

F.I.M.A.A. CREMONA

Rilevazione Prezzi Immobili 2017
Cremona e Provincia





Tu scegli casa, a tutto il resto pensiamo noi

Entra in Crédit Agricole per il tuo mutuo e affidati ai nostri specialisti.

15
MINUTI
PER UN PREVENTIVO SU MISURA

0
DOCUMENTI REDDITUALI*:
POSSIAMO OCCUPARCI NOI

4
GIORNI PER L'OK**

CHIEDI IN FILIALE

CHIAMA IL NUMERO VERDE 800 771100 O VAI SU WWW.CA-MUTUOADESSO.IT

* Grazie ai nostri partner, possiamo raccogliere per te i documenti reddituali e anagrafici che ci permetteranno di deliberare e stipulare il mutuo, previa nostra valutazione. Servizio di assistenza e certificazione documentale gratuito, a scelta del cliente in alternativa tra una serie di opzioni (prima rata gratis o perizia gratis).

** Tempi per iter deliberativo standard dalla firma della richiesta di mutuo.

Messaggio promozionale. "Mutuo Crédit Agricole" è un prodotto del Gruppo Bancario Crédit Agricole Italia. **Esempio rappresentativo** aggiornato al 25/09/2017 relativo ad un credito immobiliare richiesto in filiale: 120.000€ rimborsabili in 120 mesi con rate da 1.030,55€ al mese. TAN variabile 0,60%, TAEG 0,79%. Importo totale del credito 120.000,00€. Importo totale dovuto (importo totale del credito + costo totale del credito) 124.763€. Il TAEG rappresenta il costo totale del credito espresso in percentuale annua e include: spese di istruttoria € 600,00, spesa di incasso rata € 1,50, spese imposta sostitutiva € 300,00, costo annuale di invio del rendiconto annuale € 0,85. Dal calcolo del TAEG sono escluse: spese per perizia tecnica, polizza incendio e scoppio. A garanzia del mutuo viene iscritta l'immobile. Offerta riservata ai consumatori e valida per crediti immobiliari deliberati entro il 30/11/2017, a condizione che l'importo totale del credito rappresenti al massimo il 50% del valore di perizia dell'immobile.

Le condizioni economiche dell'offerta potranno subire variazioni in funzione della valutazione del merito creditizio. Il documento contenente le Informazioni Generali sul Credito Immobiliare Offerto ai Consumatori è disponibile in filiale e sul sito della Banca. La concessione del credito è soggetta ad approvazione della Banca.



CA CRÉDIT AGRICOLE
Una grande banca, tutta per te.

MUTUO CASA
10 ANNI
TAEG 0,79%
TASSO VARIABILE
CON SOGLIA MASSIMA
2,00%



F.I.M.A.A.

FEDERAZIONE ITALIANA MEDIATORI AGENTI D'AFFARI

Editoriale di Giovan Battista Guarischi
Presidente F.I.M.A.A. Provincia di Cremona

Eccoci alla consueta pubblicazione della "Rilevazione Prezzi del Mercato Immobiliare della Provincia di Cremona". Rivista annuale che ha visto crescere ed affermare la sua credibilità ed autorevolezza in tutte le sedi durante questi anni. Anche grazie alla serietà delle sue affermazioni e delle rilevazioni statistiche raccolte dagli associati, presenti capillarmente sul territorio. Colgo l'occasione per una riflessione:

Si deve puntare su qualità del servizio, rispetto delle normative e attenzione al cliente, in sintesi: prendersi cura del cliente!

Gli ultimi anni hanno rivoluzionato il mercato immobiliare. La crisi ha colpito pesantemente il comparto ma, parallelamente, sono state introdotte nuove normative per chi compra o vende casa e si sono affermati nuovi modelli di consumo. Ora che il mercato torna a dare qualche segnale positivo, F.I.M.A.A. Confcommercio, il gruppo degli Agenti Immobiliari di Confcommercio, vuole spingere la ripresa e rendere strutturale la crescita.

Si deve puntare sulla qualità, sulla professionalità per conquistare la fiducia dei clienti. "Oggi la quota di compravendite che avvengono senza consultare i professionisti iscritti all'albo è ancora troppo alta ed è superiore alla media europea. Ciascuno di noi, con il proprio impegno, deve avere come obiettivo di riuscire ad aumentare la autorevolezza degli agenti. Il consenso dei clienti è la nostra linfa vitale".

"Quella dell'acquisto della casa è la scelta economicamente più impegnativa della vita di una famiglia, è necessario consigliare i nostri clienti perché facciano la scelta giusta, che risponda alle loro esigenze, ma che sia sostenibile economicamente. In questo percorso la figura dell'Agente Immobiliare è un valore aggiuntivo e una garanzia di non commettere errori. Il nostro lavoro non può essere standardizzato: ogni casa ha le sue caratteristiche, così come ogni nostro cliente. Non vendiamo case, ma servizi! A chi si rivolge a noi offriamo la nostra conoscenza e la nostra esperienza".

"Oggi siamo chiamati ad operare in un mercato più selettivo, con i clienti più esigenti, sollecitati, indecisi".

Ad aiutare gli Agenti della F.I.M.A.A. arrivano le nuove tecnologie, i nuovi media ed i corsi di formazione intesi come possibilità da sfruttare.

Affidarsi ad un'Agenzia Immobiliare F.I.M.A.A. quando si ha intenzione di compravendere o affittare un immobile è sempre importante: l'Operatore infatti, è in grado di fornire al fruitore del servizio tutti quei dati che servono per valutare e concludere in tranquillità l'operazione che coinvolge i risparmi e i sacrifici di una vita delle persone.

L'Agente Immobiliare oltre ad essere iscritto presso la CCIAA (Camera di Commercio) di competenza deve possedere una polizza assicurativa obbligatoria per eventuali rischi professionali, in base all'art.18

della legge 57/2001, a tutela del consumatore.

La strada del "fai-da-te", o l'affidarsi ad operatori non abilitati (a tutti gli effetti abusivi) con scarsa professionalità, comporta gravi rischi che vanno dai problemi urbanistici come gli abusi edilizi ai vari problemi legali, con tutti i conseguenti danni economici.

Affidarsi ad un'Agenzia Immobiliare è fondamentale per non mettere a rischio i propri risparmi.

Questa Rilevazione Prezzi ha lo scopo di fornirci una fotografia reale, fatta da nostri colleghi, del mercato della nostra area, ed informare su novità ed altre notizie sempre utili per iniziare sin d'ora ad agire.

F.I.M.A.A., la nostra Federazione, è sempre al nostro fianco, giorno dopo giorno per portare avanti le battaglie di tutela per la nostra professione, per tenerci aggiornati, partendo dalla sede nazionale, passando per le varie realtà territoriali intermedie fino ad arrivare capillarmente in ognuna delle nostre agenzie.

Hanno contribuito alla redazione della rilevazione prezzi:

Confcommercio
Provincia di Cremona

I membri del Consiglio
Direttivo del Gruppo
F.I.M.A.A. provinciale

Pubblicazione realizzata con il contributo e il sostegno di Cariparma

F.I.M.A.A.

Oggi

Sono cambiati gli scenari, è cambiato il quadro legislativo di riferimento, l'agente immobiliare dovrà fare un salto di qualità perché possa essere protagonista di un mercato sempre più difficile da affrontare.

Di questo è consapevole tutta la nuova dirigenza della F.I.M.A.A. Nazionale ed è per questo che lavoreremo con passione ed umiltà. Bisogna affrontare con decisione le tematiche relative alla circolazione e conoscenza delle informazioni relative alla attività immobiliare, le quali mutano in continuazione prevedendo sempre più obblighi ed oneri all'agente immobiliare, ma soprattutto bisogna porre l'accento sulla mancanza nella fase elaborativa e decisionale dei provvedimenti legislativi della parte più importante, quella che li subisce, e cioè l'agente immobiliare.

Questo non deve più accadere, dobbiamo essere protagonisti e partecipi di ogni iniziativa riguardante la nostra categoria. Dobbiamo conoscere in tempo reale le normative legislative, le proposte di modifica, le circolari ministeriali, le circolari e i decreti della Agenzie delle Entrate, le circolari esplicative dell'Unioncamere e delle Camere di Commercio, le interpretazioni e normative sull'Antiriciclaggio e sulla legge sulla Privacy.

Questa conoscenza renderà sicuramente più agevole il lavoro giornaliero dei nostri associati, il poter poi influire costruttivamente sul processo decisionale di questi provvedimenti costituirà un grande salto di qualità per la nostra categoria!

F.I.M.A.A.

Domani

F.I.M.A.A. è, e sarà ancor di più, la più grande e rappresentativa organizzazione Nazionale di categoria degli Agenti di affari in mediazione, associa attualmente circa 14mila operatori del settore tra Agenti immobiliari e turistici, Mediatori Creditizi e merceologici.

Sarà Presente su tutto il territorio nazionale con Consigli Regionali e Provinciali F.I.M.A.A., con i suoi rappresentanti nei Consigli e nelle Giunte delle Camere di Commercio delle Province italiane e nelle sedi istituzionali, a rappresentare e a difendere i diritti dei propri associati. F.I.M.A.A. sarà il punto di riferimento per le istituzioni di tutte le più importanti proposte di modifica legislative.

F.I.M.A.A. aderisce e lavorerà sempre in maniera sinergica con Confcommercio, organizzazione maggiormente rappresentativa del settore commercio, turismo e servizi.

Collaborerà nel rispetto dei propri ruoli sempre in maniera leale con le altre organizzazioni del settore su iniziative convergenti con gli interessi dei nostri associati.

F.I.M.A.A. offrirà ai propri associati i migliori servizi e convenzioni presenti sul mercato, fornendo i migliori corsi di riqualificazione e aggiornamento professionale.

Saremo sempre attenti alla qualità e al consumatore lavorando per certificare le aziende associate F.I.M.A.A. secondo gli standard Iso 9000.

Faremo tutto e questo e molto di più!

Abbiamo sviluppato negli anni la capacità di ascolto dei problemi dei nostri associati, ne condividiamo i timori e le preoccupazioni e staremo loro vicini facendogli sempre sentire il nostro appoggio e la nostra solidarietà.

Associati F.I.M.A.A.

CANNETO SULL'OGLIO

Biglietti Monica
Via Pietro Micca 38

CAPERGNANICA

Mariani Mauro
Via XI Febbraio 59

CASALBUTTANO ED UNITI

Pattoni Massimo
Via Cavallotti 33

Tampelli Sergio
Via Leonardo da Vinci 24

CASALMAGGIORE

Casalmaggiore Case 2011
Via Formis 28

Cocchi Mediazioni Immobiliari
Piazza Garibaldi 36

Studio AB Srl
Via Martelli 2

CASTELLEONE

Castelleone Casa '86 SAS
Via Crotti 6/A

CASTELNUOVO BOCCA D'ADDA

Tandin Luigi Cristiano
Via Padre Carlo Bonvini 22/A

CASTELVETRO PIACENTINO

Castelvetro Case 2010
Via Bernini 14/16

CREMA

Bonetti Immobiliare
Via Gramsci 18/A

Immobiliare Le Fondamenta
Via Monte di Pietà 2/4

Kairos Immobiliare
Via XX Settembre 90

Modi Immobiliare Srl
Via Castello 1

Intermedia Crema SRLS
P.zza Garibaldi 22/C

Mussi Luca
Via Cremona 76/H

Nordimmobiliare CR SAS & C.
P.zza Garibaldi 22/C

Novacasa SNC
Piazza Giovanni XXIII 19

Uno di Casa
Via IV Novembre 56

Pizzamiglio Maria Vittoria
Via Cremona 42

Studio Tensini SRL
Via Tensini 7/B

CREMONA

A. Alquati Srl
Corso Garibaldi 86

Abitat Snc
Corso Garibaldi 217

Agenzia Domus
Via Mercatello 21

Agenzia Immobiliare Il Tetto
Via Ala Ponzzone 37

Biazzi Srl
Via Aselli 8

Carotti Gianluca
Viale Trento e Trieste 65/C

Casapoint Srl
Corso Matteotti 29

Centro Casa Cremona
Via XX Settembre 1

C.P. Agenzia Immobiliare
Via Lanaioli 6

Cremona Case SRL
Via Buoso Da Dovara 54

Casaffare
Piazza Lodi 6

Farina Mario
Via Mantova 12

F.G. Service
Via Mantova 45/A

Gaetani Immobiliare
Corso Matteotti 55

GF Case 2002 SRL
Via XX Settembre 10/A

Granelli Immobiliare
Corso Matteotti 56

Il Nuovo Borgo
Corso Mazzini 46

Immobiliare Ferniani
Via dell'Aquila 12

Immobiliare Ghinaglia
Via Ghinaglia 42

Immobiliare Mosa
Corso Vittorio Emanuele II 35

Lanfranchi Flavia
Via Brescia 45

Lazzari Consulenza e Intermediazione Immobiliare
Via Montello 2/F

Numeria SRLS
Via Guarneri del Gesù 22

Il Mondo Immobiliare
Viale Trento e Trieste 77

Pe Luca

Piazza IV Novembre 16

Pianini Roberto
Piazza Stradivari 12

Studio Casa Cremona SAS
Corso Matteotti 54

GERRE DE' CAPRIOLI

Galli Alessandro
Via Poderetto 15/K

Pe Michela
Via Poderetto 13

GUASTALLA

Saccani Barbara
Largo Gramsci 6

PERSICO DOSIMO
Abitarea
Via Pagliari 64/A

PIACENZA

Il Parco Agenzia Immobiliare
Via Viganoni 6

PIADENA

Idea Casa 2000 Srl
Via Cavallotti 27

PIANENGO

Lingeri Delio
Via Sandro Pertini 21

PIEVE SAN GIACOMO

Botti Paolo Dante
Via Garibaldi 15

SERGNANO

Marletta Francesco
Piazza IV Novembre 1/3

SONCINO

Guarischio Giovan Battista
Via Galantino 22

S.T. Immobiliare
Via Padre Zanardi 14

SORESINA

Ilari Valeria
Via XI Febbraio 2

VEROLANUOVA

Era Marco
Via A. da Giussano 88/E

VESCOVATO

Balconi Enrico e C. SAS
Via Cavo Cerca 4

VIADANA

Ruberti Emiliano
Via Paralupa 46

Viadana Casa 2005 SRL
Via Garibaldi 65

Le cariche sociali F.I.M.A.A. Cremona

<i>Presidente</i>	<i>Consiglieri</i>	
Giovan Battista Guarischi	Luca Arcari	Rolando Dumas
<i>Vice Presidente</i>	Lorenzo Brillì	Omar Garavelli
Paolo Feroldi	Emilia Filomena Calicchio	Massimo Tessadori

F.I.M.A.A. Cremona

F.I.M.A.A. 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.

F.I.M.A.A. Cremona è l'associazione provinciale aderente a F.I.M.A.A. Italia ed è gruppo di categoria di Confcommercio provincia di Cremona presso cui ha sede in Via Manzoni 2.

F.I.M.A.A. 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, F.I.M.A.A. 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 F.I.M.A.A.

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

Categorie catastali

IMMOBILI CATEGORIA A

- A/1 abitazioni di tipo signorile
- 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 abitazioni in villini
- A/8 abitazioni in ville
- A/9 castelli, palazzi di eminenti pregi artistici e storici
- A/10 uffici e studi privati
- A/11 abitazioni e 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

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

Imposte sulle donazioni

Per la PRIMA CASA		
Rendita catastale	x 115,50	unità immobiliari ad uso abitativo con relative pertinenze
Per la PRIMA CASA		
Rendita catastale	x 126,00	unità immobiliari categorie A e C escluso A/10 e C/1
Rendita catastale	x 63,00	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*	terreni agricoli

*Consultare "valore agricolo medio" provinciale (VAM)

Imposte di acquisto

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% € 200,00 € 200,00 € 200,00	10% € 200,00 € 200,00 € 200,00
Impresa non costruttrice e impresa costruttrice o di ristrutturazione che vende dopo 5 anni ultimazione lavori qualora opti per il regime soggetto alla sola imposta di registro	registro ipotecaria catastale	2% ¹ € 200,00 € 200,00	9% ¹ € 200,00 € 200,00

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

Imposte di acquisto

Trasferimenti di terreni edificabili dall'01/01/2014					
Venditore	Imposta		Tassa		Bollo
Soggetto Privato	Registro Ipotecaria Catastale	9% € 50,00 € 50,00	Ipotecaria Catastale	NO NO	NO
Soggetto IVA	Registro Ipotecaria Catastale	€ 200,00 € 200,00 € 200,00	Ipotecaria Catastale	€ 35,00 € 55,00	€ 230,00

Trasferimenti di terreni agricoli dall'01/01/2014					
Venditore	Imposta		Tassa		Bollo
Soggetto Privato	Registro Ipotecaria Catastale	9%-12% € 50,00 € 50,00	Ipotecaria Catastale	NO NO	NO

L'imposta di registro sale, dal 1° gennaio 2014, al 12% se l'acquisto di terreni agricoli e relative pertinenze è effettuato da soggetti diversi dai coltivatori diretti e dagli IAP iscritti nella relativa gestione previdenziale e assistenziale, a cui vanno aggiunte le imposte ipotecaria e catastale per euro 50 ciascuna.

Perché oggi conviene comprare casa

Mai come ora l'investimento nel mattone appare convincente. Comprare una casa, per abitarvi o per investimento non è mai stato conveniente e sicuro quanto lo è in questo momento. Almeno se consideriamo il recente passato. La casa sta ritornando come riferimento per chi ha capitali disponibili ma anche per chi, con una abitazione in locazione, stia valutando una alternativa di proprietà. Le ragioni sono evidenti e nulla hanno a che fare con mitizzazioni romantiche. Prezzi e tassi ai minimi storici, l'azzeramento delle tasse sulla prima casa, gli interessi crollati per i Btp e i titoli di Stato che non sono più un'alternativa: ecco perché (anche) chiedere un prestito per acquistare una casa conviene.

È un dato oggettivo che il mercato immobiliare abbia subito negli ultimi dieci anni un calo spaventoso. Una corsa al ribasso che si è interrotta. Negli ultimi mesi, anzi, si intuisce una inversione di tendenza. Segnali ancora timidi di un ritorno alla crescita per ora più auspicato che concreto. Ma si tratta di una tendenza che, consolidandosi, potrebbe risultare interessante anche per chi acquista per poi rivendere entro qualche anno. Insomma è credibile che a breve i prezzi torneranno a salire, pur senza impennate ma comunque in modo non trascurabile.

Va anche sottolineato che in un mercato immobiliare che arriva da una lunga crisi, con una contrazione negli ultimi anni nel numero delle compravendite, oggi ci sono tantissime offerte disponibili.

E non è difficile trovare veri e propri affari, peraltro davvero vicini alle necessità di ciascuno. Importante è fare la scelta giusta. Non sempre un immobile è come appare. Anche per questo è importante rivolgersi ad operatori certificati e qualificati, come sono tutti gli agenti F.I.M.A.A..

Un ulteriore incentivo arriva dalla conferma, anche per il 2017, del "Bonus ristrutturazioni" con agevolazioni dedicate al miglioramento della sicurezza o del risparmio energetico, fino ad arrivare ad un contributo per rendere più belli e moderni gli arredi. La Legge di Stabilità assicura sconti fiscali anche per chi compra immobili nuovi in classe energetica A o B. A tutti va ricordato che negli ultimi anni c'è stata una riduzione anche nei costi di registrazione, a partire dagli onorari dei notai che devono redigere il rogito.

Il "mattone" resta un investimento sicuro non solo

per chi si occupa di economia ma anche per quattro italiani su cinque. La crisi ha spinto il settore a ripensarsi, a rimuovere almeno in parte gli ostacoli che frenavano gli acquisti. Tutto il sistema si è "messo in gioco" e ciascuno ha provato a portare un proprio contributo al rilancio.

Una spinta è arrivata anche dal taglio delle tasse sul mattone a cominciare dall'eliminazione di Imu e Tasi sulla prima casa e dalla introduzione di nuovi modelli di acquisto, come quella del leasing prima casa. E così è tornata la voglia di investire nel mattone. Lo certifica l'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate che ha confermato come anche il 2017 stia registrando un sensibile incremento delle compravendite di immobili.

Dati che dovrebbero sgomberare il campo per acquistare una casa, anche in provincia di Cremona.



Convegno antiriciclaggio

Perché affidarsi a un Agente F.I.M.A.A.

L'importanza e la convenienza dell'incarico di mediazione

La consolidata esperienza di chi da tanti anni ha fatto dell'intermediazione immobiliare la propria professione e gli scenari che si configurano all'orizzonte, consigliano, a chi volesse vendere o locare un immobile, cedere o affittare un'azienda, di rivolgersi ad un professionista del settore che operi come Agente di Affari in Mediazione Immobiliare, affidandogli il proprio bene attraverso un incarico in esclusiva.

In Italia, a differenza di quanto previsto per dirimere controversie legali per le quali si è obbligati ad avvalersi di un avvocato, non vi è alcuna legge che obblighi a rivolgersi ad un Agente Immobiliare per compravendere, locare un immobile o cedere un'attività.

È lecito e consentito il "fai da te". La stessa liberalità, però, non dispensa il cittadino dalla non conoscenza da normative e obblighi di legge insiti nell'azione intrapresa.

D'altro canto, non si può sapere tutto e nessuno nasce "imparato". Senza trascurare il fattore tempo ed energie da

dedicare a tali attività.

Nel corso degli ultimi 30 anni la normativa in campo immobiliare, in continua evoluzione e foriera di disposizioni di legge, ha obbligato ad un diverso e professionale approccio al mercato, rispetto al tradizionale "mediatore di piazza", per non citare l'"abusivo" che, con la classica stretta di mano conclude la trattativa tra le Parti, lasciando a loro il disbrigo di tutte le attività correlate nonché le problematiche connesse.

Con la legge 39/89 nasce la figura dell'Agente d'Affari in Mediazione Immobiliare, con obbligo di iscrizione all'apposito ruolo della territoriale Camera di Commercio e, dal 4 aprile 2004, prima categoria professionale, di sottoscrizione di polizza assicurativa per la responsabilità civile professionale.

Tutti gli Agenti F.I.M.A.A. sono coperti da assicurazione stipulata presso la compagnia Allianz s.p.a.

Conoscenza e monitoraggio del mercato, esperienza, attività

di pubblicità, condivisione delle informazioni con altri colleghi, assistenza ai clienti fino al rogito: prerogative e attività dell'Agente Immobiliare per condurre a buon fine le trattative costituendosi garante nei confronti delle Parti.

Recenti sentenze della Corte di Cassazione, inoltre, hanno sancito la corresponsabilità tra Agente Immobiliare e Proprietà.

Queste brevi considerazioni portano a concludere che affidarsi ad un 'Agente Immobiliare F.I.M.A.A. è il modo più professionale e sicuro per la gestione della vendita o la locazione del proprio bene immobile.

La modulistica prestampata inerente al "mandato", in aderenza alle norme di legge, deve essere depositata obbligatoriamente presso la Camera di Commercio competente, e contenere la descrizione dettagliata del bene, in tutti i suoi aspetti, le condizioni di vendita, la tempistica, il compenso per l'Agente Immobiliare.

Il diritto alla "provvigione", matura al momento della conclusione dell'affare, art. 1755 C.C., ed è il giusto e meritato compenso per chi con serietà e competenza ha svolto un servizio.

Quindi per acquistare, vendere, locare un immobile o una azienda rivolgetevi con fiducia ad una Agenzia aderente alla F.I.M.A.A. Cremona; troverete l'agenzia più adatta che con serietà e professionalità sarà in grado di soddisfare ogni vostra esigenza.

Vademecum per la corretta e sicura compravendita di un immobile

Un immobile per essere compravenduto deve avere a corredo una serie di documenti che ne attestino la regolarità patrimoniale, edilizia, fiscale. Buona norma vorrebbe che fin dall'inizio della trattativa tale documentazione fosse disponibile in modo da redigere la proposta d'acquisto o il "preliminare di compravendita" (volgarmente detto compromesso) in forma esaustiva.

Tutti i documenti necessari:

- 1. Atto di provenienza:** da compravendita: documento rogato, ossia redatto con le prescritte formalità, da un notaio da cui risultano, nel caso di compravendita o donazione i dati personali della proprietà, e quelli catastali dell'immobile. Nel caso la provenienza fosse dovuta ad successione o eredità, è necessario esibire la relativa documentazione, ivi compresa l'accettazione tacita di eredità.
- 2. Nota di trascrizione dell'ipoteca:** documento che attesta l'avvenuta registrazione dell'atto

dell'ipoteca nella conservatoria dei registri immobiliari di zona.

- 3. Visura ipotecaria:** per dimostrare all'acquirente che non vi siano altri vincoli sull'immobile.
- 4. Situazione catastale:** Daticatastale e planimetria dell'immobile, che dimostrino l'esatta rispondenza tra quanto certificato e stato di fatto dell'immobile.
- 5. Situazione Urbanistica:** Concessione Edilizia: permesso di costruzione rilasciato o al costruttore prima di iniziare la costruzione dell'immobile o al proprietario a seguito di modifiche all'immobile. In caso di difformità di cui ai punti d) e f) sarà necessario "sanare" le modifiche fatte, pena l'impossibilità di addvenire alla stipula dell'atto notarile e/o di accedere a un finanziamento.
- 6. Certificato di agibilità (ove previsto e obbligatorio):** documento che attesta l'idoneità dell'immobile all'uso a cui è destinato.

7. Certificato energetico: documento nel quale viene riportato un coefficiente energetico e la relativa classe nell'ambito del consumo energetico. È rilasciato da un tecnico "certificatore".

8. Eventuale contratto di locazione, in caso di vendita di immobile locato.

Nel caso di unità immobiliari poste in condominio:

- a. Regolamento di condomino:** se l'unità immobiliare è facente parte di condominio Da richiedere all'amministratore di condominio.
- b. Certificato della situazione pagamento condominio:** va richiesto all'amministratore per dimostrare che tutti i pagamenti che riguardano il condominio sono in regola.

Per gli immobili di nuova costruzione, va aggiunto che il decreto legislativo n. 122 del 20 giugno 2005 obbliga il costruttore a consegnare all'acquirente a garanzia di tutte le somme ricevute sino al trasferimento della proprietà o di altro diritto reale di godimento.

Accettazione tacita dell'eredità a cura del Consiglio Notarile della Provincia di Cremona

L'accettazione dell'eredità è l'atto giuridico in virtù del quale un soggetto, chiamato all'eredità per legge o per testamento, o consegue lo status di erede. Sotto il profilo delle modalità di manifestazione, l'accettazione dell'eredità si qualifica espressa o tacita (articolo 474 c.c.).

Si ha, accettazione tacita dell'eredità, quando il chiamato all'eredità compie un atto che presuppone necessariamente tale volontà di accettazione e che non potrebbe egli porre in essere se non in conseguenza di erede. L'accettazione d'eredità, qualora determini, con riferimento a beni immobili, l'acquisto dei diritti cui i ai numeri 1, 2 e 4 dell'articolo 2643 c.c. (proprietà, usufrutto, superficie, enfiteusi, servitù prediali, uso ed abitazione) o liberazione dai medesimi deve essere oggetto di specifica pubblicità mediante l'istituot delle trascrizioni nei pubblici registri, ai sensi dell'articolo 2648 c.c., e cioè finché le successive trascrizioni o iscrizioni a carico dell'eredità possano produrre i loro specifici effetti, secondo quanto testualmente prescritto dall'articolo 2650 del c.c. (principio della continuità delle trascrizioni).



Meeting Immobiliare

Il certificato di agibilità/abitabilità: cos'è e cosa fare se manca?

Il certificato di agibilità/abitabilità attesta la sussistenza di determinati standards igienici e sanitari e di sicurezza, garantendo che in fase di costruzione, siano state osservate determinate prescrizioni igienico-sanitarie, in base alle leggi vigenti al momento della costruzione o dell'intervento.

Le disposizioni normative

La cosiddetta Legge Urbanistica, cioè la legge n. 1150 del 1942, all'articolo 31, stabiliva che per la costruzione di un edificio che ricadesse al di fuori del centro abitato, così come questo era individuato dal piano regolatore vigente, non era necessario essere in possesso di un preventivo titolo abilitativo. Tale disciplina fu modificata dalla cosiddetta Legge Ponte, ossia la legge n. 765 del 6 agosto 1967, entrata in vigore proprio il primo settembre di quell'anno. Il D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 - Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia (entrato in vigore definitivamente il 30 giugno 2003), prevede che il certificato di agibilità deve essere richiesto solo per: a) le nuove costruzioni; b) le ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali; c) gli interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di igiene e sicurezza.

In mancanza del Certificato di agibilità/abitabilità, il proprietario dell'immobile può sempre richiederlo, avvalendosi dell'opera fattiva

di tecnici professionisti che redigeranno la necessaria documentazione, da inoltrare agli organi comunali che rilasceranno la manifesta certificazione o tramite il silenzio/assenso.

La mancanza del certificato di agibilità costituisce un inadempimento che, pur non rendendo nullo il contratto di compravendita, può considerarsi un motivo di danno risarcibile. Nel caso di locazione la mancanza del certificato di agibilità può giustificare la risoluzione del contratto oppure la riduzione del canone.

Non sussiste invece nessun obbligo di richiedere e consegnare il certificato di agibilità per le vecchie costruzioni che non siano state oggetto di interventi successivamente all'entrata in vigore del DPR 380/2001, laddove esso non sia già rinvenibile.

Il D.P.R. 380/2001 costituisce ormai l'unico riferimento normativo in materia in quanto ha abrogato tutta la disciplina previgente. Con esso il legislatore ha giustamente escluso dalla previsione della richiesta del certificato di agibilità i vecchi edifici che dalla data di entrata in vigore della riforma (appunto il 30/06/2003) non abbiano subito nessuno degli interventi indicati nelle lettere b) e c) del 2° comma dell'art. 24.

La Legge 28 febbraio 1985 n. 47 - Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni,

recupero e sanatoria delle opere edilizie, all'art. 40, comma 2°, prevede che gli atti di trasferimenti di immobili devono contenere, per dichiarazione dell'alienante, gli estremi della licenza o della concessione a costruire o in sanatoria, a pena di nullità dell'atto. Prosegue affermando che per le opere di costruzione iniziate anteriormente al 1° settembre 1967 (data di entrata in vigore della cd. "Legge Ponte"), in luogo degli estremi della licenza edilizia può essere prodotta una dichiarazione sostitutiva di atto notorio (sia inserita nell'atto stesso o in un documento separato) che l'opera risulti iniziata in data anteriore al 2 settembre 1967. Nulla dice in ordine al certificato di agibilità, che quindi non è condizione contrattuale e/o fattore che incida sulla compravendita.

Non vi è nessuna legge che contempla un obbligo di preventivo rilascio e consegna del certificato di agibilità per ogni tipo di costruzione eseguita in tempi precedenti alla legge citata; la mancanza del certificato non comporta necessariamente la assenza di agibilità.

Pertanto va precisato che l'acquirente, per gli immobili risalenti nel tempo, e cioè precedenti alla entrata in vigore della legge, non ha diritto di rifiutare l'acquisto per la sola mancanza della certificazione. Il certificato di agibilità potrebbe addirittura legittimamente non essere rilasciato dai Comuni per i fabbricati esclusi dalla previsione normativa.

Il Diritto di Prelazione

La prelazione è diritto ad essere preferito rispetto a chiunque altro, a parità di condizioni, nella conclusione di un determinato contratto. La prelazione può essere volontaria (se costituita per accordo fra le parti), oppure legale (se prevista dalla legge).

La prelazione negli immobili urbani

Non esiste il diritto di prelazione per gli immobili "urbani" eccezione fatta per l'immobile locato ad uso commerciali a favore del conduttore e quella a favore del conduttore di un immobile locato ad uso abitativo, ma solo in una particolare circostanza. In questo caso si parla di prelazioni legali.

La prelazione per la vendita di attività commerciali e imprenditoriali

La legge 392/78, che disciplina le locazioni di immobili urbani, all'art. 38 attribuisce al conduttore di un immobile urbano ad uso commerciale, il diritto di prelazione per l'acquisto dell'immobile, in caso di vendita, al fine di consentirgli di mantenere l'avviamento commerciale (la clientela).

Il proprietario, qualora intendesse procedere alla vendita del proprio immobile locato, deve comunicare al conduttore tale intenzione, affinché questi possa esercitare il diritto di prelazione, con atto notificato a mezzo ufficiale giudiziario, con indicazione del corrispettivo, tutte le condizioni concernenti la compravendita, l'invito ad esercitare o meno la prelazione.

Il conduttore deve esercitare la prelazione entro 60 giorni dalla ricezione della comunicazione, con le stesse modalità, offrendo le stesse condizioni di quelle comunicategli. Ove il diritto di prelazione sia esercitato, il conduttore deve versare il prezzo

di acquisto, salvo diversa condizione indicata nella comunicazione del locatore, entro il termine di trentagioni decorrenti dal sessantesimo giorno successivo a quello dell'avvenuta notificazione della comunicazione da parte del proprietario, contestualmente alla stipulazione del contratto di compravendita o del contratto preliminare.

Quando l'immobile viene venduto senza fare la notificazione, oppure quando il prezzo indicato nella notificazione è superiore a quello risultante nel contratto di compravendita, l'avente diritto alla prelazione può riscattare l'immobile dall'acquirente entro sei mesi dalla trascrizione della vendita nei registri immobiliari.

La prelazione per la vendita di immobili adibiti ad abitazione

Il diritto di prelazione in favore del conduttore di immobile adibito ad uso abitativo, è stato invece introdotto successivamente con legge 431/1998. Il diritto di prelazione in favore del conduttore opera solo quando il locatore, alla prima scadenza contrattuale, si avvalga della facoltà di diniego del rinnovo del contratto intendendo vendere l'immobile a terzi e purché non abbia la proprietà di altri immobili ad uso abitativo oltre a quello eventualmente adibito a propria abitazione. In tal caso il conduttore ha il diritto di essere preferito, a parità di condizioni, agli altri eventuali acquirenti dell'immobile. Le modalità di esercizio del diritto di prelazione sono le stesse sopra esposte e previste per gli immobili ad uso diverso da quello abitativo.

La medesima legge 431/1998 ha introdotto anche il diritto di prelazione a favore del conduttore per una nuova

locazione di immobile ad uso abitativo nel caso in cui il locatore, sempre alla prima scadenza contrattuale, si avvalga della facoltà di diniego del rinnovo del contratto, vedi i casi previsti dalla legge stessa, e conceda nuovamente in locazione l'immobile a terzi.

Prelazione Agraria

Per prelazione agraria si intende il diritto di essere preferiti in fase di acquisto di terreni agricoli.

Il diritto di prelazione agraria spetta innanzitutto al coltivatore diretto che conduce in affitto il terreno oggetto della compravendita da almeno due anni. Allo stesso modo, anche la società agricola potrà esercitare questo diritto, purché almeno la metà dei soci abbia la qualifica di coltivatore diretto.

Qualora invece il terreno non sia affittato a un coltivatore diretto, la prelazione sarà esercitata dai coltivatori diretti proprietari dei terreni confinanti. Sono invece esclusi da entrambe le opzioni gli imprenditori agricoli professionali e le società di capitali, indipendentemente dalla presenza di soci coltivatori diretti.

Nel caso in cui il venditore abbia intenzione di consentire il diritto di prelazione, dovrà notificare la proposta di vendita con lettera raccomandata all'affittuario o ai confinanti, con allegato il contratto preliminare di vendita riportante il nome dell'acquirente, il prezzo e le altre condizioni contrattuali. L'avente diritto ha trenta giorni di tempo per esercitare la prelazione agraria e, nel caso, è tenuto a pagare il prezzo entro mesi.

Il diritto di prelazione agraria non può essere esercitato in caso di donazione del terreno agricolo, permuta, vendita forzata, liquidazione coatta, espropriazione per pubblica utilità.

Donazioni

Si può diventare proprietari di un immobile oltre che con una classica compravendita anche tramite una donazione. La donazione è il contratto con cui, per spirito di liberalità, una parte (donante) arricchisce un'altra (donatario) a titolo gratuito donando un bene mobile o immobile.

La forma: essa deve essere conclusa per atto pubblico alla presenza di due testimoni.

La donazione che viene fatta agli eredi legittimi del donante si considera un anticipo dell'eredità.

Chi riceve la donazione deve pagare l'imposta che si differenzia in franchigie, ossia soglie entro le quali non è dovuta l'imposta: nel caso in cui oggetto di donazione siano beni immobili, sono dovute anche le imposte ipotecaria e catastale nella misura del 2% e dell'1% (50 euro se l'immobile ha i requisiti "prima casa").

la donazione di un immobile ad un figlio: gli altri possono avanzare pretese? La legge dispone che se alla morte del donante non si rinvengono nel suo patrimonio beni sufficienti a rispettare la quota di legittima riconosciuta per legge agli altri figli, questi ultimi possono agire in giudizio contro la donazione sino

a che non siano trascorsi 10 anni dalla morte del donante, chiedendo la riduzione.

La donazione è un **atto "a rischio"**, che può pregiudicare la successiva circolazione dei beni donati o l'ottenimento di un finanziamento garantito dal bene donato.

La legge, infatti, tutela alcune categorie di familiari (legittimari), riservando agli stessi una quota di eredità (legittima) anche contro una volontà del defunto espressa in una donazione. Questi soggetti sono i discendenti (figli e nipoti), gli ascendenti (genitori, nonni, e così via) e il coniuge: se le donazioni, pur sempre valide ed efficaci, al momento della morte del donante dovessero risultare, dopo calcoli molto complicati, lesive dei diritti di un legittimario, questo potrà agire in giudizio per renderle inefficaci (azione di riduzione).

La tutela del legittimario, inoltre, può coinvolgere anche terzi che abbiano acquistato diritti dal donatario (comprese le banche che per la concessione di un mutuo abbiano ricevuto in garanzia un immobile oggetto di donazione).

Le donazioni possono sembrare molto convenienti dal punto di

vista fiscale ed è spesso usata dai genitori o i nonni, ancora in vita, con i figli. Se l'immobile vale meno di 1 milione di euro (1,5 milioni se il donatario è un handicappato) la tassa di donazione è zero ed in caso l'acquisto coincida con la prima casa le imposte ipocatastali sono fisse (euro 336,00).

In pratica, se non passano venti anni (secondo alcune sentenze della corte costituzionale), una casa ricevuta in donazione può creare problemi ed essere impugnata dagli eredi. Per questo le banche in genere non concedono un mutuo per acquistare una casa donata

Esistono sul mercato forme assicurative rivolte alla tutela dell'acquirente o dell'ente finanziatore l'acquisto di un bene donato, sottoscritte dal donante o dal donatario, al momento della donazione, al fine di garantire profuturo la commerciabilità o successivamente dal terzo acquirente o dal soggetto mutuante. Salvaguardano il beneficiario, l'acquirente o il soggetto mutuante, dal danno economico che subirebbe a seguito di esito favorevole dell'azione di restituzione da parte di terzi legittimari che abbiano acquisito un diritto sull'immobile fino alla prescrizione del diritto all'azione di restituzione.

Imposte sulle donazioni

A favore del coniuge e di parenti in linea diretta	Beni immobili	Tassazione ordinaria	Registro esente sino a € 1.000.000 4% sul valore eccedente € 1.000.000 Ipotecaria 2% Catastale 1%
		Prima casa	Registro esente sino a € 1.000.000 4% sui valore eccedente € 1.000.000 Ipotecaria fissa €200.00 Catastale fissa € 200.00
	Aziende, Azioni, Obbligazioni, Quote sociali, Altri titoli e denaro	Registro esente sino a € 1.000.000 4% sul valore eccedente € 1.000.000	

Ai fini dell'applicazione dell'imposta sul valore eccedente la franchigia, negli atti devono essere indicati gli estremi delle donazioni e degli altri atti a titolo gratuito anteriormente fatti dal dante causa a favore del coniuge, dei parenti in linea retta o di alcuno di essi, nonché i relativi valori alla data degli stessi.

A favore di fratelli e sorelle (non di loro rappresentanti)	Beni immobili	Tassazione ordinaria	Registro esente sino a € 100.000 6% sul valore eccedente € 100.000 Ipotecaria 2% Catastale 1%
		Prima casa	Registro esente sino a € 100.000 4% sui valore eccedente € 100.000 Ipotecaria fissa €200.00 Catastale fissa € 200.00
	Aziende, Azioni, Obbligazioni, Quote sociali, Altri titoli e denaro	Registro esente sino a € 100.000 4% sul valore eccedente € 100.000	

Ai fini dell'applicazione dell'imposta sul valore eccedente la franchigia, negli atti devono essere indicati gli estremi delle donazioni e degli altri atti a titolo gratuito anteriormente fatti dal dante causa a favore dei fratelli e sorelle, nonché i relativi valori alla data degli stessi.

A favore di altri parenti fino al 4° Affini in linea retta Affini in linea collaterale fino al 3°	Beni immobili	Tassazione ordinaria	Registro 6% Ipotecaria 2% Catastale 1%
		Prima casa	Registro 6% Ipotecaria fissa Catastale fissa
	Aziende, Azioni, Obbligazioni, Quote sociali, Altri titoli e denaro	Registro 6%	

A favore di tutti gli altri soggetti	Beni immobili	Tassazione ordinaria	Registro 8% Ipotecaria 2% Catastale 1%
		Prima casa	Registro 6% Ipotecaria fissa Catastale fissa
	Aziende, Azioni, Obbligazioni, Quote sociali, Altri titoli e denaro	Registro 8%	

Compravendita Cremona

ZONA	NUOVO		RISTRUTTURATI ULTIMI 5 ANNI		ANNI 2.000/2.01.0	
	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN
CENTRO STORICO	3.000	2.700	2.500	2.400	2.300	1.800
PORTA MILANO	2.400	2.200	2.000	1.800	1.600	1.300
PORTA MOSA	2.300	2.000	1.800	1.600	1.400	1.200
PORTA PO	2.400	2.200	2.000	1.800	1.600	1.200
PORTA ROMANA	2.400	2.200	2.000	1.800	1.600	1.300
PORTA VENEZIA	2.400	2.200	2.000	1.800	1.600	1.300
BATTAGLIONE BAGNARA	1.600	1.500	1.2.50	1.150	1.050	950
BORGO LORETO	1.600	1.500	1.300	1.200	1.000	850
BOSCHETTO	1.600	1.500	1.300	1.200	1.000	900
CAMBONINO	1.500	1.400	1.200	1.100	950	800
CASCINETTO	1.600	1.500	1.300	1.200	1.050	900
CAVATIGOZZI	1.400	1.300	1.100	1.050	900	800
MARISTELLA	1.650	1.500	1.300	1.200	1.100	900
MIGLIARO	1.450	1.300	1.2.00	1.150	900	800
OSPEDALE	1.700	1.500	1.300	1.200	1.100	900
PICENENGO	1.500	1.300	1.2.00	1.150	950	800
SANT'AMBROGIO	2.000	1.700	1.600	1.350	1.300	1.100
SAN BERNARDO	2.000	1.700	1.600	1.350	1.300	1.100
SAN FELICE SAN SAVINO	1.450	1.300	1.150	1.100	900	800
ZAIST	1.650	1.600	1.350	1.300	1.100	900
ZONA CASTELLO	2.300	2.000	1.850	1.700	1.450	1.250
ZONA GIUSEPPINA	2.200	2.000	1.800	1.600	1.300	1.100
ZONA PO	2.300	2.000	1.800	1.600	1.450	1.200
ZONA VIA CASTELLEONE	1.700	1.600	1.400	1.300	1.200	950
ZONA EX CONSORZIO	1.800	1.700	1.500	1.300	1.200	1.200
ZONA SEMINARIO	1.700	1.600	1.400	1.300	1.200	1.100

valori espressi in euro/mq

ANNI 1.990/1.999		ANNI 1.980/1.989		ANNI '60/'70		GARAGE €	NEGOZIO	
MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN		NUOVO MAX	SISTEMARE MIN
1.500	1.300	1.200	1.000	850	800	20/40.000	3.000/2.500	1.500/1.000
1.300	1.050	1.000	800	750	500	15/20.000	2.500/2.000	1.200/900
1.150	1.000	950	800	650	500	10/15.000	2.000	1.000
1.300	1.100	950	800	700	500	15/20.000	2.000	1.000
1.300	1.00	1.000	800	650	500	15/20.000	2.000	1.000
1.250	1.100	1.000	800	650	500	15/20.000	2.000	1.000
800	700	700	500	450	400	10.000	1.400	500
850	700	700	500	450	400	10.000	1.400	500
850	700	700	500	450	400	10.000	1.400	500
700	500	600	400	350	300	10.000	1.300	400
850	700	700	500	450	400	10.000	1.400	500
800	700	650	500	450	400	10.000	1.400	500
850	700	700	500	450	400	10.000	1.400	500
800	700	650	500	450	400	10.000	1.400	500
1.050	900	850	700	600	500	10/12.000	1.600	900
1.050	900	850	700	600	500	10/12.000	1.600	900
750	650	600	400	350	300	10/12.000	1.300	400
900	800	800	600	550	500	10/12.000	1.400	500
1.250	1.100	1.100	900	750	600	10/15.000	1.800	900
1.150	1.000	900	700	650	400	10.000	1.600	500
1.250	1.100	1.050	900	650	500	10/12.000	1.700	900
1.000	900	800	650	550	400	10.000	1.500	600
1.000	900	800	650	550	500	10.000	1.500	900
1.000	900	800	600	450	400	10.000	1.500	600

valori espressi in euro/mq

Locazioni Cremona

CREMONA	0 - 10 ANNI		10 - 20 ANNI		OLTRE	
	VUOTO	ARREDATO	VUOTO	ARREDATO	VUOTO	ARREDATO
Bilocali	350/400	400/450	300/350	350/400	250/300	300/350
Trilocali	450/500	500/550	400/450	450/500	350/400	400/450
Quadrilocali	550/600	600/700	500/550	550/600	450/500	500/550
Case/Ville/Villette	650/700	700/800	550/600	600/650	400/450	450/500

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 DEL 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 PIEVE 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/mese

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 DEI FRATI	0 - 10 ANNI		10 - 20 ANNI		OLTRE	
	VUOTO	ARREDATO	VUOTO	ARREDATO	VUOTO	ARREDATO
Bilocali	300	350	250	300	200	250
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/mese

Compravendita circondario Cremona

LOCALITÀ	NUOVO		RISTRUTTURATI ULTIMI 5 ANNI		ANNI 20/2009	
	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN
BONEMERSE	1.350	1.300	1.200	1.100	1.000	900
BOSCO EX PARMIGIANO	1.350	1.300	1.200	1.100	1.000	900
CASANOVA DEL MORBASCO	1.350	1.300	1.200	1.100	1.000	900
CASTELVERDE	1.400	1.300	1.200	1.100	900	800
COSTA SANT'ABRAMO	1.350	1.300	1.100	1.000	900	800
GADESCO PIEVE DEL MONA	1.250	1.200	1.000	900	850	750
MALAGNINO	1.400	1.300	1.200	1.000	1.000	900
PERSICHELLO	1.400	1.300	1.200	1.100	1.000	900
POZZAGLIO / CORTE DE' FRATI	1.300	1.200	1.000	900	850	750
SAN MARINO	1.400	1.300	1.200	1.100	950	900
SOSPIRO	1.200	1.100	950	900	800	750
VESCOVATO	1.200	1.100	950	900	850	800
DOSIMO	1.200	1.100	900	800	750	700
SESTO CREMONESE	1.200	1.100	900	800	750	700

valori espressi in euro/mq

ANNI 1990/1999		ANNI 1980/1989		ANNI '60/'70		GARAGE NUOVO	NEGOZIO	
MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN		NUOVO	SISTEMARE
750	700	600	500	400	300	10.000	1.300	500
750	700	600	500	400	300	10.000	1.300	500
750	700	600	500	400	300	10.000	1.300	500
700	600	600	500	400	300	10.000	1.100	400
750	700	600	500	400	300	10.000	1.100	400
700	600	500	450	400	300	8.000	1.100	400
800	700	600	500	400	300	10.000	1.100	400
800	700	600	500	400	300	10.000	1.100	400
700	600	550	450	400	300	8.000	1.000	300
800	700	600	500	400	300	10.000	1.100	400
700	600	550	450	350	250	10.000	1.200	500
700	600	550	450	350	250	10.000	1.100	500
650	600	500	400	350	300	8.000	1.000	500
650	600	500	400	350	300	8.000	1.000	500

valori espressi in euro/mq



Maitti F.lli Cesare & Giammarco snc

Ristrutturazioni ed edilizia civile

Via Piemonte, 40 - 26026 Pizzighettone (CR)

C.F. e P.Iva 00983070194

335 6439985 - 0372 743631

maitti@libero.it



Convegno a Crema

Compravendita Crema

QUARTIERI	NUOVO		ANNI 2006/2010		ANNI 1990/2005	
	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX
CENTRO STORICO TRA LE MURA, VIA MAZZINI, VIA XX SETTEMBRE, VIA INTERNE DEL CENTRO STORICO	2.250	2.500	1.500	1.800	1.000	1.500
ZONA ESTERNA ALLE MURA	1.800	2.200	1.200	1.500	900	1.200
ZONA BOSCO	1.600	2.000	1.150	1.350	800	1.100
CREMA NUOVA	1.500	2.000	1.150	1.350	800	1.100
SAN CARLO	1.500	2.000	1.100	1.250	750	1.100
CASTELNUOVO	1.500	2.000	1.100	1.250	750	1.000
SAN BERNARDINO	1.500	2.000	1.100	1.250	750	1.000
SANTA MARIA	1.500	1.900	1.100	1.250	750	1.000
SANTO STEFANO	1.400	1.800	1.000	1.150	700	950
SABBIONI	1.500	2.000	1.100	1.300	750	1.000
OMBRIANO	1.500	2.000	1.100	1.300	750	1.000

ANNI 1975/1989		PRIMA DEL 1974		BOX NUOVI		NEGOZI NUOVI	
MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX
850	1.050	700	850	22.000	28.000	2.200 4.500 1.900	4.000 6.500 2.500
700	900	600	700	14.000	18.000	1.900	2.500
650	800	550	650	12.000	16.000	1.500	1.800
600	750	500	600	12.000	16.000	1.600	1.900
600	750	500	600	12.000	16.000	1.500	1.800
600	750	500	600	12.000	16.000	1.500	1.800
600	750	500	600	12.000	16.000	1.400	1.700
550	700	400	550	11.000	14.000	1.300	1.600
600	750	500	600	12.000	16.000	1.400	1.700
600	750	500	600	12.000	16.000	1.400	1.700

Compravendita circondario Crema

LOCALITÀ	NUOVO		ANNI 2006/2010		ANNI 1990/2005	
	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX
MADIGNANO	1.250	1.550	900	1.050	700	900
SERGNANO	1.200	1.350	850	950	600	800
OFFANENGO	1.350	1.650	1.000	1.200	750	900
ROMANENGO	1.150	1.250	800	950	600	850
CREMOSANO	1.250	1.450	900	1.050	600	850
TRESCORE CREMASCO	1.150	1.350	900	1.000	600	800
CASALETTO VAPRIO	1.150	1.350	900	1.000	600	800
CHIEVE	1.200	1.350	1.000	1.200	600	800
BAGNOLO CREMASCO	1.200	1.600	1.000	1.150	750	900
VAIANO CREMASCO	1.300	1.450	900	1.000	700	900
DOVERA	1.150	1.350	900	1.050	600	800
IZANO	1.350	1.450	1.000	1.200	600	800
CAPERGNANICA	1.400	1.550	1.000	1.200	700	900
RIPALTA CREMASCA	1.400	1.550	1.000	1.200	750	950
CAMPAGNOLA CREMASCA	1.400	1.550	1.000	1.200	750	950

ANNI 1975/1989		PRIMA DEL 1974		BOX NUOVI		NEGOZI NUOVI	
MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX
600	700	350	500	8.000	13.000	1.300	1.500
500	600	350	400	8.000	12.000	1.200	1.350
600	750	350	550	9.000	13.000	1.300	1.600
550	600	300	450	8.000	12.000	1.150	1.300
450	550	300	450	8.000	12.000	1.250	1.400
450	550	300	450	8.000	12.000	1.150	1.350
450	550	300	450	8.000	12.000	1.150	1.350
450	550	300	450	8.000	12.000	1.150	1.300
650	750	300	550	9.000	13.000	1.350	1.600
600	700	300	500	8.000	12.000	1.250	1.550
450	600	300	450	8.000	12.000	1.150	1.350
450	600	300	450	8.000	12.000	1.250	1.500
550	700	300	550	8.000	12.000	1.350	1.500
600	750	350	550	8.000	12.000	1.350	1.600
550	750	300	550	8.000	12.000	1.250	1.500

valori espressi in euro/mq

valori espressi in euro/mq

Compravendita Casalmaggiore

QUARTIERI	NUOVO		ANNI 2006/2016		ANNI 1990/2005	
	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX
CENTRO	1.200	1.500	900	1.200	600	900
PRIMA PERIFERIA	1.000	1.250	700	1.000	600	800

ANNI 1975/1989		PRIMA DEL 1974		BOX		NEGOZI	
MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX
400	700	200	450	7.500	15.000	450	1.300
400	600	200	450	7.500	13.000	400	1.000

Compravendita Piadena

	NUOVO		ANNI 2006/2016		ANNI 1990/2005	
	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX
PIADENA	1.200	1.500	600	1.000	450	750

ANNI 1975/1989		PRIMA DEL 1974		BOX		NEGOZI	
MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX
300	550	100	300	5.000	11.000	350	1.000

Compravendita Casalbuttano, Castelleone, Soncino, Soresina

QUARTIERI	NUOVO		RECENTE		IMMOBILI 1990	
	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX
CASALBUTTANO	900	1.200	600	800	500	600
CASTELLEONE	1.650	1.900	1.200	1.400	800	1.000
SONCINO	1.400	1.600	1.000	1.200	650	800
SORESINA	1.100	1.500	850	1.000	650	800

IMMOBILI 1975		POPOLARI		BOX		NEGOZI	
MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX
300	400	100	200	5.000	10.000	900	1.250
650	800	450	600	10.000	16.000	1.000	1.500
450	550	350	400	9.000	15.000	1.000	1.500
450	500	250	350	9.000	14.000	1.400	1.800

Compravendita Pizzighettone

	NUOVO		ANNI 2006/2016		ANNI 1990/2005	
	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX
PIZZIGHETTONE	1.500	1.800	900	1.300	600	1.000

FINO AL 1975		POPOLARI		BOX		NEGOZI	
MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX
600	1300* *Ville e case indipendenti	300	550	6.000	12.000	800	1.500

Locazioni civili nel Cremonese e nel Casalasco

PIADENA	0 - 10 ANNI		10 - 20 ANNI		OLTRE	
	VUOTO	ARREDATO	VUOTO	ARREDATO	VUOTO	ARREDATO
Bilocali	270/300	300/350	250	300/320	200/300	250/300
Trilocali	350/400	400/430	330/400	380/430	250/350	330/380
Quadrilocali	400/450	-	400/450	-	300/400	-
Case/Ville/Villette	400/600	-	400/600	-	350/500	-

CASALMAGGIORE	0 - 10 ANNI		10 - 20 ANNI		OLTRE	
	VUOTO	ARREDATO	VUOTO	ARREDATO	VUOTO	ARREDATO
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	0 - 10 ANNI		10 - 20 ANNI		OLTRE	
	VUOTO	ARREDATO	VUOTO	ARREDATO	VUOTO	ARREDATO
Bilocali	350	400	300	360	250	320
Trilocali	370	450	340	380	280	320
Quadrilocali	400	480	360	430	340	400
Case/Ville/Villette	500	600	450	560	400	460

PIZIGHETTONE	0 - 10 ANNI		10 - 20 ANNI		OLTRE	
	VUOTO	ARREDATO	VUOTO	ARREDATO	VUOTO	ARREDATO
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	0 - 10 ANNI		10 - 20 ANNI		OLTRE	
	VUOTO	ARREDATO	VUOTO	ARREDATO	VUOTO	ARREDATO
Bilocali	320	360	290	340	240	280
Trilocali	420	460	390	430	340	380
Quadrilocali	450	530	410	460	360	420
Case/Ville/Villette	500	600	480	550	400	450

SORESINA	0 - 10 ANNI		10 - 20 ANNI		OLTRE	
	VUOTO	ARREDATO	VUOTO	ARREDATO	VUOTO	ARREDATO
Bilocali	320	375	300	350	220	280
Trilocali	400	450	350	380	300	350
Quadrilocali	430	480	370	420	350	400
Case/Ville/Villette	500	550	420	480	400	450

valori espressi in euro/mese

Locazioni civili Crema

CREMA	0 - 10 ANNI		10 - 20 ANNI		OLTRE	
	VUOTO	ARREDATO	VUOTO	ARREDATO	VUOTO	ARREDATO
Bilocali	350/400	400/450	300/350	380/430	280/330	350/400
Trilocali	400/550	500/650	450/500	450/600	400/450	450/550
Quadrilocali	600/800	700/1.000	550/750	650/900	550/650	600/750
Case/Ville/Villette	750/900	800/1.200	700/850	750/1.000	650/850	700/900

valori espressi in euro/mese



Consiglio direttivo F.I.M.A.A. regionale

Obbligo di registrazione delle scritture private

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.

Sostanzialmente qualora i contraenti non si adoperassero per la registrazione di tali scritture, sarà l'agente immobiliare a doversene occupare a sue spese, salvo il suo diritto al rimborso da parte dei contraenti stessi.

La modulistica

Per registrare un preliminare od un contratto di locazione, è necessario presentare presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate almeno due copie della scrittura stessa con firme in originale, accompagnate dal modello 69, reperibile sul sito internet www.agenziaentrate.gov.it; in tale modello è obbligatorio indicare i dati catastali per le nuove registrazioni e per le risoluzioni anticipate; mentre per i contratti in essere, gli stessi verranno indicati al momento della presentazione della proroga.

Le marche da bollo

(DPR 642/72 Tariffa Parte I)

La registrazione delle scritture sconta l'imposta di bollo tramite apposizione su ogni copia di una marca da bollo da Euro 16,00 per ogni 4 facciate per un totale di 100 righe. La marca deve essere stampata dai rivenditori antecedente- mente o al massimo nella stessa data della stipula della scrittura. Una marca da bollo con indicata una data posteriore comporta l'apposizione per ravvedimento di una marca di importo pari ad € 1,60 per ogni marca da 16,00 applicata sul contratto (sanzione pari al 30% dell'imposta ridotta ad 1/3). Non sono più dovuti diritti di segreteria.

Sanzioni per tardiva registrazione

La ritardata registrazione comporta il pagamento oltre dell'imposta dovuta, il versamento della sanzione e degli interessi legali.

SANZIONE	Codice 671T	Dopo il periodo dovuto ma comunque entro 90 giorni si calcherà una sanzione pari al 120% dell'imposta dovuta ridotta ad 1/10.
----------	-------------	---

SANZIONE	Codice 731T	Calcolati al giorno di versamento considerando il tasso legale vigenti al momento. Importi inferiori ad Euro 1,00 non vanno versati.
----------	-------------	--

Registrazione dei contratti preliminari (compromessi)

Il termine per la registrazione di un preliminare è di 20 giorni dalla data di stipula. I versamenti sono calcolati come da tabella seguente:

Imposta di registro	Codice 109T	Fissa pari ad Euro 200,00
	Codice 104T	Imposta su caparra o acconto prezzo sul versamento per l'acquisto di fabbricati
	Codice 105T	Imposta caparra o acconto prezzo sul versamento per l'acquisto di terreni

Al momento della registrazione dei contratti preliminari, sono assoggettati a tassazione tutti gli acconti intermedi tra la registrazione e l'atto notarile. Le imposte versate saranno scalate dal totale dovuto in sede di atto notarile. Nel caso la scrittura sia sottoposta a clausola sospensiva e non ci sia stato nessun versamento, bisogna in ogni caso effettuare la registrazione con la tassa fissa.

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 caparra + 3% acconto
con caparra/acconto prezzo unici	€ 200,00 fisso + 3% sull'importo

Preliminare con futuro atto soggetto a registro

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 caparra

Sulla locazione ad uso abitativo

La locazione, in diritto, costituisce il contratto con il quale una parte (detta locatore) si obbliga a permettere ad un altro soggetto (detto conduttore o locatario) l'utilizzo di una cosa per un dato tempo in cambio di un determinato corrispettivo (la cosiddetta "pigione" o "canone"). Elementi essenziali, quindi, sono il libero godimento del bene, per un determinato periodo di tempo, in cambio di un corrispettivo. Da quanto sopra si ricava che gli obblighi del locatore sono: Consegnare la cosa in buono stato di manutenzione e se al momento della consegna esistono vizi che diminuiscono in modo apprezzabile l'idoneità della cosa all'uso pattuito, il conduttore ha l'alternativa di chiedere la risoluzione del contratto o una riduzione del prezzo (art. 1578 codice civile).

Mantenere la cosa in buono stato locativo (in modo da servire all'uso): il locatore deve eseguire le riparazioni necessarie, eccettuate quelle di piccola manutenzione, che sono a carico del conduttore (articoli 1582, 1583, 1584 del codice civile) e deve inoltre provvedere, di regola, ad altre attività necessarie per l'uso della cosa (articolo 1610 del codice civile).

Garantire il pacifico godimento della cosa durante la locazione: il locatore deve garantire il conduttore dalle molestie dei terzi, che reclamino diritti sulla cosa locata. Ogni altra molestia di terzi, che non pretendano di avere diritti, è

estranea al contenuto della garanzia, ed il conduttore avrà, semmai, azione diretta contro chi diminuisce il suo godimento (quindi, ad esempio, l'azione possessoria di reintegrazione).

Allo stesso modo, gli obblighi del conduttore: pagare il prezzo alle scadenze concordate, rispondere della perdita o del deterioramento della cosa, restituire la cosa nello stato in cui l'ha ricevuta.

Le norme che disciplinano la locazione si trovano nel codice civile (artt. dal 1571 al 1614 c.c.) ed in diverse Leggi specifiche, le principali sono la Legge 431/1998 e la Legge 392/1978. Le locazioni ad uso abitativo (ad eccezione di quelle con finalità turistiche) sono disciplinate dalla Legge 431/1998, che prevede una serie di dettami a cui il contratto deve sottostare, tra cui la durata.

Questa deve essere di 4 anni, con la possibilità di rinnovo per ulteriori 4 anni.

Uniche eccezioni sono i contratti ad uso transitorio, con durata da 1 a 18 mesi (non prorogabili) per specifiche esigenze del conduttore (da indicarsi nel contratto) e quelle per studenti universitari, da 6 a 36 mesi (con canone concordato da appositi accordi territoriali).

Premesso che, tutto ciò che la norma prescrive, fatto salvo ciò che espressamente indicato come facoltativo o non indicato, è da considerarsi imperativo, ogni patto contrario ad essa (atto contra legem) è nullo. Pertanto

durate inferiori o superiori a quelle indicate dalla Legge, oppure motivazioni fittizie per i requisiti di transitorietà, fanno sì che il contratto di locazione venga ricondotto, in caso di controversia, ad un normale 4+4.

Oltre alle eccezioni di cui sopra, nei contratti ad uso abitativo, solo nei comuni ad alta tensione abitativa che abbiano stipulato accordi territoriali tra associazioni di proprietari ed inquilini, c'è la possibilità di stipulare dei contratti di locazione a canone concordato (della durata di tre anni prorogabili per ulteriori due). In questo caso, il prezzo della locazione è fissato sulla base di parametri €/mq (min e max).

Il canone concordato è più basso di quello fissato dal libero mercato (vantaggio per il conduttore), ma allo stesso tempo, per i contratti soggetti "a registro" l'imponibile fiscale viene ridotto dal 95% al 66,5% e per quelli soggetti a "cedolare secca", l'imposta sostitutiva si riduce dal 21% al 10% (fino al 2017, poi 15% dal 2018).

Caso a sé sono gli immobili sottoposti a vincolo storico-artistico, o rientranti nelle categorie catastali A/1, A/8, A/9, per i quali è possibile stipulare contratti di locazione a canone libero oppure a canone convenzionato. Nel primo caso il contratto viene regolato dal Codice Civile; nel secondo sono valide le medesime regole applicate alla tipologia contrattuale a canone concordato-agevolato.

Ristrutturazioni edilizie: le agevolazioni fiscali

La detrazione fiscale delle spese per interventi di ristrutturazione edilizia è disciplinata dall'art. 16-bis del Dpr 917/86 (Testo unico delle imposte sui redditi). Dal 10 gennaio 2012 l'agevolazione è stata resa permanente dal decreto legge n. 201/2011 e inserita tra gli oneri detraibili dall'Irpef.

La detrazione è pari al 36% delle spese sostenute, fino a un ammontare complessivo delle stesse non superiore a 48.000 euro per unità immobiliare. Tuttavia, per le spese effettuate dal 26 giugno 2012 al 30 giugno 2013, il decreto legge n. 83/2012 ha elevato al 50% la misura della detrazione e a 96.000 euro l'importo massimo di spesa ammessa al beneficio.

Questi maggiori benefici sono poi stati prorogati più volte da provvedimenti

successivi. Da ultimo, la legge di stabilità 2016 (legge n. 208 del 28 dicembre 2015) ha prorogato al 31 dicembre 2016 la possibilità di usufruire della maggiore detrazione Irpef (50%), confermando il limite massimo di spesa di 96.000 euro per unità immobiliare.

La legge di bilancio 2017 (legge n. 232 dell'11 dicembre 2016) ha prorogato al 31 dicembre 2017 la possibilità di usufruire della maggiore detrazione Irpef (50%), confermando il limite massimo di spesa di 96.000 euro per unità immobiliare. Dal 1° gennaio 2018 la detrazione tornerà alla misura ordinaria del 36% e con il limite di 48.000 euro per unità immobiliare. La legge di stabilità 2016 ha inoltre prorogato la detrazione del 50% per l'acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici di classe non inferiore alla A+ (A per i forni), finalizzati all'arredo di immobili

oggetto di ristrutturazione. Per questi acquisti sono detraibili le spese documentate e sostenute dal 6 giugno 2013 al 31 dicembre 2016. A prescindere dalla somma spesa per i lavori di ristrutturazione, la detrazione va calcolata su un ammontare complessivo non superiore a 10.000 euro e ripartita in 10 quote annuali di pari importo. Infine, fino al 31 dicembre 2016 è prevista una detrazione più elevata per le spese sostenute per interventi di adozione di misure antisismiche su costruzioni che si trovano in zone sismiche ad alta pericolosità, se adibite ad abitazione principale o ad attività produttive.

La detrazione è pari al 65% delle spese effettuate dal 4 agosto 2013 al 31 dicembre 2016. L'ammontare massimo delle spese ammesse in detrazione non può superare l'importo di 96.000 euro.



Da sinistra: Sarzano, Riboldi, Guarischi, Taverna, Mammani



CONFCOMMERCIO
IMPRESE PER L'ITALIA

CREMONA

CON TE E LA TUA AZIENDA

Insieme per affrontare il futuro


Rappresentanza sindacale
Assistenza fiscale, tributaria e contabile
Assistenza legale
Assistenza bandi
Assistenza urbanistica
Pratiche amministrative
Fidi e finanziamenti agevolati
Certificazioni sulla sicurezza
Documentazione e manuali HACCP
Servizi sicurezza, igiene alimentare e ambiente
Formazione
Accordi e convenzioni
Consulenza e assistenza previdenziale
Informazione e aggiornamento
Organizzazione eventi

30 Associazioni di Categoria e Territoriali

**La tua Associazione conosce il tuo settore di mercato,
sostiene e tutela il tuo lavoro in tutta la provincia di Cremona**

Seguici, connettiti, informati

 facebook.com/confcommerciocremona

 twitter.com/Confcommerciocr

SEDE CENTRALE

Cremona Palazzo Vidoni - Via Manzoni, 2 - tel. 0372 567611 - fax 0372 567630
www.confcommerciocremona.it - cremona@confcommercio.it

CREMA

Piazza Istria e Dalmazia, 20
Tel. 0373 399988

UFFICI ZONA CASALMAGGIORE

Via Favagrossa, 14
Tel. 0375 203721

SORESINA

Via Genala, 54
Tel. 340 5233543