FIAIP®

FEDERAZIONE ITALIANA
AGENTI IMMOBILIARI
PROFESSIONALI

Orientamento ai prezzi degli immobili Vercelli e Provincia

Listino dei prezzi degli immobili redatto a cura degli Associati F.I.A.I.P. della Provincia di Vercelli

Con il Patrocinio di:

PROVINCIA DI VERCELLI

CITTÀ DI VERCELLI

Consiglio Notarile di Novara, Vercelli e Casale Monferrato

ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI VERCELLI

UNIONE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI
SEDE PROVINCIALE DI VERCELLI

ORDINE DEI DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI ESPERTI CONTABILI DI VERCELLI
CIRCOSCRIZIONE DEL TRIBUNALE DI VERCELLI
ENTE PUBBLICO NON ECONOMICO

Sommario

Mauro Sampietro
Vice-Presidente F.I.A.I.P. Vercelli 3

Organigramma F.I.A.I.P.
Collegio provinciale di Vercelli anno 2020 4

Associati F.I.A.I.P.
Collegio provinciale di Vercelli anno 2020 5

Il mercato immobiliare nel 2020: ecco le previsioni F.I.A.I.P. 9

Lista documenti da fornire
da fornire in caso di compravendita immobiliare 10

Categorie catastali 12

Guida alla consultazione 15

Mappa della Città di Vercelli 16

Orientamento ai prezzi 18

Sintesi delle novità nel settore immobiliare 25

I quesiti più frequenti all'Agenzia delle Entrate 26

Bonus facciate 28

Stralcio dal Codice deontologico F.I.A.I.P.
I rapporti con il pubblico e la clientela 30

Orientamento ai prezzi degli immobili Vercelli e Provincia
Listino dei prezzi degli immobili redatto a cura degli
Associati F.I.A.I.P. della Provincia di Vercelli

Supplemento a CasaSpeciale.it n. 4 - giugno 2020
Reg. Tribunale di Novara 561 del 10-01-2013

Editore: Mediafox Srl - Via P. Pellegrini, 14 - 28100 Novara (NO) - Tel. 0321 628833

Finito di stampare nel mese di maggio 2020.

È vietata la riproduzione anche parziale di scritti e disegni.

Mauro Sampietro

Vice-Presidente F.I.A.I.P. Vercelli

Care Associate, cari Associati.

Mi è cara l'occasione per ringraziare tutti coloro che tramite molteplici canali hanno dimostrato apprezzamento per il lavoro svolto, talvolta dietro le quinte, di un gruppo oramai affiatato e mai pago degli obiettivi raggiunti, il Consiglio FIAIP della nostra provincia.

La nostra attività è sempre più un punto di riferimento, un lavoro di competenza, richiesto sia per velocizzare attraverso i canali pubblicitari l'incontro tra le potenziali parti contrattuali, sia per coordinare la sequenza di compiti preliminari necessari alla definizione di un accordo.

Certo è che, abilità e competenze non si creano dal nulla, necessitano di presenza continuativa e di studio; a tale scopo cerchiamo di fornire agli associati gli strumenti per adeguarsi alle normative ed utili a rinnovarsi in funzione degli inevitabili cambiamenti che il mondo del lavoro ci presenta.

Crediamo profondamente nei motivi per i quali persistiamo come categoria e parimenti dobbiamo accettare i cambiamenti evolutivi delle richieste di mercato, lucidi nell'esaminarne la direzione.

Lavorare in prospettiva è necessario, incoraggiando la collaborazione, utilizzando strumenti tecnici federativi, aggiornandosi periodicamente, proponendosi senza timore nel ruolo di esperti, coadiuvando al bisogno le altre fondamentali figure professionali.

Il pensiero inevitabilmente corre verso la grande potenzialità di rinnovamento del patrimonio immobiliare, a mio parere la grande scommessa nei confronti del sistema sociale e dell'ambiente, più volte allontanato dall'orizzonte e meritevole di una maggiore attenzione da parte degli organi legiferanti.

Questo listino, fortemente voluto, è un esempio di riconoscimento della trasparenza con la quale ci si propone in un mercato complicato ed in permanente trasformazione.

Certi che continui ad essere un utile strumento nel comprendere il delicato equilibrio esistente nella contrattazione immobiliare, auspichiamo che sempre più venga utilizzato, non solo dagli operatori del settore ma anche dalle parti contrattuali, eventualmente da noi consigliate nella sua analisi.

Porgo un doveroso ringraziamento nei confronti degli organi istituzionali che annualmente rinnovano il patrocinio del listino:

- Provincia di Vercelli
- Comune di Vercelli
- Collegio notarile di Novara, Vercelli e Casale Monferrato
- Ordine degli Architetti della Provincia di Vercelli
- Unione dei piccoli proprietari immobiliari Vercelli
- Ordine dei commercialisti della provincia di Vercelli

Mauro Sampietro
Vice-Presidente F.I.A.I.P
Collegio provinciale di Vercelli

Organigramma F.I.A.I.P.

Collegio provinciale di Vercelli anno 2020

Presidente
Marco Brambilla

Vice Presidente
Mauro Sampietro

Segretario
Claudia Biola

Consigliere
Roberto Goria

Consigliere
Tiziano Zampieri

Associati F.I.A.I.P.

Collegio provinciale di Vercelli anno 2020

Giancarlo Antonioli
Neocasa
Studio Immobiliare
Viale Varallo, 2 Bis
13011 - Borgosesia
+39-0163-26955

Maria Ardizzone
Agenzia Immobiliare
Domus
Via Verdi, 58
13100 - Vercelli
+39-0161-215750

Elsa Belotti
Edilmedia
di Belotti Elsa
Via Trino, 5
13100 - Vercelli
+39-0161-252935

Claudia Biola
Immobilsesia S.R.L.
Piazza Martiri, 10
13011 - Borgosesia
+39-0163-209128
www.immobilsesia.it

Marco Brambilla
Studio Investicasa
di Brambilla Marco
Piazza Combattenti, 13
13017 - Quarona
+39-0163-431716
www.studioinvesticasa.it

Rodolfo Brentaro
Immobiliare Brentaro
e Garoglio S.N.C.
Piazza Vittorio Veneto, 18
13048 - Santhià
+39-0161-922332

Donatello Caroccia
Immobiliare Cavour
S.R.L.S.
Via Gioberti, 60
13100 - Vercelli
+39-0161-255540

Riccardo Costantino
Corso G. Garibaldi, 66/68
13100 - Vercelli
+39-0161-701691

Silvia Doroteni
Immobiliare Doroteni
di Doroteni Silvia
Viale Rimembranza, 137
13100 - Vercelli
+39-161-701691
www.immobiliaredoroteni.it

Antonella Gabellieri
Gabellieri Antonella
Corso A. De Rege, 24
13100 - Vercelli
+39-0161-1746759
www.antonella-gabellieri.it

Associati F.I.A.I.P.

Collegio provinciale di Vercelli anno 2020

Giulia Galliani

Domoticasa Srl

Corso Libertà, 173
13100 - Vercelli
+39-0161-502379
www.domoticasaimmobiliare.it

Marco Garlanda

Mg Agenzia Immobiliare di Garlanda Marco

Via Brigate Garibaldi, 2
13019 - Varallo
+39-016352179
www.mgagenziaimmobiliare.it

Tiziana Genta

Genta Tiziana

Corso Santo Ignazio, 34
13048 - Santhià
+39-0161-94472

Roberto Goria

Di Stadio-Goria S.A.S.

Corso Matteotti, 38
13100 - Vercelli
+39-0161-215877

Filippo Incorvaia

Studio Immobiliare Incorvaia

Via Machiavelli, 5
13100 - Vercelli
+39-0161-213137

Laurence Frederique Joet

Agenzia Baldoni Gattinara S.A.S.

Corso Valsesia, 130
13045 - Gattinara
+39-0163-834987

Adriana Martelli

Agenzia Immobiliare "Alda"

Corso Roma, 82
13019 - Varallo
+39-0163-52911
www.immobiliare-alda.it

Simona Moretti

Agenzia Immobiliare "Moretti Simona"

Corso Libertà, 212
13100 - Vercelli

Rosalia Palumbo

Valia's Corporated Snc di dell'Occhio Valerio e Palumbo Rosalia

Piazza Municipio, 22
13100 - Vercelli

Eduardo Pitrotto

Futur Case Sas Di Geom. Pitrotto Eduardo & C.

Corso Mario Abbiate, 38
13100 - Vercelli
+39-0161-55356
www.futurcase.it

Associati F.I.A.I.P.

Collegio provinciale di Vercelli anno 2020

Filippo Ponti
Ponti Servizi Immobiliari
Ponti Alessandro & C. S.a.s.
Corso Valsesia, 17
13045 - Gattinara
+39-0163-827381

Andrea Prevosto
Immobiliare Cigno di
Prevosto Andrea
Corso Umberto I, 65
13043 - Cigliano
+39-0161-433450
www.ciglianocase.it

Maria Paola Ragozzi
Studio Immobiliare
Re Valsesia
Via Don Maio, 17
13019 - Varallo
+39-0163-293916
www.immobiliarevalsesia.it

Maurizio Roncon
Roncon Maurizio
Corso Libertà, 212
13100 - Vercelli
+39-0161-1920921
www.simonaimmobiliare.it

Lucia Ruzzante
Studio Immobiliare
Ruzzante Lucia
Via G. Paggi, 58
13100 - Vercelli
+39-0161-253776
www.immobiliareruzzante.com

Maria Lorella Salomoni
DL Immobiliare S.N.C.
P.zza Combattenti d'Italia, 7
13017 - Quarona
+39-0163432442
www.dlimmobiliare.it

Mauro Sampietro
Studio Immobiliare
Sampietro
Via Vallotti, 30
13100 - Vercelli
+39-0161-210968
www.sampietrocase.it

Luca Sandoli
Studio F.Lli Sandoli
Centro Immobiliare S.N.C.
Via Nigra, 9
13100 - Vercelli
+39-0161-217540
www.sandoli.it

Massimo Sandoli
Studio F.Lli Sandoli
Centro Immobiliare S.N.C.
Via Nigra, 9
13100 - Vercelli
+39-0161-217540
www.sandoli.it

Paola Spingardi
Q-Bo Immobiliare
Via IV Novembre, 2
13043 - Cigliano
+39-0161-092172

Associati F.I.A.I.P.

Collegio provinciale di Vercelli anno 2020

Federico Spinosa
Immobiliare Monterosa
Corso Roma, 66
13100 - Varallo
+39-347-8741749
www.monterosaimmobiliare.it

Isabella Stefanetti
Agenzia Covet
di Stefanetti Isabella
Piazza Mazzini, 3
13011 - Borgosesia
+39-0163-25666

Tiziana Turcato
Turcato Immobiliare S.R.L.
Via XX Settembre, 3
13100 - Vercelli
+39-0161-54321
www.turcatoimmobiliare.it

Salvatore Vallelunga
Immobiliare Vallelunga
Via Dante, 77
13100 - Vercelli
+39-339-2676950

Erminia Vozza
Consulente del Credito
Corso della Vittoria, 12
28100 - Novara
+39-389-2558866

Marco Zacquini
Puntokasa S.N.C.
Via Umberto I, 45
13019 - Varallo
+39-0163-53013
www.puntokasa.com

Tiziano Zampieri
Zampieri Tiziano
Corso M. Prestinari, 6
13100 - Vercelli
+39-345-4739577
www.immobiliarezampieri.it

IMMOBILIARE CAVOUR
IMMOBILIARE CAVOUR srls
VERCELLI | Via Gioberti n. 60
0161.255540
Immobiliare Cavour
www.immcavour.it

Il mercato immobiliare nel 2020: ecco le previsioni F.I.A.I.P.

"Il sentiment per il 2020 non è certo negativo, - afferma Mario Condò de Satriano, presidente Centro Studi Fiaip, - ma con ogni probabilità vedremo un minimo calo di compravendite (escludendo Milano per cui vale un discorso a parte). Inoltre, laddove ci siano stati interventi di riqualificazione, i prezzi potrebbero iniziare a risalire così come nelle città in cui ci siano stati interventi di adeguamento alla domanda turistica, perché l'investimento immobiliare in questi casi è tornato ad essere tra quelli più ricercati, soprattutto tra i piccoli investitori con disponibilità di spesa tra i 100 e i 250 mila euro. Tra le città in questione in particolare Roma, Firenze, Napoli, Venezia, Verona, e in genere tutti i luoghi di richiamo turistico.

"La ragione di questa ripresa è la voglia di investire nel mattone (sempre parlando di piccoli investitori) a causa della grande mancanza di fiducia nei confronti del sistema bancario e negli scarsi rendimenti di investimenti quali obbligazioni e depositi bancari; quindi il mattone diventa un bene rifugio.

"Milano come si diceva è un discorso a parte: si tratta di una città che ha avuto una ottima programmazione da parte del pubblico e del privato ed è l'unica città con un indice demografico in attivo in contrasto con quello nazionale, che è prossimo allo zero a livelli mai visti dal 1918.

"Anche nel 2020 il maggior problema dell'immobiliare resta il carico fiscale: il passaggio da ICI a IMU ha portato la tassazione a triplicare da 9 a 24 miliardi. Il fatto positivo è però che i prezzi sono ai minimi storici quindi, per quanto possano ancora marginalmente scendere nelle periferie, ci sono già ottime occasioni di investimento da un lato e di acquisto da parte dei giovani dall'altro, grazie anche ai mutui i cui tassi sono a loro volta ai minimi storici".

Mario Condò de Satriano
Presidente Centro studi F.I.A.I.P.

FRATELLI
sandoli
CENTRO IMMOBILIARE SNC
Via Nigra 9 - VERCELLI - Tel. 0161 257260 - info@sandoli.it - WWW.SANDOLI.IT

Lista documenti

da fornire in caso di compravendita immobiliare

N. B. La presente lista elenca i documenti in genere in richiesti per una compravendita immobiliare e può non essere esaustiva. Si raccomanda di rivolgersi al proprio notaio di fiducia per ulteriori informazioni sulla documentazione necessaria alla specifica compravendita.

Acquirente

I. Persone fisiche:

- Documento identità (segnalando eventuali cambi di residenza)
- Codice fiscale
- Estratto atto di matrimonio o certificato di stato libero o di unione civile
- Copia eventuali convenzioni patrimoniali o accordi di convivenza
- Per cittadini extra UE: copia del permesso di soggiorno o del visto d'ingresso.

II. Persone giuridiche:

- Copia di un documento d'identità del rappresentante
- Denominazione legale, sede e codice fiscale possibilmente tramite certificato del Registro ove è iscritta
- Eventuale delibera con delega poteri.

III. In caso di acquisto di abitazione come prima casa

- Copia degli eventuali atti di acquisto di vendita della precedente abitazione e della eventuale fattura del venditore e/o del notaio per la detrazione dell'imposta di registro o dell'IVA pagata (credito d'imposta).

IV. In caso di acquisto di pertinenza dell'abitazione "prima casa"

- Copia dell'atto di acquisto dell'abitazione.

V. Altro

- Copia dei mezzi di pagamento di quanto già versato
- Dati del mediatore immobiliare con indicazione della provvigione pattuita e fotocopia dei mezzi di pagamento di quanto già versato
- Copia del preliminare di vendita.

In caso di richiesta di mutuo:

- Comunicare le informazioni per contattare la banca che concederà il mutuo.

Venditore

I. Persone fisiche:

- Documento di identità (segnalando eventuali cambi di residenza)
- Codice fiscale
- Estratto atto di matrimonio o certificato di stato libero o di unione civile
- Copia di eventuali convenzioni matrimoniali o accordi di convivenza
- Per cittadini extra UE: copia del permesso di soggiorno o del visto d'ingresso.

II. Persone giuridiche:

- Copia di un documento d'identità del rappresentante
- Denominazione legale, sede e codice fiscale possibilmente tramite certificato del Registro ove è iscritta
- Eventuale delibera con delega poteri.

III. Altro

- Copia dell'atto di acquisto e dell'eventuale dichiarazione fiscale di successione e, in genere, dei documenti relativi all'acquisto mortis causa (testamento, accettazione di eredità, certificato successorio europeo)
- Copia della planimetria depositata

COSTANTINO
IMMOBILIARE
www.costantino.immo
VERCELLI
C.so G. Garibaldi, 94
Tel. 0161.252825
studio@costantino.immo

in Catasto ed eventuali altri documenti catastali

- Copia dei mezzi di pagamento di quanto già ricevuto
- Copia preliminare di vendita
- Se l'acquirente paga il prezzo con accollo del mutuo esistente, copia della ricevuta dell'ultimo pagamento
- Se ci sono ipoteche non ancora cancellate, copia della ricevuta di estinzione del muto e copia dell'assenso alla cancellazione o lettera del notaio che sta curando la cancellazione ovvero attestazione della banca di avvenuto invio telematico di quietanza all'Agenzia delle Entrate
- Copia del regolamento di condominio e dichiarazione dell'amministratore del condominio attestante l'avvenuto pagamento di tutte le spese condominiali e indicazione delle eventuali spese straordinarie deliberate e delle liti in corso
- Copia dei provvedimenti edilizi relativi alla costruzione del fabbricato (permesso di costruire, pratiche di variante anche sotto forma di condono edilizio)
- Copia del certificato di agibilità o della documentazione che ne attesti la richiesta
- In caso di cessione di terreni on nel caso che l'area di pertinenza del fabbricato sia superiore a mq 5.000, certificato di destinazione urbanistica
- Se si tratta di locali commerciali, terreno agricolo o appartamento locato ex legge 431/98, documentazione riguardante eventuali diritti di prelazione
- Attestato di prestazione energetica.

Fonte
Notariato

Simona Moretti
VERCELLI 346.7947330
www.simonaimmobiliare.it

Categorie catastali

Codice	Descrizione
A1	Abitazione di tipo signorile
A2	Abitazione di tipo civile
A3	Abitazione di tipo economico
A4	Abitazione di tipo popolare
A5	Abitazione di tipo ultrapopolare
A6	Abitazione di tipo rurale
A7	Abitazione in villini
A8	Abitazione in ville
A9	Castelli, palazzi di eminenti pregi artistici e storici
A10	Uffici e studi privati
A11	Abitazioni e alloggi tipici dei luoghi

STUDIO IMMOBILIARE ZAMPIERI
Vercelli C.so M. Prestinari,6 Tel. 345.4739577
www.immobiliarezampieri.it

IMMOBILSESIA
BORGOSESIA
Piazza Martiri 10
tel. 0163/209128
info@immobilsesia.it
www.immobilsesia.it

B1	Collegi e convitti, educandati, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari ecc.
B2	Case di cura e ospedali
B3	Prigioni e riformatori
B4	Uffici pubblici
B5	Scuole e laboratori scientifici
B6	Biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, accademie che non hanno sede in ed.A9
B7	Cappelle e oratori non destinati all'eserc.pubblico dei culti
B8	Magazzini sotteranei per depositi di derrate

C1	Negozi e botteghe
C2	Magazzini e locali di deposito
C3	Laboratori per arti e mestieri
C4	Fabbricati e locali per esercizi sportivi
C5	Stabilimenti balneari e di acque curative
C6	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse
C7	Tettoie chiuse o aperte

Immobiliare
VALLELUNGA
VERCELLI - Via Dante, 66 - Cell. 339 2676950
www.immobiliarevallelungasubito.it

D1	Opifici
D2	Alberghi e pensioni
D3	Teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli e simili
D4	Case di cura ed ospedali (quando abbiano fine di lucro)
D5	Istituti di credito, cambio ed assicurazione
D6	Fabbricati e locali per esercizi sportivi (quando abbiano fine di lucro)
D7	Fabbricati costruiti o adattati per speciali esig.di attiv.indus.ecc.
D8	Fabbricati costr.o adattati per spec.esig.di attiv.commerc. non suscet. ecc.
D9	Edifici galleg.o sospesi assic.a punti fissi del suolo;ponti priv.sog.pedag.

E1	Stazioni per servizi di trasporto, terrestri, marittimi ed aerei
E2	Ponti comunali e provinciali soggetti a pedaggio
E3	Costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche
E4	Recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche
E5	Fabbricati costituenti fortificazioni e loro dipendenze
E6	Fari, semafori, torri per rendere d'uso pubb.l'orologio comunale
E7	Fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti
E8	Fabbricati e costr.nei cimiteri, esclusi i colombari, i sepolcri e tombe fam.
E9	Edifici a destinazione partic.non compresi nelle cat.prec.del gruppo E

ALDA dal 1981
AGENZIA IMMOBILIARE
www.immobiliare-alda.it
immobilare.alda@libero.it
BORGOSESIA P.zza Cavour, 2 Tel. 0163 21979
SCOPELLO P.zza Municipio Tel. 0163 71500
VARALLO SESIA Via Umberto I, 19 Tel. 0163 52911

Guida alla consultazione

Questa pubblicazione vuol essere un utile strumento per avere dei parametri di valutazione per la vendita o l'acquisto di un immobile.

I valori non sono assoluti ma valori medi epurati da valori massimi o minimi che non sarebbero rappresentativi.

La raccolta dei dati è fatta dagli associati F.I.A.I.P. presenti sul territorio provinciale, quindi da professionisti che giornalmente si confrontano con queste problematiche che sono il pane quotidiano del loro lavoro.

Vercelli città è stata suddivisa in tre zone, centro, semicentro e periferia; sono quindi stati valorizzati i centri maggiori e i comuni più significativi. I piccoli comuni sono stati raggruppati per aree omogenee.

I prezzi sono indicati in euro metro quadro e si intendono riferiti alla superficie commerciale che si ottiene tenendo conto della superficie lorda dell'immobile. Vengono quindi conteggiate le superfici comprensive dei muri perimetrali al 100% , se non confinanti con altri alloggi o parti comuni, al 50% se altrimenti. I balconi sono conteggiati al 50% della loro superficie, mentre le cantine o altre pertinenze hanno una incidenza dal 5 al 25% della loro superficie a seconda della loro fruibilità in relazione all'unità principale. Infine i box auto sono valorizzati a corpo.

Le forbici dei prezzi nelle varie tipologie e stato tengono conto di diversi aspetti. La vetustà dell'immobile nel suo complesso, lo stato delle parti comuni, il contesto, la posizione rispetto al centro cittadino, i servizi della zona.

La presenza di un ascensore, nel caso di appartamento in condominio, è una pregiudiziale importante ai fini della corretta valutazione, così come concorrono la presenza o meno di più servizi igienici, la tipologia di riscaldamento, la dotazione di un box o posto auto a corredo dell'appartamento.

Un altro parametro da tener presente, soprattutto nelle nuove costruzioni, è la classificazione energetica dell'immobile che determina il consumo energetico annuo per riscaldare e rinfrescare l'immobile.

Naturalmente per addivenire alla determinazione del prezzo più probabile di vendita di un immobile è necessario affidarsi all' esperienza dei professionisti del settore come gli associati F.I.A.I.P.

Studio Investicasa
di Brambilla Marco
P.zza Combattenti 13 - 13017 Quarona (VC)
Tel. **0163.431716 - 338.8292110**
info@studioinvesticasa.it
studioinvesticasa@pec.it
www.studioinvesticasa.it

Str. St. di Massazza
V. Campora
V. B. Vittone
V. L. V. Manzone
Str. Rolle
V. Albenga
V. Marilla Rigazio
Str. Vicinale Cantarana
Zona Industriale Ex Faini
V. Trento
Str. Olcenengo
V. Udine
Lg. Istria
V. Siracusa
C. G. Randaccio
V. Dalmazio Birago
V. Lalina
V. Vicenza
Cavalcavia Belvedere
Logistica Sifte-Berti
Str. St. di Massazza
V. Redento Baranzato
V. Pallare
V. F. Donato
C. G. Gastaldi
V. K. Adenauer
V. San Pancrazio
V. Alpi
V. della Fornace Sandri
V. Giovi
V. Gran Paradiso
C. Fiume 22 Febbraio 1924
V. Varese
V. Chivasso
V. Pisa
V. Tivrea
V. Monviso
V. Aosta
Località P.ta Torino
V. C. Sforza
V. Sampione
V. col di Lana
V. Grivola
V. Monte Bianco
V. Rocciamelone
C. Torino
Lg. Torino
V. Ortigara
V. Balmazza
V. Terracina
V. Solaroli
C. M. Prestinari
P. B. Mazzucchelli
V. G. Milano
P. Monte Grappa
V. Asiago
V. G. Chicco
V. Paggi
V. C. Sassone
V. G. Cavanna
V. F. Visconti
V. M. Bertinetti
Via Monfalcone
V. Sabotino
V. L. Ariosto
V. S. Mercadante
V. F. Guicciardini
V. N. Machiavelli
Tangenziale Sud
Via Tangenziale
Zona Artigianale di Via Bertinetti
V. Monfalcone
V. Leblis
V. G. Boccaccio
V. G. Borsi
V. F. Petrarca
V. G. Donizetti
V. A. Gramsci
V. Carso
V. Caboto
V. F. Testi
V. Trino
C. M. Abbiale
Sant'Andrea
P. Continente
V. G. Barzetto
V. G. Paisiello
Zona Commerciale di Cominetti
V. Cascina Binelle
V. L. L. Zamenhoff
V. S. Cabolo
V. F. Chiais
V. E. Forlanini
V. Zambeccari
V. G. Tavallini
Str. Provinciale del Monferrato
V. Trino
Ospedale Prov. Neuropsichiatrico

Vercelli
V. A. Cena
C. Ticino
V. R. Bertana
V. Egitto
P. Irigoien
V. Arles
V. Spagna
V. Trieste
V. A. di Casanova
V. America
Ex Zona Industriale Montefibre
V. Cadet sul Lavoro
V. Dottor U. Schilke
C. G. Rigola
V. A. Meucci
Sesia
V. Candia
V. A. di Cittlenga
V. A. Righi
V. Pitagora
P. Papa Giovanni XXIII
C. G. Marconi
Le Chatillon
P. G. Galilei
V. Fratelli Giolito
V. Altone Vescovo
V. L. Lagrange
V. L. B. Alberti
V. G. Cardano
V. Dalmazia
C. A. de Gasperi
V. Guala Bicheri
P. A. d'Angennes
V. G. Ferraris
V. Monte di Pietà
P.tta Ranza
P. Amedeo IX
V. Duomo
V. V. Cesati
V. R. Lulio
C. Italia
V. V. Gioberti
V. D. Alighieri
P. San Marco
V. Fratelli Lavizzari
P. Risorgimento
P. C. B. Conte di Cavour
P. Palazzo Vecchio
V. E. E. Fea
V. A. Bodo
P. dei Tizzoni
C. G. Matteotti
P. E. Zumaglini
P. San Paolo
P. A. Alciati
P. M. Cugnolio
C. Liberta
V. C. Farini
V. F. Monaco
V. IV Novembre
V. V. Avogadro di Quaregna
V. C. Noè
P. P. Paietta
V. Q. Sella
V. A. Manzoni
V. P. Lucca
V. San Cristoforo
V. L. Bruzza
C. Palestro 30-31 Maggio 1859
C. Magenta 4 Giugno 1859
V. Vinzaglio
V. Giovine Italia
P. G. Mazzini
V. Calatafimi
V. Pastrengo
V. Confienza
P. P. Camana
C. G. de Gregori
V. Agordat
P. C. Battisti
V. Asmara
V. della Rimembranza
C. A. de Rege
V. Bezzecca
C. Bormida
Parco Lungo Sesia Janusz Korczak
V. Derna
V. Bengasi
V. Tripoli
V. Rodi
V. Massaua
P. Lazio
C. A. Salamano
V. Benadir
V. Libia
P. degli Alpini
V. M. Polo
V. N. Zeno
V. Neghelli
V. Benadir
Corso Casale
V. Eritrea
V. Cirenaica
Canale Cavetto
Sesia
V. Somalia
V. Chisimaio
Str. St. del Monferrato N.1
V. Monbello
V. E. Bertola
C. Tanaro
V. Mentana
C. Adda
V. Assab
V. Giuba
V. Montebello
V. Tigrai
V. Ventisei Aprile
V. U. Maddalena
V. dell'Aeronautica
V. Maggio 1906
V. A. del Piano
V. L. Robbiano
P. della Vittoria
Cimitero Monumentale di Billiemme
V. Canton Billiemme
Strada Vicinale
V. Carrozzino
V. Pertengo
V. Sesia
V. Stoppi
V. Thaon di R.
Corso Casale

Vercelli centro

Destinazione	Prezzo	Nuovo / Ristrutturato		Abitabile / Buono stato		Da ristrutturare	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max
Appartamenti	€/Mq	2.000	2.500	900	1.600	600	1.000
Indipendenti	€/Mq	2.400	2.900	1.300	1.800	800	1.200
Box auto	A Corpo	20.000	35.000	13.000	20.000	10.000	-
Negozi	€/Mq	2.400	2.700	1.600	1.900	900	1.200
Uffici	€/Mq	2.000	2.400	1.000	1.500	700	1.000

Vercelli semicentro

Destinazione	Prezzo	Nuovo / Ristrutturato		Abitabile / Buono stato		Da ristrutturare	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max
Appartamenti	€/Mq	1.500	2.200	800	1.200	500	800
Indipendenti	€/Mq	1.900	2.400	1.000	1.400	750	1.100
Box auto	A Corpo	18.000	25.000	12.000	15.000	7.000	-
Negozi	€/Mq	1.800	2.200	1.100	1.600	600	900
Uffici	€/Mq	1.700	2.000	900	1.200	550	900

Vercelli periferia

Destinazione	Prezzo	Nuovo / Ristrutturato		Abitabile / Buono stato		Da ristrutturare	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max
Appartamenti	€/Mq	1.350	1.700	600	800	300	650
Indipendenti	€/Mq	1.700	2.000	900	1.100	600	800
Box auto	A Corpo	12.000	1.5000	9000	11.000	5.000	-

Riproduzione vietata, tutti i diritti riservati F.I.A.I.P Vercelli

N.B. È fondamentale precisare che qualsiasi immobile ha caratteristiche proprie: pur avendo qui espresso valori medi immobiliari per specifiche zone, ogni valutazione andrà meglio affinata con la conoscenza e l'esperienza del professionista.

Borgosesia

Destinazione	Prezzo	Nuovo / Ristrutturato		Abitabile / Buono stato		Da ristrutturare	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max
Appartamenti	€/Mq	1.500	2.200	600	1.100	400	700
Indipendenti	€/Mq	1.800	2.200	900	1.250	550	850
Box auto	A Corpo	-	20.000	-	-	10.000	-

Crescentino

Destinazione	Prezzo	Nuovo / Ristrutturato		Abitabile / Buono stato		Da ristrutturare	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max
Appartamenti	€/Mq	1.100	1.300	400	550	250	400
Indipendenti	€/Mq	1.200	1.400	500	670	350	450
Box auto	A Corpo	-	10.000	-	-	5.000	-

Gattinara

Destinazione	Prezzo	Nuovo / Ristrutturato		Abitabile / Buono stato		Da ristrutturare	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max
Appartamenti	€/Mq	1.400	1.750	600	900	350	450
Indipendenti	€/Mq	1.650	1.900	750	1.050	500	600
Box auto	A Corpo	-	15.000	-	-	8.000	-

Riproduzione vietata, tutti i diritti riservati F.I.A.I.P Vercelli

Santhià

Destinazione	Prezzo	Nuovo / Ristrutturato		Abitabile / Buono stato		Da ristrutturare	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max
Appartamenti	€/Mq	1.000	1.700	500	800	400	600
Indipendenti	€/Mq	1.200	1.700	650	800	450	700
Box auto	A Corpo	10.000	12.000	8.000	10.000	6.000	-
Negozi	€/Mq	800	1.100	700	800	500	700
Uffici	€/Mq	800	1.100	700	800	500	700

Trino

Destinazione	Prezzo	Nuovo / Ristrutturato		Abitabile / Buono stato		Da ristrutturare	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max
Appartamenti	€/Mq	1.000	1.300	550	700	250	400
Indipendenti	€/Mq	1.200	1.400	750	900	400	700
Box auto	A Corpo	-	10.000	-	7.000	4.000	-
Negozi	€/Mq	1.100	1.300	700	900	400	600
Uffici	€/Mq	1.100	1.300	600	800	400	600

Varallo

Destinazione	Prezzo	Nuovo / Ristrutturato		Abitabile / Buono stato		Da ristrutturare	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max
Appartamenti	€/Mq	1.500	2.000	700	1.100	250	550
Indipendenti	€/Mq	1.700	2.100	850	1.250	400	700
Box auto	A Corpo	-	16.000	-	-	6.000	-

Riproduzione vietata, tutti i diritti riservati F.I.A.I.P Vercelli

N.B. È fondamentale precisare che qualsiasi immobile ha caratteristiche proprie: pur avendo qui espresso valori medi immobiliari per specifiche zone, ogni valutazione andrà meglio affinata con la conoscenza e l'esperienza del professionista.

Altri Comuni

Destinazione	Prezzo	Nuovo / Ristrutturato		Abitabile / Buono stato		Da ristrutturare	
ALAGNA		Min	Max	Min	Max	Min	Max
Appartamenti	€/Mq	4.500	5.500	2.800	3.300	1.200	1.900
Indipendenti	€/Mq	4.650	5.650	2.950	3.450	1.350	2.050
ASIGLIANO		Min	Max	Min	Max	Min	Max
Indipendenti	€/Mq	1.400	1.600	600	900	300	600
BORGO VERCELLI		Min	Max	Min	Max	Min	Max
Appartamenti	€/Mq	1.200	1.400	650	800	200	400
Indipendenti	€/Mq	1.500	1.800	850	1.200	300	500
Box auto	A Corpo	-	15.000	-	10.000	5.000	-
CAMPERTOGNO MOLLIA - PIODE		Min	Max	Min	Max	Min	Max
Appartamenti	€/Mq	1.600	2.100	1.100	1.500	300	900
Indipendenti	€/Mq	1.650	2.200	1.250	1.800	500	1.100
CARESANABLOT		Min	Max	Min	Max	Min	Max
Indipendenti	€/Mq	1.800	2.000	1.000	1.200	600	800
Box auto	A Corpo	-	15.000	-	10.000	8.000	-
CIGLIANO		Min	Max	Min	Max	Min	Max
Appartamenti	€/Mq	1.100	1.500	550	700	300	500
Indipendenti	€/Mq	1.100	1.700	550	700	350	550
Box auto	A Corpo	10.000	12.000	9.000	10.000	7.000	9.000
DESANA		Min	Max	Min	Max	Min	Max
Indipendenti	€/Mq	1.400	1.600	800	1.000	400	600

Riproduzione vietata, tutti i diritti riservati F.I.A.I.P Vercelli

Destinazione	Prezzo	Nuovo / Ristrutturato		Abitabile / Buono stato		Da ristrutturare	
OLCENENGO		Min	Max	Min	Max	Min	Max
Indipendenti	€/Mq	1.300	1.600	600	900	300	600
PEZZANA		Min	Max	Min	Max	Min	Max
Indipendenti	€/Mq	1.400	1.600	650	900	300	600
PRAROLO		Min	Max	Min	Max	Min	Max
Indipendenti	€/Mq	1.400	1.600	600	1.000	350	550
QUARONA		Min	Max	Min	Max	Min	Max
Appartamenti	€/Mq	1.500	1.750	550	850	250	400
Indipendenti	€/Mq	1.650	1.900	750	1.050	400	600
Box auto	A Corpo	-	18.000	-	-	8.000	-
RIVA VALDOBBIA		Min	Max	Min	Max	Min	Max
Appartamenti	€/Mq	2.500	3.500	1.500	2.000	900	1.400
Indipendenti	€/Mq	2.600	4.000	1.700	2.200	1000	1.500
Box auto	A Corpo	-	25.000	-	-	15.000	-
SCOPELLO - SCOPA - PILA		Min	Max	Min	Max	Min	Max
Appartamenti	€/Mq	1.300	1.900	900	1.300	300	900
Indipendenti	€/Mq	1.450	2.050	1.000	1.450	450	1.000
SERRAVALLE		Min	Max	Min	Max	Min	Max
Appartamenti	€/Mq	1.300	1.600	400	800	200	400
Indipendenti	€/Mq	1.450	1.750	750	900	350	500
Box auto	A Corpo	-	18.000	-	-	6.000	-
STROPPIANA		Min	Max	Min	Max	Min	Max
Indipendenti	€/Mq	1.400	1.600	650	1.000	250	500
TRONZANO		Min	Max	Min	Max	Min	Max
Appartamenti	€/Mq	1.000	1.250	550	700	300	500
Indipendenti	€/Mq	1.000	1.250	600	700	300	500
Box auto	A Corpo	10.000	12.000	9.000	10.000	7.000	-

Riproduzione vietata, tutti i diritti riservati F.I.A.I.P Vercelli

N.B. È fondamentale precisare che qualsiasi immobile ha caratteristiche proprie: pur avendo qui espresso valori medi immobiliari per specifiche zone, ogni valutazione andrà meglio affinata con la conoscenza e l'esperienza del professionista.

Area Baraggia e sponde Sesia

ALBANO VERCELLESE – ARBORIO – BALOCCO – BURONZO – CARISIO – CASANOVA ELVO – SAN GIACOMO VERCELLESE – COLLOBIANO – FORMIGLIANA – GHISLARENGO GREGGIO – LENTA – LOZZOLO – OLDENICO – QUINTO VERCELLESE – ROVASENDA ROASIO – VILLARBOIT - VILLATA

Destinazione	Prezzo	Nuovo / Ristrutturato		Abitabile / Buono stato		Da ristrutturare	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max
Indipendenti	€/Mq	1.200	1.400	550	800	350	500

Area Bassa e le Grange

CARESANA – COSTANZANA – FONTANETTO PO – LAMPORO – MOTTA DEI CONTI PALAZZOLO VERCELLESE – PERTENGO – RIVE – RONSECCO - TRICERRO

Destinazione	Prezzo	Nuovo / Ristrutturato		Abitabile / Buono stato		Da ristrutturare	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max
Indipendenti	€/Mq	1.200	1.500	550	800	300	500

Area vercellese e agro dell'asciutta

ALICE CASTELLO – BIANZÈ – BORGO D'ALE – CROVA – LIGNANA – LIVORNO FERRARIS MONCRIVELLO – SALASCO – SALI VERCELLESE – SALUGGIA – SAN GERMANO VERCELLESE

Destinazione	Prezzo	Nuovo / Ristrutturato		Abitabile / Buono stato		Da ristrutturare	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max
Indipendenti	€/Mq	900	1.250	300	700	200	300

Riproduzione vietata, tutti i diritti riservati F.I.A.I.P Vercelli

Area alta Valsesia

BALMUCCIA - BOCCIOLETO - CARCOFORO - CERVATTO - CIVIASCO - CRAVAGLIANA
FOBELLO - RASSA - ALTO SERMENZA - RIMELLA - ROSSA - VOCCA

Destinazione	Prezzo	Nuovo / Ristrutturato*		Abitabile / Buono stato		Da ristrutturare	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max
Appartamenti	€/Mq	1.500	1.700	500	1.000	200	600
Indipendenti	€/Mq	1.600	1.800	600	1.100	400	800

* I prezzi degli immobili nuovi o ristrutturati si riferiscono solamente alla zona alta Valsesia, mentre nelle valli Sermenza e Mastallone non sono rilevabili.

Area bassa Valsesia

BREIA – CELLIO – GUARDABOSONE – POSTUA - VALDUGGIA

Destinazione	Prezzo	Nuovo / Ristrutturato*		Abitabile / Buono stato		Da ristrutturare	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max
Appartamenti	€/Mq	800	1.200	450	600	200	350
Indipendenti	€/Mq	1.000	1.400	550	700	300	450

DL IMMOBILIARE
P.zza Combattenti, 7 QUARONA (VC)
0163.43.24.42 www.dlimmobiliare.it info@dlimmobiliare.it

Riproduzione vietata, tutti i diritti riservati F.I.A.I.P Vercelli

Sintesi delle novità nel settore immobiliare

Si riportano, di seguito, in forma sintetica, alcune delle principali novità per il settore immobiliare.

• Sterilizzazione IVA: viene confermata la "sterilizzazione" degli aumenti delle aliquote Iva per l'anno 2020, mentre per gli anni successivi viene previsto l'aumento sia dell'Iva ridotta sia di quella ordinaria.

• Proroga della cedolare secca mancata al 21% per i contratti di locazione aventi ad oggetto negozi-botteghe C/1, ovviamente si continua ad applicare la cedolare secca per i contratti di locazione aventi oggetto negozi-botteghe C/1 stipulati nel corso del 2019.

• Aliquota del 10%, resa strutturale, per la cedolare secca da applicare ai canoni di cui ai contratti di locazione a canone calmierato nei Comuni ad alta densità abitativa.

• Unificazione IMU-TASI : aumento dell'aliquota di base per la generalità degli immobili dal 7,6 per mille all'8,6 per mille (con possibilità per i Comuni di aumentarla di 2 punti per mille o di azzerarla) e dal 4 al 5 per mille per gli immobili "prima casa" ancora soggetti all'imposta, ossia quelli classificati A1, A/8, A/9.

• Aumento tassazione delle plusvalenze: aumenta dal 20% al 26% la tassazione sulle plusvalenze realizzate in caso di cessioni a titolo oneroso di beni immobili prima dei 5 anni dal loro acquisto o costruzione.

• Fondo garanzia prima casa: al Fondo di garanzia per la prima casa di cui all'articolo 1, comma 48, lettera c), della legge 27 dicembre 2013, n. 147, vengono assegnati 10 milioni di euro per l'anno 2020.

• Proroga degli incentivi fiscali per risparmio energetico, ristrutturazioni edilizie, sismabonus, bonus mobili: proroga per l'anno 2020 delle detrazioni fiscali per le spese documentate.

• Bonus facciate: detrazione al 90% dell'imposta lorda per le spese documentate (non vi sono limiti di spesa) sostenute nel 2020 per interventi di pulitura, tinteggiatura esterna, recupero, restauro degli edifici ubicati in zona A o B con la precisazione che sono ammesse al beneficio solo gli interventi sulle strutture opache della facciata, balconi, ornamenti e fregi.

• Detrazione oneri al 19% (tra cui le provvigioni dei mediatori fino a 1000 Euro; gli interessi passivi sui mutui "prima casa"): viene stabilito l'obbligo di tracciabilità delle spese sostenute.

Dal decreto fiscale (D.L.n. 124/2019) collegato alla Manovra di bilancio 2020 si segnalano:

• modifiche al regime dell'utilizzo del contante : viene stabilito che il valore soglia, pari a 3.000 Euro nella legislazione vigente, oltre il quale si applica il divieto al trasferimento del contante fra soggetti diversi, venga ridotto a 2.000 Euro a partire dal 1° luglio 2020 e fino al 31 dicembre 2021, per ridursi ulteriormente a 1.000 Euro dal 1° gennaio 2022.

Fonte
Centro studi F.I.A.I.P.

I quesiti più frequenti all'Agenzia delle Entrate

Risponde Paolo Calderone

Bonus facciate

Per avere diritto al bonus facciate, come si verifica il superamento del limite del 10% della superficie lorda disperdente di un edificio la cui facciata è parzialmente rivestita in piastrelle?

Quando si effettuano interventi che non sono soltanto di pulitura o tinteggiatura e che interessano oltre il 10% dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio, per avere diritto al bonus facciate occorre che siano rispettati prescrizioni e requisiti minimi in materia di prestazioni energetiche degli edifici e determinati valori limite della trasmittanza termica delle strutture componenti l'involucro edilizio. Il calcolo del 10% dell'intonaco va fatto tenendo conto del totale della superficie complessiva disperdente. Se una parte della facciata è rivestita in piastrelle o altri materiali che non rendono possibile realizzare interventi influenti dal punto di vista termico, per verificare il superamento del limite del 10% occorre eseguire il rapporto tra la restante superficie della facciata interessata dall'intervento e il valore totale lordo complessivo della superficie disperdente.

IRPEF su fabbricato non locato

Sono proprietario di un appartamento non affittato, per il quale pago annualmente l'Imu, che si trova nello stesso comune in cui ho un altro fabbricato che utilizzo come abitazione principale. È corretto affermare che oltre l'Imu devo pagare anche l'Irpef?

Generalmente, per i fabbricati non concessi in locazione chi paga l'imposta comunale sugli immobili (Imu) non deve pagare anche l'Irpef e le relative addizionali comunale e regionale. Questa regola generale, tuttavia, non è applicabile agli immobili a uso abitativo (rientranti nelle categorie catastali da A1 ad A11, escluso A10), non locati e assoggettati a Imu, quando gli stessi si trovano nello stesso comune nel quale è situato l'immobile adibito ad abitazione principale. In questa situazione, infatti, il reddito del fabbricato non locato concorre alla formazione della base imponibile dell'Irpef e delle relative addizionali nella misura del 50%.

Cessione credito lavori condominiali

Chiedo delucidazioni in merito alla cessione della detrazione fiscale per lavori presso condomini rientranti nella categoria Ecobonus 50% (sostituzione caldaia, senza termoregolazione evoluta, in quanto non ritenuta valida dall'Enea). Il quesito è il seguente: la cessione del credito (non quindi lo sconto) è rimasta in vigore?

Si, per le spese sostenute per interventi di riqualificazione energetica è sempre possibile cedere un credito pari alla detrazione spettante. La cessione può essere disposta in favore dei fornitori che hanno effettuato gli interventi o di altri soggetti privati. Solo i condòmini che nell'anno precedente a quello di sostenimento della spesa si trovano nella cosiddetta "no tax area" (i cosiddetti incapienti) possono cedere il credito anche a istituti di credito e intermediari finanziari. E' invece esclusa, per tutti, la cessione in favore delle amministrazioni pubbliche.

Ripartizione detrazione per ristrutturazioni edilizie

L'anno scorso mio padre ha sostenuto spese per interventi di ristrutturazione edilizia della sua abitazione. Mi è stato detto che avendo più di ottanta anni può detrarre queste spese in 5 anni invece che in 10. È così? No, da qualche anno (dal periodo d'imposta 2012) la detrazione per interventi di ristrutturazione edilizia deve essere ripartita obbligatoriamente in 10 quote annue di pari importo. In passato, precisamente dal 2003 al 2011, solo per i contribuenti con età non inferiore a 75 o 80 anni è stata prevista una diversa modalità di ripartizione della detrazione, che prevedeva di usufruire dell'agevolazione rispettivamente in 5 e 3 rate annuali invece che 10.

Agevolazione per installazione condizionatore

Dovrei installare un condizionatore a pompa di calore nella mia abitazione principale. Ho diritto alla detrazione? Se si, come risparmio energetico o come ristrutturazione edilizia? Mi darebbe diritto al bonus mobili?

L'installazione di un condizionatore a pompa di calore su immobili residenziali, trattandosi di un impianto di climatizzazione invernale ed estiva, rientra tra gli interventi di manutenzione straordinaria per i quali si può usufruire della detrazione Irpef indicata nell'art. 16-bis del Tuir. La detrazione è pari al 50% della spesa sostenuta entro il 31 dicembre 2020 e va ripartita in dieci quote annuali costanti e di pari importo nell'anno di sostenimento della spesa e in quelli successivi. L'intervento consente di usufruire anche della detrazione per l'acquisto di mobili ed elettrodomestici, in presenza delle condizioni previste dalle disposizioni che regolano questa agevolazione.

Bonus mobili e inizio lavori

Per richiedere il bonus mobili come faccio a dimostrare la data di inizio dei lavori di ristrutturazione, non essendo obbligato a presentare al comune la Cila (comunicazione di inizio lavori asseverata)? Devo portare in comune una Dichiarazione dell'Atto di Notorietà?

Come è noto, per avere diritto al bonus mobili ed elettrodomestici bisogna usufruire della detrazione delle spese per interventi di recupero del patrimonio edilizio. Inoltre, è necessario che la data dell'inizio dei lavori di ristrutturazione sia precedente a quella di acquisto dei beni. Non è fondamentale, invece, che le spese di ristrutturazione siano sostenute prima di quelle per l'arredo dell'immobile ristrutturato. La data di avvio dei lavori può essere dimostrata, per esempio, da eventuali abilitazioni amministrative o dalla comunicazione preventiva all'Asl, se è obbligatoria. Per gli interventi che non necessitano di comunicazioni o titoli abilitativi, è sufficiente una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà (come prevede il provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate n. 149646 del 2 novembre 2011). La dichiarazione va conservata ed esibita a richiesta degli uffici che effettuano il controllo sulla spettanza dell'agevolazione.

Bonus facciate

I lavori ammessi

Ai fini del riconoscimento del bonus, gli interventi devono essere finalizzati al "recupero o restauro" della facciata esterna e devono essere realizzati esclusivamente sulle "strutture opache della facciata, su balconi o su ornamenti e fregi. L'agevolazione, pertanto, riguarda gli interventi effettuati sull'involucro esterno visibile dell'edificio, vale a dire sia sulla parte anteriore, frontale e principale dell'edificio, sia sugli altri lati dello stabile (intero perimetro esterno). Tra i lavori agevolabili rientrano quelli per il rinnovo e consolidamento della facciata esterna dell'edificio, inclusa la mera tinteggiatura o pulitura della superficie, e lo stesso vale per i balconi o per eventuali fregi esterni. E ancora, lavori sulle grondaie, sui pluviali, sui parapetti, sui cornicioni e su tutte le parti impiantistiche coinvolte perché parte della facciata dell'edificio. Beneficiano della detrazione anche le spese correlate agli interventi e alla loro realizzazione, ad esempio perizie, sopralluoghi, progettazione dei lavori, installazioni di ponteggi, ecc. Anche gli interventi influenti dal punto di vista termico o che interessino oltre il 10 per cento dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio rientrano nel campo del bonus facciate.Tali lavori devono però soddisfare i requisiti indicati nel decreto del Ministro dello sviluppo economico 26 giugno 2015 (decreto "requisiti minimi") e i valori limite della trasmittanza termica delle strutture componenti l'involucro edilizio.

La detrazione guarda al 2020

Per il calcolo della detrazione, per le persone fisiche, compresi gli esercenti arti e professioni, e per gli enti non commerciali, si deve far riferimento al criterio di cassa, ovvero, alla data dell'effettivo pagamento, indipendentemente dalla data di avvio degli interventi. Ad esempio, un intervento ammissibile iniziato a luglio 2019, ma con pagamenti effettuati sia nel 2019 che nel 2020, consentirà sì la fruizione del "bonus facciate" ma solo con riferimento alle spese sostenute nel 2020. Per le imprese individuali, le società e gli enti commerciali, si guarderà al "criterio di competenza" e, quindi, alle spese da imputare al periodo di imposta in corso al 31 dicembre 2020, indipendentemente dalla data di avvio degli interventi cui le spese si riferiscono e indipendentemente dalla data dei pagamenti.

Agenti Immobiliari
Di Stadio - Goria S.a.s
339 2448406 335 5424739
VERCELLI - C.so Matteotti, 38 (ang. Via Viviani, 2) - Tel. 0161 215877
e-mail: distadiogoriasas@tin.it - roberto goria@live.it

Cosa fare per fruire del bonus

Per godere dell'agevolazione, i contribuenti non titolari di reddito d'impresa, devono effettuare il pagamento delle spese tramite bonifico bancario o postale dal quale risulti la causale del versamento, il codice fiscale del beneficiario della detrazione ed il numero di partita Iva/codice fiscale del soggetto a favore del quale il bonifico è effettuato. Inoltre, è necessario indicare nella dichiarazione dei redditi i dati catastali identificativi dell'immobile e, se i lavori sono effettuati dal detentore, gli estremi di registrazione dell'atto che ne costituisce titolo e gli altri dati richiesti ai fini del controllo della detrazione. L'Agenzia ricorda che possono essere utilizzati i bonifici predisposti da banche e Poste spa per il pagamento delle spese ai fini dell'Ecobonus o della detrazione per interventi di ristrutturazione edilizia. Per gli interventi che influiscono dal punto di vista termico o che interessano oltre il10% dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio si applicano anche le stesse procedure e gli stessi adempimenti previstiper l'Ecobonus daldecreto 19 febbraio 2007 e che entro 90 giorni dalla fine dei lavori deve essere inviata all'ENEA, esclusivamente in via telematica, la scheda descrittiva relativa agli interventi realizzati.È obbligatorio, infine, conservare ed esibire, se richiesta dagli uffici, tutta la documentazione indicata nella circolare di oggi, tra cui i documenti comprovanti le spese effettivamente sostenute per la realizzazione degli interventi, la copia della delibera assembleare di approvazione dell'esecuzione dei lavori, ecc.

Fonte
Agenzia delle Entrate

PONTI servizi immobiliari s.a.s.
Ponti geom. Alessandro
Ponti geom. Filippo
Tel. 0163 827401
Cell. 348 648.42.86 - 335 692.13.83
13045 Gattinara (VC) - Corso Vercelli, 1

sampietro studio immobiliare
Via Vallotti n. 30 - VERCELLI
www.sampietrocase.it
Tel. 0161 210968 cell. 347 8763521
sampietromauro@libero.it

Stralcio dal Codice deontologico F.I.A.I.P.

I rapporti con il pubblico e la clientela

SEZIONE PRIMA
rapporti con il pubblico

ART. 1 L'associato FIAIP deve conoscere il mercato, la sua evoluzione, le leggi, i regolamenti ed in genere tutte le norme relative allo svolgimento della propria attività professionale. Non deve accettare incarichi che non possa svolgere con adeguata competenza.

ART. 2 L'associato F.I.A.I.P., nello svolgimento della propria opera professionale, dovrà sempre ispirarsi ai principi etici citati in premessa e considerare ogni proprio comportamento alla luce dell'ulteriore principio etico della funzione sociale della professione esercitata. Dovrà promuovere e perseguire la parità di accesso al diritto alla casa nel rispetto della normativa antidiscriminatoria vigente.

ART. 3 L'associato F.I.A.I.P. nell'ambito di quanto previsto dalle norme, dovrà sempre spendere il proprio nome ed adempiere al dovere di verità.

ART. 4 L'associato F.I.A.I.P., ove ciò gli sia consentito dalla normativa che disciplina la attività dallo stesso svolta, su espressa richiesta della parte che gli ha conferito l'incarico, potrà sottacere il nome di questa sino al momento della conclusione dell'affare.

ART. 5 L'associato F.I.A.I.P. dovrà preferibilmente operare in base ad un incarico conferito in forma scritta nel quale le clausole siano il più possibile chiare, di semplice lettura e interpretazione, non diano luogo ad ambiguità ed in tal guisa siano definiti anche tipo di prestazione, ammontare del compenso, eventuale rimborso delle spese e le altre condizioni.

ART. 6 L'ammontare del compenso dovrà essere pattuito in anticipo fra le parti, fissato in maniera chiara e ove lo stesso non sia indicato in una cifra esplicitata, la determinazione dello stesso dovrà essere effettuata secondo patti chiari e privi di possibili diverse interpretazioni.

ART. 7 In nessun caso l'associato F.I.A.I.P. nello svolgimento della propria attività dovrà operare in modo da confondere il proprio patrimonio con denaro, titoli o qualsivoglia altro valore ricevuti a ragione e causa della attività professionale svolta.

ART. 8 L'associato F.I.A.I.P. dovrà provvedere con regolarità e tempestività agli adempimenti previdenziali e fiscali a suo carico secondo le norme vigenti a favore dei propri dipendenti e collaboratori.

SEZIONE SECONDA
rapporti con la clientela

ART. 9 L'incarico dovrà essere a tempo determinato.

ART. 10 L'associato F.I.A.I.P. agente immobiliare effettuata la valutazione dell'immobile o dell'azienda, stabilite le condizioni essenziali dell'incarico con la parte venditrice, locatrice o cedente dovrà portare a conoscenza dell'incaricante tutte le proposte ricevute.

ART. 11 L'associato F.I.A.I.P. agente immobiliare dopo aver concordato le condizioni essenziali del contratto con una parte interessata all'acquisto, alla locazione o al rilievo dell'azienda non dovrà proporre a terzi la conclusione del contratto sino all'avvenuto esaurimento della trattativa iniziata.

ART. 12 L'associato F.I.A.I.P. agente immobiliare quando intenda concludere per sé l'affare per il quale è stato incaricato dovrà immediatamente e senza ambiguità informare di ciò il cliente. Stesso comportamento dovrà tenere nel caso voglia vendere o locare una propria proprietà immobiliare. In ogni caso non dovrà percepire alcun compenso di mediazione. E' da considerarsi violazione deontologica il far intervenire altri "per sé o per persona da nominare" alla stipula del preliminare e poi sostituirsi a questi all'atto del contratto definitivo.

ART. 13 L'associato F.I.A.I.P. agente immobiliare o mediatore creditizio deve rifiutare iniziative e comportamenti che, pur proposti da banche o intermediari finanziari, possano essere in qualche modo sfavorevoli alla parte mutuataria o in contrasto con le esigenze della stessa, facendo comunque prevalere l'interesse di quest'ultima anche subordinando il proprio.

ART. 14 L'associato F.I.A.I.P. deve sempre informare il cliente sui costi, benefici e limiti della operazione e informarlo in maniera chiara e dettagliata degli eventuali rischi derivanti dall'operazione finanziaria proposta.

ART. 15 L'associato F.I.A.I.P. nell'ambito della propria attività professionale incaricato di amministrare o gestire beni che potranno essere oggetto di futura compravendita o locazione dovrà concordare preventivamente l'ammontare del compenso spettantegli per questa specifica attività e non potrà incassare somme da terzi se a ciò non sia stato preventivamente autorizzato per iscritto.

ART. 16 L'associato F.I.A.I.P. potrà accettare l'incarico di valutare un bene esclusivamente nei limiti delle proprie attribuzioni professionali e la propria competenza, esperienza e preparazione. Nel caso in cui non sia in grado di provvedere personalmente dovrà avvalersi di un professionista di settore scelto in accordo con il cliente.

ART.17 L'associato F.I.A.I.P. è tenuto a valutare con la massima attenzione l'incarico conferitogli e dovrà informare tempestivamente il cliente in merito a tutte le problematiche inerenti l'affare e delle quali lo stesso abbia o dovrebbe avere contezza secondo le regole della diligenza professionale.

ART. 18 L'associato F.I.A.I.P. che a ragione e causa della propria attività professionale abbia diritto al rimborso delle spese dovrà sempre essere in grado di documentarle e all'atto della richiesta di rimborso dovrà esibire, se richiesto, una nota chiara e dettagliata delle somme anticipate e delle spese sostenute.

ART. 19 L'associato F.I.A.I.P. che a ragione e causa della propria attività professionale rilevi o riscuota somme per conto di una parte o del cliente dovrà metterle immediatamente a disposizione dell'avente diritto. È vietata ogni forma di compensazione con compensi o rimborsi spese se non espressamente concordato per iscritto.

ART. 20 L'associato F.I.A.I.P. nel dare informazioni al pubblico sulla propria attività professionale dovrà curare che l'informazione sia corretta, veritiera e non incida negativamente sulla dignità e il decoro della professione. Il contenuto della informazione pubblicitaria non dovrà mai essere ingannevole, elogiativa e comparativa.

ART. 21 L'associato F.I.A.I.P. deve con diligenza adeguarsi a quanto previsto dalle norme vigenti a tutela della "privacy", rendendo al cliente adeguata informativa; con altrettanta diligenza deve rispettare la disciplina dettata contro il riciclaggio di denaro (antiriciclaggio).

Unogas Energia *partner energetico delle* ***agenzie immobiliari FIAIP Vercelli***

Gestione rapida delle pratiche sui contatori di energia elettrica e gas naturale dei tuoi clienti. **Pensiamo a tutto noi**, in più per te un **Referente Commerciale dedicato** sempre a tua disposizione.

- Attivazione forniture
- Posa contatori
- Volture e subentri
- Variazioni di potenza
- Nuovi allacciamenti
- Rata Costante

PER INFO: Unogas Point Vercelli • Piazza Zumaglini 19 • Tel. 0161 254581
Oldano Petroli Partner Unogas
Frazione Vanzone 19/D, Borgosesia (VC) • Tel. 0163 25009

FIAIP
FEDERAZIONE ITALIANA AGENTI IMMOBILIARI PROFESSIONALI

Unogas
Gas • Luce • Servizi

unogas.it | 800 089 952

PUBLIKIM BIRLIT