 - 12000	750	2000
1100	1500	1600	2100	12000 - 15000	750	1800
850	950	1000	1900	7000 - 10000	400	1300
1100	1500	1600	2200	12000 - 15000	750	1800
950	1250	1300	2000	8000 - 12000	600	1600
1050	1300	1400	2100	7000 - 10000	600	1600
950	1200	1300	2000	10000 - 12000	500	1400

valori espressi in euro/mq

CIRCONDARIO DI CREMONA (compravendita)

ZONA	Da ristrutturare		1970-1984		1985-2000	
	min	max	min	max	min	max
BONEMERSE	300	350	350	550	600	800
BOSCO EX PARMIGIANO	300	350	350	550	600	800
CASANOVA DEL MORBASCO	300	350	350	550	600	800
CASTELVERDE	350	400	400	600	650	800
COSTA SANT'ABRAMO	300	350	350	550	600	800
DOSIMO	300	350	400	500	550	650
GADESCO PIEVE DEL MONA	250	300	300	400	450	700
MALAGNINO	350	400	400	600	650	800
PERSICHELLO	350	400	400	600	650	800
POZZAGLIO / CORTE DE' FRATI	250	300	300	400	450	700
SAN MARINO	350	400	400	600	650	800
SESTO CREMONESE	250	300	300	400	450	700
SOSPIRO	250	300	300	400	450	700
VESCOVATO	250	300	300	400	450	700

valori espressi in euro/mq

2001-2015		2016-2021		AUTORIMESSA (valori espressi a corpo)	NEGOZI	
min	max	min	max		min	max
900	1100	1200	1800	8000 - 12000	400	1400
900	1100	1200	1800	8000 - 12000	350	1200
900	1100	1200	1800	9000 -12000	250	1200
850	1100	1200	1950	8000 - 13000	400	1400
900	1100	1200	1850	8000 - 10000	350	1200
700	800	1100	1800	7000 - 9000	200	1200
800	950	1200	1800	7000 - 9000	400	1100
850	1100	1200	1950	8000 - 12000	400	1450
850	1100	1200	1950	9000 - 13000	350	1450
800	950	1200	1800	6000 - 10000	200	1100
850	1050	1150	1800	8000 - 13000	400	1450
750	900	1000	1600	6000 - 10000	300	1200
750	900	1100	1600	6000 - 10000	200	1100
750	900	1000	1600	6000 - 10000	250	1100

CREMA (compravendita)

ZONA	Da ristrutturare		1970-1984		1985-2000	
	min	max	min	max	min	max
CENTRO STORICO TRA LE MURA, VIA MAZZINI, VIA XX SETTEMBRE, VIA INTERNE DEL CENTRO STORICO	1000	1200	1200	1500	1500	1800
ZONA ESTERNA ALLE MURA	750	1000	1050	1250	1300	1500
ZONA BOSCO	650	650	650	550	800	1100
CREMA NUOVA	600	600	600	500	800	1100
SAN CARLO	600	600	600	500	800	1100
CASTELNUOVO	600	600	600	500	800	1100
SAN BERNARDINO	450	550	550	700	750	1050
SANTA MARIA	600	600	600	500	750	1050
SANTO STEFANO	500	550	550	400	700	1000
SABBIONI	600	600	600	500	800	1100
OMBRIANO	600	600	600	500	800	1100

CIRCONDARIO DI CREMA (compravendita)

ZONA	Da ristrutturare		1970-1984		1985-2000	
	min	max	min	max	min	max
MADIGNANO	350	500	600	700	700	900
SERGNANO	350	400	500	600	600	800
OFFANENGO	350	550	600	750	750	900
ROMANENGO	300	450	550	600	600	850
CREMOSANO	300	450	450	550	600	850
TRESCORE CREMASCO	300	450	450	550	600	800
CASALETTO VAPRIO	300	450	450	550	550	750
CHIEVE	300	450	450	550	600	800
BAGNOLO CREMASCO	300	550	650	750	750	900
VAIANO CREMASCO	300	500	600	700	700	900
DOVERA	300	450	450	600	600	800
IZANO	300	450	450	600	600	800
CAPERGNANICA	300	550	550	700	700	900
RIPALTA CREMASCA	350	550	600	750	750	950
CAMPAGNOLA CREMASCA	300	550	550	750	750	950

valori espressi in euro/mq

2001-2015		2016-2021		AUTORIMESSA (valori espressi a corpo)		NEGOZI NUOVI	
min	max	min	max	min	max	min	max
1900	2400	2500	3000	8000	13000	4500	6500
1600	1800	2000	2500	8000	12000	1900	2500
1200	1400	1800	2000	9000	13000	1500	1800
1200	1350	1700	2000	8000	12000	1600	1900
1200	1350	1800	2000	8000	12000	1500	1800
1200	1350	1800	2000	8000	12000	1500	1800
1150	1250	1600	2000	8000	12000	1500	1800
1150	1250	1600	1900	8000	12000	1400	1700
1100	1200	1400	1800	9000	13000	1300	1600
1200	1350	1600	2000	8000	12000	1400	1700
1200	1350	1600	2000	8000	12000	1400	1700

2001-2015		2016-2021		AUTORIMESSA (valori espressi a corpo)		NEGOZI NUOVI	
min	max	min	max	min	max	min	max
900	1050	1250	1550	8000	13000	1300	1500
850	950	1200	1350	8000	12000	1200	1350
1000	1200	1350	1650	9000	13000	1300	1600
800	950	1150	1250	8000	12000	1150	1300
900	1050	1250	1450	8000	12000	1250	1400
900	1000	1150	1350	8000	12000	1150	1350
800	900	1150	1350	8000	12000	1150	1350
900	1100	1200	1350	8000	12000	1150	1300
1000	1150	1200	1600	9000	13000	1350	1600
900	1000	1300	1450	8000	12000	1250	1550
900	1050	1150	1350	8000	12000	1150	1350
1000	1200	1350	1450	8000	12000	1250	1500
1000	1200	1400	1550	8000	12000	1350	1500
1000	1200	1400	1550	8000	12000	1350	1600
1000	1200	1400	1550	8000	12000	1250	1500

CASALMAGGIORE (compravendita)

COMUNE	Da ristrutturare		1970-1984		1985-2000	
	min	max	min	max	min	max
CENTRO	250	400	400	650	650	1000
PERIFERIA	200	350	350	500	500	800

PIADENA (compravendita)

COMUNE	Da ristrutturare		1970-1984		1985-2000	
	min	max	min	max	min	max
PIADENA	30	200	250	500	500	750

SONCINO (compravendita)

COMUNE	Da ristrutturare		1970-1984		1985-2000	
	min	max	min	max	min	max
SONCINO	300	450	650	800	850	1000

CASTELLEONE (compravendita)

COMUNE	Da ristrutturare		1970-1984		1985-1999	
	min	max	min	max	min	max
CASTELLEONE	300	500	650	900	1100	1300

PIZZIGHETTONE, SORESINA (compravendita)

COMUNE	Da ristrutturare		1970-1984		1985-2000	
	min	max	min	max	min	max
PIZZIGHETTONE	300	400	400	600	600	800
SORESINA	200	350	350	500	500	800

valori espressi in euro/mq

2001-2015		2016-2022		AUTORIMESSA (valori espressi a corpo)		NEGOZI	
min	max	min	max	min	max	min	max
1000	1600	1650	1900	7500	15000	450	1300
800	1200	1200	1500	7500	13000	400	1000

2001-2015		2016-2022		AUTORIMESSA (valori espressi a corpo)		NEGOZI	
min	max	min	max	min	max	min	max
700	1000	950	1600	5000	10000	300	1000

2001-2015		2016-2022		AUTORIMESSA (valori espressi a corpo)		NEGOZI	
min	max	min	max	min	max	min	max
1200	1400	1400	1600	10000	18000	900	1300

2000-2014		2015-2021		AUTORIMESSA (valori espressi a corpo)		NEGOZI	
min	max	min	max	min	max	min	max
1400	1650	1700	2000	10000	17000	1000	1500

2001-2015		2016-2022		AUTORIMESSA (valori espressi a corpo)		NEGOZI	
min	max	min	max	min	max	min	max
1000	1300	1100	1700	6000	12000	400	900
800	1200	1300	2100	7000	12000	600	1800

CREMONA (locazioni)

CREMONA	1970-1984	1985-2000	2001-2015	2016-2022
Monolocale	200/250	250/300	300/350	350/400
Bilocale vuoto	300	300/350	350/400	400/450
Bilocale arredato	300/350	350/400	400/450	450/500
Trilocale vuoto	350	350/450	450/500	550/700
Trilocale arredato	350	400/500	500/600	700/900
Quadrilocale vuoto	400	450/550	600/700	750/900
Quadrilocale arredato	400/450	500/650	650/850	900/1000
Villetta vuota	500/600	650/750	850/900	950/1200
Villetta arredata	600	700/800	950/1100	1300/1500

BONEMERSE	0 - 10 Anni		10 – 20 Anni		Oltre	
	vuoto	arredato	vuoto	arredato	vuoto	arredato
Bilocali	300	350	280	320	250	300
Trilocali	400	450	350	400	300	350
Quadrilocali	430	480	400	450	350	400
Case/Ville/Villette	500	600	450	500	400	450

BOSCO EX PARMIGIANO	0 - 10 Anni		10 – 20 Anni		Oltre	
	vuoto	arredato	vuoto	arredato	vuoto	arredato
Bilocali	300	350	280	320	250	300
Trilocali	400	450	350	400	300	350
Quadrilocali	430	480	400	450	350	400
Case/Ville/Villette	500	600	450	500	400	450

CASANOVA MORBASCO	0 - 10 Anni		10 – 20 Anni		Oltre	
	vuoto	arredato	vuoto	arredato	vuoto	arredato
Bilocali	300	350	280	320	250	300
Trilocali	400	450	350	400	300	350
Quadrilocali	430	480	400	450	350	400
Case/Ville/Villette	500	600	450	500	400	450

GADESCO P. DELMONA	0 - 10 Anni		10 – 20 Anni		Oltre	
	vuoto	arredato	vuoto	arredato	vuoto	arredato
Bilocali	300	320	270	300	250	280
Trilocali	400	450	350	400	300	350
Quadrilocali	430	480	400	450	350	400
Case/Ville/Villette	500	600	450	500	400	450

MALAGNINO	0 - 10 Anni		10 – 20 Anni		Oltre	
	vuoto	arredato	vuoto	arredato	vuoto	arredato
Bilocali	300	350	280	320	250	300
Trilocali	400	450	350	400	300	350
Quadrilocali	430	480	400	450	350	400
Case/Ville/Villette	500	600	450	500	400	450

valori espressi in euro/mq

PERSICHELLO	0 - 10 Anni		10 – 20 Anni		Oltre	
	vuoto	arredato	vuoto	arredato	vuoto	arredato
Bilocali	300	350	280	320	250	300
Trilocali	400	450	350	400	300	350
Quadrilocali	430	480	400	450	350	400
Case/Ville/Villette	500	600	450	500	400	450

POZZAGLIO / CORTE DE FRATI	0 - 10 Anni		10 – 20 Anni		Oltre	
	vuoto	arredato	vuoto	arredato	vuoto	arredato
Bilocali	300	350	280	320	250	300
Trilocali	400	450	350	400	300	350
Quadrilocali	430	480	400	450	350	400
Case/Ville/Villette	500	600	450	500	400	450

SAN MARINO	0 - 10 Anni		10 – 20 Anni		Oltre	
	vuoto	arredato	vuoto	arredato	vuoto	arredato
Bilocali	300	350	280	320	250	300
Trilocali	400	450	350	400	300	350
Quadrilocali	430	480	400	450	350	400
Case/Ville/Villette	500	600	450	500	400	450

SOSPIRO	0 - 10 Anni		10 – 20 Anni		Oltre	
	vuoto	arredato	vuoto	arredato	vuoto	arredato
Bilocali	300	350	280	320	250	300
Trilocali	400	450	350	400	300	350
Quadrilocali	430	480	400	450	350	400
Case/Ville/Villette	500	600	450	500	400	450

VESCOVATO	0 - 10 Anni		10 – 20 Anni		Oltre	
	vuoto	arredato	vuoto	arredato	vuoto	arredato
Bilocali	300	350	280	320	250	300
Trilocali	400	450	350	400	300	350
Quadrilocali	430	480	400	450	350	400
Case/Ville/Villette	500	600	450	500	400	450

CASTELVERDE	0 - 10 Anni		10 – 20 Anni		Oltre	
	vuoto	arredato	vuoto	arredato	vuoto	arredato
Bilocali	300	350	280	320	250	300
Trilocali	400	450	350	400	300	350
Quadrilocali	430	480	400	450	350	400
Case/Ville/Villette	500	600	450	500	400	450

valori espressi in euro/mq

LOCAZIONI CIVILI CREMONESE E CASALASCO

	0-10 anni		10-20 anni		Oltre	
	vuoto	arredato	vuoto	arredato	vuoto	arredato
PIADENA						
BILOCALI	300	300/350	250	300/320	200/300	250/300
TRILOCALI	350/400	400/450	330/380	350/400	250/350	330/370
QUADRILOCALI	400/450	500	400/450	420/470	300/400	350/450
CASE/VILLE/VILLETTE	400/600	550/600	400/600	430/600	350/500	400/530
CASALMAGGIORE						
BILOCALI	300	350/400	300	350	280/300	320/350
TRILOCALI	400	450/500	350	450	350	400
QUADRILOCALI	450/480	550	400	500	350/400	450
CASE/VILLE/VILLETTE	550	600/700	450	550	400	450
CASTELLEONE						
BILOCALI	320	450	300	400	250	320
TRILOCALI	400	470	350	430	350	380
QUADRILOCALI	420	550	380	470	330	410
CASE/VILLE/VILLETTE	500	650	450	600	400	470
PIZZIGHETTONE						
BILOCALI	300	380	280	350	250	300
TRILOCALI	300	400	350	400	300	400
QUADRILOCALI	450	600	450	600	400	500
CASE/VILLE/VILLETTE	500	800	450	600	400	500
SONCINO						
BILOCALI	350	450	300	400	300	350
TRILOCALI	450	500	400	450	380	420
QUADRILOCALI	550	650	450	500	400	430
CASE/VILLE/VILLETTE	650	750	600	650	500	600
SORESINA						
BILOCALI	400	420	380	420	350	380
TRILOCALI	420	450	400	430	350	400
QUADRILOCALI	450	550	450	500	400	420
CASE/VILLE/VILLETTE	500	600	450	550	400	430

LOCAZIONI CIVILI CREMA

CREMA	0-10 anni		10-20 anni		Oltre	
	vuoto	arredato	vuoto	arredato	vuoto	arredato
BILOCALI	400/450	450/500	350/400	400/470	330/380	370/420
TRILOCALI	500/550	500/650	450/500	450/600	400/450	450/550
QUADRILOCALI	600/800	700/1000	550/750	650/900	550/650	600/750
CASE/VILLE/VILLETTE	750/900	800/1200	700/850	750/1000	650/850	700/900

Obbligo di registrazione del Preliminare di Compravendita

La registrazione delle scritture private non autenticate di natura negoziale presso l'Agenzia delle Entrate è postulato dall'articolo 10 del D.P.R. n. 131 del 26/04/1986. Inoltre la Legge n. 296 del 27/12/2006 - cd Finanziaria 2007 - agli art. 1 commi da 46 a 49, precisa che i mediatori hanno l'obbligo di procedere alla registrazione di tutte le scritture stipulate in seguito alla loro attività e investe gli stessi della solidarietà con i contraenti, anche a proprie spese, salvo il diritto al rimborso da parte dei contraenti stessi.
A partire dal **31 agosto 2020**, per poter registrare il preliminare di compravendita di un immobile è necessario il **pagamento del modello F24**, e la compilazione del modello 69, tramite i quali è possibile validare il contratto presso l'Agenzia delle Entrate.

Nel modello **F24** ordinario dovranno essere immessi, i seguenti nuovi codici tributo,

- **1550: codice tributo per l'imposta di registro**, che sostituisce i codici tributo previsti dall'F23 e marcati con le sigle 104T, 105T e 109T
- **1551**: codice tributo per la sanzione sull'imposta di registro (ravvedimento)
- **1552**: codice tributo per l'imposta di bollo. A differenza di quanto accadeva per il modello F23, dove si poteva versare solo l'imposta di registro, il modello F24 consente il pagamento diretto delle marche da bollo. Non occorre più applicare fisicamente sul contratto le marche da bollo, ma è sufficiente assolvere all'onere tramite quelle digitali rappresentate dal codice
- **1553**: codice tributo per la sanzione sull'imposta di bollo (ravvedimento)
- **1554**: codice tributo per gli interessi

I campi che vengono compilati nel modello **F24** sono i seguenti:

Imposta fissa di registro + imposta su caparra o acconto prezzo sul versamento per l'acquisto di fabbricati e/o (quota variabile)	codice 1550
fissa pari ad Euro 200,00 + 0,50% o 3%	

La quota variabile dello 0,50% o 3% delle somme versate sarà poi detratto dalle imposte di registro da pagare in fase di rogito

Sanzioni per tardiva registrazione
Se il contratto preliminare di compravendita non viene registrato entro i termini imposti dalla normativa vigente, 30 giorni dalla sottoscrizione del contratto, si va incontro a sanzioni il cui ammontare è variabile in base all'entità del ritardo. Se la registrazione avviene **entro 90 giorni**, la sanzione sarà pari al 15% dell'ammontare dovuto. La percentuale sale al 24% se, invece, la registrazione avviene entro un anno dalla scadenza.
Le sanzioni saranno più salate nel caso in cui il documento stipulato **non venga registrato affatto**: la somma può variare **dal 120% al 240%** dell'imposta dovuta.

Preliminare con futuro atto soggetto a registro

con solo caparra	€ 200,00 fisso + 0,50% su caparra
con solo acconto prezzo	€ 200,00 fisso + 3% su acconto
con caparra e acconto prezzi distinti	€ 200,00 fisso + 0,50% su cap. + 3% acconto
con caparra/acconto prezzo unici	€ 200,00 fisso + 3% sull'importo

Preliminare con futuro atto soggetto ad IVA

con solo caparra	€ 200,00 fisso + 0,50% su caparra
con solo acconto prezzo	€ 200,00 fisso
con caparra e acconto prezzi distinti	€ 200,00 fisso + 0,50% su cap.

La trascrizione dei contratti preliminari e la responsabilità del Notaio

La trascrizione del contratto preliminare di compravendita è un **atto facoltativo che serve a garantire l'acquirente da eventuali frodi** del venditore, qualora questi venda lo stesso immobile ad altre persone. Inoltre serve a difenderlo nel caso in cui dopo la firma del compromesso eventuali **terzi avanzino pretese sull'immobile** o possano dar via a sequestri, pignoramenti, iscrizione di ipoteche. La trascrizione può avvenire solo con preliminare stipulato con atto notarile.

Secondo la sentenza della Cassazione n 12482 del 18 maggio dovere del Notaio è comunicare al cliente che, come previsto dalla legge, la trascrizione del compromesso ha una validità temporale di **soli tre anni**, passati i quali l'immobile torna in balia di possibili azioni messe in atto dal venditore o da terzi. Un dovere che si inquadra all'interno di quello che è conosciuto come **"dovere di consiglio"** gravante sul notaio, che obbliga quest'ultimo di illustrare al cliente le questioni tecniche di cui il cliente non si rende conto o non può rendersi conto.
La trascrizione è obbligatoria per **i contratti preliminari** redatti con atto pubblico o scrittura privata autenticata, ex art. **2645-bis c.c.**, con effetti prenotativi destinati a cessare o a considerarsi come mai prodotti se entro un anno dalla data convenuta tra le parti per la conclusione del contratto definitivo e in ogni caso entro tre anni dalla trascrizione del preliminare non sia eseguita la trascrizione del definitivo.
Nel caso in cui non si rediga il contratto preliminare con tali formalità, la trascrizione è meramente facoltativa.

Funzione ed effetti della trascrizione

Lo scopo non è solo quello **notiziale**, ma anche quello **dichiarativo**: il compimento dell'atto, tramite la trascrizione, è infatti reso opponibile a tutti coloro che dovessero acquistare il bene dallo stesso dante causa, dirimendo così il conflitto tra più eventuali aventi causa.

Funzione della trascrizione è quella di attuare una forma di pubblicità, avente **natura dichiarativa e non costitutiva**, a tutela della circolazione dei beni e della buona fede e dei diritti dei terzi "per assicurare la priorità del diritto effettivamente trasmesso ed acquistato".
Principale effetto della trascrizione è, quindi, quello di **risolvere i "conflitti tra più acquirenti dello stesso diritto** dal medesimo dante causa" (Cass. n. 6152/1996).
In assenza di trascrizione il promissario acquirente, prima della stipula del contratto definitivo, potrebbe vedere il bene venduto ad altro soggetto, senza aver alcun titolo contro quest'ultimo. Egli si troverebbe invece costretto a ricorrere a un'azione giudiziale per tentare di tutelare i propri diritti nei confronti del promittente alienante proponendo un'apposita azione giudiziale dalla quale, oltretutto, non potrebbe ottenere altro che il risarcimento degli eventuali danni subiti.
L'art. 2644 c.c. provvede a fissare il principio fondamentale della **priorità della trascrizione**, in base al quale chi trascrive per primo l'atto ha la preferenza rispetto ai diritti degli altri aventi causa.

Il principio della continuità

La trascrizione operata contro il dante causa del bene immobile non ha effetto se, a sua volta, il diritto dello stesso non risulta da un precedente atto trascritto a suo favore.
La trascrizione avviene tramite deposito di apposita istanza in doppio originale, **la c.d. nota di trascrizione**, e di copia del titolo, allo scopo di rendere opponibile nei confronti dei terzi l'atto trascritto, presso la **Conservatoria dei registri immobiliari** nella cui circoscrizione i beni sono situati.

Contratto per immobile in costruzione

Anche per quanto concerne i contratti di compravendita degli gli immobili "nuovi" importanti novità: da quest'anno "Il Codice della crisi d'impresa e dell'insolvenza", **D. Lgs. 14/2019 del 12/01/19** che ha riformato la normativa in merito al fallimento, ha introdotto, a partire dalla data del **16/03/2019**, per i contratti con oggetto il trasferimento di edifici o di loro parti non ancora ultimate, per le quali non è possibile rilasciare il certificato di agibilità, l'obbligatorietà di stipula per atto pubblico o per scrittura privata autenticata da un notaio. Tale norma è imperativa, perciò la sua violazione comporta la nullità del contratto stesso. Il preliminare sottoscritto nella forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, è soggetto a trascrizione, che come tale è una vera e propria prenotazione dell'acquisto dell'immobile che viene reso legalmente valido verso chiunque e il venditore, da quel momento in avanti non potrà vendere l'immobile a terzi né concedere ipoteca, né subire da eventuali creditori un pignoramento. Pertanto, grazie all'effetto prenotativo previsto dall'art. 2645-bis c.c., qualunque evento che riguardi il venditore successivamente alla trascrizione del preliminare notarile è irrilevante per l'acquirente, in quanto dal momento della trascrizione del contratto preliminare, l'immobile è "riservato" in via esclusiva proprio al futuro acquirente. La Trasrcizione del Preliminare di Vendita dura fino a **3 anni dalla data della stessa**.

Dichiarazione dello stato legittimo di un immobile

"La parte venditrice, da me Notaio ammonita sulle **conseguenze penali delle dichiarazioni false o reticenti**, ai sensi e per gli effetti degli articoli 3, 46, 47 e 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, attesta che il fabbricato di cui fanno parte i beni in contratto è stato edificato in virtù di ..... e che successivamente non sono stati eseguiti negli immobili contrattuali interventi edilizi che necessitavano di autorizzazioni, concessioni, denunzie d'inizio attività, permessi o certificati di agibilità ai sensi delle lettere b) e c) dell'art. 22°comma del T.U. sull'edilizia."
Con questa frase, ricorrente in ogni atto di compravendita, e che fino ad oggi ha svolto la funzione di tutela dell'acquirente, riguardo l'aderenza alle regole urbanistiche dell'immobile acquistato, cioè ***ex lege***, il Venditore dichiara, sotto la propria responsabilità, lo stato legittimo dell'immobile che si appresta a vendere.
Tuttavia non di rado capita di verificare all'interno degli immobili, difformità urbanistiche, per le quali il „venditore", in assoluta buona fede e magari "fuorviato" dalle schede catastali, che, NON TESTIMONIANO la conformità urbanistica, (il Catasto non riveste carattere probatorio), ne dichiara la legittimità,
Statisticamente in Italia, se pur con percentuali diverse in base alle aree, è presente un alto numero di immobili con difformità ed abusi rispetto a quanto autorizzato e talvolta con mancanza completa dei titoli autorizzativi.

Il **D.P.R. 380/01**, **Testo Unico Edilizia, al comma 1-bis dell'articolo 9 definisce** lo **"stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare"** quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio interessante l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali.
Le autorizzazioni che tutte le abitazioni PRIMA di essere costruite e\o modificate, **devono** aver ottenuto dall'ufficio tecnico del proprio Comune, negli anni hanno avuto denominazioni diverse: la legge n° 1150 del 17/08/1942, Legge urbanistica fondamentale, ha introdotto la Licenza Edilizia l'ha resa obbligatoria per tutte le costruzioni inserite nei centri storici; successivamente la Legge 765 del 06/08/1967 detta "Legge Ponte", dal 01 settembre 1967 l'ha resa obbligatoria per tutte; quindi CONCESSIONE EDILIZIA dal 30 gennaio 77' con la legge 28/01/1977 Legge Bucalossi; poi PERMESSO DI COSTRUIRE, dall'entrata in vigore del T.U. 380 del 2001; CONDONO EDILIZIO, emanato la prima volta con la legge 47 del 1985, poi anche nel 1994 e nel 2004; ASSEVERAZIONI quali: DIA, superDIA, SCIA, CILA.

Tutti i documenti autorizzativi per la costruzione e/o la modifica degli immobili dovrebbero, così come l'atto di acquisto, essere tenute e conservate e "passate" da un proprietario all'altro, in caso di compravendita. Diversamente bisogna allora attuare la procedura di ACCESSO ATTI, richiedendo all'ufficio tecnico del Comune, una copia di tutti i documenti autorizzativi degli interventi su un dato immobile.
Per gli immobili realizzati antecedentemente al 42, ove non fosse possibile reperire alcun documento, lo **stato legittimo** è quello desumibile dalle informazioni catastali di "primo impianto", da richiedere all'Agenzia delle Entrate Provinciale, che, dalla metà anni 30' rilevavano e censivano tutte le abitazioni rispetto alla forma, dimensione, consistenza, destinazione ed anno dell'unità immobiliare, o da altri documenti probanti, quali riprese fotografiche, estratti cartografici, ricercando ad esempio presso l'Istituto Geografico Militare (IGM) documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali.
La dichiarazione di **stato legittimo** verte solo alla verifica della conformità dal punto di vista urbanistico e non contempla alcuna indicazione rispetto alla conformità catastale, che seguirà parallelamente.

Lo STATO LEGITTIMO **assume quindi la veste di dimostrazione documentale delle autorizzazioni che hanno autorizzato la costruzione e successive modifiche di una determinata unità immobiliare.**
L'analisi della documentazione consentirà i confronto tra **stato di fatto** e quanto contenuto nei documenti stessi, in quanto a dimensioni, altezza, posizione delle finestre, eventuali portici, destinazione dei locali ecc.,

Qualora non si riscontrino difformità l'immobile è **conforme** e può essere dichiarato lo **stato legittimo**.
In presenza di differenze si procede in tre modi: a) al ripristino, come nelle autorizzazioni, dello stato dei luoghi (nel caso di tamponamento di aperture, demolizione di piccoli rustici e portici eretti abusivamente ecc.), b) tramite una sanatoria: ovvero, comunicando al Comune le anomalie riscontrate, tramite pratica edilizia "in sanatoria", redatta da tecnico abilitato, per autorizzare le diversità rispetto a quanto autorizzato e pagando una sanzione, c) verificare che le differenze rilevate possano essere contemplate nel nuovo articolo 34 bis comma 1 e 2 ovvero conformi in quanto rientrano nelle tolleranze, il che evita di dover sanare piccole difformità e differenze. riguardanti solo beni non vincolati e differenze interne che non pregiudicano l'agibilità dell'immobile.

Ulteriore prova dell'importanza che lo "stato legittimo" di un immobile riveste è data dal requisito in tal senso per poter usufruire dei "bonus" fiscali ultimi emanati, pena il decadimento dalle agevolazioni. Per questo motivo comprovarne la legittimità", all'atto della compravendita, è una fantastica innovazione legislativa, a tutela sia del venditore che dell'acquirente.

Dall'articolazione e dalla complessità della ricerca, si evince la necessità e l'opportunità di affidarsi ad un tecnico professionista per la procedura di Accesso Atti e per la conseguente certificazione.

Categorie catastali

I - IMMOBILI A DESTINAZIONE ORDINARIA

IMMOBILI CATEGORIA A

A/1	abitazioni di tipo siqnorile
A/2	abitazioni di tipo civile
A/3	abitazioni di tipo economico
A/4	abitazioni di tipo popolare
A/5	abitazioni di tipo ultrapopolare
A/6	abitazioni di tipo rurale
A/7	abitazioniin villini
A/8	abitazioniin ville
A/9	castelli, palazzi di eminenti pregi artistici e storici
A/10	uffici e studi privati
A/11	abitazionie alloggi tipici dei luoghi

IMMOBILI CATEGORIA B

B/1	collegi e convitti, educandati, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari, caserme B/2 case di cura e ospedali (senza fini di lucro)
B/3	prigioni e riformatori
B/4	uffici pubblici
B/5	scuole e laboratori scientifici
B/6	biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie
B/7	cappelle e oratori
B/8	magazzini sotterranei per depositi di derrate

IMMOBILI CATEGORIA C

C/1	negozi e botteghe
C/2	magazzini e locali di deposito
C/3	laboratori per arti e mestieri
C/4	fabbricati e locali per esercizi sportivi (senza fini di lucro)
C/5	stabilimenti balneari e di acque curative C/6 stalle, scuderie, rimesse, autorimesse
C/7	tettoie chiuse o coperte

II - IMMOBILI A DESTINAZIONE SPECIALE - Gruppo D

IMMOBILI CATEGORIA D

D/1	opifici
D/2	alberghi e pensioni
D/3	teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli e simili
D/4	case di cura ed ospedali
D/5	istituti di credito, cambio ed assicurazione
D/6	fabbricati e locali per esercizi sportivi
D/7	fabbricati costruiti e adattati per le speciali esigenze di una attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni
D/8	fabbricati costruiti ed adattati per le speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni
D/9	edifici galleggianti o sospesi assicurati a punti fissi al suolo, ponti privati soggetti a pedaggio

Coefficienti di rivalutazione ai fini del valore fiscale

PER LA PRIMA CASA

Reddito catastale	x 115,50	unità immobiliari ad uso abitativo con relative pertinenze (cat A con esclusione di A/1, A/8, A/9)

Per gli immobili DIVERSI DALLA PRIMA CASA

Rendita catastale	x 126,00	unità immobiliari categorie A e C escluso A/10 e C/1
Rendita catastale	x 63	fabbricati in categoria A/10 (uffici) e categoria D (opifici)
Rendita catastale	x 42,84	unità immobiliari categoria C/1 (negozi) e categoria E (stazioni di trasporto)
Reddito dominicale	x 112,50 Consultare "valore agricolo medio" provinciale (VAM)	terreni agricoli

Pertinenze ad una abitazione possono essere anche i terreni agricoli (in tal caso per il terreno agricolo si applica il meccanismo della valutazione automatica, reddito dominicale x 112,5)

Imposte per l'acquisto per l'uso abitativo

Venditore	Imposta	1ª casa*	2ª casa
Privato	registro ipotecaria catastale	2%[1] € 50,00 € 50,00	9%[1] € 50,00 € 50,00
Impresa costruttrice o di ristrutturazione che vende entro 5 anni dall'ultimazione dei lavori	IVA registro ipotecaria catastale	4%[1] € 200,00 € 200,00 € 200,00	10%[1] € 200,00 € 200,00 € 200,00
Impresa non costruttrice e impresa costruttrice o di ristrutturazione che vende dopo 5 anni l'ultimazione lavori qualora opti per il regime soggetto alla sola imposta di registro	registro ipotecaria catastale	2%[1] € 50,00 € 50,00	9%[1] € 50,00 € 50,00

1= con minimi di *euro* 1000,00
*Con esclusi one degli immobili appartenenti alle Categorie A/1 - A/8- A/9

Ai sensi dell'art. 43 Tur (D.p.R. 131/1986), per gli atti traslativi a titolo oneroso, la base imponibile dell'imposta di registro è costituita dal valore del bene o del diritto trasferito.
La legge finanziaria per il 2006 (L. 266/2005), in vigore dal 1 gennaio 2006, ha introdotto il meccanismo conosciuto come del "prezzo/valore", che consente per i soli immobili ad uso abitativo e relative pertinenze di considerare quale la base imponibile per il calcolo delle imposte la rendita catastale rivalutata a seconda che si tratti di prima casa o non prima casa.

III - IMMOBILI A DESTINAZIONE PARTICOLARE

Gruppo E

E/1 Stazioni per servizi di trasporto, terrestri, marittimi ed aerei.
E/2 Ponti comunali e provinciali soggetti a pedaggio
E/3 Costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche
E/4 Recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche.
E/5 Fabbricati costituenti fortificazioni e loro dipendenze
E/6 Fari, semafori, torri per rendere d'uso pubblico l'orologio comunale

E/7 Fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti.
E/8 Fabbricati e costruzioni nei cimiteri, esclusi i colombari, i sepolcri e le tombe di famiglia.
E/0 Edifici a destinazione particolare non compresi nelle categorie precedenti del gruppo E.

IV – ENTITÀ URBANE - Gruppo F

IMMOBILI CATEGORIA F

F/1 Area urbana
F/2 Unità collabenti
F/3 Unità in corso di costruzione
F/4 Unità in corso di definizione
F/5 Lastrico solare
F/6 Fabbricato in attesa di dichiarazione
F/7 Infrastrutture di reti pubbliche di comunicazione

Per tutti gli altri immobili a destinazione d'uso diversa dall'abitativo la base imponibile è il „prezzo" effettivamente corrisposto e riportato in atto.

Imposte di acquisto sui terreni

Trasferimenti di terreni edificabili dall'01/01/2014

Acquirente	Imposta	Tassa	Bollo
Soggetto Privato	Registro 9% Ipotecaria € 50,00 Catastale € 50,00	- - -	NO
Soggetto IVA	IVA 22% Registro € 200,00 Ipotecaria € 200,00 Catastale € 200,00	- € 35 € 55	€ 230,00

Trasferimenti di terreni agricoli dall'01/01/2016

Acquirente	Imposta	Tassa	Bollo
Soggetto Privato	Registro 15% Ipotecaria € 50,00 Catastale € 50,00	- - -	-

Acquirente	Imposta	Tassa	Bollo
Coltivatore diretto Imprenditore agricolo (I.A.P.)	Registro € 200,00 Ipotecaria € 200,00 Catastale 1%	35 55	-
Qualora il Coltivatore o I.A.P. dichiari in atto di non poter usufruire delle agevolazioni	Registro 9% Ipotecaria € 50,00 Catastale € 50,00	-	-

La base imponibile per il calcolo delle imposte è dato dal valore venale del terreno

Imposte e tasse sugli immobili di proprietà

Le **imposte immobiliari** si possono classificare in quattro categorie:

- **imposte di natura "reddituale**" in cui il presupposto del prelievo è fondato sul reddito prodotto dalla proprietà o dal possesso del bene (**IRPEF, IRES**);
- **imposte di natura "patrimoniale**" in cui il presupposto del prelievo è fondato sulla proprietà o il possesso del bene (IMU);
- **imposte sul trasferimento degli immobi**li in cui il prelievo trova fondamento nel passaggio di proprietà (IVA, registro, ipotecaria, catastale, successioni e donazioni);
- **imposte sui contratti di locazione** (registro e bollo)

La proprietà di un immobile prevede **3 imposte/tasse annuali** da versare al Comune: **Imu, Tasi, Tari.**
Base imponibile la rendita catastale dell'immobile, rivalutata del 5% e moltiplicata per :
– per 100 per i fabbricati dei gruppi catastali A e C (con esclusione delle categorie A/10 e C/1);
– per 140 se si tratta di fabbricati classificati nei gruppi catastali B (collegi, convitti, ecc.)
– per 34 per i fabbricati della categoria C/1
– per 50 per i fabbricati del gruppo catastale D e della categoria A/10;

L'Imu è l'imposta municipale sul possesso dei beni immobili, l**a Tasi** è un tributo comunale a copertura dei cosiddetti "servizi indivisibili". Dal 1° gennaio 2020 la Tasi è stata accorpata all'Imu.
La Tari è l'imposta sui rifiuti e se la casa cui si riferisce è in affitto, viene pagata dall'inquilino e non più dal proprietario
Solo per IMU e TASI è'prevista l'esenzione nel caso in cui il contribuente abbia fissato la propria residenza all'interno dell'immobile, che deve essere dimora abituale sua e di tutta la famiglia. Sono escluse le Cat A/1, A/8 e A/9**. L'Imu 2022 presenta una novità, che riguarda i coniugi con residenze disgiunte a cui, quest'anno, spetta un'unica esenzione.**
Sulla seconda casa sono sempre dovute **Imu e Tasi, nella misura non superiore** all'aliquota massima del 10,6 per mille. Superato questo limite, la Tasi non si versa.
In caso di abitazione affittata con canone concordato, il valore della TASI e dell'IMU si riduce del 25%. In caso di locazione, l'Imu deve essere pagata interamente dal proprietario mentre la Tasi può essere ridotta e il proprietario sarà tenuto al pagamento dell'imposta tra il 70% e il 90% del suo valore (in base a quanto disposto dal Comune).
È prevista una riduzione Imu al 50% anche quando un'abitazione è concessa in comodato d'uso ad un parente di primo grado che la adibisca ad abitazione principale. Per **fabbricati dichiarati inagibili e inabitabili**, la legge prevede una riduzione del 50% della base imponibile dell'Imu.
Per le **aree fabbricabili** la base imponibile è data dal valore venale in comune commercio. Per i terreni agricoli la base imponibile è data dal reddito dominicale, rivalutato del 25%, moltiplicato per 75.
Per i **fabbricati del gruppo catastale D** non iscritti in catasto posseduti interamente da imprese e contabilizzati distintamente, il valore è calcolato dal costo risultante dalle scritture contabili al lordo delle quote di ammortamento maggiorato con l'applicazione di appositi coefficienti.
Il pagamento di Imu e Tasi avviene in due rate con scadenza il 16 giugno per l'acconto ed entro il 16 dicembre per il saldo, tramite il modello F24 o un bollettino postale.
La Tari è dovuta dal soggetto che abita l'immobile, che sia prima o seconda casa. Sono previste riduzioni (determinate con regolamento comunale) in caso di: abitazioni occupate da un unico soggetto, immobili adibiti ad uso stagionale, abitazioni occupate da soggetti che risiedono all'estero per più di sei mesi all'anno, fabbricati rurali adibiti ad uso abitativo.
Altre riduzioni sono legate a motivi contingenti che possono rendere indisponibile l'immobile per un periodo di tempo, ad esempio, in caso di ristrutturazione. Inoltre, la Tari scende al 20% in caso di interruzione del servizio di raccolta dei rifiuti o di grave violazione della disciplina di riferimento, e al 40% nel caso l'immobile sia situato in una zona in cui non si effettua la raccolta.
Laddove si possa dimostrare che l'immobile sia non solo disabitato ma anche inutilizzabile (distacco delle utenze), si può richiedere l'esenzione. La domanda di esenzione Tari deve essere inviata entro il 31 Marzo dell'anno per cui si richiede la prestazione
Le scadenze di pagamento della Tari sono fissate dai singoli Comuni, ma generalmente :
– 1ª rata da pagare entro la fine di aprile;
– 2ª rata da pagare entro la fine di luglio;
– 3ª rata è il saldo da versare entro la fine dell'anno.

CONFCOMMERCIO
IMPRESE PER L'ITALIA
CREMONA

CAMPAGNA TESSERAMENTO 2023

Porta CON TE un NUOVO associato

PREMIAMO IL TUO AIUTO
Scontiamo la tua quota

1 NUOVO SOCIO: Sconto 25%
2 NUOVI SOCI: Sconto 50%
3 NUOVI SOCI: Sconto 75%
4 NUOVI SOCI : Iscrizione 2023 OMAGGIO