



CREMONA E PROVINCIA
**Rilevazione prezzi
immobili 2014**

A CURA DI FIMAA CREMONA

CREMONA



F.I.M.A.A.



CONFCOMMERCIO
IMPRESE PER L'ITALIA

CREMONA



CONFCOMMERCIO

IMPRESE PER L'ITALIA

CREMONA

DAL 1885 L'ASSOCIAZIONE DEI COMMERCianti

CON TE E LA TUA AZIENDA INSIEME PER AFFRONTARE OGNI DIFFICOLTÀ

- 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

UFFICI ZONA

Crema
Via del Commercio, 33
Tel. 0373 399988

Casalmaggiore
Via Cavour, 55
Tel. 340 5233543

Piadena
presso il Comune
Tel. 327 0619441

Soresina
Largo Cairoli, 8
Tel. 340 5233543

FIMAA

Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari

EDITORIALE

Si sta per chiudere anche il 2014. Un anno segnato dal perdurare delle difficoltà per il nostro comparto anche se non manca qualche ragione di speranza per il futuro. Si intravede, insomma la luce in fondo al tunnel. Ne vedo le ragioni nel ritorno alla crescita delle compravendite. Una ripresa ancora fragile, un recupero che non ci ha riportato ai valori del 2011. Un trend che auspichiamo venga confermato anche nei prossimi dodici mesi. Guardando, in maniera asettica ai numeri, emerge che dopo un 2012 pesantemente negativo, il 2013 ha portato ad una riduzione della flessione, mentre il 2014 è stato, fino ad oggi, piuttosto vivace.

Sgombrando il campo dalle facili illusioni dobbiamo essere consapevoli che la crisi ha cambiato il mercato che appare destinato a stabilizzarsi su valori comunque inferiori a quelli dei primi dieci anni del nuovo millennio. Le ragioni vanno cercate nelle difficoltà per accedere al credito, nella contrazione di capacità di risparmio delle famiglie, nella crescita delle difficoltà ad essere al riparo dalla fragilità sociale. Per restare competitivi sul mercato occorre, da parte nostra, un'ulteriore professionalizzazione dei nostri agenti. Con una capacità maggiore di guidare l'acquirente nella scelta della abitazione, intercettandone i desideri ma anche proponendo soluzioni che siano per lui "sostenibili". Non sono quelle legate al nostro lavoro le uniche variabili in gioco.

Auspicio una ripresa dell'economia nazionale, un rilancio dei consumi e una ripresa della fiducia. Servono azioni concrete. Una responsabilità, innanzitutto, della politica che deve riscoprire come il comparto della edilizia e dell'immobiliare possa concretamente concorrere (e in maniera non marginale) a trainare la ripresa.

Lo si desume, anche localmente, dal numero delle imprese e dalla loro capacità di garantire posti di lavoro. Il sostegno all'acquisto di una casa non ha solo un valore economico ma, ancor prima, rappresenta una occasione importante sul piano sociale. La casa non è solo un bene rifugio, ma è un traguardo che premia anni di fatica. Su questa sfida occorre una responsabilità condivisa. Penso agli Istituti di Credito che sono chiamati ad accordare più facilmente la fiducia ad acquirenti e imprese. Così come serve una nuova sensibilità in tema di pressione fiscale.

Oggi l'edilizia privata è fortemente penalizzata: un fardello che ne impedisce il rilancio. Servono regole chiare ed equilibrate. Dal 1 gennaio 2014 sono cambiate le imposte di acquisto con una riduzione della tassa di registro oltre alle tasse fisse, ma purtroppo è mancato un ridimensionamento dell'Iva aumentando il divario tra chi acquista da un privato e chi lo fa rivolgendosi ad una impresa.

Tutto ciò non aiuta le nostre aziende, abbandonate in questo momento per loro davvero drammatico.

Fimaa Cremona

E' stato un anno importante, vivace anche per la nostra Associazione provinciale. Abbiamo profuso ogni sforzo per essere vicini alle nostre imprese. Con progetti consolidati ma anche con nuovi progetti che, nel 2015, vogliamo accompagnare nella loro crescita. Abbiamo voluto offrire, innanzitutto, un ricco calendario di appuntamenti dedicati alla formazione. Si è spaziato dai temi legati più strettamente alle normative a quelli legati alle nuove tendenze del mercato o alla scoperta di settori ai quali, fino ad oggi, ci siamo dedicati

in maniera marginale. Professionalità e una qualificata preparazione specifica sono punti di forza per le nostre aziende. Ne sono oggi ancora più convinto. Ed è una sensibilità che trova piena consonanza con le linee di indirizzo della Fimaa Nazionale.

Tra le altre iniziative non posso che richiamare questa pubblicazione, che segue il rinnovamento del sito e la creazione del blog. Con la rilevazione prezzi (che è rilevazione attendibile del venduto nel corso dell'anno), forniamo uno strumento prezioso a chiunque voglia acquistare o affittare un immobile. Lo facciamo puntando sulla trasparenza, su valori che indichiamo partendo dalla nostra esperienza quotidiana di operatori commerciali. E', questo volume, nato dall'impegno corale di tutti i consiglieri. Per questo (e per molte altre ragioni) voglio ringraziarli tutti e ciascuno.

In primavera si rinnoverà l'appuntamento con il "meeting immobiliare", dopo i consensi della prima edizione. Occorre lavorare insieme, con convinzione e determinazione. Continueremo a farlo, con la stessa passione e uguale impegno, anche nel 2015. Così come proseguiamo nel lavoro "sindacale", nel confronto con le Istituzioni e con tutte quelle realtà che, per ragioni diverse, sono chiamate ad un ruolo nel nostro settore. Il rilancio, torno ad evidenziarlo, è una responsabilità collettiva. Noi, come gruppo Fimaa, siamo pronti. Sono certo che i nostri associati vogliono condividere questa sfida che mette al centro le imprese e il loro futuro. Una sfida che, in ogni modo, dobbiamo vincere.

Paolo Feroldi
Presidente Fimaa
Provincia di Cremona

Le cariche sociali FIMAA CREMONA

Presidente
Paolo Feroldi

Vice Presidente
Gianbattista Guarischi

Consiglieri **Luca Arcari**

Lorenzo Brilli

Emilia Filomena Calicchio

Rolando Dumas

Omar Garavelli

Massimo Tessadori

La FIMAA 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 Fimaa 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, l'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!

Quindi conoscenza e partecipazione attiva nei processi elaborativi!

In questi primi mesi di mandato abbiamo posto significativamente le basi di questo progetto che ora attende di essere concretamente realizzato. Stiamo lavorando a contatto e in sinergia con tutte le istituzioni e gli enti preposti riscontrando una grande disponibilità e comprensione delle nostre ragioni, pianificando percorsi condivisi che ci porteranno ad essere parte attiva in rilevanti proposte di modifica delle storture provocate dal decreto Bersani e come dalla Nostra Federazione sollecitato a gran voce ad essere parte promotrice di un radicale processo di riordino della materia riguardante la nostra attività.

Favoriremo in tutti i modi l'inserimento dei nostri rappresentanti provinciali all'interno dei Consigli e delle Giunte Camerali, in maniera tale da colmare quel vuoto provocato dall'abolizione delle Commissioni per la Formazione e la Tenuta del Ruolo. Dobbiamo concertare e conoscere in tempo reale, tutto ciò che Istituzioni ed Enti producono senza il più delle volte consultarci e rendendoci finalmente parte attiva di tale pro-

cesso. Porremo così le basi per il nostro futuro.

A tal fine il Consiglio Nazionale ha deliberato di dare attuazione all'art. 25 dello Statuto Nazionale Fimaa prevedendo la costituzione della Consulta Nazionale Permanente del settore immobiliare.

La Consulta sarà il contenitore per esprimere il nostro punto di vista nei confronti di tutti gli Organi Istituzionali sopraccitati, dovrà servire a promuovere a tutti i livelli, valorizzando ognuno per le sue proprie competenze e ambito di operatività, le due figure dell'Agente Immobiliare e del Mandatario a titolo oneroso. L'Agente Immobiliare, che raccoglie tutti gli operatori nel settore della compravendita, locazione, cessione di aziende e il Mandatario a titolo oneroso che in forza di mandato gestisce immobili in nome e per conto dei proprietari soprattutto nel settore degli appartamenti e case per vacanza (settore turistico-immobiliare).

La consulta rispettando le peculiarità e i compiti delle funzioni amministrative di competenza del Segretario Generale eserciterà le funzioni Politico-Sindacali di supporto alla Presidenza, alla Giunta e al Consiglio. Lavorerà in totale sinergia con i Consiglieri Nazionali e i Membri di Giunta recependone le istanze e i piani programmatici e concretizzandoli in progetti fattivi.

Associati FIMAA

Canneto sull'Oglio

Biglietti Monica
Via Pietro Micca 38

Casalmaggiore

Casalmaggiore Case 2011 Sas
Via Formis 28

Cocchi Mediazioni Immobiliari
P.zza Garibaldi 36

Studio A B Srl
Via Martelli 2

Castellone

Livinggroup Srl
Via Roma 25

Castelnuovo Bocca d'Adda

Tandin Luigi Cristiano
Via Roma 4/A

Castelvetro Piacentino

Castelvetro Case 2010 Sas
Via Bernini 14/16

Crema

Bonetti Immobiliare
Via Gramsci 18/A

Italcasa Crema Sas
Via IV Novembre 56

Kairos Immobiliare
Via XX Settembre 90

Modi Immobiliare Srl
Via Castello 1

Nordimmobiliare Cr Sas & C.
P.zza Garibaldi 22/C

Cremona

A. Alquati Srl
Corso Garibaldi 86

Abitat Snc
Corso Garibaldi 217

Agenzia Domus Snc
Via Mercatello 21

Agenzia Immobiliare Il Tetto Snc
Via Ala Ponzone 37

Arte Casa Srl
Via Platani 16

Biazzi Srl
Via Aselli 8

Botti Paolo Dante
Via Magenta 48

C.P. Agenzia Immobiliare
Via Lanaiole 6

Carotti Gianluca
Viale Trento e Trieste 65/C

Casaffare

Piazza Lodi 6

Casapoint Srl
Corso Matteotti 29

Centro Casa Cremona Sas
Via XX Settembre 1

Cremona Case 2006 Sas
Via Buoso da Dovara 54

Euroimmobiliare Snc
Via dei Mille 13

F.G. Service Snc
Via Mantova 45/A

Farina Mario
Via Mantova 12

Fg Company Sas
Corso Matteotti 29

Gaetani Immobiliare
Corso Matteotti 55

Gerevini Manuel
Via Voltorno 33

Gfm Case 2002 Sas
Via XX Settembre 10

Gobbi Maria Nicoletta
Via San Tomaso 18

Gsv Consulenze Snc
Via Dante 154/156

Il Mondo Immobiliare Sas
Viale Trento e Trieste 77

Il Nuovo Borgo Sas
Corso Mazzini 46

Immobiliare Ferniani
Via dell'Aquila 12

Immobiliare Il Torrazzo Sas
Viale Po 1

Immobiliare Mosa Snc
Corso Vittorio Emanuele II 35

Lanfranchi Flavia
Via Brescia 45

**Lazzari Consulenza
e Intermediazione Immobiliare Sas**
Via Montello 2/F

Numeria Immobili Srl
Via Guarneri del Gesù 20

Pianini Roberto
Piazza Stradivari 12

Systema Immobiliare
Via Ghisleri 41

Gerre de' Caprioli

Galli Alessandro
Via Poderetto 15/K

Izano

Mussi Luca
Vicolo Maccalli 17

Pandino

Novacasa Snc
Via Umberto I 61

Persico Dosimo

Abitarea
Via Pagliari 64/A

Piacenza

Ferrari Guido
Largo Erfurt 6

Il Parco Agenzia Immobiliare
Via Viganoni 6

Piadena

Idea Casa 2000
Via Cavallotti 27

Pianengo

Lingeri Delio
Via Sandro Pertini 21

Ponteveco

Ponteveco 2007 Sas
Via XX Settembre 12

Soncino

Guarischì Giovan Battista
Via Galantino 22

S.T. Immobiliare
Via Padre Zanardi 14

Soresina

Ilari Valeria
Via XI Febbraio 2

Spino d'Adda

Spino Casa 2001 Sas
Piazza Casati 1

Verolanuova

Era Marco
Via A. da Giussano 88/e

Vescovato

Balconi Enrico e C.
Via Cavo Cerca 4

Viadana

Ruberti Emiliano
Via Paralupa 46

Viadana Casa 2005 Sas
Via Garibaldi 65

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.

Visita www.fimaacremona.it

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

m LE MIGLIORI OPPORTUNITÀ PER CHI CERCA CASA

meeting
IMMOBILIARE

INFO
T.0372567626

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

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
-------------------	----------	---

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	terreni agricoli

Imposte di acquisto

Venditore	Imposta	1 ^a casa	2 ^a casa
Privato	registro	3%	7%
	ipotecaria	€ 168,00	2%
	catastale	€ 168,00	1%
Impresa costruttrice o di ristrutturazione che vende entro 5 anni dall'ultimazione dei lavori (vedi pag.7)	IVA	4%	10%
	registro	€ 168,00	€ 168,00
	ipotecaria	€ 168,00	€ 168,00
	catastale	€ 168,00	€ 168,00
Impresa non costruttrice o impresa costruttrice o di ristrutturazione che vende dopo 5 anni ultimazione lavori (vedi pag.7)	registro	3%	7%
	ipotecaria	€ 168,00	2%
	catastale	€ 168,00	1%

Donazioni

La donazione è il contratto con il quale una parte (donante) arricchisce un altro (donatario) a titolo gratuito donando un bene mobile o immobile.

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% sul valore eccedente € 1.000.000 Ipotecaria fissa Catastale fissa
	Aziende, Azioni, Obbligazioni, Quote sociali, Altri titoli e denaro	Registro esente sino a € 1.000.000 4% sul valore eccedente € 1.000.000	
<i>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.</i>			

A favore di fratelli e sorelle <i>(non di loro rappresentanti)</i>	Beni immobili	Tassazione ordinaria	Registro esente sino a € 1.000.000 6% sul valore eccedente € 1.000.000 Ipotecaria 2% Catastale 1%
		Prima casa	Registro esente sino a € 1.000.000 6% sul valore eccedente € 1.000.000 Ipotecaria fissa Catastale fissa
	Aziende, Azioni, Obbligazioni, Quote sociali, Altri titoli e denaro Altri beni e diritti	Registro esente sino a € 1.000.000 6% sul valore eccedente € 1.000.000	
<i>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.</i>			

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 - Altri beni e diritti	Registro 4%	

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

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

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

Testo in vigore dal 27/05/1998

Criteri generali

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

Criteri per i gruppi R e P

1. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie dei gruppi R e P, la superficie catastale è data dalla somma:
 - a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
 - b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura: del 50 %, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 25 % qualora non comunicanti;

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

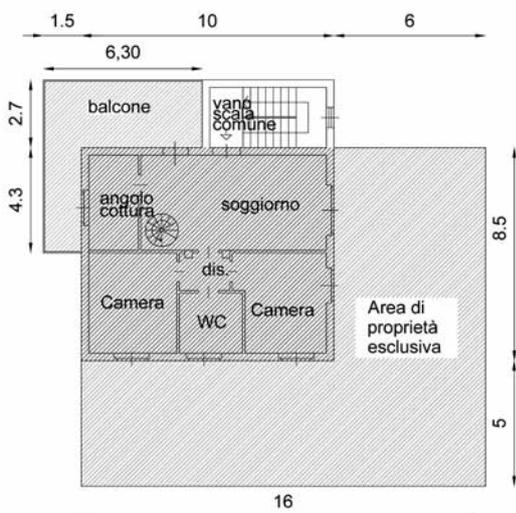
Criteri per il gruppo T

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

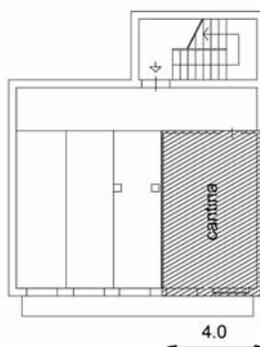
I prezzi - espressi in €/m² e in €/unità - sono da intendersi riferiti alle superfici commerciali, così come definite dall'allegato c) del DPR n. 138/1998 per il quale

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

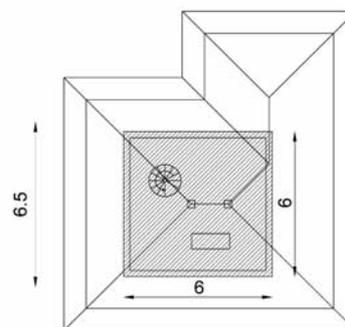
**ESEMPIO CALCOLO SUPERFICIE APPARTAMENTO
A PIANO RIALZATO, BALCONE ED AREA
DI PROPRIETÀ ESCLUSIVA**



**ESEMPIO CALCOLO SUPERFICIE
VANO ACCESSORIO NON COMUNICANTE
(CANTINA)**



**ESEMPIO CALCOLO SUPERFICIE
VANO ACCESSORIO COMUNICANTE
(SOFFITTA NON ABITABILE)**



	SUPERFICIE ABITAZIONE	m (10 x 8,50)	x coeff. 1,00	= mq	85,00
	SUPERFICIE BALCONE	m [(6,30 x 2,70) + (4,30 x 1,50)]	x coeff. 0,30	= mq	7,04
	AREA SCOPERTA DI PROPRIETÀ ESCLUSIVA	m (8,50 x 6,00) + (16,00 x 5,00)		= mq	131,00
	di cui:	m 85,00	x coeff. 0,10	= mq	8,50
		m 46,00	x coeff. 0,02	= mq	0,92
	SUPERFICIE VANO ACCESSORIO NON COMUNICANTE (CANTINA)	m (4,00 x 6,50)	x coeff. 0,25	= mq	6,50
	SUPERFICIE VANO ACCESSORIO COMUNICANTE (SOFFITTA NON ABITABILE)	m (6,00 x 6,00)	x coeff. 0,50	= mq	18,00
TOTALE SUPERFICIE				= mq	125,96

Registrazione del preliminare di vendita o compromesso

Il contratto preliminare di compravendita deve essere registrato entro venti giorni dalla sua sottoscrizione.

- Su ogni copia va applicata una marca da bollo da Euro 14,62 euro
- la registrazione comporta il versamento dell'imposta di registro in misura fissa pari ad euro 168,00 indipendentemente dal prezzo della compravendita
- sono inoltre dovute le imposte proporzionali sulle somme pagate a titolo di acconto o caparra.

Le imposte sull'acconto sono così dovute:

- se compravendita soggetta ad imposta registro pari al 3% dell'acconto (che potrà essere detratta dall'imposta di registro al momento dell'atto notarile)
- se compravendita soggetta a IVA è obbligatorio emettere fattura dell'importo relativo all'acconto, applicando l'IVA con la relativa aliquota (4% per la prima casa, 10% per la seconda casa e 20% per le case di lusso)

Le imposte sulla caparra sono così dovute:

- se compravendita soggetta ad imposta di registro pari allo 0,50% della caparra che potrà es-

sere detratta dall'imposta di registro al momento del rogito

- se compravendita soggetta ad IVA pari allo 0,50% della caparra senza possibilità di recupero dell'imposta al rogito

Riassumendo:

- nelle compravendite soggette all'imposta di registro l'imposta proporzionale pagata sull'acconto o sulla caparra rappresenta sempre un anticipo sull'imposta da pagare al rogito
- nelle compravendite soggette ad IVA l'imposta di registro pagata sulla caparra rappresenta un costo aggiuntivo mentre l'IVA sull'acconto non è altro che un'anticipazione dell'IVA che sarebbe comunque dovuta al momento del rogito.

Per consentire il recupero delle imposte pagate sul compromesso è necessario consegnare al notaio la documentazione in originale relativa alla sua registrazione e ai pagamenti eseguiti.

Dal 1 gennaio 2007 la legge impone anche agli Agenti Immobiliari la registrazione di tutte le scritture private non autenticate di natura negoziale stipulate a seguito della loro attività (tra cui i contratti preliminari

di compravendita) rendendoli anche responsabili in solido delle imposte dovute.

E' da ricordare infine che la proposta contrattuale (proposta d'acquisto) si converte autonomamente in contratto preliminare di compravendita quando l'accettazione viene comunicata all'acquirente e quindi in quel momento sorge l'obbligo della registrazione.

COME SI REGISTRA:

- versamento delle imposte dovute tramite apposito Modello F23 su cui vanno riportati i dati dell'acquirente e del venditore indicando come codice tributo 109T
- compilare richiesta registrazione su apposito Modello 69 sul quale vanno riportati i dati delle parti con i codici fiscali e dati catastali dell'immobile
- presentare il modello 69 e F23 insieme a duplice copia del contratto presso l'Agenzia delle Entrate che ne restituirà una copia registrata.

In caso di ritardo nella registrazione (oltre 20 giorni dalla sottoscrizione) si applicherà una sanzione pari al 30% dell'imposta dovuta oltre gli interessi legali.

Sull'obbligo di indicare la classe energetica e l'indice di prestazione energetica sugli annunci pubblicitari

La Regione Lombardia, in data 24.11.2011, con delibera della Giunta Regionale n. IX/2555, ha disciplinato l'obbligo, già disposto dall'art. 13 del D.Lgs. 28/2011, di inserire negli annunci pubblicitari l'indicazione della classe energetica e dell'indice di prestazione energetica.

La Regione Lombardia nell'esercizio del potere riconosciuto in materia alle regioni (cd. clausola di cedevolezza) ha regolamentato in modo ampio, e per certi aspetti unico, detto obbligo, stabilendo non solo che l'obbligo riguardi tutti, privati e non, ma soprattutto che detto obbligo si applichi sia "ai trasferimenti a titolo oneroso"; come previsto nella disciplina nazionale, e sia alle locazioni, non contemplate invece nella normativa nazionale.

Quindi dal 1 gennaio 2012 tutti gli annunci pubblicati su giornali, manifesti, volantini, siti web, spot radio e televisivi per conto di qualsiasi soggetto (persona fisica, società, cooperativa, associazione, fondazione, ente pubblico o privato, ecc.) dovranno contenere l'indicazione della classe energetica (A+, A, B, C, D, E, F, G) ed il valore espresso in Kwh/m² (se il riferimento saranno le superfici, es. immobili residenziali) o in Kwh/m³ (se il riferimento saranno le cubature, es. immobili uso industriale) per la climatizzazione invernale (ossia il cd. IPE Indice di Prestazione Energetica). Non sono previsti degli standard dimensionali per dette indicazioni, né in termini di posizionamento, né in termini di ampiezza dei dati sull'annuncio.

Nell'allegato alla delibera citata sono espressamente indicate alcune diciture per casistiche particolari, quali "Valore di progetto" per immobili in costruzione o con lavori in corso e

"Immobile non soggetto all'obbligo di certificazione energetica": per immobili esonerati secondo quanto disposto dal comma 4 dello stesso Allegato. Tali diciture dovranno obbligatoriamente essere riportate per esteso, non essendo ammesse abbreviazioni.

Vengono disciplinate anche ipotesi particolari prevedendosi ad esempio che nel caso di vendita o locazione di un intero edificio con più unità immobiliari aventi diverse certificazioni energetiche, nell'annuncio pubblicitario si potranno inserire, al posto delle singole indicazioni proprie di ciascuna unità immobiliare, la classe energetica e l'indice di prestazione energetica minima e massima di tutte le unità (es: "classe energetica da C a F", idem per l'IPE), o ancora, nel caso di vendita o locazione di azienda non vige l'obbligo di indicare la classe di certificazione energetica e l'IPE se unitamente all'azienda non viene locato e venduto anche l'immobile.

La novità più rilevante di tutta la nuova disciplina, soprattutto perché al momento vede la Regione Lombardia come unica regione ad avere operato tale scelta, è la previsione di sanzioni, assai rilevanti, per la violazione del predetto obbligo di inserimento della classe energetica e dell'IPE negli annunci. La sanzione prevista va da un minimo di euro 1.000,00 ad un massimo di euro 5.000,00 per annuncio.

E' stato precisato, in successive circolari emesse dalla stessa Regione Lombardia, che la sanzione scatterà solo per gli annunci contrattualizzati e pubblicati successivamente al 10 gennaio 2012 e soltanto per quegli annunci che riguardino immobili situati nel territorio regionale (punto

6 circolare del 21.12.2011 prot. Nr. T.1.2011.0026665).

Quindi non incorrono in alcuna violazione, e conseguente sanzione, gli annunci relativi ad edifici ubicati al di fuori del territorio regionale.

Competente ad emanare la sanzione ed ad incamerare il relativo introito è il Comune in cui è situato l'edificio o l'unità immobiliare oggetto di violazione.

Nell'Allegato alla delibera di Giunta è stato altresì previsto e precisato che la società regionale Cestec spa sia tenuta a verificare periodicamente il rispetto degli obblighi previsti nella delibera e, in tale verifica, dovrà accertare, a campione, anche la regolarità delle certificazioni indicate negli annunci e rilasciate dai tecnici abilitati, prevedendosi a tal fine che con cadenza trimestrale la predetta società di verifica provvederà ad estrarre dal Catasto Energetico regionale degli edifici, una campionatura di certificati selezionando in modo casuale gli ACE che hanno maggiori probabilità di essere non conformi per i seguenti fattori:

- 1) numero elevato di ACE redatti dallo stesso soggetto certificatore;
- 2) valori anomali dell'indice di prestazione energetica per il riscaldamento o la climatizzazione invernale (detto anche EPH);
- 3) EPH lievemente inferiore al minimo previsto per la classe energetica immediatamente inferiore a quella di appartenenza;
- 4) prestazione energetica particolarmente performante dell'edificio. Nel caso di accertamento di un ACE non conforme alle disposizioni vigenti scatterà il procedimento sanzionatorio a carico del soggetto certificatore.

Avv. Daniele Mammani

Obbligo registrazione delle scritture private

Tutti i contratti di locazione e affitti di beni immobili che nell'arco dell'anno superino la durata di 30 giorni devono essere registrati, indipendentemente da natura e importo. La registrazione può essere cartacea oppure on-line, obbligatoria per chi possiede almeno 10 immobili e per i mediatori e professionisti. Per i contratti di locazione nei quali è indicata la possibilità di proroga (esempio 4+4) non bisogna versare la tassa di risoluzione nel caso in cui la proroga non venga eseguita. Sono stati aboliti i diritti di registrazione per ogni tipo di registrazione di scritture private.

Le marche da bollo

Le marche da bollo recano la data di stampa, e la stessa non deve essere superiore alla data di stipula o decorrenza della scrittura. Le sanzioni per la stessa sono pari ad una marca da bollo per ogni errata, per importo pari ad Euro 1,60 se ci si reca presso gli Uffici già sanzionati, oppure di Euro 5,34 se viene richiesto allo sportello.

Attenzione:

dal 3.2.2014 il Mod. 69 per la registrazione solo dei contratti di locazione, è sostituito dal Mod. RLI, scaricabile dal sito unitamente alle istruzioni di com-

pilazione. Il vecchio modello poteva essere usato fino al 31.3.2014. Nei contratti e scritture vanno obbligatoriamente indicati i dati della Certificazione Energetica dell'immobile, indicandone la consegna al conduttore, in base all'art. 1 comma 7 DI 145/2013, e tutti i dati energetici contenuti ivi compresi quelli riferiti alla sua registrazione, allegando copia del certificato al contratto. Inoltre entra in vigore il modello F24 elide per il pagamento delle imposte, che sostituirà il Mod. F23 in modo definitivo. Fino a dicembre 2014 sarà ancora possibile utilizzare entrambi.

	CONTRATTO DI LOCAZIONE CLASSICO	CONTRATTO DI LOCAZIONE IN CEDOLARE SECCA	
SCADENZA REGISTRAZIONE	Entro 30 giorni dalla data di stipula o di decorrenza.	Entro 30 giorni dalla data di stipula o di decorrenza.	
BOLLI (DPR 642/72 Tariffa Parte I)	Una marca da Euro 16,00 ogni 100 righe scritte e se registrati on-line il calcolo avviene automaticamente	Esente da bolli.	
CODICI REGISTRAZIONE E CALCOLO IMPOSTE	115T per la prima registrazione annuale o 107T in un'unica soluzione con sconto. Imposta del 2% sul canone annuo o dell'1% se beni strumentali che richiedono in contratto l'opzione - importo minimo Euro 67,00. 112T rinnovo annuale imposta 2% 109T contratti comodato uso gratuito 114T proroga 4/6 anni	Si registra utilizzando solo la modulistica in vigore al momento, senza pagamento di nessuna tassazione in quanto paga una aliquota fissa in fase di tasse. In caso di risoluzione anticipata si presenta la modulistica senza pagamento alcuno.	
RISOLUZIONE ANTICIPATA	Euro 67,00 con codice 113T entro 30 gg dalla risoluzione con modello F23	Presentazione della sola modulistica negli Uffici entro 30gg dalla risoluzione	
PIANTINE E ALLEGATI	Euro 1,00 per ogni foglio con foto Euro 2,00 per estratti di mappa, disegni piantine e planimetrie in genere. Euro 16,00 per ogni altro allegato comprese le copie dei documenti, le dichiarazioni e le relazioni	Esente da bolli	
MODULISTICA	Quella in vigore e scaricabile sul sito dell'Agenzia delle Entrate - modo RLI ed RR	Quella in vigore e scaricabile sul sito dell'Agenzia delle Entrate - modo RLI ed RR	
TARDIVA REGISTRAZIONE O RINNOVO	Registrazione: sanzione pari al 120% dell'imposta dovuta ridotta ad 1/10 entro i 90 giorni successivi al periodo dovuto e ad 1/8 entro l'anno. Dopo l'anno dovuta per intero. Rinnovo: sanzione pari al 30% dell'imposta dovuta con la riduzione come indicato sopra. Pagamenti con modello F23 codice 671T	Registrazione: calcolare il canone per l'intero periodo (4 o 6 anni), calcolare il 2%, di seguito calcolare il 120% usato per la sanzione e effettuare la riduzione a 1/10 o 1/8 come i contratti normali. Se invece non si effettua uno degli adempimenti in modo corretto (modulistica, o raccomandata inquilino etc.), si paga un importo fisso di Euro 258,00 senza sconto con Mod. F24 cod. 8114	
INTERESSI	Calcolati al giorno considerando il tasso legale in vigore alla data di pagamento. Si versano con modello F23 codice 731T	Calcolati al giorno considerando il tasso legale in vigore alla data di pagamento. Si versano con modello F23 codice 731T	

Contratto comodato d'uso gratuito di beni immobili:

La registrazione deve avvenire entro 20 giorni dalla data di stipula o decorrenza. La registrazione avviene con la compilazione della modulistica Mod. 69 ed RR e mediante pagamento con F23 di Euro 200,00 a tasa fissa con codice 109T. Le marche da bollo sono sempre Euro 16,00 ogni 100 righe scritte. Per quanto riguarda eventuali ritardi nella registrazione, calcolo sanzioni ed interessi, vale lo stesso principio dei contratti di locazione. In caso di rilascio dell'immobile, bisogna effettuare la risoluzione del contratto (vedi sotto).

Informazioni generali sulla cedolare secca:

L'art. 3 del D.Lgs 23/2011 introduce la "cedolare secca" sugli affitti, una opzione che viene scelta dal Locatore al quale vengono date delle agevolazioni fiscali.

Requisiti:

solo unità abitative, non più di 3 locatori e/o conduttori, non più di 3 pertinenze. In fase di nuovo contratto si opta in fase di registrazione cartacea con la segnalazione nell'apposita casella. Per i contratti in essere si richiede in fase di rinnovo del contratto

con invio, di raccomandata al conduttore e la non applicazione dell'aumento Istat. Si può recedere annualmente ad ogni rinnovo e riprendere a pagare la tasa.

In caso di più proprietari, è possibile che l'opzione venga scelta anche da uno dei soli soggetti. Gli aumenti del canone saranno calcolati solo sulle quote di chi non aderisce all'opzione.

Tassazione:

10% sui redditi per contratti a canone concordato e 21% su contratti liberi. Il reddito del canone non farà cumulo con altri redditi. La scelta dell'opzione sconta tutte le tasse di registro e i bolli.

Informazioni generali sui preliminari di vendita:

La registrazione dei preliminari è obbligatoria anche se lo stesso è soggetto a clausola sospensiva. In questo caso si registra con il solo pagamento della tasa fissa.

Le tasse versate in fase di registrazione (le imposte su caparra confirmatorie e/o acconto prezzo), saranno poi scalate da quelle dovute in totale, al momento della stipula del rogito notarile. Sono soggetti a tassazione tutti gli acconti che intervengono dalla stipula al rogito, anche quelli non ancora versati. A seconda se il soggetto che vende è un privato o una impresa, cambia la modalità di calcolo dei versamenti.

Lo stesso è composto dalla tasa fissa di Euro 200,00 versata con cod. 109T e dello 0,50% o 3% sulle somme versate a seconda che siano caparra o acconto prezzo, sempre se dovute.

NOTA

In tutti i contratti e le scritture è obbligatorio indicare tutti i dati catastali degli immobili e le relative rendite.

PRELIMINARI	SCRITTURE PRIVATE
Entro 20 giorni dalla data di stipula	Entro 20 giorni dalla data di stipula
Una marca da Euro 16,00 ogni 100 righe scritte	Una marca da Euro 16,00 ogni 100 righe scritte
Cod. 109T quale tasa fissa di Euro 200,00 Cod. 104T quale tasa caparra o acconto prezzo sul versamento fatto per vendita unità immobiliari Cod. 105T quale tasa caparra o acconto prezzo sul versamento fatto per vendita terreni	Cod. 109T con importo variabile a seconda del tipo di scrittura che si registra. Si consiglia di chiedere ogni volta presso gli uffici quale importo bisogna versare.
Se non si addivene al rogito notarile finale, non è necessario informare l'Ufficio in cui si è fatta la registrazione	
Euro 1,00 per ogni foglio con foto Euro 2,00 per estratti di mappa, disegni piantine e planimetrie in genere Euro 16,00 per ogni altro allegato	Euro 1,00 per ogni foglio con foto Euro 2,00 per estratti di mappa, disegni piantine e planimetrie in genere Euro 16,00 per ogni altro allegato
Quella in vigore e scaricabile sul sito dell'Agenzia delle Entrate - modo 69 ed RR	Quella in vigore e scaricabile sul sito dell'Agenzia delle Entrate - modo 69 ed RR
Registrazione: sanzione pari al 120% dell'imposta dovuta ridotta ad 1/10 entro i 90 giorni successivi al periodo dovuto e ad 1/8 entro l'anno. Dopo l'anno dovuta per intero. Pagamenti con modello F23 codice 671T	Registrazione: sanzione pari al 120% dell'imposta dovuta ridotta ad 1/10 entro i 90 giorni successivi al periodo dovuto e ad 1/8 entro l'anno. Dopo l'anno dovuta per intero. Pagamenti con modello F23 codice 671T
Calcolati al giorno considerando il tasso legale in vigore alla data di pagamento. Si versano con modello F23 codice 731T	Calcolati al giorno considerando il tasso legale in vigore alla data di pagamento. Si versano con modello F23 codice 731T



CREMONA

ZONA	NUOVO		RISTRUTTURATI ULTIMI 10 ANNI		ANNI '90	
	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN
Centro Storico	3.000,00	2.500,00	2.400,00	2.000,00	1.800,00	1.600,00
Porta Milano	2.600,00	2.200,00	1.900,00	1.700,00	1.500,00	1.400,00
Porta Mosa	2.300,00	2.000,00	1.700,00	1.600,00	1.400,00	1.300,00
Porta Po	2.500,00	2.200,00	1.900,00	1.700,00	1.500,00	1.400,00
Porta Romana	2.600,00	2.200,00	1.900,00	1.700,00	1.500,00	1.400,00
Porta Venezia	2.600,00	2.200,00	1.900,00	1.700,00	1.500,00	1.400,00
Battaglione / Bagnara	1.700,00	1.500,00	1.200,00	1.000,00	900,00	800,00
Borgo Loreto	1.700,00	1.500,00	1.150,00	1.050,00	850,00	800,00
Boschetto	1.700,00	1.500,00	1.150,00	1.050,00	850,00	800,00
Cambonino	1.600,00	1.500,00	1.150,00	1.050,00	800,00	700,00
Cascinetto	1.700,00	1.500,00	1.150,00	1.050,00	850,00	800,00
Cavatigozzi	1.500,00	1.300,00	1.100,00	1.000,00	850,00	800,00
Maristella	1.700,00	1.500,00	1.150,00	1.050,00	850,00	800,00
Migliaro	1.500,00	1.300,00	1.000,00	950,00	800,00	700,00
Ospedale	1.700,00	1.500,00	1.300,00	1.200,00	900,00	800,00
Picenengo	1.500,00	1.300,00	1.000,00	950,00	800,00	700,00
Sant'Ambrogio	2.000,00	1.700,00	1.400,00	1.300,00	1.100,00	1.000,00
San Bernardo	2.000,00	1.700,00	1.400,00	1.300,00	1.100,00	1.000,00
San Felice / San Savino	1.500,00	1.400,00	1.100,00	1.000,00	800,00	700,00
Zaist	1.800,00	1.700,00	1.350,00	1.250,00	1.150,00	1.050,00
Zona Castello	2.500,00	2.000,00	1.650,00	1.550,00	1.400,00	1.300,00
Zona Giuseppina	2.300,00	2.000,00	1.500,00	1.400,00	1.250,00	1.150,00
Zona Po	2.500,00	2.000,00	1.650,00	1.550,00	1.400,00	1.300,00
Zona via Castelleone	1.900,00	1.600,00	1.350,00	1.250,00	1.100,00	1.000,00
Zona ex Consorzio	2.000,00	1.800,00	1.400,00	1.300,00	1.200,00	1.100,00
Zona Seminario	1.900,00	1.600,00	1.350,00	1.250,00	1.150,00	1.050,00

	ANNI '80		ANNI '60 - '70		GARAGE	NEGOZI		
	MAX	MIN	MAX	MIN		NUOVO	SISTEM.	
	1.500,00	1.300,00	1.200,00	900,00	30/50.000	3.500/3.000	2.000/1.500	Centro Storico
	1.100,00	1.000,00	900,00	700,00	15/25.000	3.000/2.500	1.500/1.000	Porta Milano
	1.100,00	1.000,00	900,00	700,00	15/20.000	2.000,00	800,00	Porta Mosa
	1.100,00	1.000,00	800,00	500,00	15/25.000	2.300,00	1.200,00	Porta Po
	1.100,00	1.000,00	900,00	700,00	15/25.000	2.300,00	1.200,00	Porta Romana
	1.100,00	1.000,00	900,00	700,00	15/25.000	2.300,00	1.200,00	Porta Venezia
	700,00	600,00	500,00	400,00	10/12.000	1.400,00	600,00	Battaglione Bagnara
	700,00	600,00	500,00	400,00	10/15.000	1.500,00	500,00	Borgo Loreto
	700,00	600,00	500,00	400,00	10/12.000	1.400,00	500,00	Boschetto
	600,00	500,00	400,00	350,00	10/12.000	1.300,00	500,00	Cambonino
	700,00	600,00	500,00	400,00	10/12.000	1.300,00	500,00	Cascinetto
	650,00	550,00	500,00	400,00	10/12.000	1.300,00	500,00	Cavatigozzi
	700,00	600,00	500,00	400,00	10/12.000	1.400,00	500,00	Maristella
	650,00	600,00	500,00	400,00	10/12.000	1.400,00	500,00	Migliaro
	750,00	600,00	500,00	400,00	10/12.000	1.400,00	700,00	Ospedale
	650,00	600,00	500,00	400,00	10/12.000	1.200,00	500,00	Picenengo
	900,00	800,00	700,00	500,00	15/18.000	2.000,00	1.000,00	Sant' Ambrogio
	900,00	800,00	700,00	500,00	15/18.000	2.000,00	700,00	San Bernardo
	600,00	500,00	400,00	300,00	10/12.000	1.300,00	500,00	San Felice / San Savino
	900,00	800,00	700,00	600,00	10/12.000	1.600,00	700,00	Zaist
	1.200,00	1.100,00	900,00	600,00	15/20.000	2.200,00	1.000,00	Zona Castello
	900,00	800,00	700,00	500,00	10/15.000	2.000,00	700,00	Zona Giuseppina
	1.200,00	1.100,00	900,00	600,00	15/20.000	2.200,00	1.200,00	Zona Po
	900,00	800,00	700,00	500,00	10/15.000	1.600,00	600,00	Zona via Castelleone
	1.000,00	900,00	700,00	600,00	15/18.000	1.700,00	1.000,00	Zona ex Consorzio
	950,00	850,00	700,00	600,00	12/15.000	1.600,00	800/600	Zona Seminario

Locazioni civili Cremona e circondario

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	600/650	500/550	550/600	450/500	500/550
Case/Ville/Villette	650/700	700/750	550/600	600/650	400/450	450/500

BOMENERSE	0 - 10 ANNI		10 - 20 ANNI		OLTRE	
	vuoto	arredato	vuoto	arredato	vuoto	arredato
Bilocali	350	400	300	350	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	350	400	300	350	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	350	400	300	350	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 DELM.	0 - 10 ANNI		10 - 20 ANNI		OLTRE	
	vuoto	arredato	vuoto	arredato	vuoto	arredato
Bilocali	350	400	300	350	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

MALAGNINO	0 - 10 ANNI		10 - 20 ANNI		OLTRE	
	vuoto	arredato	vuoto	arredato	vuoto	arredato
Bilocali	350	400	300	350	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

PERSICHELLO	0 - 10 ANNI		10 - 20 ANNI		OLTRE	
	vuoto	arredato	vuoto	arredato	vuoto	arredato
Bilocali	350	400	300	350	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 FRATI	0 - 10 ANNI		10 - 20 ANNI		OLTRE	
	vuoto	arredato	vuoto	arredato	vuoto	arredato
Bilocali	350	400	300	350	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	350	400	300	350	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	350	400	300	350	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	350	400	300	350	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	350	400	300	350	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

Circondario di Cremona

LOCALITA'	NUOVO		RISTRUTTURATI ULTIMI 10 ANNI		ANNI '90	
	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN
Bonemerse	1.500,00	1.400,00	1.250,00	1.150,00	900,00	800,00
Bosco ex Parmigiano	1.500,00	1.400,00	1.250,00	1.150,00	900,00	800,00
Casanova del Morbasco	1.500,00	1.400,00	1.150,00	1.050,00	900,00	800,00
Castelverde	1.600,00	1.500,00	1.250,00	1.150,00	900,00	800,00
Costa Sant'Abramo	1.500,00	1.400,00	1.150,00	1.050,00	900,00	800,00
Gadesco Pieve Delmona	1.300,00	1.200,00	950,00	900,00	750,00	650,00
Malagnino	1.500,00	1.400,00	1.150,00	1.050,00	900,00	800,00
Persichello	1.500,00	1.400,00	1.150,00	1.050,00	900,00	800,00
Pozzaglio / Corte de Frati	1.300,00	1.200,00	950,00	900,00	750,00	650,00
San Marino	1.500,00	1.400,00	1.150,00	1.050,00	900,00	800,00
Sospiro	1.200,00	1.100,00	950,00	900,00	750,00	650,00
Vescovato	1.200,00	1.100,00	950,00	900,00	750,00	650,00
Dosimo	1.200,00	1.100,00	900,00	850,00	700,00	600,00
Sesto Cremonese	1.200,00	1.100,00	850,00	800,00	700,00	600,00



L'ENASCO (Ente Nazionale Assistenza Sociale per i Commercianti) è l'unico Ente di Patronato che, pur assistendo ogni categoria di lavoratori, è stato istituito appositamente da Confcommercio per la tutela assistenziale e previdenziale degli operatori del commercio, del turismo e dei servizi. Il Patronato garantisce una corretta informazione in materia previdenziale e sanitaria.

Via Manzoni, 2 - Cremona - tel 0372 25745

	ANNI '80		ANNI '60 - '70		GARAGE	NEGOZI		
	MAX	MIN	MAX	MIN		NUOVO	SISTEM.	
	700,00	600,00	400,00	300,00	10.000,00	1.300,00	500,00	Bonemerse
	700,00	600,00	400,00	300,00	10.000,00	1.300,00	500,00	Bosco ex Parmigiano
	700,00	600,00	400,00	300,00	10.000,00	1.300,00	500,00	Casanova del Morbasco
	700,00	600,00	400,00	300,00	10.000,00	1.100,00	400,00	Castelverde
	600,00	500,00	400,00	300,00	10.000,00	1.100,00	400,00	Costa Sant'Abbramo
	600,00	500,00	400,00	300,00	8.000,00	1.000,00	400,00	Gadesco Pieve Delmona
	700,00	600,00	400,00	300,00	10.000,00	1.100,00	400,00	Malagnino
	700,00	600,00	400,00	300,00	10.000,00	1.100,00	400,00	Persichello
	600,00	500,00	400,00	300,00	8.000,00	1.000,00	300,00	Pozzaglio / Corte de Frati
	700,00	600,00	400,00	300,00	10.000,00	1.100,00	400,00	San Marino
	550,00	450,00	400,00	300,00	10.000,00	1.250,00	500,00	Sospiro
	550,00	450,00	400,00	300,00	10.000,00	1.200,00	500,00	Vescovato
	500,00	400,00	350,00	300,00	10.000,00	1.200,00	500,00	Dosimo
	500,00	400,00	350,00	300,00	10.000,00	1.200,00	500,00	Sesto Cremonese



CONFCOMMERCIO
IMPRESE PER L'ITALIA
CREMONA



Il 50&Più Caaf, centro autorizzato di assistenza fiscale, assicura la massima competenza ed efficienza nella compilazione e nel controllo dei Modelli 730, garantendo al tempo stesso assoluta riservatezza e discrezione.



50&Più Fenacom è l'associazione che sviluppa una politica propositiva ed innovativa a favore degli anziani del commercio. Obiettivo di 50&Più Fenacom è l'organizzazione e promozione di iniziative turistico-culturali, economiche ed editoriali a favore di pensionati ed ultracinquantenni.



Crema

QUARTIERI	NUOVO		2006 - 2010		1990 - 2005	
	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX
Centro storico tra le mura via Mazzini, via XX Settembre vie interne centro storico	2.250,00	2.700,00	1.650,00	2.000,00	1.250,00	1.800,00
Zona esterna alle mura	1.950,00	2.250,00	1.350,00	1.600,00	1.050,00	1.550,00
Zona Bosco	1.800,00	2.000,00	1.250,00	1.450,00	950,00	1.150,00
Crema Nuova	1.700,00	1.900,00	1.250,00	1.450,00	950,00	1.150,00
San Carlo	1.650,00	1.800,00	1.200,00	1.350,00	900,00	1.100,00
Castelnuovo	1.650,00	1.800,00	1.200,00	1.350,00	900,00	1.100,00
San Bernardino	1.650,00	1.800,00	1.200,00	1.350,00	900,00	1.100,00
Santa Maria	1.600,00	1.750,00	1.200,00	1.350,00	900,00	1.100,00
Santo Stefano	1.550,00	1.700,00	1.100,00	1.250,00	850,00	1.050,00
Sabbioni	1.650,00	1.800,00	1.250,00	1.400,00	900,00	1.100,00
Ombriano	1.650,00	1.800,00	1.250,00	1.400,00	900,00	1.100,00

Circondario di Crema

PAESI LIMITROFI	NUOVO		2006 - 2010		1990 - 2005	
	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX
Madignano	1.250,00	1.550,00	1.000,00	1.150,00	850,00	1.000,00
Sergnano	1.200,00	1.350,00	950,00	1.050,00	700,00	850,00
Offanengo	1.350,00	1.650,00	1.100,00	1.300,00	850,00	1.000,00
Romanengo	1.150,00	1.250,00	900,00	1.050,00	750,00	850,00
Cremosano	1.250,00	1.450,00	1.000,00	1.150,00	800,00	900,00
Trescore Cremasco	1.150,00	1.350,00	1.000,00	1.100,00	700,00	900,00
Casale Vaprio	1.150,00	1.350,00	1.000,00	1.100,00	700,00	900,00
Chieve	1.200,00	1.350,00	1.000,00	1.100,00	700,00	900,00
Bagnolo Cremasco	1.200,00	1.600,00	1.100,00	1.300,00	850,00	1.000,00
Vaiano Cremasco	1.300,00	1.450,00	1.100,00	1.300,00	850,00	1.000,00
Dovera	1.150,00	1.350,00	1.000,00	1.100,00	700,00	900,00
Izano	1.350,00	1.450,00	1.000,00	1.150,00	700,00	900,00
Capergnanica	1.400,00	1.550,00	1.100,00	1.300,00	800,00	1.000,00
Ripalta Cremasca	1.400,00	1.550,00	1.100,00	1.300,00	850,00	1.050,00
Campagnola Cremasca	1.400,00	1.550,00	1.100,00	1.300,00	850,00	1.050,00

	1975 - 1989		PRIMA DEL 1974		BOX		NEGOZI NUOVI	
	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX
	950,00	1.150,00	800,00	900,00	28.000,00	32.000,00	2.200,00	4.000,00
							4.500,00	6.500,00
							1.900,00	2.500,00
	800,00	1.050,00	750,00	850,00	17.000,00	22.000,00	1.900,00	2.500,00
	750,00	950,00	650,00	750,00	15.000,00	18.000,00	1.500,00	1.800,00
	750,00	950,00	600,00	650,00	13.000,00	18.000,00	1.600,00	1.900,00
	700,00	900,00	600,00	650,00	13.000,00	18.000,00	1.500,00	1.800,00
	700,00	900,00	600,00	650,00	13.000,00	18.000,00	1.500,00	1.800,00
	700,00	900,00	600,00	650,00	13.000,00	18.000,00	1.500,00	1.800,00
	700,00	900,00	600,00	650,00	13.000,00	18.000,00	1.400,00	1.700,00
	650,00	850,00	550,00	600,00	12.000,00	17.000,00	1.300,00	1.600,00
	700,00	900,00	600,00	650,00	13.000,00	18.000,00	1.400,00	1.700,00
	700,00	900,00	600,00	650,00	13.000,00	18.000,00	1.400,00	1.700,00

	1975 - 1989		PRIMA DEL 1974		BOX		NEGOZI NUOVI	
	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX
	700,00	850,00	450,00	650,00	8.000,00	14.000,00	1.300,00	1.500,00
	600,00	700,00	350,00	500,00	8.000,00	14.000,00	1.200,00	1.350,00
	700,00	850,00	350,00	650,00	9.000,00	15.000,00	1.300,00	1.600,00
	550,00	700,00	300,00	550,00	8.000,00	14.000,00	1.150,00	1.300,00
	550,00	700,00	300,00	550,00	8.000,00	14.000,00	1.250,00	1.400,00
	550,00	700,00	300,00	550,00	8.000,00	14.000,00	1.150,00	1.350,00
	550,00	700,00	300,00	550,00	8.000,00	14.000,00	1.150,00	1.350,00
	550,00	700,00	300,00	550,00	9.000,00	15.000,00	1.150,00	1.300,00
	750,00	900,00	350,00	650,00	8.000,00	14.000,00	1.350,00	1.600,00
	700,00	850,00	350,00	650,00	8.000,00	14.000,00	1.250,00	1.550,00
	550,00	700,00	300,00	550,00	8.000,00	14.000,00	1.150,00	1.350,00
	550,00	700,00	350,00	550,00	8.000,00	14.000,00	1.250,00	1.500,00
	650,00	800,00	350,00	650,00	8.000,00	14.000,00	1.350,00	1.500,00
	700,00	850,00	450,00	650,00	9.000,00	15.000,00	1.350,00	1.600,00
	650,00	850,00	350,00	550,00	8.000,00	14.000,00	1.250,00	1.500,00



Casalmaggiore

	NUOVO		2005 - 2013		1990 - 2005	
	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX
Centro	1.200,00	1.500,00	700,00	1.000,00	600,00	900,00
Prima Periferia	1.200,00	1.500,00	700,00	1.000,00	600,00	900,00

Piadena

	NUOVO		2008 - 2013		1990 - 2008	
	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX
Centro	1.200,00	1.550,00	700,00	1.000,00	600,00	800,00

Casalbuttano, Castelleone, Pizzighettone, Soncino, Soresina

	NUOVO € mq		RECENTE € mq		IMMOBILI 1990 € mq	
	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX
Casalbuttano	900,00	1.200,00	600,00	800,00	500,00	600,00
Castelleone	1.500,00	1.900,00	1.200,00	1.350,00	700,00	900,00
Pizzighettone	1.600,00	2.000,00	1.100,00	1.500,00	700,00	1.100,00
Soncino	1.500,00	1.700,00	1.100,00	1.250,00	700,00	800,00
Soresina	1.400,00	1.550,00	1.000,00	1.100,00	700,00	850,00

Cremasco

	NUOVO € mq		RISTRUTT. ULTIMI 5 ANNI		IMMOBILI 1990 € mq	
	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX
Pandino	1.350,00	1.500,00	1.100,00	1.300,00	800,00	1.100,00
Spino d'Adda	1.350,00	1.600,00	1.200,00	1.350,00	900,00	1.150,00
Agnadello	1.300,00	1.500,00	1.200,00	1.300,00	900,00	1.100,00
Rivolta d'Adda	1.400,00	1.600,00	1.300,00	1.500,00	1.050,00	1.200,00
Monte Cremasco	1.150,00	1.300,00	1.000,00	1.100,00	700,00	900,00
Crespiatica (LO)	1.050,00	1.250,00	900,00	1.050,00	600,00	800,00

1975 - 1989		PRIMA DEL 1974		BOX		NEGOZI	
MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX
400,00	700,00	200,00	450,00	7.500,00	13.000,00	450,00	1.300,00
400,00	700,00	200,00	450,00	7.500,00	13.000,00	450,00	1.300,00

1975 - 1989		PRIMA DEL 1974		BOX		NEGOZI	
MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX
380,00	650,00	180,00	400,00	7.000,00	13.000,00	400,00	1.200,00

IMMOBILI 1975 € mq		POPOLARI		GARAGE A CORPO		NEGOZI € mq	
MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX
300,00	400,00	100,00	200,00	5.000,00	10.000,00	900,00	1.250,00
550,00	650,00	400,00	500,00	10.000,00	12.000,00	1.350,00	1.850,00
600,00*	1300,00*	400,00	550,00	6.000,00	15.000,00	800,00	1.800,00
500,00	600,00	350,00	450,00	10.000,00	12.000,00	1.100,00	1.500,00
500,00	600,00	300,00	400,00	10.000,00	12.000,00	800,00	1.800,00

* case e villette

IMMOBILI 1975 € mq		POPOLARI 1960		GARAGE A CORPO		NEGOZI	
MIN	MAX	MIN	MAX			MIN	MAX
500,00	650,00	350,00	550,00	11.000,00		900,00	1.550,00
500,00	650,00	350,00	550,00	11.000,00		900,00	1.550,00
500,00	650,00	350,00	550,00	11.000,00		900,00	1.400,00
700,00	900,00	400,00	600,00	14.000,00		1.100,00	1.800,00
500,00	650,00	350,00	550,00	11.000,00		700,00	1.250,00
400,00	550,00	300,00	450,00	9.000,00		500,00	1.100,00

Locazioni civili nel Cremonese e Casalasco

PIADENA	0 - 10 ANNI		10 - 20 ANNI		OLTRE	
	vuoto	arredato	vuoto	arredato	vuoto	arredato
Bilocali	280/320	320/350	280	310/330	200/300	250/300
Trilocali	350/400	400/450	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	400	450	350	400
Quadrilocali	450/500	600	450	500	400/450	500
Case/Ville/Villette	600	700/800	500	550	450	500

CASTELLEONE*	0 - 10 ANNI		10 - 20 ANNI		OLTRE	
	vuoto	arredato	vuoto	arredato	vuoto	arredato
Bilocali	350/400	-	280/320	-	250/300	-
Trilocali	380/450	-	350/380	-	300/320	-
Case	450/500	-	400/450	-	350/400	-
Ville	500/600	-	500/550	-	400/450	-

PIZZIGHETTONE*	0 - 10 ANNI		10 - 20 ANNI		OLTRE	
	vuoto	arredato	vuoto	arredato	vuoto	arredato
Bilocali	350/380	-	280/350	-	250/300	-
Trilocali	350/450	-	350/400	-	280/350	-
Case	450/600	-	450/600	-	400/500	-
Ville	500/600	-	450/600	-	400/500	-

SONCINO*	0 - 10 ANNI		10 - 20 ANNI		OLTRE	
	vuoto	arredato	vuoto	arredato	vuoto	arredato
Bilocali	300/400	-	250/350	-	230/280	-
Trilocali	350/450	-	300/370	-	280/330	-
Case	370/470	-	330/370	-	300/400	-
Ville	530/570	-	450/520	-	370/450	-

SORESINA*	0 - 10 ANNI		10 - 20 ANNI		OLTRE	
	vuoto	arredato	vuoto	arredato	vuoto	arredato
Bilocali	300/370	-	250/300	-	220/250	-
Trilocali	350/420	-	320/350	-	300/320	-
Case	450/530	-	360/400	-	300/340	-
Ville	500/600	-	420/480	-	350/380	-

* Per immobili arredati, mediamente variano da 30/50 euro mensili in più ad immobili liberi

Locazioni civili Crema

CREMA	
Bilocali *	400/500
Trilocali*	400/650
Quadrilocali*	500/1.000
Case/Ville/Villette**	500/1.200

CREMA CIRCONDARIO	
Bilocali *	350/450
Trilocali*	360/585

* La cifra varia in funzione della posizione, della presenza del garage e soprattutto dall'arredamento

** La cifra varia in funzione della posizione, della presenza del garage e dal contesto dell'immobile

finanziamenti agevolati

Ascomfidi
Fondo di garanzia
per il credito alle PMI



Diamo credito alla tua impresa


CONFCOMMERCIO
IMPRESE PER L'ITALIA
CREMONA

SEDE CENTRALE
Cremona Palazzo Vidoni - Via Manzoni, 2 - tel. 0372 567611 - fax 0372 567630
www.confcommerciocremona.it - ascomfidicr@libero.it

Codice di comportamento

Protocollo d'intesa Agenzie di intermediazione immobiliare FIMAA Confcommercio e Associazioni dei Consumatori

La Federazione Italiana Mediatori e Agenti d'Affari - FIMAA Cremona – aderente a Confcommercio Cremona, rappresentata dal Presidente, Paolo Feroldi e dal Vice Presidente, Giovan Battista Guarischi e Le Associazioni dei Consumatori: Adiconsum, rappresentata da Sebastiano Guerini; Adoc, rappresentata da Guglielmo Reali; Federconsumatori, rappresentata da Francesco Zilioli; Comitato Provinciale di Cremona dell'Unione Nazionale dei Consumatori, rappresentato da Paola Bodini

- esaminata la disponibilità delle parti ad evitare casi di conflittualità nei rapporti commerciali che si instaurano fra i consumatori e le agenzie di intermediazione immobiliare;

- constatata la necessità di garanzie reciproche di correttezza nel rapporto fra agenti di intermediazione immobiliare e consumatori per le attività inerenti alla stipula di contratti di compravendita immobiliare,

CONVENGONO

1. di approvare un "codice di comportamento" che stabilisca diritti e doveri degli agenti di intermediazione immobiliare e dei consumatori;
2. di fare riferimento allo Sportello di conciliazione esistente presso la Camera di Commercio di Cremona, per dirimere a livello amichevole le eventuali controversie.

Codice di comportamento

Art. 1 - Finalità

Il presente Codice di Comportamento contiene norme finalizzate a qualificare le imprese di mediazione immobiliare secondo principi di correttezza, rispetto, professionalità e trasparenza

a tutela dei clienti nonché del lavoro e della professione dei mediatori immobiliari per la salvaguardia degli interessi di entrambe le parti nelle seguenti operazioni commerciali:

- compravendita immobiliare
- locazione ad uso abitativo e commerciale
- compravendita ed affitto di aziende commerciali
- locazione ad uso turistico di case e appartamenti per le vacanze

L'esercizio della professione di mediatore immobiliare è disciplinato dalle leggi vigenti.

Art. 2 - Adesione al codice di comportamento

L'adesione al Codice di Comportamento è aperta ad ogni singola impresa, regolarmente abilitata all'esercizio dell'attività di agente immobiliare ed iscritta al Registro delle Imprese, che svolga la propria attività di mediazione immobiliare nella provincia di Cremona.

L'adesione, volontaria, comporta l'accettazione incondizionata di tutte le norme del presente Codice.

Le Associazioni di Categoria e dei Consumatori che hanno contribuito alla stesura del Codice, si impegnano a pubblicizzare, attraverso i propri siti internet e/o utilizzando altri sistemi di comunicazione, l'iniziativa e l'elenco degli aderenti alla stessa.

Art. 3 - Revisione del codice

Il Codice di Comportamento verrà rivisto dal Tavolo di Coordinamento Fimaa Cremona e Associazioni Consumatori qualora se ne ravvisi l'esigenza, in relazione all'evoluzione normativa del settore.

Il testo aggiornato verrà trasmesso ad ogni aderente e, trascorsi trenta giorni dal ricevimento, si intenderà integralmente e tacitamente accettato.

La mancata accettazione da parte degli aderenti dovrà essere comunicata con qualsiasi mezzo a Fimaa Cremona e alle Associazioni Consumatori e costituirà motivo di rinuncia.

Art. 4 - Comportamento del mediatore e del cliente

Nell'esercizio dell'attività di cui all'art. 1, il mediatore immobiliare ed il cliente devono porre in essere comportamenti trasparenti e/o non ingannevoli.

Art. 5 - Qualifica del mediatore

Fin dal primo incontro con il cliente, il mediatore immobiliare, od il suo collaboratore, fornirà di sua iniziativa:

- le informazioni relative alla qualifica dell'impresa di mediazione
- la prova della sua iscrizione al Registro delle Imprese, per l'attività di agente immobiliare
- l'adesione al presente "Codice di Comportamento"
- la dimostrazione del deposito presso la Camera di Commercio di competenza dell'eventuale modulistica utilizzata
- l'elenco dettagliato dei servizi e prestazioni

Art. 6 - Identificazione del cliente

Fin dal primo incontro, il cliente fornirà di sua iniziativa le proprie generalità ed il consenso al trattamento dei dati sensibili, ove richiesto.

Art. 7 - Rapporti con il venditore e/o locatore

Il mediatore immobiliare dovrà illustrare diligentemente e dettagliatamente le caratteristiche peculiari del proprio operato.

In sede di determinazione del prezzo di compravendita o del canone di locazione, in assenza di specifica perizia estimativa, il mediatore immobiliare,

su richiesta del venditore e/o locatore, effettuerà una sua valutazione commerciale del bene in forma scritta, concordando con il cliente/consumatore l'eventuale costo della perizia. In caso di incarico, il mediatore immobiliare comunicherà per iscritto al cliente tutte le condizioni dell'accordo, anche sotto il profilo economico, con specificazione accurata delle proprie prestazioni e competenze, allegando la copia del presente Codice di Comportamento e la richiesta di adesione.

Al mediatore immobiliare, a fronte della manifestazione di un reale interesse da parte del cliente per il conferimento d'incarico, in esclusiva o non in esclusiva, dovrà essere consegnata la seguente documentazione:

- 1) il titolo di provenienza, al fine di accertare la proprietà e la disponibilità dell'immobile e la sussistenza di eventuali vincoli, servitù od altro;
- 2) il certificato di agibilità e/o abitabilità, al fine della verifica dello stato dell'immobile secondo la normativa edilizia ed urbanistica vigente.
- 3) planimetrie catastali, conformi alla normativa vigente
- 4) certificazione energetica

Il mediatore immobiliare potrà richiedere qualunque documento integrativo idoneo a precisare la consistenza e/o la legittimità del bene.

Art. 8 - Rapporti con l'acquirente, il locatario e l'affittuario

Ai soggetti di cui al presente articolo non potranno essere addebitate spese che non siano state preventivamente concordate con il mediatore immobiliare.

Sono escluse le spese che rientrano nella gestione turistica di case vacanza ove il mediatore immobiliare agisce con mandato e sostiene i costi in nome e per conto del proprietario.

Art. 9 – Attività

Il mediatore immobiliare nella gestione dell'affare, a seguito di incarico, dovrà seguire le seguenti direttive: a) dovrà osservare l'art. 1759 c.c. che dispone: "Il mediatore deve comunicare alle parti le circostanze a lui note, relative alla valutazione e alla sicurezza dell'affare, che possono influire sulla conclusione di esso. Il mediatore risponde dell'autenticità della sottoscrizione delle scritture e dell'ultima girata dei titoli emessi per il suo tramite";

b) sarà obbligato a fornire una corretta informazione che non si esaurisce nel vincolo di comunicare alle parti le circostanze a lui note, ma comprende, altresì, quello di fornire informazioni veritiere e comunque tali da indurre la parte a concludere l'affare senza la necessaria consapevolezza circa le caratteristiche dell'affare medesimo;

c) sarà tenuto ad un obbligo di corretta informazione secondo il criterio della media diligenza professionale che comprende, in positivo, l'obbligo di comunicare le circostanze a lui note o comunque conoscibili con la comune diligenza che si richiede al mediatore, nonché, in negativo, di fornire non solo informazioni non veritiere, ma anche informazioni su circostanze delle quali non abbia consapevolezza e che non abbia controllato, poiché il dovere di correttezza e quello di diligenza gli imporrebbero in tal caso di astenersi dal darle;

d) potrà far sottoscrivere all'acquirente - locatario - affittuario regolare proposta irrevocabile d'acquisto - di locazione - di affitto, con le precise condizioni richieste per la sottoscrizione del conseguente contratto preliminare o di locazione o d'affitto;

e) dovrà sottoporre al venditore - locatore, concedente la proposta irrevocabile d'acquisto - di locazione - di

affitto ricevuta e, se da questi accettata, darne notizia al proponente per la sottoscrizione del conseguente preliminare di compravendita nei tempi e nei modi proposti;

f) nella conduzione del rapporto di mandatario per la locazione di case vacanza, il mediatore immobiliare si impegna a gestire gli immobili con la diligenza e la serietà del buon padre di famiglia, rispettare le indicazioni riportate nell'incarico ed effettuare la rendicontazione sull'operato;

g) per tutto quanto non regolamentato dal presente codice di comportamento si farà riferimento alle disposizioni previste nel codice civile.

Art. 10 – Clausola arbitrale

L'impresa aderente al Codice s'impegna a proporre ai clienti l'inserimento nell'incarico di vendita, nella proposta d'acquisto e nel contratto preliminare, nonché nel contratto di locazione, della seguente clausola arbitrale:

Tutte le controversie inerenti e/o derivanti dal presente contratto saranno risolte mediante ricorso al servizio di Media - Conciliazione presso la Camera di Commercio di Cremona e nel caso lo stesso dovesse avere esito negativo, mediante arbitrato Irrituale.

L'organo arbitrale sarà composto da un Collegio Arbitrale di tre arbitri. Mentre il presidente del Collegio Arbitrale verrà nominato dalla Camera di Commercio di Cremona, gli altri due arbitri verranno nominati di concerto fra le associazioni di consumatori aderenti al protocollo e dalla F.i.m.a.a.. Il Collegio Arbitrale deciderà secondo equità in conformità al regolamento della Camera Arbitrale di Cremona

Art. 11 - Entrata in vigore

Il Codice entra in vigore dal 1 giugno 2012 (data di sottoscrizione).

Imposta sostitutiva

sulle plusvalenze immobili

La norma art.1 comma 496 legge 23 dicembre 2005, n. 266)

Art. 1 comma 496

In caso di cessioni a titolo oneroso di beni immobili acquistati o costruiti da non più di cinque anni, all'atto della cessione e su richiesta della parte venditrice resa al notaio, in deroga alla disciplina di cui all'art. 67, comma 1 lettera b), del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22/12/1986, n. 917, e successive modificazioni, sulle plusvalenze realizzate si applica un'imposta sostitutiva dell'imposta sul reddito, del 20%.

L'imposta sostitutiva dell'imposta sul reddito del 20% si applica sui fabbricati mentre la plusvalenza sui terreni va inserita nella dichiarazione dei redditi.

A seguito della richiesta, il notaio

provvede anche all'applicazione e al versamento dell'imposta sostitutiva della plusvalenza di cui al precedente periodo, ricevendo la provvista dal cedente. Il notaio comunica altresì all'Agenzia delle Entrate i dati relativi alle cessioni di cui al primo periodo, secondo le modalità stabilite con provvedimento del direttore della predetta Agenzia.

Le norme richiamate

Testo Unico Imposte dei redditi (TUIR) D.P.R. 22/12/1986, n. 917

1) Sono redditi diversi se non costituiscono redditi di capitale, ovvero se non sono conseguiti nell'esercizio di arti e professioni o di imprese commerciali o da società in nome collettivo e in accomandita semplice, né in relazione alla qualità di lavoratore dipendente:

A) le plusvalenze realizzate mediante la lottizzazione di terreni, o l'esecuzione di opere intese a ren-

derli edificabili, e la successiva vendita, anche parziale, dei terreni e degli edifici;

B) le plusvalenze realizzate mediante cessione a titolo oneroso di beni immobili acquistati o costruiti da non più di cinque anni, esclusi quelli acquisiti per successione le unità immobiliari urbane che per la maggior parte del periodo intercorso tra l'acquisto o la costruzione e la cessione sono state adibite ad abitazione principale del cedente o dei suoi familiari, nonché, in ogni caso, le plusvalenze realizzate a seguito di cessioni a titolo oneroso di terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria secondo gli strumenti urbanistici vigenti al momento della cessione. In caso di cessione a titolo oneroso di immobili ricevuti per donazione, il predetto periodo di cinque anni decorre dalla data di acquisto da parte del donante.

ascom
fidi soc. coop.



È la società che opera nel campo dei servizi amministrativi alle imprese. L'esperienza e la professionalità maturati in 20 anni di attività fanno di ASCOM CAF IMPRESE srl un'azienda leader del settore.



Contabilità, assistenza fiscale e tributaria, pratiche amministrative

- Informazioni e consulenza per ogni esigenza in materia di imposte
- Elaborazione contabilità ordinaria e semplificata
- Compilazione "Modello Unico" e pagamento imposte
- Denuncia e pagamento ICI
- Compilazione libri obbligatori
- Ricorso istanze di rimborso
- Costituzioni e modifiche societarie
- Assistenza e inoltro pratiche presso uffici vari

Libri paga

- Elaborazioni paghe e contributi
- Elaborazioni dei costi sospesi e del TFR
- Analisi costi aziendali
- Pratiche di assunzione e di licenziamento
- Avviamento contratti particolari (apprendistato, formazione lavoro, etc)
- Elaborazioni denunce annuali
- Modelli 730

Corsi di formazione e aggiornamento per le imprese

Obbligo della conformità catastale

obbligo di legge dal 1 luglio 2010

Il punto 14 della Legge 122/2010 ha aggiunto, con decorrenza dal 1° Luglio 2010, all'articolo 29 della Legge 27 febbraio 1985, n. 52, quanto segue: "1-bis. Gli atti pubblici e le scritture private autenticate tra vivi aventi ad oggetto il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento di comunione di diritti reali su fabbricati già esistenti, ad esclusione dei diritti reali di garanzia, devono contenere, per le unità immobiliari urbane, a pena di nullità, oltre all'identificazione catastale, il riferimento alle planimetrie depositate in catasto e la dichiarazione, resa in atti dagli intestatari, della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale.

La predetta dichiarazione può essere sostituita da un'attestazione di conformità rilasciata da un tecnico abilitato alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale. Prima della stipula dei predetti atti il notaio individua gli intestatari catastali e verifica la loro conformità con le risultanze dei registri immobiliari".

Nota per il lettore:

È importante non sottovalutare quanto appena riportato nell'ultimo paragrafo, poiché la norma prevede la nullità dell'atto nel caso in cui il venditore dovesse dichiarare il falso circa la conformità delle scheda catastale rispetto allo stato di fatto dell'immobile oggetto di compravendita. È luogo comune pensare o, peggio affermare che non è necessario che le pareti interne o la semplice diversa distribuzione dei locali corrispondano alla scheda catastale; ciò è falso e fuorviante. Quando si intende vendere un immobile è quindi indispensabile accertarsi, attraverso l'agente immobiliare e/o il tecnico di fiducia, della conformità edilizia ed urbanistica e della conformità catastale, il tutto per non incorrere in inutili perdite di tempo ed ancor peggio in risoluzioni contrattuali con conseguente perdita di denaro. Se i consulenti riscontrassero difformità, è necessario procedere immediatamente, attraverso tecnici abilitati, a presentare presso le Autorità competenti richiesta di rilascio degli eventuali provvedimenti

edilizi, atti a rendere conformi le unità immobiliari a quanto previsto dalle normative vigenti, anche con eventuali relative opere necessarie, ed infine presentare presso l'Agenzia del Territorio l'aggiornamento della schede planimetriche.

Infine, la richiesta di registrazione di contratti, scritti o verbali, di locazione o affitto di beni immobili esistenti sull'intero territorio nazionale e relative cessioni, risoluzioni e proroghe anche tacite, deve contenere – con decorrenza dal 1° Luglio 2010 – anche l'indicazione dei dati catastali degli immobili; infatti la mancata o errata indicazione degli stessi è considerata fatto rilevante ai fini dell'applicazione dell'imposta di registro ed è punita con la sanzione prevista dall'articolo 69 del D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131.

Dal 2012 tutti i fabbricati rurali iscritti al catasto terreni dovranno essere dichiarati al Catasto Dei Fabbricati, tramite presentazione di apposito Doc.Fa (DM 701/1994).

La rilevazione prezzi 2014 è scaricabile dal sito internet www.confcommerciocremona.it

ascom
servizi



È la Società che si occupa dell'organizzazione di **INIZIATIVE DI PROMOZIONE** del tessuto urbano, sociale e delle imprese associate; è inoltre editrice del notiziario **ASCOMNOTIZIE**

PROMOZIONE GRAN MUTUO 2014 - TASSO VARIABILE

LA TUA CASA DEI SOGNI
NON È PIÙ UN SOGNO.



MUTUO A TASSO VARIABILE
1,95%
CON SPREAD
A PARTIRE
DA



 **CARIPARMA**
CRÉDIT AGRICOLE



NUMERO VERDE 800-771 100 | CARIPARMA.IT

APERTI AL TUO MONDO.

MESSAGGIO CON FINALITÀ PROMOZIONALE. OFFERTA RISERVATA A CONSUMATORI E VALIDA PER "GRAN MUTUO CASA SEMPLICE" A TASSO VARIABILE, DELIBERATI ENTRO IL 31/12/2014. TAEG: 2,366% AGGIORNATO AL MESE DI SETTEMBRE 2014, CALCOLATO PER UN MUTUO DI 100.000 EURO AVENTE DURATA 20 ANNI, SPREAD PARI A 1,95 + EURIBOR 3 MESI MEDIA MESE PRECEDENTE. L'OFFERTA È VALIDA PER MUTUI CON DURATA MASSIMA FINO A 20 ANNI, A CONDIZIONE CHE L'IMPORTO DEL MUTUO RAPPRESENTI AL MASSIMO IL 50% DEL VALORE DI PERIZIA DELL'IMMOBILE A GARANZIA E IL RAPPORTO RATA REDDITO DEL/DEI RICHIEDENTE/I SIA INFERIORE AL 25%. CONDIZIONI VALIDE ANCHE PER FINALITÀ DI SURROGA PER MUTUI CON DEBITO RESIDUO MINIMO PARI AD 80.000€. FOGLIO INFORMATIVO IN FILIALE E SUI SITI DELLE BANCHE DEL GRUPPO. LA CONCESSIONE DEL MUTUO È SOGGETTA AD APPROVAZIONE DELLA BANCA.