

# Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari

PORDENONE



F.I.M.A.A.

## Borsino Immobiliare

### Provincia di Pordenone

# 2014/2015



**CONFCOMMERCIO**  
IMPRESE PER L'ITALIA

ASCOM - PORDENONE

# tasso **1,99%**



**Personalizzati**

**MUTUI CASA**

*in base ai tuoi gusti*

**Dì la verità,  
te l'aspettavi così?**

**Mutui Casa BCC,  
più di quello  
che ti aspetti.**



**Pordenonese**

[www.bccpn.it](http://www.bccpn.it)

## Presentazione



Puntuale e con rigore ecco nuovamente il “Borsino Immobiliare della provincia di Pordenone”, pubblicazione curata dagli Agenti immobiliari della Fimaa (Federazione Italiana Mediatori Agenti d’Affari) che utilizzando dati reali ricavati dalle compravendite degli ultimi mesi, è in grado, di fornire un quadro dei valori degli immobili unico per il territorio provinciale. Uno strumento valido e importante, che interessa professionisti del settore e privati.

In un mercato come quello in cui si sta vivendo, cioè in continua e inarrestabile evoluzione, stiamo assistendo ad una stabilizzazione dei prezzi dell’usato, sia residenziale che industriale, dovuto sia alla flessione economica che, alla sempre maggiore attenzione posta dagli acquirenti ai costi di ristrutturazione nonché di riqualificazione energetica degli immobili più datati.

E, ancor più importante risulta essere la situazione che interessa il comparto del Terziario. Il numero di negozi, uffici e capannoni industriali sfitti, negli ultimi due anni, è aumentato ed a ciò si sta ponendo rimedio adottando delle strategie che agevolino le imprese perlomeno nella fase di start-up, con canoni inizialmente ribassati, poi ritoccabili di anno in anno al rialzo. Tutto questo nella speranza di una ripresa economica che, secondo gli esperti, non tarderà a decollare.

Analogamente si sta sempre più diffondendo la formula denominata “rent-to-buy”. Questa particolare tipologia di contratto consente all’acquirente di utilizzare l’immobile sin da subito anche se non dispone di tutto il denaro, abitandolo e versando, per un determinato periodo di tempo, degli importi sotto forma di “canoni di locazione” che verranno poi dedotti, in tutto o in parte, dal prezzo finale di acquisto dell’immobile.

Questo tipo di strategia ha il vantaggio per il venditore di ottenere comunque un reddito dal fabbricato, oltre alla consapevolezza di avere alle spalle un acquirente che, dal canto suo, ha la possibilità di attendere il momento più favorevole per richiedere un mutuo.

A tal proposito notiamo con piacere, come tutti i primari Istituti di credito, si stiano adoperando per creare sempre più, possibili e innovative formule di finanziamento.

Fortunatamente nella nostra Regione possiamo ancora disporre dei contributi a fondo perduto per l’acquisto, la costruzione o il recupero di unità abitative.

Anche la proroga delle agevolazioni fiscali approvata dal Governo per le ristrutturazioni e riqualificazioni degli immobili risulta essere un concreto aiuto al settore e siamo fiduciosi che ciò possa contribuire a smuovere il mercato soprattutto dell’usato più datato, favorendo così la riqualificazione di un patrimonio immobiliare che rischiava di essere messo da parte.

Un altro aspetto sul quale si focalizza sempre più l’attenzione del pubblico è quello del risparmio energetico: le nuove case si evolvono con le ultime tecnologie all’insegna del rispetto per l’ambiente, puntando alla riduzione drastica dei consumi e all’uso di materiali ecocompatibili e atossici.

Ringrazio tutti gli associati F.I.M.A.A. che hanno contribuito alla redazione di questo Borsino e confido che la nostra professionalità sia sempre più apprezzata e che venga considerata come un valido aiuto per assicurare e garantire “l’affare” sotto tutti i punti di vista.

A nome di tutto il nuovo Consiglio Provinciale, colgo l’occasione per augurare a tutti gli associati un buon lavoro.

*Il Presidente*  
**dott.ssa Maria Grazia Lozzer**

# F.I.M.A.A.

# Indice

1	Presentazione	28	Disciplina delle fattispecie denominate "Rent to Buy"
3	Intervento del presidente UPPI	31	Fondo Regionale di garanzia per l'edilizia residenziale, ai sensi della L.R. 4/2001 art. 5.
4	Consiglio Provinciale F.I.M.A.A	33	La riforma della Mediazione Creditizia: alcune considerazioni.
5	Associati F.I.M.A.A.	34	La riforma del condominio
13	I Contratti	36	Obblighi in materia di A.P.E. nei contratti di trasferimento e di locazione degli immobili
15	Fisco e Casa: le locazioni	38	Clima acustico negli edifici di civile abitazione
17	Fisco e Casa: acquisto e vendita		
26	Metodologie di calcolo per le superfici commerciali		
26	Allacciamenti ed accatastamenti		
27	Categorie catastali		

## Valori immobiliari

44	Pordenone	63	Piancavallo
48	Arzene	64	Polcenigo
49	Aviano	66	Porcia
50	Azzano Decimo	68	Prata di Pordenone
51	Brugnera	69	Pravidomini
52	Budoia	70	Roveredo in Piano
53	Caneva	71	San Quirino
54	Casarsa della Delizia	72	Sacile
55	Chions	74	San Giorgio della Rinchinvelda
56	Cordenons	76	San Vito al Tagliamento
58	Fiume Veneto	78	Sesto al Reghena
59	Fontanafredda	80	Spilimbergo
60	Maniago	82	Valvasone
62	Pasiano di Pordenone	83	Zoppola

## Intervento del presidente UPPI

Colgo volentieri l'occasione che mi viene data di intervenire nel "Borsino Immobiliare" della FIMAA provinciale di Pordenone.

Circa il delicato problema dei prezzi degli immobili, non ho mai dato molto credito alle informazioni che pervengono dalle più disparate fonti le quali, di solito, tendono a generalizzare, uniformare e banalizzare l'intero settore immobiliare, sintetizzando prezzi, valori e orientamenti.

Il mercato immobiliare è realtà delicata, composita, complessa, articolata e diversificata su basi tra le più varie e distinte (tipologia, collocazione territoriale, destinazione ...) tale da non poter mai essere imbrigliato entro slogan assoluti ed astratti. Al contrario, lo stesso, deve essere reso palese attraverso l'individuazione di tutte tali caratteristiche prima di poter arrivare alla individuazione di prezzi, valori, orientamenti, aspettative del mercato medesimo.

Pertanto vi è la necessità, non diversamente soddisfabile, di reperire i dati "oggettivi" sul territorio ad opera di chi "vive" quotidianamente il grande e variopinto scenario di uno dei luoghi più importanti sia per la società, che per il mercato, che per le imprese, che per le aspettative delle persone.

Già, proprio queste ultime, sono le comparse di questo enorme palcoscenico dove si deve trovare soddisfazione alle loro più intime e primarie esigenze quali: la casa di abitazione ove si vive, il luogo di lavoro ove si passa gran parte del proprio tempo, la tutela del risparmio che molti affidano al settore immobiliare, tanto per citare alcune di tali esigenze.

In quest'ottica, pertanto, si colloca la realizzazione del "Borsino immobiliare provinciale" di FIMAA che è un sicuro punto di riferimento per l'intera società e che sarebbe bello integrare con un più generale programma di rilevazione dei dati sul territorio per fornire, a tutte le componenti della società, dati "certi" sui quali orientare, per i singoli settori di interesse, le proprie scelte.

Va quindi riconosciuto a FIMAA di aver sicuramente fornito, non solo a operatori del settore, ma all'intera società, persone, imprese, politica, amministrazione insomma a tutte le componenti, un importantissimo ed insostituibile strumento di lavoro.

Complimenti.

**Ladislaw Kowalski**

*Presidente provinciale UPPI – Pordenone  
Unione Piccoli Proprietari Immobiliari*

# Consiglio Provinciale F.I.M.A.A

## PRESIDENTE



### Lozzer Maria Grazia

Via Sclavons, 9 - 33084 Cordenons  
Tel. 0434.933233 - Fax 0434.933233  
caseterreni@libero.it  
Cell. 393.9855014  
C.C.I.A.A. PN n° isc. 196

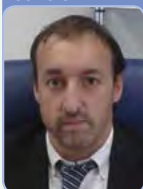
## VCEPRESIDENTE



### Medici Stefano

Vicolo del Lavatoio, 33/1 - 33170 Pordenone  
Tel. 0434.248217 - Fax 0434.248216  
Cell. 349.4012114  
stefano.medici@m-co.it  
C.C.I.A.A. PN n° Isc. 436

## CONSIGLIERE



### Della Negra Marco

P.le Duca d'Aosta, 9 - 33170 Pordenone  
Tel. 0434.208320 - Fax 0434.524674  
Cell. 347.4092762  
marco.dellanegra@hotmail.com

## CONSIGLIERE



### Giordani Franco

Via Nicoletta, 44 - 33170 Pordenone  
Tel. 0434.360188 - Fax 0434.254344  
Cell. 333.2108050  
franz.giordani@gmail.com  
C.C.I.A.A. PN n° Isc. 409

## CONSIGLIERE



### Lecinni Daniele

P.zza Vittorio Emanuele II, 27 - 33080 Zoppola (PN)  
Tel. 0434.574466 - Fax 0434.976699  
Cell. 335.5378430  
info@eurocasazoppola.com  
C.C.I.A.A. PN n° Isc. 452

## CONSIGLIERE



### Rui Alberto

Strada Roste, 18 - 33077 Sacile  
Tel. 0434.782328 - Fax 0434.783535  
Cell. 333.7223074  
alberto\_rui@libero.it  
C.C.I.A.A. PN n° Isc. 437

## CONSIGLIERE



### Suraci Michela

V.le della Repubblica, 52 - 33080 Fiume Veneto  
Tel. 0434.733598  
michelasuraci@gmail.com  
C.C.I.A.A. PN n° Isc. 313

## CONSIGLIERE



### Tagliamento Marino

Via A. Ruffo, 11 - 33077 Sacile  
Tel. 0434.1778894 - Fax 0434.1778894  
Cell. 348.6615177  
rhossmarino@gmail.com  
C.C.I.A.A. PN n° Isc. 98771

## CONSIGLIERE



### Turchet Daniele

Via XXX Aprile, 13 - 33170 Pordenone  
Tel. 0434.247329 - Fax 0434.247329  
Cell. 339.6110893  
dftimmobiliare@gmail.com  
C.C.I.A.A. PN n° Isc. 484

## CONSIGLIERE



### Zille Nicola

Via Piave 5/2 - 33080 Porcia  
Tel. 0434.520602  
n.zille@marchioricontino.it  
C.C.I.A.A. PN n° Isc. 432

## SEGRETARIO F.I.M.A.A.



### Riccardo Pederneschi

Confcommercio Imprese per l'Italia Pordenone  
Piazzale dei Mutilati, 4 - 33170 Pordenone  
Tel. 0434. 549400 - Fax. 0434.549458  
r.pederneschi@ascom.pn.it



# Associati F.I.M.A.A.

## Agenti immobiliari



### Agnoletto Roberta

Via Fogazzaro, 1 - 33170 Pordenone  
Tel. 0434.960428 - 0434.208275  
Cell. 349.7834738  
roberta.ag@libero.it  
C.C.I.A.A. PN n° Isc. 441



### Biscontin Laura

Via Montello, 27 - 33080 Casuso - Zoppola  
Tel. 0434.979120 - Fax 0434.937054  
info@agenziaquattrin.it  
C.C.I.A.A. PN n° isc. 378



### Amadeo Paolo

Via Revedole, 66 - 33170 Pordenone  
Tel. 0434.541747 - Fax 0434.542706  
Cell. 377.1118672  
nuovaimmobiliarebrokersrl@yahoo.it  
C.C.I.A.A. PN n° Isc.271



### Bortolus Luciano

Via Cavallotti, 1 - 33170 Pordenone  
Tel. 0434.21121 - Fax. 0434.20280  
info@bortolus.it  
C.C.I.A.A. PN n° Isc. 57



### Americo Anna

Via Montegrappa, 6/2 - 33072 Casarsa Della Delizia  
Tel. / Fax 0434.872763  
Cell. 340.1235176  
tilaventus@hotmail.it



### Bortolus Stefano

Via Cavallotti, 1 - 33170 Pordenone  
Tel. 0434.21121 - Fax. 0434.20280  
info@bortolus.it  
C.C.I.A.A. PN n° Isc. 142



### Baldo Piergiorgio

Via Meneghini, 1/A - 33077 Sacile  
Tel. 0434.735496 - Fax 0434.735496  
serenissima.s.i@libero.it  
C.C.I.A.A. PN n° Isc. 324



### Bozzetto Lucia

Via Tomat 2/b - 33080 Fiume Veneto  
Tel. 0434.561214 - Fax 0434.957568  
bozzetto1@gmail.com  
C.C.I.A.A. PN n° Isc. 192



### Bari Bruno

Via G.B Bertossi, 15 - 33170 Pordenone  
Tel. 0434.208275  
Cell. 348.3015692  
info@brunobari.com  
C.C.I.A.A. PN REA 85633



### Bravin Denise

Via Nuova di Corva, 48/i - 33170 Pordenone  
Tel. 0434.573681 - Fax 0434.1772593  
Cell. 335.5934662  
omniasapn@gmail.com  
C.C.I.A.A. PN n° isc. 364



### Bianchin Stefano

Via Madonna Pellegrina, 8 - 33170 Pordenone  
Tel. / Fax 0434.45098  
Cell. 347.4678189  
stefano.bianchin80@gmail.com



### Buttolo Valentino

Via Carnaro, 16A - Torre  
Tel. 0434241118 - Fax 0434.241118  
Cell. 345.6647932  
agenzia.ottoboni@libero.it  
C.C.I.A.A. PN n° Isc. 475

**Castagner Piero**

Via Galleria Cavallino, 4 - 31029 Vittorio Veneto  
 Tel. 0438.950352 - Fax 0438.6999053  
 Cell. 340.3349998  
 info@immobiliarecastagner.it  
 C.C.I.A.A. TV n° Isc. 2521

**De Michielis Roberto**

Vicolo delle Acque, 4 - 33170 Pordenone  
 Tel. 0434.522988 - Fax 0434.522988  
 agenzia.rdm@libero.it  
 C.C.I.A.A. PN n° Isc. 4

PORDENONE



F.I.M.A.A.

**Castellarin Renzo**

Via Oberdan, 3/D - 33170 Pordenone  
 Tel. 0434.20390  
 Cell. 334.6738974  
 info@immobiliareathena.com  
 C.C.I.A.A. PN n° Isc. REA 70247

PORDENONE



F.I.M.A.A.

**Del Fiol Edy**

Via Buonarroti, 4/E - 33074 Fontanafredda  
 Cell. 333.4537937  
 edydefiol75@gmail.com

PORDENONE



F.I.M.A.A.

**Causero Susanna**

Via Pordenone, 63 - 33070 Brugnera  
 Cell. 331.3122313  
 s.causero@yahoo.it

**Del Pup Daniela**

Riviera del Pordenone, 14/c - 33170 Pordenone  
 Tel. 0434.26271 - Fax 0434.1850520  
 daniela.delpup@salamonimmobiliare.com  
 C.C.I.A.A. PN n° Isc. 305

**Contino Antonio**

Viale Zancanaro, 36 - 33077 Sacile  
 Tel. 0434.733598 - Fax 0434733735  
 infosa@marchioricontino.it  
 C.C.I.A.A. PN n° Isc. 108

**Di Gaetano Marco**

Via Rossetti, 51 - 34141 Trieste  
 Cell. 333.3087167 - 347.1314288  
 Fax 040.637075  
 digaetano@immobilgest-ts.it

PORDENONE



F.I.M.A.A.

**D'Andrea Sergio**

Viale Grigoletti, 20/B - 33170 Pordenone  
 Tel. 0434.364338  
 Cell. 333.2657779  
 info@pncasa.it

**Fabbro Floriano**

Campo Marzio, 5 - 33077 Sacile  
 Tel. 0434.782328 - Fax 0434.783535  
 Cell. 393.4689162  
 floriano@immobilia-re.it  
 C.C.I.A.A. PN n° Isc. 215

PORDENONE



F.I.M.A.A.

**De Mattia Giuseppe**

Via Oberdan, 29 - 33170 Pordenone  
 Tel. 0434.247106 - Fax 0434.247201  
 info@mediawall.it  
 C.C.I.A.A. PN n° Isc. 358

**Fabiani Maurizio**

Via Pordenone, 62 - 33170 Pordenone  
 Tel. 0434.875960 - Fax 0434.877326  
 masisrl@alice.it  
 C.C.I.A.A. UD n° Isc. 1847



**Fiorotto Alessandro**

Via Oberdan, 29 - 33170 Pordenone  
Tel. 0434.522341 - Fax 0434.542177  
cell. 337.542177

C.C.I.A.A. PN n° Isc. 253

PORDENONE



F.I.M.A.A.

**Gobbi Francesco**

Via Valvasone, 7 - 33072 Casarsa Della Delizia  
Tel. 0434.874018  
Cell. 348.4111915  
fabrizietta@alice.it

**Fiorotto Andrea**

Via Oberdan, 29 - 33170 Pordenone  
Tel. 0434.522341 - Fax 0434.542177  
Cell. 335.5250275  
andrea.fiorotto@gmail.com

**Granzotto Marzio**

Via Fornace, 130/A - 30026 Portogruaro  
Tel. 0421.200432 - Fax 0421.799055  
Cell. 347.7454871  
marzio@granzottomarzio.it  
C.C.I.A.A. VE n° Isc. 2183

**Forniz Federica**

Via Del Marinaio, 10 - 33170 Pordenone  
Cell. 333.5342802  
federicaforniz@alice.it

C.C.I.A.A. PN n° Isc. 95969

PORDENONE



F.I.M.A.A.

**Lupato Elisa**

Via Gandin, 11 - 33080 Porcia  
Cell. 346.0347867  
elisalupato@gmail.com

**Gambellin Giulia**

Via Pascatti, 15 - 33078 San Vito al Tagliamento  
Cell. 346.6430877  
giuliagambellin@ymail.it

**Marchiò Lunet Lucia**

Via Padre Marco, 9 - 33081 Aviano  
Tel. 0434.652778 - Fax 0434.652778  
Cell. 335.8179223  
puncocasa2006@libero.it  
C.C.I.A.A. PN n° Isc. 383

**Gaudenzio Annalisa**

Via Garibaldi 110 - 33080 Roveredo in Piano  
Cell. 3475464026  
agaudenzio@remax.it

**Marchiori Alberto**

Largo San Giovanni 28 - 33170 Pordenone  
Tel. 0434.520602 - Fax 0434.520508  
a.marchiori@marchioricontino.it

C.C.I.A.A. PN n° Isc. 101

**Giacomini Mara**

Via Europa, 16 - 31029 Vittorio Veneto  
Tel. 0438.1849436  
Cell. 340.4968190  
giacomini.mara@gmail.com

PORDENONE



F.I.M.A.A.

**Mascarin Antonella**

Via N. De Carli, 31 - 33170 Pordenone  
Cell. 335.5289420  
antonella.mascarin@gmail.com

C.C.I.A.A. PN n° Isc. 415



**Menegon Elisa**

Via Cinta di Sopra, 2/A 33097 Spilimbergo  
Tel. 0427.419176 - Fax 0427.927340  
professional\_casa@tiscali.it

C.C.I.A.A. PN n° Isc. 372

**Ortolan Mirella**

Via Meneghini, 1/A - 33077 Sacile  
Tel. 0434.735496 - Fax 0434.735496  
serenissima.s.i@libero.it

C.C.I.A.A. PN n° Isc. 325

**Mestre Mauro**

Viale Libertà, 3 - 33170 Pordenone  
Tel. 0434.26680  
rime@email.it

C.C.I.A.A. PN n° Isc. 81

**Palin Marco**

Viale Cossetti, 20 - 33170 Pordenone  
Tel. 0434.29653 - Fax 0434.29653  
Cell. 347.5628244  
studio\_sanmarco@libero.it

C.C.I.A.A. PN n° Isc. 396

PORDENONE



F.I.M.A.A.

**Michelini Jlenia**

Via Europa, 16 - 31029 Vittorio Veneto  
Cell. 347.7930089  
jmichelini@libero.it

**Paludet Bruno**

Galleria Asquini, 1 - 33170 Pordenone  
Tel. 0434.208080 - Fax 0434.21777  
Cell. 336.808680  
bruno.paludet@tin.it

C.C.I.A.A. PN n° Isc. 11

**Moras Maria Grazia**

Via Levada, 23 - 33070 Brugnera  
Cell. 348.5528408  
mariagraziamoras906@gmail.com

**Patrizio Claudio**

Via L. Girolami, 1 - 33170 Pordenone  
Tel. 0427.731466 - Cell. 348.2898661  
terranostrare@libero.it

C.C.I.A.A. PN n° Isc. 477

**Nadal Mirko**

Ptta dei Domenicani, 9 - 33170 Pordenone  
Tel. 0434.523004 - Fax 0434.248405  
mrk.bo@libero.it

C.C.I.A.A. PN n° Isc. 419



PORDENONE



F.I.M.A.A.

**Piccoli Eros**

Via Mazzini, 30 - 33084 Cordenons  
Tel. 0434.933171 - Fax. 0434.933171  
cordenons@fondocasa.it

C.C.I.A.A. PN REA 86789

PORDENONE



F.I.M.A.A.

**Ongaro Liana**

Via Caboto, 14 - 33170 Pordenone  
Tel. 0434.21150 - Fax 0434.243635  
lce@iol.it

C.C.I.A.A. PN n° Isc. 92



PORDENONE



F.I.M.A.A.

**Pierasco Andrea**

Via IV Novembre 1/2 - 33098 Valvasone  
Tel. 0434.898842 - Fax. 0434.898842  
Cell. 347.1080776  
studiolacasa@libero.it

C.C.I.A.A. PN n° Isc. 298



### Piovesana Sandro

Via Battisti, 9/A - 33080 Porcia  
Cell. 339.1385200  
sandro.pioves@gmail.com



### Roveredo Romina

Corso Garibaldi, 26/B - 33170 Pordenone  
Tel. 0434.523842  
agenzia@roveredoromina.com

C.C.I.A.A. PN n° Isc. 59



### Poletto Cristian

Viale Treviso, 3 - 33170 Pordenone  
Fax 0434.948818  
Cell. 339.4625653  
redivostudioimmobiliare@alice.it  
C.C.I.A.A. PN n° Isc. 319



### Rubli Chiara

Via degli Alpini, 28 - 33082 Azzano Decimo  
Cell. 373.7402851  
chiara.rubli@libero.it

C.C.I.A.A. PN REA 98834



### Posocco Sara

Via Firenze, 13 - 33080 Porcia  
Cell. 347.1155494  
sara.posocco@libero.it

C.C.I.A.A. PN n° Isc. 239



### Rusconi Francesco

Via Roma, 10 - 33085 Maniago  
Tel. 0427.700320 - Fax 0427.732466  
info@immobiliarerusconi.it

C.C.I.A.A. PN n° isc. 207



### Redivo Fabio

Via XX Settembre, 12/A - 33080 Roveredo in P.  
Tel. 0434.948818 - Fax 0434.948818  
Cell. 348.8077201  
redivostudioimmobiliare@alice.it  
C.C.I.A.A. PN n° Isc. 321



### Salamon Gabriele

Riviera del Pordenone, 14/C-33170 Pordenone  
Tel. 0434.26271 - Fax 0434.1850520  
info@salamonimmobiliare.com

C.C.I.A.A. PN n° isc. 17



### Richter Alessandro

Via Vistorta, 73/B - 33077 Sacile  
Cell. 335.7625186  
agriservizi.richter@libero.it



### Sella Michele

Viale Dante, 9 - 33170 Pordenone  
Tel./Fax 0434.081077  
Cell. 349.4782700  
studioimmobiliariesim@gmail.com  
C.C.I.A.A. PN n° Isc. 428



### Rizzeri Giusi

Via Umberto I°, 30 - 33085 Maniago  
Tel. 0427.72547 - 732762 - Fax 0427.72547  
newwinterhouse@fastwebnet.it

C.C.I.A.A. PN n° Isc. 180



### Spinazzè Paolo

Via Nuova, 16 - 33070 Polcenigo  
Tel. 0434.747138 - Fax 0434.747138  
info@immobiliariespinazze.it

C.C.I.A.A. PN n° Isc. 173



**Sut Carlo**

Via Roma, 1 - 33082 Azzano Decimo  
 Tel. 0434.640385 - Fax 0434.640385  
 Cell. 337.970302  
 info@agenziasut.it  
 C.C.I.A.A. PN n° Isc. 19

**Vecchione Ciro**

Cell. 346.7138035  
 immobiliarecity@libero.it  
 C.C.I.A.A. PN n° Isc. 270

**Tassan Got Alessandro**

Via A. Gramsci, 16 - 33081 Aviano  
 Tel. 0434.677079 - Fax 0434.650835  
 infoRE@centacasato.it  
 C.C.I.A.A. PN n° Isc. 464

**Zanchetta Domenico**

Via Roma, 95 - 33080 Prata di Pordenone  
 Cell. 333.5310684 - Cell. 3387473814  
 Tel./Fax 0434.610144  
 domenicozanchetta@libero.it  
 C.C.I.A.A. PN n° Isc. 43

**Toffolo Adriano**

Galleria Centrale, 5 - 33082 Azzano Decimo  
 Tel. 0434.632189 - Fax 0434.641565  
 Cell. 338.2568924  
 toffolo-adriano@libero.it

**Zille Nico**

Viale Trieste, 4 - 33170 Pordenone  
 Cell. 389.4828500  
 z.v.casa@gmail.com  
 C.C.I.A.A. PN n° Isc. REA 964396

**Tollon Andrea**

Via Umberto I, 56 - 33097 Spilimbergo  
 Tel. 0427.50494 - Fax 0427.50494  
 Cell. 329.9362312  
 progettocasa.ta@libero.it  
 C.C.I.A.A. PN n° Isc. 472

**Zucchet Silva**

Via Borgo Venezia 57/1 - 33080 Fiume Veneto  
 Tel. 0434.520602 - Fax. 0434.520508  
 Cell. 335.6360969  
 s.zucchet@marchioricontino.it  
 C.C.I.A.A. PN n° Isc. 25

**Tubaro Ernesto**

Via Cavallotti, 2 - 33170 Pordenone  
 Cell. 339.4181301 - Fax 0434.208518  
 pordenone@ideacitta.com  
 C.C.I.A.A. UD n° Isc. 2340

**Zulian Tamara**

P.zza della Puppa, 10/1 - 33081 Aviano - Piancavallo  
 Cell. 348.2583701  
 ideal.piancavallo@libero.it

**Mediatori creditizi****Cauti Alessandro**

Via dei Gelsi, 42 - 33040 Moimacco  
 Cell. 334.7969772  
 alessandro.cauti@gmail.com

**Marconi Michele**

Via Vallona, 17/A - 33170 Pordenone  
 Tel. 0434.29233 Fax 0434.29233  
 Cell. 329.2969121  
 pordenone@mutuitime.it

**Della Negra Marco**

P.Le Duca D'aosta, 9 - 33170 Pordenone  
 Cell. 347.4092762  
 marco.dellanegra@hotmail.com

# Attività curata dalla Dottoressa Sandra Pitton

Dottore Commercialista, in qualità di Consulente della Società Ascom Servizi Srl - Caf

## Presentazione

Nelle pagine che seguono è stato tracciato un breve excursus sul diritto di proprietà, sui diritti reali di godimento e sui contratti del codice civile che attribuiscono alle persone fisiche e giuridiche il possesso di beni immobili.

È stato trattato l'aspetto dell'imposizione fiscale delle cessioni e delle locazioni. In particolare, per quanto riguarda l'aspetto fiscale, dall'1.1.2014 l'imposizione indiretta (registro, ipotecaria e catastale) relativa agli atti di trasferimento immobiliare ha subito sostanziali modifiche. In sintesi:

- ▶ la misura fissa dell'imposta di registro e delle imposte ipocatastali è passata da euro 168 a euro 200;
- ▶ l'imposta di registro per l'acquisto della "prima casa" è passata dal 3% al 2%, mentre quella relativa agli altri trasferimenti immobiliari è fissata al 9%.


E' stato trattato inoltre:

- ▶ delle agevolazioni per le ristrutturazioni;
- ▶ delle agevolazioni per il risparmio energetico;
- ▶ dei contributi della Regione Friuli Venezia Giulia per l'acquisto e per la locazione degli immobili;
- ▶ della fiscalità locale.

Per l'approfondimento degli argomenti trattati, sarà necessario contattare il proprio agente FIMAA. Il lavoro svolto, infatti, ha lo scopo di segnalare tutte le opportunità presenti nel settore immobiliare, gli oneri relativi e le scelte fattibili. La completezza di ogni fattispecie va effettuata caso per caso.

Si segnala inoltre che l'aspetto fiscale può subire modificazioni continue e che quanto riportato sull'argomento è riferito alla data del 30.9.2014.





Prima di entrare nel merito degli argomenti oggetto del lavoro, si ritiene importante evidenziare quanto segue:

## **NOVITÀ: L'agevolazione per l'acquisto o la costruzione di abitazioni destinate alla locazione**

Il decreto legge n. 133 del 12 settembre 2014 (in vigore dal 13 settembre e attualmente in fase di conversione il legge) ha introdotto, in favore delle persone fisiche che non esercitano attività commerciali, una deduzione del reddito complessivo per l'acquisto di unità immobiliari a destinazione residenziale, destinate alla successiva locazione.

Deve trattarsi di immobili di nuova costruzione o sui quali sono stati effettuati interventi di ristrutturazione edilizia (art. 3, comma 1, lettere d, del Dpr 380/2001), ceduti da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare e da cooperative edilizie o da quelle che hanno effettuato gli stessi interventi di ristrutturazione.

Gli acquisti agevolati sono quelli effettuati dal 1° gennaio 2014 al 31 dicembre 2017.

La deduzione è pari al 20% del prezzo di acquisto dell'immobile risultante dall'atto di compravendita e spetta nel limite massimo complessivo di spesa di 300.000 euro.

Essa va ripartita in otto quote annuali di pari importo (a partire dall'anno in cui viene stipulato il contratto di locazione) e non è cumulabile con altre agevolazioni fiscali previste per le stesse spese.

Fermo restando il limite massimo complessivo di 300.000 euro, l'agevolazione spetta anche per la costruzione di un'abitazione su un'area edificabile già posseduta. In sostanza, si potranno portare in deduzione anche le spese sostenute dal contribuente persona fisica, non esercente attività commerciale, per prestazioni di servizi, dipendenti da contratti di appalto, per la costruzione di un'unità immobiliare a destinazione residenziale.

**In sede di conversione il Decreto Legge potrebbe subire modificazioni.**



# I Contratti

## La Locazione

La locazione è il contratto col quale una parte si obbliga a far godere all'altra una cosa mobile o immobile per un dato tempo verso un determinato corrispettivo.

Nelle note che seguono si tratterà della locazione di cose immobili.

## CONTRATTI DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO

### Contratto libero

La tipologia di contratto in esame è caratterizzato da un'autonomia contrattuale limitata, nel senso che le parti possono definire del tutto autonomamente l'entità del canone e altri aspetti contrattuali, stabilendo però una durata minima di quattro anni, con rinnovo automatico di altri quattro, salva la facoltà di diniego del locatore, nei casi tassativamente previsti dall'art. 3 della L. R. 431/98 (utilizzo dell'immobile per sé o per i propri familiari, vendita, immobile sottoposto ad opere, ecc.).

### Contratto convenzionale

Detta seconda tipologia contrattuale prevede che le parti possano aderire a contratti-tipo, definiti sulla base di particolari procedure, frutto di accordi locali negoziati tra le associazioni della proprietà e quelle degli inquilini.

Questi accordi sono coordinati a livello nazionale da una convenzione quadro, che fissa i criteri generali per la determinazione dei canoni di locazione nella contrattazione territoriale, al fine di individuare aree omogenee per valori di mercato, dotazioni infrastrutturali e tipi edilizi.

Per ogni zona individuata è previsto un valore minimo e massimo del canone: all'interno di questi due valori estremi è determinato il canone effettivo, sulla base dei seguenti elementi:

- ▶ tipologia dell'alloggio;
- ▶ stato manutentivo dell'alloggio e dello stabile;
- ▶ presenza di spazi comuni;
- ▶ dotazione di servizi igienici.

Il contratto convenzionato o assistito ha una durata minima di tre anni, prorogabili di altri due anni; salva la facoltà di diniego del locatore.

### Contratto transitorio

L'art. 5, comma 1 della Legge 431/98 stabilisce altresì la possibilità di stipulare, in caso di particolari esigenze, contratti di locazione di natura transitoria.

Le caratteristiche principali di questi contratti sono:

- ▶ durata non inferiore a un mese e non superiore a 18 mesi;
- ▶ previsione di una specifica clausola che individui l'esigenza transitoria del locatore e del conduttore, i quali dovranno confermare il verificarsi della stessa (qualora il locatore non adempia a questo onere contrattuale la durata del contratto viene automaticamente ricondotta a 4 anni, più rinnovo di altri 4);
- ▶ il conduttore deve provare l'esigenza di transitorietà con apposita documentazione da allegare al contratto;
- ▶ esclusione di un'eventuale sublocazione dell'immobile.

### Contratto transitorio per studenti

Nei Comuni sede di università o di corsi universitari distaccati, sono previsti accordi territoriali per la stipula di contratti-tipo, al fine di soddisfare le esigenze degli studenti universitari fuori sede.

Questa tipologia di contratti, prevista ai commi 2 e 3, art. 5, Legge n. 431/98, può avere una durata da sei mesi a tre

anni e possono essere sottoscritti dal singolo studente, da gruppi di studenti universitari fuori sede o dalle aziende per il diritto allo studio.

I canoni di locazione, in questa tipologia contrattuale, sono stabiliti in accordi locali sulla base delle fasce di oscillazione per aree omogenee.

## IL COMODATO

Il comodato è il contratto col quale una parte consegna all'altra una cosa mobile o immobile affinché se ne serva per un tempo o per un uso determinato, con l'obbligo di restituire la stessa cosa ricevuta. Il comodato è essenzialmente gratuito.

Le due parti sono:

- ▶ comodante: la parte che dà in comodato il bene;
- ▶ comodatario: la parte che riceve in comodato il bene.

Il contratto di comodato avente ad oggetto immobili, si caratterizza e differenzia dalla locazione, per l'assenza del corrispettivo.

## LA CESSIONE DI IMMOBILI

Per cessione di beni immobili si intendono tutte le operazioni che comportano il trasferimento della proprietà su tali beni o la costituzione di diritti reali di godimento sugli stessi, poste in essere da soggetti IVA o da soggetti non IVA.

Di seguito una breve illustrazione del diritto di proprietà e di alcuni dei diritti reali di godimento.

### Diritto di proprietà

Il diritto di proprietà è il diritto di godere e disporre delle cose in modo pieno ed esclusivo, entro i limiti e con osservanza degli obblighi stabiliti dall'ordinamento giuridico. Il diritto di proprietà attribuisce alle persone fisiche e alle persone giuridiche il più ampio potere di disposizione sui beni oggetto di tale diritto ed interpreta uno dei fondamentali bisogni dell'uomo, quello di avere un suo spazio dove può liberamente esplicitarsi.

## DIRITTI REALI DI GODIMENTO SUI BENI IMMOBILI

### Diritto di usufrutto

L'usufruttuario ha diritto di godere della cosa, ma deve rispettarne la destinazione economica. Egli può trarre dalla cosa ogni utilità che questa può dare, fermi i limiti stabiliti dalla legge.

Le parti del diritto di usufrutto sono il proprietario della cosa e l'usufruttuario. Per quanto riguarda i beni immobili l'usufruttuario consegue il possesso del bene ed il godimento dello stesso.

Il proprietario ne detiene la "nuda proprietà".

### Diritto d'uso

Chi ha il diritto d'uso di una cosa può servirsi di essa e, se è fruttifera, può raccogliere i frutti per quanto occorre ai bisogni suoi e della sua famiglia.

Le parti del diritto d'uso sono il proprietario e l'usuario.

Dalla definizione d'uso emerge come i poteri dell'usuario siano limitati. Anche l'usuario, al pari dell'usufruttuario, può servirsi della cosa, usarla, ma a differenza di questo può percepire i frutti solo per quanto occorre per i bisogni suoi e della sua famiglia.

### Diritto di abitazione

Chi ha il diritto di abitazione di una casa può abitarla limitatamente ai bisogni suoi e della sua famiglia.

I poteri del titolare del diritto di abitazione sono ancora più limitati del diritto d'uso. Il diritto infatti è limitato alla sola abitazione della casa, escluso quindi l'uso del bene.

Il codice civile (artt. 144 e 540) indica una applicazione specifica di questo diritto reale, attribuito al coniuge legittimario.

In caso di morte di uno dei due coniugi infatti, il diritto di abitazione sulla residenza coniugale viene acquisito direttamente dal coniuge superstite e dura finché egli rimane in vita.

---

## Fisco e Casa: le locazioni

---

### LA LOCAZIONE E L'IRPEF

I canoni di locazione rappresentano un reddito tassabile per il locatore e, a determinate condizioni, un onere detraibile per l'inquilino.

#### Locatore fra Irpef e "Cedolare Secca"

Per l'immobile concesso in locazione il locatore ha la possibilità di scegliere di non far cumulare il canone annuo agli altri suoi redditi (sul cui totale andrà calcolata l'Irpef) optando per il regime fiscale della "cedolare secca".

#### La "Cedolare Secca"

La "cedolare secca" è un regime facoltativo, che si sostanzia nel pagamento di un'imposta sostitutiva dell'Irpef e delle addizionali per la parte derivante dal reddito dell'immobile.

A seconda del tipo di contratto, l'aliquota dell'imposta è pari al 21% o al 10% (15% dal 2018). L'aliquota del 10% si applica per i contratti di locazione a canone concordato relativi a canoni di abitazioni situate in Comuni ad alta tensione abitativa, con carenza di disponibilità abitativa e nei Comuni dove è stato dichiarato lo stato di emergenza al seguito del verificarsi di eventi calamitosi nei 5 anni precedenti il 28 maggio 2014.

Se si sceglie questo regime non andranno pagate l'imposta del registro e l'imposta di bollo, ordinariamente dovute per registrazioni, risoluzioni e proroghe dei contratti di locazione.

La scelta, però, implica la rinuncia alla facoltà di chiedere, per tutta la durata dell'opzione, l'aggiornamento del canone di locazione, anche se previsto nel contratto, inclusa la variazione, accertata dall'Istat, dell'indice nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati dell'anno precedente.

Possono optare per il regime della "cedolare secca" le persone fisiche titolari del diritto di proprietà o del diritto reale di godimento (per esempio usufrutto) che non locano l'immobile nell'esercizio di attività di impresa o di arti e professioni.

L'opzione può essere esercitata per unità immobiliare appartenente alle categorie catastali da A1 ad A11 (escluso A10 – Uffici o studi privati), locate ad uso abitativo e per le relative pertinenze locate congiuntamente alle abitazioni.

Sono esclusi dal regime della "cedolare" i contratti di locazione conclusi con conduttori che agiscono nell'esercizio di attività di impresa o di lavoro autonomo.

#### Il regime ordinario

Quando non è possibile o non si desidera scegliere il regime fiscale della "cedolare secca", il reddito del fabbricato locato sarà assoggettato a tassazione ordinaria e si accumulerà con gli altri redditi del locatore.

### LE DETRAZIONI PER L'INQUILINO

Le detrazioni legate a canoni d'affitto pagati sono diverse e hanno differenti potenziali beneficiari, che vanno dai giovani o dagli studenti universitari fuori sede, ai dipendenti che si trasferiscono per motivi di lavoro.

Per i contratti di locazione di unità immobiliare adibita ad abitazione principale, stipulati o rinnovati a norma della



legge 9 dicembre 1998, n. 431, spetta all'inquilino una detrazione complessivamente pari a:

- ▶ 300 euro se il reddito complessivo non supera € 15.493,71;
- ▶ 150 euro, se il reddito complessivo è superiore a € 15.493,71 ma non a € 30.987,41.

Per reddito complessivo superiore a 30.987,41 euro non spetta alcuna detrazione.

### **Detrazioni per i giovani che vivono in affitto**

I giovani di età compresa tra i 20 e i 30 anni, che stipulano un contratto di locazione ai sensi della Legge 9 dicembre 1998, n. 431, per l'unità immobiliare da destinare a propria abitazione principale hanno diritto ad una detrazione pari a € 991,60.

Il beneficio spetta per i primi 3 anni e a condizione che:

- ▶ l'abitazione locata sia diversa dall'abitazione principale dei genitori o di coloro a cui sono affidati;
- ▶ il reddito complessivi non superi 15.493,71 euro.

### **Detrazione d'imposta per i contratti di locazione a canone convenzionato**

Ai contribuenti intestatari di contratti di locazione stipulati sulla base di appositi accordi definiti in sede locale fra le organizzazioni della proprietà edilizia e le organizzazioni dei conduttori maggiormente rappresentativi a livello nazionale (cosiddetti "contratti convenzionati"), spetta una detrazione di:

- ▶ 495,80 euro se il reddito complessivo non supera € 15.493,71;
- ▶ 247,90 euro se il reddito complessivo è superiore a € 15.493,71 ma non a € 30.987,41.

### **Detrazioni per trasferimento per motivi di lavoro**

A favore del lavoratore dipendente che ha trasferito la propria residenza nel comune di lavoro o in un comune limitrofo e ha stipulato un contratto di locazione, è prevista una detrazione di:

- ▶ 991,60 euro se il reddito complessivo non supera € 15.493,71;
- ▶ 495,80 euro se il reddito complessivo è superiore a € 15.493,71 ma non a € 30.987,41.

La detrazione spetta a condizione che:

- ▶ il comune si trovi ad almeno 100 km di distanza dal precedente e comunque al di fuori della propria Regione;
- ▶ la residenza nel nuovo comune sia stata trasferita da non più di 3 anni dalla richiesta della detrazione.

L'agevolazione non spetta per i redditi assimilati a quelli di lavoro dipendente (per esempio borse di studio).

### **Contratti di locazione per studenti universitari fuori sede**

Anche il contratto di locazione stipulato dagli studenti iscritti ad un corso di laurea presso un'università ubicata in un comune diverso da quello di residenza, permette di fruire di una agevolazione fiscale.

In particolare la detrazione spetta nella misura del 19%, calcolabile su un importo non superiore a 2.633,00 euro.

Gli immobili oggetto di locazione devono essere situati nello stesso comune in cui ha sede l'università o in comuni limitrofi, distanti almeno 100 km. da quello di residenza.

La detrazione si applica anche ai canoni relativi ai contratti di ospitalità, nonché agli atti di assegnazione in godimento o locazione, stipulati con enti per il diritto allo studio, università, collegi universitari legalmente riconosciuti, enti senza fini di lucro e cooperative.

Per i contratti di sub-locazione, la detrazione non è ammessa.

La detrazione spetta anche se le spese sono state sostenute per i familiari fiscalmente a carico.

## CANONE DI LOCAZIONE E IVA

### Locazione di tipo abitativo

La locazione del fabbricato di tipo abitativo da parte delle imprese, in base a quanto previsto dall'art. 10, comma 1, DPR 633/1972, è in generale esente da IVA.

Pur confermando il regime ordinario di esenzione IVA per le locazioni di fabbricati locativi, il D.L. n. 83/2012 ha introdotto la possibilità di optare, nel relativo contratto, per l'imposizione IVA per le imprese costruttrici o che hanno eseguito interventi di recupero.

### La registrazione dei contratti di locazione

Per la registrazione dei contratti ad uso abitativo è dovuta: l'imposta di registro pari al 2% del canone annuo, moltiplicato per le annualità previste.

Se le parti decidono di stipulare un contratto pluriennale, possono scegliere di pagare l'imposta di registro:

- ▶ in un'unica soluzione, per l'intera durata del contratto;
- ▶ annualmente (2% del canone relativo a ciascuna annualità, tenendo conto degli aumenti ISTAT) entro 30 giorni dalla scadenza della precedente annualità.

Per i contratti di locazione a canone concordato, riguardanti gli immobili che si trovano in uno dei Comuni "ad alta densità abitativa", è prevista una riduzione del 30% della base imponibile sulla quale calcolare l'imposta di registro. In sostanza per il calcolo dell'imposta di registro va considerato il 70% del canone annuo.

L'imposta di registro non è dovuta se è stato scelto il regime fiscale della cedolare secca.

### Locazione di fabbricati di tipo strumentale

La locazione di immobili strumentali è, in linea generale, esente da IVA. Tuttavia il regime di esenzione è sempre derogabile da parte di qualsiasi impresa locatrice, optando nel contratto di locazione per l'imponibilità IVA.

**ATTENZIONE:** il D.L. n. 83/2012 ha eliminato le ipotesi di imponibilità ex Legge delle locazioni effettuate nei confronti di privati o di soggetti passivi IVA con diritto alla detrazione (pro-rata) in misura non superiore al 25%; tali operazioni rientrano ora nel regime generale di esenzione, salvo opzione per l'imponibilità IVA.

Indipendentemente dal regime di esenzione o imponibilità IVA applicato agli immobili strumentali oggetti di locazione, l'imposta di registro è dovuta sempre in misura proporzionale con aliquota dell'1%.

---

## Fisco e Casa: acquisto e vendita

---

### LE IMPOSTE E LE AGEVOLAZIONI

#### Le imposte sull'acquisto

Le imposte sull'acquisto sono diverse quando si acquista da un venditore privato o da un'impresa. Sono di importo inferiore quando si acquista "la prima casa".

Se il venditore è un privato, la vendita è assoggettata all'imposta di registro di 9% e alle imposte ipotecaria e catastale nella misura di 50 euro ciascuna.

Se il venditore è un'impresa, a seconda dei casi, la cessione potrà essere:

- ▶ esente da IVA con l'imposta di registro pari al 9% e le imposte ipotecaria e catastale nella misura di 50 euro ciascuna;
- ▶ soggetta a IVA con l'aliquota del 10% (o del 22% per le abitazioni di lusso); in questo caso, le imposte di registro, ipotecaria e catastale sono pari a 200 euro ciascuna.

Se il venditore è un'impresa, la cessione è sempre esente da IVA ad eccezione di questi casi:

- ▶ vendite effettuate dalle imprese costruttrici o di ripristino dei fabbricati entro 5 anni dall'ultimazione della costruzione o dall'intervento, oppure anche dopo i 5 anni se il venditore sceglie di sottoporre la cessione a IVA (la scelta va espressa nell'atto di vendita);
- ▶ vendite di fabbricati abitativi destinati ad alloggi sociali, per le quali il venditore sceglie di sottoporre la cessione ad IVA (la scelta va espressa nell'atto di vendita).

Se chi acquista ha i requisiti per usufruire delle agevolazioni "prima casa", le imposte sono le seguenti:

- nel caso di acquisto da privato o da impresa con vendita esente da IVA:
  - ▶ imposta di registro del 2%;
  - ▶ imposta ipotecaria fissa di 50,00 euro;
  - ▶ imposta catastale fissa di 50,00 euro.
- nel caso di acquisto da impresa con vendita soggetta ad IVA:
  - ▶ IVA al 4%;
  - ▶ imposta ipotecaria fissa di 200,00 euro;
  - ▶ imposta catastale fissa di 200,00 euro;
  - ▶ imposta di registro fissa di 200,00 euro.

L'imposta di registro proporzionale non può essere di importo inferiore di 1.000,00 euro e i trasferimenti assoggettati a tale imposta sono esenti dall'imposta di bollo, dai tributi speciali catastali e dalle tasse ipotecarie.

Oltre all'imposta di registro, alle vendite assoggettate ad IVA si applicano di regola, salvo casi particolari, l'imposta di bollo di 230,00 euro e la tassa ipotecaria di 90 euro.

Nelle tabelle seguenti, un riepilogo delle imposte dovute dal 1° gennaio 2014 al momento dell'acquisto.

### ACQUISTO SENZA AGEVOLAZIONI "PRIMA CASA"

VENDITORE	IVA	REGISTRO	IPOTECARIA	CATASTALE
Privato	NO	9%	50€	50€
Impresa con vendita esente da iva	NO	9%	50€	50€
Impresa con vendita soggetta a iva	10/22%	200€	200€	200€

### ACQUISTO CON AGEVOLAZIONI "PRIMA CASA"

VENDITORE	IVA	REGISTRO	IPOTECARIA	CATASTALE
Privato	NO	2%	50€	50€
Impresa con vendita esente da iva	NO	2%	50€	50€
Impresa con vendita soggetta a iva	4%	200€	200€	200€

L'occultamento, anche parziale, del corrispettivo o la dichiarazione nell'atto di compravendita di un importo inferiore a quello pattuito determina la perdita del beneficio con le seguenti conseguenze:



- ▶ le imposte di registro, ipotecaria e catastale saranno calcolate sul corrispettivo effettivamente pattuito;
- ▶ sarà inoltre applicata una sanzione che va dal 50 al 100% della differenza tra l'imposta dovuta e quella già versata.

Questo sistema di determinazione dell'imposta è applicabile anche all'acquisto di pertinenze (effettuato da persone fisiche che non agiscono nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali), senza limitazione di numero, a condizione che:

- ▶ il bene principale cui accedono sia un immobile a uso abitativo nell'atto di cessione venga data evidenza del cosiddetto "vincolo pertinenziale", che rende il bene servente una proiezione del bene principale.

## LE AGEVOLAZIONI PER LA "PRIMA CASA"

### I requisiti

I requisiti necessari per usufruire delle agevolazioni "prima casa" sono i seguenti:

- ▶ se la vendita è soggetta a imposta di registro, l'abitazione non deve essere di categoria catastale A1 (abitazioni di tipo signorile), A8 (abitazioni in ville) o A9 (castelli e palazzi di eminente pregio artistico e storico). Se la vendita è soggetta a Iva, l'abitazione deve essere "non di lusso", sulla base dei criteri fissati dal Dm 2 agosto 1969 (fino al 31 dicembre 2013, l'abitazione doveva essere "non di lusso", anche per le vendite soggette a imposta di registro);
- ▶ l'immobile deve essere ubicato nel territorio del Comune in cui l'acquirente ha o stabilisca, entro 18 mesi dall'acquisto, la propria residenza. La dichiarazione di voler stabilire la residenza nel Comune ove è situato l'immobile acquistato deve essere resa, a pena di decadenza, dall'acquirente nell'atto di acquisto. Ai fini della corretta valutazione del requisito della residenza, il cambio di residenza si considera avvenuto nella data in cui l'interessato rende al Comune la dichiarazione di trasferimento;
- ▶ se diverso, nel territorio del Comune in cui l'acquirente svolge la propria attività, intendendo per tale anche quella svolta senza remunerazione, come per esempio le attività di studio, di volontariato e sportive (circolare 2 marzo 1994, n. 1);
- ▶ se trasferito all'estero per ragioni di lavoro, nel territorio del Comune in cui ha sede o esercita l'attività il soggetto da cui dipende;
- ▶ se l'acquirente è un cittadino Italiano emigrato all'estero, nell'intero territorio nazionale purché l'immobile sia acquisito come "prima casa" sul territorio italiano. La condizione di emigrato può essere documentata attraverso il certificato di iscrizione all'AIRE o può essere autocertificata dall'interessato mediante autocertificazione resa nell'atto di acquisto (ai sensi dell'articolo 46 del Dpr 28 dicembre 2000, n. 445).

Per richiedere i benefici fiscali, inoltre, nell'atto di acquisto il compratore deve dichiarare:

- ▶ di non essere titolare, esclusivo o in comunione col coniuge, di diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione, su altra casa nel territorio del Comune dove si trova l'immobile oggetto dell'acquisto agevolato.

## CONTRIBUTI DELLA REGIONE FRIULI VENEZIA GIULIA PER ACQUISTO, COSTRUZIONE, O RECUPERO

La regione Friuli Venezia Giulia, con propria legge del 6/2003 operante dal 15 settembre 2004 ha previsto la possibilità di ottenere un contributo, per la parte di spesa effettivamente a carico del richiedente pari al 20% , rapportato al costo dell'intervento da attivare. Il contributo non potrà essere superiore a 17.800,00 euro. L'erogazione è prevista in 10 anni a rate annuali costanti. Il contributo viene elevato fino al 30% del costo per un massimo di euro 25.550,00 e fino a euro 7.550,00 a titolo di una tantum, per i soggetti in condizioni di debolezza sociale, o economica, e per interventi in zone particolari e sul patrimonio edilizio esistente.

## Chi può fare domanda

Qualsiasi persona maggiorenne che alla data della presentazione della domanda risulti in possesso dei requisiti previsti di cui all'art. 8 del Regolamento, tra i quali figurano:

- ▶ non essere proprietari di altra abitazione (con alcune eccezioni come ad esempio alloggi dichiarati inagibili);
- ▶ non avere altra volta beneficiato di agevolazioni "prima casa";
- ▶ fruire di un reddito di lavoro;
- ▶ avere un indicatore della situazione economica (ISE) e un conseguente indicatore della situazione economica equivalente (ISEE) come previsti dal Regolamento.

## Presentazione della domanda

La richiesta di contributo deve essere effettuata prima dell'acquisto (stipula del contratto definitivo di compravendita) o prima dell'inizio dei lavori per la costruzione o recupero.

## Tipologia degli interventi

Acquisto, costruzione ovvero recupero di un alloggio situato sul territorio regionale di abitazioni che abbiano una superficie utile residenziale non superiore a 150 mq. e che abbiano una classificazione energetica di cui al D. Lgs. 192/2005 non inferiore alla lettera F.

## Obblighi dei beneficiari

I beneficiari di tali contributi hanno l'obbligo di trasferire la nuova residenza nell'alloggio entro 270 giorni dalla comunicazione del provvedimento di determinazione del contributo, pena la decadenza del contributo, e di mantenerla per tutta la durata dello stesso. In tale periodo è fatto altresì obbligo di non locare e non alienare l'alloggio medesimo pena la revoca del contributo.

## SOSTEGNO DELLA REGIONE FRIULI VENEZIA GIULIA AL PAGAMENTO DEL CANONE DI LOCAZIONE

Per il sostegno alle locazioni si intendono le agevolazioni previste a favore di soggetti non abbienti, volte a ridurre la spesa sostenuta dal richiedente il contributo in argomento per il canone di locazione.

## Chi può fare domanda

La domanda di contributo, a sostegno dei canoni di locazione pagati nell'anno precedente, va presentata da persona maggiorenne in possesso di determinati requisiti, titolari del contratto di locazione per il quale si richiede il contributo purché l'unità immobiliare oggetto del contratto di locazione sia posta sul territorio regionale e sia stata adibita ad abitazione del richiedente.

## Reddito

Il requisito del reddito di riferimento deve essere attestato dall'apposita certificazione ISE/ISEE fornita al privato su istanza da presentare all'Inps o ad un Caaf.

L'ISE (indicatore della situazione economica) non deve superare l'importo di euro 31.130,00, mentre l'ISEE (indicatore della situazione economica equivalente) non deve essere superiore a euro 11.150,00 per i nuclei famigliari meno abbienti ai quali è possibile erogare un contributo maggiore rispetto agli nuclei famigliari per i quali l'ISEE non deve essere superiore ad euro 16.420,00.

## Presentazione delle domande

Le persone interessate a richiedere i contributi sul canone di locazione potranno presentare domanda al Comune del territorio regionale di attuale residenza o, qualora non residenti in regione, al comune dove prestano l'attività lavorativa.

## Agevolazioni per i proprietari di alloggi da affittare

Possono ricevere contributi anche i proprietari di alloggi da locare alla data di pubblicazione del bando Comunale, che vengono messi per la prima volta a disposizione di locatori meno abbienti.

## CESSIONE FABBRICATI DI TIPO STRUMENTALE

### Fisco e immobili strumentali: cessione

Per la cessione dei fabbricati strumentali, a partire dal Decreto Sviluppo (n. 83 del 2012), sono stati operati interventi migliorativi in materia di iva e da ultimo semplificazioni, con il D.L. 12 settembre 2013, n. 104 in materia di imposta di registro, imposte ipotecarie e catastali.

Rimane confermato il regime di generale esenzione IVA, ma è prevista la possibilità per i soggetti iva di assoggettare per opzione sempre la compravendita ad IVA.

Di seguito la tabella riassuntiva.

CEDENTE	IVA	REGISTRO		IPOTECARIA		CATASTALE	
		Dal 2014	Fino al 2013	Dal 2014	Fino al 2013	Dal 2014	Fino al 2013
Soggetto IVA Cessione ex art. 10, comma 1, n. 8-ter, DPR n. 633 del 1972	22% ovvero 10% ovvero esente	200	168	3%	3%	1%	1%

### Autoconsumo dell'immobile strumentale e l'esenzione IVA

Il decreto legge 83/2012 (convertito dalla legge 134/2012), ha significativamente riscritto la disciplina IVA per gli immobili di imprese e professionisti, con la conseguenza di rendere meno oneroso l'autoconsumo.

Considerata la soppressione dell'ipotesi di imponibilità obbligatoria, lo stesso regime previsto per le cessioni degli immobili di imprese e professionisti trova ora pacifica applicazione anche nelle situazioni di autoconsumo o assegnazione di beni ai soci. Ai fini delle imposte dirette, l'operazione in esame continua ad avere rilevanza quale plusvalenza determinata sulla base del valore normale dell'immobile.

## LE AGEVOLAZIONI FISCALI PER IL RISPARMIO ENERGETICO

L'agevolazione fiscale consiste in detrazioni dall'Irpef (imposta sul reddito delle persone fisiche) o dall'Ires (Imposta sul reddito delle società) ed è concessa quando si eseguono interventi che aumentano il livello di efficienza energetica degli edifici esistenti.

Gli interventi agevolati riguardano:

- ▶ la riqualificazione energetica degli edifici esistenti;
- ▶ gli interventi sull'involucro degli edifici;
- ▶ l'installazione di pannelli solari;
- ▶ la sostituzione degli impianti di climatizzazione.

Per ognuno di questi interventi è previsto il valore massimo della detrazione.

La Legge di Stabilità 2014 (Legge 27 dicembre 2013 n. 147), ha prorogato la detrazione fiscale per interventi di riqualificazione energetica degli edifici.

L'agevolazione è stata confermata nella misura del 65% per le spese sostenute dal 6 giugno 2013 al 31 dicembre 2014. La detrazione invece pari al 50% per le spese che saranno effettuate nel 2015.

Per gli interventi sulle parti comuni degli edifici condominiali e per quelle che riguardano tutte le unità immobiliari di cui si compone il singolo condominio, la detrazione si applica nella misura del:

- ▶ 65% se la spesa è sostenuta nel periodo compreso tra il 6 giugno 2013 e il 30 giugno 2015;
- ▶ 50% per le spese che saranno effettuate dal 1 luglio 2015 al 30 giugno 2016.

Dal 1 gennaio 2016 (per i condomini dal 1 luglio 2016) l'agevolazione sarà invece sostituita con la detrazione fiscale del 36% prevista per le spese relative alle ristrutturazione edilizia.

## SPESE DI RISTRUTTURAZIONE: LA DETRAZIONE IRPEF

La detrazione fiscale per interventi di ristrutturazione edilizia è disciplinata dall'art. 16-bis del Dpr 917/86 (Testo unico delle imposte sui redditi).

L'agevolazione consiste sulla possibilità di detrarre dall'IRPEF (l'imposta sul reddito delle persone fisiche) una parte degli oneri sostenuti per ristrutturare le abitazioni e le parti comuni degli edifici residenziali situati nel territorio dello Stato.

Dal 1° gennaio 2012 l'agevolazione è stata resa permanente dal decreto legge n. 201/2011 e inserita tra gli oneri detraibili dall'Irpef.

Negli ultimi anni la normativa che regola la materia è stata più volte modificata.

Le novità più recenti sono state introdotte :

- ▶ dal decreto legge n. 83/2012, che ha elevato, per le spese effettuate dal 26 giugno 2012 al 30 giugno 2013, la misura della detrazione (50%, invece di quella ordinaria del 36%) e l'importo massimo di spesa ammessa al beneficio (96.000 euro per unità immobiliare, invece che 48.000 euro)
- ▶ dal decreto legge n. 63/2013, che ha esteso questi maggiori benefici alle spese effettuate entro il 31 dicembre 2013, dalla legge n. 147/2013 (legge di stabilità 2014), che ha prorogato al 31 dicembre 2014 la possibilità di usufruire della maggiore detrazione Irpef (50%), sempre con il limite massimo di spesa di 96.000 euro per unità immobiliare, e stabilito una detrazione del 40% per le spese che saranno sostenute nel 2015.

Dal 1° gennaio 2016 la detrazione tornerà alla misura ordinaria del 36% e con il limite di 48.000 euro per unità immobiliare.

La legge di stabilità 2014 ha inoltre prorogato:

1. la detrazione delle spese sostenute per interventi di adozione di misure antisismiche su costruzioni che si trovano in zone sismiche ad alta pericolosità, se adibite ad abitazione principale o ad attività produttive. Per questa detrazione sono state fissate le seguenti misure
  - ▶ 65%, per le spese effettuate dal 4 agosto 2013 al 31 dicembre 2014;
  - ▶ 50%, per le spese sostenute dal 1° gennaio 2015 al 31 dicembre 2015.

L'ammontare massimo delle spese ammesse in detrazione non può superare l'importo di 96.000 euro.

2. la detrazione del 50% per l'acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici di classe non inferiore alla A+ (A per i forni), finalizzati all'arredo di immobili oggetto di ristrutturazione.

Per questi acquisti sono detraibili le spese documentate e sostenute dal 6 giugno 2013 al 31 dicembre 2014. A prescindere dalla somma spesa per i lavori di ristrutturazione, la detrazione va calcolata su un ammontare complessivo non superiore a 10.000 euro e ripartita in 10 quote annuali di pari importo.

Tra le principali regole e i vari adempimenti modificati da altre recenti disposizioni si segnala, infine:

- ▶ l'abolizione dell'obbligo di invio della comunicazione di inizio lavori al Centro operativo di Pescara;
- ▶ la riduzione della percentuale (dal 10 al 4%) della ritenuta d'acconto sui bonifici che banche e Poste hanno l'obbligo di operare;

- ▶ l'eliminazione dell'obbligo di indicare il costo della manodopera, in maniera distinta, nella fattura emessa dall'impresa che esegue i lavori;
- ▶ la facoltà riconosciuta al venditore, nel caso in cui l'unità immobiliare sulla quale sono stati eseguiti i lavori sia ceduta prima che sia trascorso l'intero periodo di godimento della detrazione, di scegliere se continuare a usufruire delle detrazioni non ancora utilizzate o trasferire il diritto all'acquirente (persona fisica) dell'immobile;
- ▶ l'obbligo per tutti i contribuenti di ripartire l'importo detraibile in 10 quote annuali; dal 2012 non è più prevista per i contribuenti di 75 e 80 anni la possibilità di ripartire la detrazione, rispettivamente, in 5 o 3 quote annuali;
- ▶ l'estensione dell'agevolazione agli interventi necessari alla ricostruzione o al ripristino dell'immobile danneggiato a seguito di eventi calamitosi, se è stato dichiarato lo stato di emergenza.

## LE IMPOSTE SUGLI IMMOBILI EREDITATI

### L'imposta di successione

Le persone che ricevono in eredità beni immobili e diritti reali immobiliari hanno l'obbligo di presentare la dichiarazione di successione e pagare, se dovuta, l'imposta di successione.

### Base Imponibile

Per gli immobili ereditati in piena proprietà (cioè immobili non gravati da diritti reali di godimento), la base imponibile per il calcolo dell'imposta è costituita dalla loro rendita catastale (rivalutata del 5%) moltiplicata per coefficienti che variano a seconda della categoria catastale del bene immobile ereditato. Per la prima casa il coefficiente è 110.

### Le imposte ipotecaria e catastale

Queste, sono pari, rispettivamente, al **2%** e all'**1%** del valore degli immobili, con un versamento minimo di **200 euro** per ciascuna imposta (168 euro fino al 31 dicembre 2013).

### Agevolazioni "Prima Casa"

Le imposte ipotecaria e catastale sono dovute nella misura fissa di **200 euro** per ciascuna imposta (168 euro fino al 31 dicembre 2013), indipendentemente dal valore dell'immobile caduto in successione, quando il beneficiario (o, nel caso di immobile trasferito a più beneficiari, almeno uno di essi) ha i requisiti necessari per fruire dell'agevolazione "prima casa".

In questo caso è necessario attestare nella dichiarazione di successione le condizioni che la legge richiede.

## LE IMPOSTE SULLE DONAZIONI DI IMMOBILI

Anche le donazioni e gli atti di trasferimento a titolo gratuito degli immobili sono soggette a imposizione.

### Le aliquote

Le aliquote da utilizzare per determinare l'imposta sono le stesse previste per le successioni e variano in funzione del rapporto di parentela intercorrente tra il donante e il beneficiario.

### Le imposte ipotecaria e catastale

Sulle donazioni di un bene immobile o di un diritto reale immobiliare sono dovute, inoltre:

- ▶ l'imposta ipotecaria, nella misura del 2% del valore dell'immobile;
- ▶ l'imposta catastale, nella misura dell'1% del valore dell'immobile.

## TERRENI

Il trattamento ai fini IVA delle operazioni di cessione di terreni è diverso a seconda che si tratti di terreni edificabili o di terreni non edificabili o agricoli:



- ▶ la cessione di terreni edificabili è sempre soggetta ad IVA, con aliquota pari al 22%, in base alle regole ordinarie, ad eccezione di specifiche cessioni gratuite nei confronti dei Comuni;
- ▶ la cessione di terreni non edificabili non rientra nel campo di applicazione dell'imposta e come tale è soggetta ad imposta di registro in misura proporzionale.

Le cessioni di terreni da soggetti passivi IVA, sono soggette ad imposta di registro in misura proporzionale o fissa a seconda che le stesse siano o meno imponibili ai fini IVA, come riportato nella tabella seguente.

L'imposta fissa e le aliquote indicate sono quelle in vigore dal 1° gennaio 2014 (art. 10 D.Lgs. 23/2011).

TIPO DI TERRENO		TRATTAMENTO IVA	REGISTRO	IPOTECARIA	CATASTALE
Edificabile		Imponibile (22%)	200	200	200
Agricolo (e relative pertinenze)	Ceduto a coltivare diretto o IAP	Fuori campo	200	200	1%
	Ceduto a soggetti diversi dai precedenti	Fuori campo	12%	50	50
Non edificabile e non agricolo		Fuori campo	9%	50	50
L'imposta proporzionale dovuta non può essere inferiore al minimo di 1.000 euro					

Precisazioni:

- 1) Si ricorda che col termine cessione si intendono tutte le operazioni che comportano il trasferimento della proprietà sui beni in esame o di diritti reali sugli stessi; tali atti sono soggetti anche a pagamento delle imposte ipotecaria e catastale.
- 2) Qualora l'importo del corrispettivo indicato nell'atto di cessione e nella relativa fattura sia diverso da quello effettivo, si ha la responsabilità solidale dell'acquirente, anche privato, per il pagamento della maggiore imposta e della relativa sanzione.

## LA FISCALITA' LOCALE

La Legge di Stabilità 2014, n. 147 del 27 dicembre 2013, ha istituito l'**Imposta Unica Comunale (IUC)** con efficacia 1 gennaio 2014. La IUC è composta dall'imposta municipale propria (IMU), dal tributo per i servizi indivisibili (TASI) e dalla tassa sui rifiuti (TARI).

## TASI

Il presupposto impositivo della **tasi** è il possesso o la detenzione, a qualsiasi titolo, di fabbricati, **ivi compresa l'abitazione principale**, e di aree edificabili come definite ai sensi dell'imposta municipale propria, **ad eccezione**, in ogni caso, **dei terreni agricoli**.

**Nel caso in cui l'unità immobiliare sia occupata da un soggetto diverso dal titolare del diritto reale, quest'ultimo e l'occupante, sono titolari di un'autonoma obbligazione tributaria.** L'occupante versa la TASI nella misura stabilita dal Regolamento Comunale che può variare dal 10 al 30% dell'ammontare complessivo del tributo. La restante parte è corrisposta dal titolare del diritto reale sull'unità immobiliare.

La **base imponibile** è quella prevista per l'applicazione dell'imposta municipale propria (IMU).



## IMU

**Presupposto dell'IMU** è il possesso di immobili quali fabbricati, aree fabbricabili e terreni agricoli.

**L'imposta municipale propria non si applica al possesso dell'abitazione principale e delle relative pertinenze**, ad eccezione di quelle classificate nelle categoria catastali A/1, A/8 e A/9 per le quali andranno utilizzate le aliquote e le detrazioni deliberate per l'abitazione principale.

**I soggetti passivi** dell'Imposta Municipale propria sono il proprietario di immobili, ovvero il titolare del diritto reali di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie.

La base imponibile viene calcolata applicando alla rendita catastale i moltiplicatori come da tabella sottostante.

CATEGORIA CATASTALE	COEFF.	CATEGORIA CATASTALE	COEFF.
Da A/1 a A/11, escluso A/10	160	C/2, C/6, C/7	160
A/10	80	C/3, C/4, C/5	140
Da B/1 a B/8	140	Da d/1 a D/10, escluso D/5	65
C/1	55	D/5	80

## TARI

La TARI (Tassa sui rifiuti), in vigore dal 1 gennaio 2014, sostituisce il tributo comunale sui rifiuti e sui servizi (TARES). Il presupposto della TARI è il possesso o la detenzione a qualsiasi titolo di locali o di aree scoperte, a qualsiasi uso adibiti, suscettibili di produrre rifiuti urbani. Sono escluse dalla TARI le aree scoperte pertinenziali o accessorie a locali tassabili, non operative, e le aree comuni condominiali di cui all'articolo 1117 del codice civile che non siano detenute o occupate in via esclusiva. In caso di pluralità di possessori o di detentori, essi sono tenuti in solido all'adempimento dell'unica obbligazione tributaria.

In caso di detenzione temporanea di durata non superiore a sei mesi nel corso dello stesso anno solare, la TARI è dovuta soltanto dal possessore dei locali e delle aree a titolo di proprietà, usufrutto, uso, abitazione o superficie.

**Dr.ssa Sandra Pitton**

*Dottore Commercialista,*

*Revisore Contabile*

## Metodologie di calcolo per le superfici commerciali

• Superfici calpestabili	100%
• Muri a confine con altre unità immobiliari	50%
• Muri a confine con parti comuni (che confinano con scale, corridoi, ...)	50%
• Muri perimetrali	100%
• Cantine 50%	
• Garage (salvo in centro città - a corpo)	50%
• Terrazzi	
- Chiusi su tre lati	60%
- Aperti fino a 25 mq	50%
- Aperti da 25 mq a 50 mq	40%
- oltre i 50 mq	30%
• Entrata autonoma (androne esclusivo ed eventuali scale)	30%

La superficie commerciale non potrà comunque mai superare quella calpestabile del 30%.

## Allacciamenti ed accatastamenti

Per l'acquisto di fabbricati in costruzione, le spese relative ad allacciamenti utenze (Enel, Gas, Telefono, ecc) e gli accatastamenti delle unità compravendute sono a carico dell'acquirente.

# Categorie catastali

## GRUPPO A: (unità immobiliari per uso di abitazioni o assimilabili)

- A1** Abitaz. di tipo signorile
- A2** Abitaz. di tipo civile
- A3** Abitaz. di tipo economico
- A4** Abitaz. di tipo popolare
- A5** Abitaz. di tipo ultrapolare
- A6** Abitaz. di tipo rurale

- A7** Abitaz. in villini
- A8** Abitaz. in ville
- A9** Castelli, palazzi di eminenti pregi artistici e storici
- A10** Uffici e studi privati
- A11** Abitaz. e alloggi tipici dei luoghi

## GRUPPO B: (unità immobiliari per uso di alloggi collettivi)

- B1** Collegi e convitti, educandati, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari, caserme.
- B2** Case di cura e ospedali
- B3** Prigioni e riformatori
- B4** Uffici pubblici

- B5** Scuole e laboratori scientifici
- B6** Biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, accademie ecc.
- B7** Cappelle e oratori non destinati all'esercizio pubblico dei culti
- B8** Magazzini sotterranei per depositi di derrate

## GRUPPO C: (unità immobiliari a destinazione ordinaria commerciale e varia)

- C1** Negozi e botteghe
- C2** Magazzini e locali di deposito
- C3** Laboratori per arti e mestieri
- C4** Fabbricati e locali per esercizi sportivi

- C5** Stabilimenti balneari e di acque curative
- C6** Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse
- C7** Tettoie chiuse o coperte

## GRUPPO D: (immobili a destinazione speciale)

- D1** Opifici
- D2** Alberghi e pensioni
- D3** Teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli e simili
- D4** Case di cura ed ospedali (quando abbiano fini di lucro)
- D5** Istituti di credito, cambio ed assicurazione
- D6** Fabbricati e locali per esercizi sportivi (quando abbiano fini di lucro)

- D7** Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di una attività industriale
- D8** Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di una attività commerciale
- D9** Edifici galleggianti o sospesi assicurati a punti fissi del suolo; ponti privati soggetti a pedaggio
- D10** Residence
- D11** Scuole private
- D12** Posti barca turistici, stabilimenti balneari

## GRUPPO E: (immobili a destinazione particolare)

- E1** Stazioni per servizio di trasporto, terrestri, marittimi o aerei ecc.
- E2** Ponti comunali e provinciali soggetti a pedaggio
- E3** Costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche (edicole ecc.)
- E4** Recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche (mercati ecc.)
- E5** Fabbricati costituenti fortificazioni e loro dipendenze

- E6** Fari, semafori, torri per rendere d'uso pubblico l'orologio comunale
- E7** Fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti
- E8** Fabbricati e costruzioni nei cimiteri, esclusi i colombari, i sepolcri e le tombe di famiglia
- E9** Edifici a destinazione particolare non compresi nelle categorie precedenti del gruppo E



## Disciplina delle fattispecie denominate "Rent to Buy"

Il Decreto Legge n. 133/2014, del 12 settembre 2014, cd. "Sblocca Italia", ha introdotto nell'ordinamento la disciplina dei contratti di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili, predisponendo delle tutele per le parti e rimuovendo alcuni ostacoli alla diffusione di questi schemi contrattuali.

Riporto qui di seguito il testo normativo, seguito da un suo sintetico commento.

### Art. 23

#### (Disciplina dei contratti di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili)

1. I contratti, diversi dalla locazione finanziaria, che prevedono l'immediata concessione del godimento di un immobile, con diritto per il conduttore di acquistarlo entro un termine determinato imputando al corrispettivo del trasferimento la parte di canone indicata nel contratto, sono **trascritti ai sensi dell' articolo 2645-bis codice civile**. La trascrizione produce anche i medesimi effetti di quella di cui all' articolo 2643, comma primo, numero 8) del codice civile.

2. Il contratto si risolve in caso di mancato pagamento, anche non consecutivo, di un numero minimo di canoni, determinato dalle parti, non inferiore ad un ventesimo del loro numero complessivo.

3. Ai contratti di cui al comma 1 si applicano gli articoli 2668, quarto comma, 2775-bis e 2825-bis del codice civile. Il termine triennale previsto dal comma terzo dell'articolo 2645-bis del codice civile è elevato a tutta la durata del contratto e comunque ad un periodo non superiore a dieci anni. **Si applicano altresì le disposizioni degli articoli da 1002 a 1007 nonché degli articoli 1012 e 1013 del codice civile**, in quanto compatibili. **In caso di inadempimento si applica l'articolo 2932 del codice civile**.

4. Se il contratto di cui al comma 1 ha per oggetto un'abitazione, **il divieto di cui all'articolo 8 del decreto legislativo 20 giugno 2005, n.122**, opera fin dalla concessione del godimento.

5. **In caso di risoluzione per inadempimento** del concedente, lo stesso deve restituire la parte dei canoni imputata al corrispettivo, maggiorata degli interessi legali. In caso di risoluzione per inadempimento del conduttore, il concedente ha diritto alla restituzione dell'immobile ed acquisisce interamente i canoni a titolo di indennità, se non è stato diversamente convenuto nel contratto.

6. **In caso di fallimento del concedente** il contratto prosegue, fatta salva l'applicazione dell'articolo 67, comma 3, lettera c), del regio decreto 16 marzo 1942, n.267, e successive modificazioni. **In caso di fallimento del conduttore**, si applica l'articolo 72 del regio decreto 16 marzo 1942, n.267, e successive modificazioni; se il curatore si scioglie dal contratto, si applicano le disposizioni di cui al comma 5.

È noto che in questi ultimi anni, a causa della crisi del mercato e della difficoltà di ottenere prestiti bancari, **la prassi** si è orientata verso **la ricerca di nuovi strumenti contrattuali** che permettano di rimandare ad un momento futuro gli effetti finali della compravendita (e quindi il saldo del prezzo), consentendo, però, **ai potenziali acquirenti di ottenere subito la disponibilità dell'alloggio e di utilizzare (in tutto o in parte) per il pagamento del prezzo d'acquisto le somme che verranno versate per il godimento dell'immobile: tutto ciò consentendo anche ai potenziali venditori di riuscire ad individuare degli acquirenti, iniziando anche a mettere a reddito il bene**.

Si tratta di **fattispecie definite genericamente "rent to buy"**, aventi configurazioni giuridiche diverse, **caratterizzate dal comune intento di consentire all'acquirente l'immediato conseguimento della disponibilità del bene e la diluizione nel tempo dell'impegno finanziario**: si tratta di ipotesi finora prive di disciplina specifica e di tutela giuridica certa.

La nuova normativa predisponde **una reciproca ed efficace tutela dei contraenti sul piano civilistico, ma non si occupa degli aspetti fiscali di questo tipo di contratti**.

Facendo una breve analisi della disciplina contenuta nel Decreto Legge, occorre sottolineare che il suo elemento qualificante è costituito dalla **tutela garantita dalla trascrizione dell'atto nei registri immobiliari e dalle disposizioni dettate riguardo all'eventuale fallimento di una delle parti**.

Quali sono le fattispecie interessate dalla disciplina in oggetto?

La disposizione normativa ha per oggetto **"I contratti, diversi dalla locazione finanziaria, che prevedono l'imme-**

**diata concessione del godimento di un immobile, con diritto per il conduttore di acquistarlo entro un termine determinato imputando al corrispettivo del trasferimento la parte del canone indicata dal contratto”.**

Si tratta di operazioni strutturate in **due fasi**:

- 1) il conseguimento immediato del godimento dell'immobile, a fronte del pagamento di un canone;
- 2) il successivo trasferimento della proprietà dell'immobile, con imputazione al prezzo di una parte del canone, nella misura indicata nel contratto.

La disposizione di cui al comma 1 fa riferimento, nella descrizione della fattispecie, al **“diritto per il conduttore” di acquistare l'immobile**: nessuna indicazione specifica è prevista con riguardo alla qualità delle parti contraenti (che potranno essere privati, imprese, professionisti, ecc...) ed alla natura dell'immobile.

A tutela della posizione di entrambe le parti, il legislatore prevede la trascrizione di tali contratti (che, a tal fine, devono essere redatti con la forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata).

**La trascrizione è disposta ai sensi dell'art. 2645-bis c.c.**: questo è l'elemento qualificante che rafforza la reciproca tutela delle parti.

Rispetto alla normale disciplina della trascrizione del contratto preliminare, la normativa adottata prevede però un **prolungamento della durata massima dell'efficacia prenotativa della trascrizione**: il termine triennale di cui all'art. 2645-bis C.C. viene elevato per l'intera durata del contratto e comunque fino ad un periodo non superiore a dieci anni.

Questa previsione è completata con il rinvio alle disposizioni relative alla cancellazione della trascrizione (**art. 2668 comma 4 c.c.**), al **privilegio speciale sull'immobile a garanzia dei crediti** (di restituzione) del futuro acquirente in caso di inadempimento del venditore (art. 2775-bis c.c.), all'**ipoteca iscritta sul bene oggetto del contratto (art. 2825-bis c.c.)**.

Inoltre, il comma 1 dell'art. 23 prevede che la “trascrizione produce **anche i medesimi effetti di quella di cui all'art. 2643, comma primo, numero 8) del codice civile**”, quanto all'opponibilità ai terzi del contratto con riguardo alla “fase” del godimento (e sembra doversi ritenere, in assenza di espresse limitazioni, anche qualora la stessa abbia durata inferiore ai nove anni).

Sono previste **le conseguenze in caso di inadempimento delle parti** (commi 2 e 5 dell'art. 23).

**Il comma 3 dell'art. 23**, sottolineando la differenza di queste fattispecie rispetto a quella della locazione, per la disciplina della “fase” di godimento dell'immobile rinvia alle **norme del codice sull'usufrutto**, riguardanti l'inventario, la garanzia, le spese di manutenzione e le pretese di terzi e/o liti.

**Il comma 4 dell'art. 23** precisa che, se il contratto in esame ha ad oggetto un'abitazione, **il divieto di cui all'articolo 8 del decreto legislativo 20 giugno 2005, n. 122, opera fin dalla concessione del godimento**: sembra non possa dubitarsi, al riguardo, che la norma si riferisca alle sole ipotesi nelle quali sussistono i requisiti oggettivi e soggettivi per l'applicazione del predetto art. 8 del decreto n. 122/2005: se le parti dell'atto sono un costruttore ed una persona fisica, per procedere alla stipula dell'atto da trascrivere occorre che, anteriormente o contestualmente alla stipula, si sia proceduto alla suddivisione in quote del finanziamento ottenuto dal costruttore o al perfezionamento di un titolo per la cancellazione o il frazionamento dell'ipoteca a garanzia.

**Il comma 6 dell'art. 23** prevede una specifica disciplina per le **ipotesi in cui una delle parti venga coinvolta in un fallimento**: questa disposizione ha la funzione di contemperare l'interesse dei creditori con quello di assicurare la stabilità dei rapporti giuridici, e rinvia

- **all'art. 67, comma 3, lettera c) della L.F.** escludendo la revocatoria a tutela della posizione del conduttore con diritto all'acquisto che abbia trascritto e

- **all'art. 72 della L.F.** stessa, rimettendo al curatore, con l'autorizzazione del comitato dei creditori, la valutazione relativa all'opportunità di continuare il rapporto.

**Tale rinvio comporta anche l'applicazione degli ultimi due commi dell'art. 72 L.F., i quali assicurano una tutela particolare al promissario acquirente che abbia trascritto il proprio titolo: si deve ritenere, pertanto, che la medesima tutela spetti al contraente di un contratto di godimento in funzione della successiva alienazione, debitamente trascritto, cui sia stato attribuito il diritto di acquistare.**

**La nuova disciplina normativa lascia ampio spazio all'autonomia privata**, dal momento che le parti restano libere

di regolare in base alle proprie specifiche esigenze sia la durata della fase "di godimento" (pur con il limite temporale massimo dei dieci anni), sia la quota del canone periodico da imputare al corrispettivo della successiva vendita. E' Rimessa all'autonomia delle parti anche la possibilità di prevedere diritti di recesso, clausole penali e/o meccanismi condizionali, disciplinare l'eventuale cedibilità della posizione contrattuale o regolamentare gli effetti dell'indebitamento dell'obbligo di trasferimento, oltre a quanto già previsto dalla norma. Sarà quindi molto importante predisporre, volta per volta, degli **specifici contratti idonei a regolamentare le esigenze dei singoli contraenti** (un conto è disciplinare i rapporti tra impresa costruttrice ed acquirente, altro è disciplinare i rapporti tra soggetti "privati"): sotto questo punto di vista, è auspicabile una sempre migliore collaborazione tra agente immobiliare e notaio, al fine di rendere un servizio adeguato e professionale.

## OSSERVAZIONI SUL PROFILO TRIBUTARIO

Come accennato, **la normativa in questione non si occupa dei profili fiscali dei contratti in esame.**

Il rischio fiscale cui si può incorrere è quello della c.d. "duplicazione d'imposta", che ha costituito sin'ora una delle principali remore alla diffusione della prassi in oggetto.

L'Ufficio Studi del Consiglio Nazionale del Notariato ha ipotizzato una possibile soluzione fondata su quanto sostenuto dall'**Agenzia delle Entrate nella consulenza giuridica resa in data 13 febbraio 2014 (all'ordine dei dottori commercialisti di Monza)** per una fattispecie riguardante un contratto di locazione collegato ad un'opzione, ove si prevede che, in caso di esercizio del diritto di acquisto, il corrispettivo stabilito per la vendita sia decurtato degli acconti sul prezzo e dei canoni di locazione pagati fino al momento dell'opzione.

L'Agenzia delle Entrate ha rilevato che questo schema contrattuale **non è riconducibile a quello della locazione con clausola di trasferimento vincolante per entrambe le parti** (perché è presente un'opzione di acquisto attribuita al solo acquirente) e ritiene che non possa aversi duplicazione di imposizione, sia

- **agli effetti dell'IVA**, in quanto deve essere considerato come base imponibile della cessione il saldo del prezzo al netto di quanto già versato a titolo di acconti ed anche come canone di locazione (avendo tali somme già avuto una loro rilevanza ai fini del tributo), sia

- **agli effetti delle Imposte sui Redditi**, ritenendo che quando il conduttore eserciti l'opzione d'acquisto emerga un componente di reddito rilevante ai fini IRES pari alla differenza fra il prezzo della cessione, al netto dei proventi che hanno già concorso alla formazione del reddito nei periodi di imposta precedenti a titolo di canoni di locazione, ed il costo fiscale del bene.

Il ragionamento sottostante la soluzione interpretativa individuata dall'Agenzia delle Entrate è in linea anche con la soluzione individuata dal **Consiglio Nazionale del Notariato (studio n. 490-2013/T)** con riguardo all'**imposta di registro**, in cui si è ritenuto ragionevole estendere a questa fattispecie il meccanismo, di cui alla **nota all'art. 10 della tariffa, parte prima, d.p.r. n. 131/1986**, dell'imputazione dell'imposta di registro proporzionale pagata

in relazione alle somme, anticipate durante la "fase preliminare", in sede di tassazione del contratto definitivo di trasferimento dell'immobile: tutte le fattispecie di "rent to buy" devono essere considerate unitariamente come schemi contrattuali diretti a realizzare il trasferimento di un immobile quale momento definitivo di un'operazione più complessa, dotata di fasi "preliminari" che comportano pagamenti di somme, rilevanti agli effetti dell'imposta di registro, destinate a confluire nel prezzo di cessione,

Sulla base di queste considerazioni, occorre fare attenzione ad evitare di stipulare contratti che contengano **una locazione ed un impegno preliminare di vendita/acquisto a carico di entrambe le parti**: in tali casi operano le disposizioni di cui all'art. 2, comma 2, n. 2, d.p.r. n. 633/1972 e all'art. 109, comma 2, lett. a), d.p.r. n. 917/1986, che considerano come cessione immediata la locazione con clausola di trasferimento vincolante per ambedue le parti, facendone derivare i conseguenti ed immediati obblighi fiscali.

**Gaspare Gerardi**  
*Notaio in Pordenone*



## A cura dell'Ufficio Crediti e Agevolazioni della Federazione delle BCC del Friuli Venezia Giulia

### Fondo Regionale di garanzia per l'edilizia residenziale, ai sensi della L.R. 4/2001 art. 5.

Attualmente l'Amministrazione Regionale del Friuli Venezia Giulia rilascia, alle Banche Convenzionate per il tramite di Banca Mediocredito del Friuli Venezia Giulia S.p.A., una garanzia che permette l'erogazione di mutuo fondiario per un valore superiore all'80% del valore dell'immobile preso a garanzia.

L'agevolazione concessa dalla Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia è una garanzia rilasciata per operazioni stipulate da privati con le Banche convenzionate per acquistare, costruire o ristrutturare la prima casa ubicata sul territorio regionale, integrando la garanzia ipotecaria.

In sostanza, attraverso tale garanzia integrativa, si permette la concessione di mutui che superano l'ordinaria misura dell'ottanta per cento del valore degli immobili.

#### Requisiti soggettivi

I beneficiari di tale agevolazione, che presentano domanda in forma singola o associata, devono rispettare determinati requisiti:

- ▶ Essere maggiorenni.
- ▶ Essere gli unici intestatari del mutuo per il quale si chiede la garanzia e unici proprietari dell'immobile oggetto dell'intervento.
- ▶ Non essere proprietari o nudi proprietari di altra abitazione (con esclusione di alloggi dichiarati inagibili, delle quote ereditarie inferiori al 100%, di alloggi in usufrutto a parenti entro il secondo grado e degli alloggi assegnati al coniuge o convivente in sede di separazione o divorzio);
- ▶ Non aver altra volta beneficiato di agevolazioni "prima casa".
- ▶ Fruire di un reddito di lavoro (nel caso di domanda presentata in forma associata è sufficiente che il requisito della fruizione di un reddito da lavoro sia posseduto da almeno uno dei due richiedenti).
- ▶ Essere residenti da almeno ventiquattro mesi nel territorio regionale (nel caso di domanda presentata in forma associata è sufficiente che il requisito della residenza nel territorio regionale sia posseduto da almeno uno dei due richiedenti);
- ▶ Rientrare in una delle seguenti categorie di soggetti: cittadini italiani, cittadini di Stati appartenenti all'Unione europea e loro familiari, cittadini extracomunitari titolari di permesso di soggiorno CE per soggiornanti di lungo periodo o titolari di permesso di soggiorno di durata non inferiore ad un anno.

#### Requisiti oggettivi dell'immobile

L'immobile oggetto di intervento, sia esso in acquisto, recupero o nuova costruzione deve possedere le seguenti caratteristiche:

- ▶ Superficie utile residenziale non superiore a 150 mq.
- ▶ La superficie utile residenziale è data dalla superficie di pavimento di tutti i vani rientranti nel perimetro dell'alloggio stesso, indipendentemente dalla loro destinazione d'uso, misurata al netto dei muri perimetrali e interni, delle rampe scale, delle soglie di passaggio e degli sguinci di porte e finestre.
- ▶ Hanno una classificazione energetica, di cui al D.Lgs 192/2005, non inferiore alla lettera F.

È altresì possibile presentare domanda per l'acquisto di un alloggio con classificazione energetica inferiore alla F purché entro cinque anni dalla data dell'acquisizione in proprietà il titolare della domanda di contributo lo renda di classificazione energetica almeno F.



## Interventi garantibili

Gli interventi oggetto di garanzia sono l'acquisto, la costruzione, il recupero di alloggi su tutto il territorio regionale. Sono ammissibili alla garanzia anche gli interventi di completamento di costruzione e di recupero.

## Caratteristiche della garanzia e del mutuo

L'importo massimo della garanzia rilasciabile dall'Amministrazione regionale in grado di coprire la quota eccedente l'80% del valore dell'immobile è di euro 42.500,00. La garanzia si estingue naturalmente ad avvenuto pagamento delle quote capitali delle prime rate di mutuo, è una garanzia a primo rischio decrescente.

Il finanziamento deve essere erogato con un contratto di mutuo fondiario, perfezionati con atto pubblico, il cui valore non può superare il valore dei beni ipotecati. Tali mutui devono avere una durata compresa tra i dieci ed i trent'anni.

## Obblighi dei beneficiari

I beneficiari dell'agevolazione hanno l'obbligo di trasferire la residenza nell'alloggio entro duecentosettanta giorni dalla data di erogazione dell'intero finanziamento garantito. Hanno altresì l'obbligo di risiedere nell'alloggio, non locarlo, non alienarlo, né effettuare sullo stesso interventi che comportino una riduzione della sua superficie, per cinque anni dalla data di erogazione definitiva del finanziamento garantito, pena l'estinzione della garanzia e la possibilità per la banca di procedere alla risoluzione del contratto di mutuo.

## Modalità di presentazione della domanda di garanzia

Per il tramite di Banca convenzionata, tutte le BCC operanti in Regione sono Banche Convenzionate per la gestione della garanzia.

## FONDO GARANZIA PRIMA CASA

Con la pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale n. 226/2014 del decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 31 luglio 2014, sono state disciplinate le regole per l'attivazione del Fondo per la concessione della Garanzia dello Stato per i mutui inerenti la prima casa.

Attraverso tale strumento, gestito dalla Consap Spa (Concessionaria Servizi Assicurativi Pubblici), sarà possibile per cliente ottenere una garanzia fino al 50% della quota capitale dei mutui erogati da Banca convenzionate.

Saranno ammissibile le operazioni di mutuo ipotecario fino all'importo massimo di 250 mila euro finalizzati all'acquisto, ristrutturazione o alla riqualificazione energetica di immobile da destinarsi ad abitazione principale. Gli immobili ubicati sul territorio nazionale non dovranno avere caratteristiche di lusso e rientrare nelle seguenti categorie catastali: A1 (abitazioni di tipo signorile), A8 (abitazioni in ville) e A9 (castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici). Il richiedente non dovrà essere proprietario di altro immobile ad uso abitativo (salvo casi definiti da regolamento).

In presenza di domande pervenute nella stessa giornata, verrà assegnata priorità alle giovani coppie, ai nuclei familiari monogenitoriali con figli minori, dei conduttori di alloggi di proprietà degli Istituti autonomi per le case popolari e ai giovani di età inferiore a 35 anni inquadri con contratto atipico di cui all'art. 1 della legge 28 giugno 2012, n. 92.

Dall'entrata in vigore del decreto, avvenuta il 29 settembre 2014, non è più possibile presentare domanda per il preesistente "Fondo per l'accesso al credito per l'acquisto della prima casa da parte delle giovani coppie o dei nuclei familiari monogenitoriali", la cui operatività verrà mantenuta solo per il disbrigo delle pratiche in essere.

Al fine di dare piena attuazione al nuovo strumento, dovrà essere firmato apposito Protocollo d'intesa tra l'ABI e il MEF per disciplinare l'accesso delle banche alle garanzie e avviare rapidamente le erogazioni dei mutui.

*Ufficio Crediti e Agevolazioni  
della Federazione delle BCC del Friuli Venezia Giulia*

### La riforma della Mediazione Creditizia: alcune considerazioni.

Sono passati ormai quattro anni dalla pubblicazione del D.Lgs. 141/2010, che ha modificato significativamente il Testo Unico Bancario (D.Lgs. 385/93) con particolare riferimento alla disciplina dell'attività di mediazione creditizia.

L'intervento legislativo si era reso necessario per dare attuazione alla direttiva comunitaria 2008/48/CE relativa ai contratti di credito ai consumatori e con l'occasione il legislatore ha apportato delle modifiche anche al titolo VI del Testo Unico Bancario (TUB) concernente la disciplina dei soggetti operanti nel settore finanziario, degli agenti in attività finanziaria e dei mediatori creditizi.

Un arco temporale che ci consente di fare alcune riflessioni sull'impatto che la nuova disciplina ha avuto sul mercato di riferimento. Un mercato che, ci permettiamo di sottolineare, aveva visto operare in assenza di precisa regolamentazione soggetti privi di specifiche qualifiche e dalla dubbia professionalità. Non è un caso che, dall'entrata in vigore della riforma, il numero degli iscritti negli appositi elenchi sia sceso dagli oltre 150.000 a poco più di 16.000, senza considerare una stima di oltre 10.000 soggetti che continuerebbero ad operare in via abusiva. Un effetto che riteniamo, nel suo complesso, imputabile solo in parte alla crisi.

Possiamo così riassumere i punti chiave della riforma:

- ▶ innanzitutto ha chiarito una netta distinzione tra l' Agente in Attività Finanziaria e il Mediatore Creditizio (in precedenza era possibile l'iscrizione in entrambi gli Elenchi);
- ▶ ha sancito quindi l'incompatibilità tra l'attività di Intermediario del Credito (Agente in Attività Finanziaria e Mediatore Creditizio) ed alcune altre professioni quali quella dell'Agente Immobiliare, del Promotore Finanziario e dell'Agente Assicurativo;
- ▶ ha definito alcuni requisiti minimi per l'accesso alla professione del Mediatore Creditizio, citiamo ad esempio il vincolo di operare esclusivamente nella forma di Società di Capitali e quello di avere un Capitale Sociale minimo di 120.000 euro (soglia successivamente modificata, a seguito dell'entrata in vigore del Decreto Legge nr. 91 del 24 giugno 2014 – Decreto Competitività - a 50.000 euro);
- ▶ abolizione dell'attività c.d. di "segnalazione", ovvero il rigido divieto di remunerare la segnalazione di un Cliente da parte dell'agenzia immobiliare;
- ▶ è stato istituito l'OAM (Organismo Agenti e Mediatori), realtà che risponde a Bankitalia e che ha proprio il compito di vigilare sull'attività degli Intermediari del Credito ([www.organismo-am.it](http://www.organismo-am.it)).

Nonostante gli importanti sforzi di regolamentare la professione, il Decreto Legislativo non sembra tuttavia aver svolto definitivamente la propria missione. L'esercizio in via abusiva dell'attività di mediazione creditizia, ad esempio, è ancora pratica diffusa.

Se da una parte operare con soggetti non iscritti all'Organismo potrebbe sembrare una strada più comoda e veloce, è bene porre attenzione alle ripercussioni che questa scelta può avere.

Un soggetto non iscritto non può operare in regime di convenzione con le Banche: conseguentemente presenta le richieste come se il proprio Cliente fosse cliente diretto dell'Istituto Bancario. In questo modo, non percepisce provvigioni dalla Banca, ma si limita a chiederle al Cliente e di conseguenza tale provvigione non viene inserita nel TAEG come la legge impone, contravvenendo alla normativa sulla Trasparenza Bancaria.

Analogamente non potrebbe ottemperare alle altre normative (Antiriciclaggio, Privacy, Etc.).

Anche il c.d. "contratto di consulenza" utilizzato da Mediatori Creditizi regolarmente iscritti è esplicitamente vietato dall'OAM.

Aspetti non di poca rilevanza: se un domani un Cliente facesse un esposto per uno dei due casi sopra esemplificati, sarebbe in grado di ottenere dei provvedimenti che potrebbero portare anche all'abolizione del pagamento degli interessi relativi all'operazione di mutuo contratto.

Si potrebbe pensare che difficilmente un Cliente è in grado di attivarsi in iniziative di questo genere, a volte semplicemente non ci pensa, ma è bene ricordare che da qualche anno sono operative alcune società (celebri perché occupatesi di anatocismo) che hanno proprio nella loro missione la realizzazione di iniziative di questo tipo.

Risulta palese quindi l'importanza del ruolo del Mediatore Creditizio "ufficiale", iscritto in apposito elenco e in grado di operare regolarmente, con conoscenza delle più varie normative, e soprattutto abilitati alla professione, che ricordiamo richiede il superamento di un esame (denominato Prova Valutativa) che consente accesso all'apposito Elenco consultabile dal sito dell'OAM.



## **La riforma del condominio**

Il 18.06.2013 è entrata in vigore la legge n. 220 dell'11.12.12 che riguarda la riforma del Condominio (art. 1117, 1139 c.c.). Si tratta di una disposizione importante perché, incidendo sulle regole da rispettare nella vita condominiale, riguarda la maggior parte della popolazione residente nello Stato, considerato che quasi l'80% delle persone vivono in condominio.

Come sempre molti sono gli aspetti non chiari delle disposizioni e, comunque, complessi, pertanto, l'applicazione che verrà data nei prossimi mesi contribuirà a definire tali aspetti controversi.

Volendo qui sintetizzare alcune disposizioni degli aspetti principali della riforma possiamo elencare gli stessi secondo quanto segue:

- ▶ risulterà notevolmente modificata l'attività dell'amministratore, assoggettato alla disposizione della recentissima legge sulle professioni non regolamentate. L'amministratore sarà obbligatorio quando i condomini siano più di otto. Viene chiesta maggiore professionalità, una specifica preparazione, un titolo di studio, vengono ampliati gli obblighi e soprattutto, i doveri con specifica indicazione dei casi in cui sarà possibile chiedere la rimozione dell'amministratore. Facilitazioni sono previste quando l'amministratore sia nominato fra i condòmini;
- ▶ la gestione dovrà essere improntata ad assoluta trasparenza tanto che i condòmini potranno anche chiedere la costituzione di un sito internet per il condominio. La riforma, tuttavia, non supera il problema della responsabilità dell'amministratore c.d. "infedele". La norma che dà la possibilità ai condomini di subordinare la nomina alla presentazione di polizza individuale di assicurazione per la responsabilità civile per gli atti compiuti nell'esercizio del mandato, non potrà dare copertura per i comportamenti dolosi;
- ▶ maggiore trasparenza anche in ordine alla conoscenza dei condòmini e conduttori con l'introduzione dell'obbligo di tenuta del Registro di anagrafe condominiale a cura dell'amministratore;
- ▶ le maggioranze condominiali, peraltro per argomenti di notevole importanza anche sociale, sono state sorprendentemente modificate in più rispetto al passato: si pensi alle decisioni riguardanti il rispetto di norme di sicurezza e salubrità degli edifici, sostituzione e modifica della destinazione d'uso delle parti comuni, eliminazione delle barriere architettoniche, realizzazione di parcheggi condominiali ed interventi per il risparmio energetico;
- ▶ molte disposizioni si occupano della proprietà comune introducendo, secondo orientamento giurisprudenziale già consolidato, la possibilità per il singolo condomino di distacco dall'impianto di riscaldamento centralizzato. Anche in questo caso, tuttavia, la norma non incide fortemente su tale tipo di richiesta, molto frequente negli ambiti condominiali. Ciò dipende dal fatto che il condomino che si distacchi, sempreché ciò non comporti notevoli squilibri di funzionamento all'impianto centralizzato, rimane pur sempre proprietario dell'impianto stesso con tutti i relativi oneri in ordine alle manutenzioni straordinarie ed in più con il costo del proprio autonomo impianto;
- ▶ mancano delle disposizioni di collegamento tra vecchie e nuove disposizioni. Si discute, infatti, del permanere della validità delle norme in contrasto con quelle nuove. Si pensi al regolamento di condominio che preveda la possibilità di delega all'amministratore di rappresentare condomini laddove, oggi, ciò è espressamente vietato. Resta poi da sciogliere il nodo, ancor più complesso, dei regolamenti condominiali c.d. contrattuali. Quei regolamenti pertanto, frequentissimi, che vengono approvati all'unanimità e che, in linea di principio, dovrebbero superare ogni vincolo della regolamentazione generale;
- ▶ novità anche in ordine al recupero dei crediti per mancati versati delle quote entro sei mesi dall'approvazione del bilancio consuntivo, con l'obbligo dell'amministratore di procedere per le vie esecutive nei confronti del condomino moroso salvo dispensa da parte dell'assemblea;
- ▶ altro tema di rilevante interesse è quello relativo alla modifica delle tabelle millesimali, questione frequentemente oggetto di contrasti condominiali, laddove si è liberalizzata la possibilità di modifica in caso di rettifiche per errori o mutamenti dell'immobile, permettendo quindi la revisione delle tabelle con maggiore facilità e semplicità rispetto alle precedenti disposizioni ed indirizzi;

- ▶ per non dire poi dell'amministratore il quale potrà imporre sanzioni tra i 200 e gli 800 euro per l'infrazione del regolamento condominiale se così lo stesso stabilisca;
- ▶ infine porta aperta nei condomini agli animali domestici.

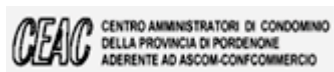
Insomma una serie numerosa di disposizione di natura regolamentare laddove, tuttavia, non è stata affrontata né modificata la natura giuridica del condominio il quale è rimasto, come nel passato, un ente che corrisponde esattamente ai singoli condomini senza, quindi, una propria autonomia.

Dopo più di 70 anni, quindi, si dovranno rivedere molte abitudini, oramai consolidate, nei comportamenti dei complessi condominiali.

A questo punto l'appuntamento non può essere che al Borsino Immobiliare del 2014 nel quale potremo dar conto delle prime interpretazioni e delle prime decisioni in ordine alle nuove norme.



*UPPI PORDENONE*  
*Il Presidente Provinciale*  
**Ladislao Kowalski**



*CEAC- Centro Amministratori Condominio*  
*CONFCOMMERCIO IMPRESE PER L'ITALIA PORDENONE*  
*La Presidente Provinciale*  
**Eridania Mori**



## Obblighi in materia di A.P.E. nei contratti di trasferimento e di locazione degli immobili

Ai sensi del D.Lgs. 192/2005 e s.m.i., esistono attualmente diversi obblighi in materia di APE (attestato di prestazione energetica) nelle transazioni immobiliari:

- ▶ obbligo di **DOTAZIONE** (che peraltro può prescindere da un evento traslativo, come nel caso di edificio nuovi, di edifici soggetti a "ristrutturazioni importanti" o di edifici pubblici)
- ▶ obbligo di **ALLEGAZIONE** ai contratti
- ▶ obbligo di **CONSEGNA** dell'attestato energetico (l'APE va sempre consegnato al termine delle trattative per compravendite e locazioni; l'adempimento va documentato anche con l'inserimento in atto di apposita clausola con la quale l'acquirente o il conduttore dichiarano di aver ricevuto la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine alla attestazione di prestazione energetica degli edifici, ...).
- ▶ obbligo di **INFORMATIVA** (il cui adempimento va documentato con l'affissione dell'APE, con la pubblicazione di dati sugli annunci, con l'inserimento in atto di apposita clausola con la quale l'acquirente o il conduttore dichiarano di aver ricevuto le informazioni in ordine alla attestazione di prestazione energetica degli edifici,...)

Gli obblighi variano a seconda che si tratti di trasferimento di immobili a titolo gratuito o oneroso, di locazioni di singole unità immobiliari o di interi immobili e a seconda della durata del contratto stesso.

Per orientarsi in questo campo, abbiamo predisposto una tabella riassuntiva con l'indicazione dei vari obblighi e delle relative sanzioni in caso di inadempienza.

**\* NOTA.** *Su richiesta di almeno una delle parti o di un suo avente causa, la stessa sanzione amministrativa di cui al comma 3 dell'articolo 6 del decreto legislativo n. 192 del 2005 si applica altresì ai richiedenti, in luogo di quella della nullità del contratto anteriormente prevista, per le violazioni del previgente comma 3-bis dello stesso articolo 6 commesse anteriormente all'entrata in vigore del presente decreto, purché la nullità del contratto non sia già stata dichiarata con sentenza passata in giudicato.*

Volevamo infine rispondere ad alcune domande che ci vengono poste di frequente:

### Che dati è necessario indicare negli annunci di vendita e locazione?

- l'indice di prestazione energetica dell'involucro edilizio EPI,inv e EPE,inv (rispettivamente per l'inverno e l'estate)
- l'indice di prestazione energetica globale EPgl
- la classe energetica (oppure VEA)

### È possibile utilizzare il certificato VEA al posto dell'APE, nel caso l'edificio ne fosse già dotato?

Sì, in quanto il certificato VEA completa e sostituisce l'APE a tutti gli effetti nel territorio regionale, ai sensi della L.R. 23/2005, art.6 bis comma 3.

### Se viene pagata la sanzione, devo comunque fare l'APE?

Sì, è necessario far redigere l'APE e consegnarlo: "Il pagamento della sanzione amministrativa non esenta comunque dall'obbligo di presentare la dichiarazione o la copia dell'attestato di prestazione energetica entro quarantacinque giorni." E' necessario anche consegnare l'APE presso ARES.

### Da chi sono pagate le diverse sanzioni?

In caso di violazione dell'obbligo di dotare di un attestato di prestazione energetica gli edifici o le unità immobiliari nel caso di nuovo contratto di locazione, la sanzione è pagata dal proprietario.

In caso di violazione dell'obbligo di riportare i parametri energetici nell'annuncio di offerta di vendita o locazione, la sanzione è pagata dal responsabile dell'annuncio.

In caso di omessa dichiarazione o allegazione nei contratti, le parti coinvolte sono soggette al pagamento, in solido e in parti uguali, della sanzione amministrativa pecuniaria.



Tipologia di contratto	Obbligo di Dotazione APE	Sanzione per inadempienza	Indicazioni negli annunci	Sanzione per inadempienza	Obbligo di Allegazione APE	Sanzione per inadempienza	Obbligo di inserimento clausola	Sanzione per inadempienza
Atti di trasferimento a titolo oneroso	SI	da 3.000 € a 18.000 €	SI	da 500 € a 3.000 €	SI	da 3.000 € a 18.000 €	SI	da 3.000 € a 18.000 €
Atti di trasferimento a titolo gratuito	SI	non prevista	NO	/	NO	/	NO	/
Nuovo contratto di locazione dell'intero edificio non soggetto a registrazione	SI	da 300 € a 1.800 €	SI	da 500 € a 3.000 €	SI		NO	/
Nuovo contratto di locazione di intero edificio soggetto a registrazione	SI	da 300 € a 1.800 €	SI	da 500 € a 3.000 €	SI	da 3.000 € a 18.000 €	SI	da 3.000 € a 18.000 €
Nuovo contratto di locazione di singola unità immobiliare non soggetto a registrazione	SI	da 300 € a 1.800 €	SI	da 500 € a 3.000 €	NO	/	NO	/
Nuovo contratto di locazione di singola unità immobiliare soggetto a registrazione con durata superiore a 3 anni	SI	da 300 € a 1.800 €	SI	da 500 € a 3.000 €	NO	/	SI	Da 1.000 € a 4.000 €
Nuovo contratto di locazione di singola unità immobiliare soggetto a registrazione con durata fino a 3 anni	SI	da 300 € a 1.800 €	SI	da 500 € a 3.000 €	NO		SI	Da 500 € a 2.000 €
Nuovo contratto di locazione di edifici residenziali utilizzati meno di quattro mesi all'anno	SI	da 300 € a 1.800 €	NO	/	NO	/	SI	Se singola unità immobiliare, sanzione a seconda della durata del contratto
					SI	da 3.000 a 18.000 € se soggetto a registrazione		Se intero edificio e soggetto a registrazione da 3.000 a 18.000 €

### Chi accerta e contesta le violazioni?

L'accertamento e la contestazione delle violazioni sono svolti dalla Guardia di Finanza o, all'atto della registrazione dei contratti, dall'Agenzia delle Entrate, che, per l'ulteriore corso del procedimento sanzionatorio, presentano rapporto al Prefetto, ai sensi dell'articolo 17 della legge 24 novembre 1981, n. 689.

Inoltre la L.R. 23/2005 stabilisce all'art.6 ter che ARES ha competenze in materia di "controlli, accertamenti, ispezioni e vigilanza", all'art. 6 quater che "Gli edifici certificati e le procedure di certificazione previsti dal regolamento di cui all'articolo 1 bis, comma 6, sono soggetti a controlli tecnici e amministrativi, nonché ad accertamenti e ispezioni, da parte di ARES" e che "All'irrogazione delle sanzioni provvede la struttura regionale competente in materia di edilizia sostenibile."



**Angela Sanchini**

Responsabile tecnico di ARES

Agenzia Regionale per l'Edilizia Sostenibile

[aresfvg@aresfvg.it](mailto:aresfvg@aresfvg.it)



## **Clima acustico negli edifici di civile abitazione**

Rispetto al passato cresce l'attenzione e la ricerca del benessere all'interno degli ambienti abitativi.

In maggiore evidenza è senza dubbio il comfort termico entrato prepotentemente nella mentalità e nell'esperienza diretta delle persone.

Pur accompagnato da una legislazione oramai decennale, solo ultimamente si affaccia nella determinazione della qualità abitativa anche il clima acustico.

Parliamo di clima acustico in quanto percezione sensoriale soggettiva e psicologica di uno stato ambientale che può dare sensazioni di piacere, benessere e tranquillità o fastidio, disagio, ecc.

Un esempio banale può essere costituito da un bel brano musicale, di musica classica, seduti tranquillamente in poltrona, diffuso da un buon impianto. Si tratta di un suono voluto e controllabile, pertanto le sensazioni sono sicuramente piacevoli. Lo stesso brano che arriva dai vicini con volume elevato, alle tre di notte mentre si dorme, da una sensazione non controllabile, fastidiosa, irritante e disagio.

Ulteriore situazione potrebbe verificarsi quando lo stesso brano viene ascoltato da un uditore a cui non piace quel tipo di musica.

E' facile immaginare, ora, cosa accade quando non trattiamo un brano musicale ma bensì dei rumori che per definizione costituiscono fastidio.

Nel caso tipico delle abitazioni sono: calpestio, strisciamenti vari, schiamazzi, conversazioni a voce alta, elettrodomestici, rumore esterno da traffico, ecc., basti sapere che il suono si può propagare attraverso 13 vie diverse.

Il rumore ha sempre costituito motivo di liti, contenziosi legali, ecc. Il condominio ne è l'emblema.

La legislazione attualmente in vigore fa riferimento alla Legge 26/10/1995, n. 447 "legge quadro sull'inquinamento acustico" e dal D.P.C.M. 5/12 1997 che sancisce i parametri minimi a cui devono rispondere gli edifici ai fini dell'approvazione del progetto.

Il controllo è affidato, con vari compiti, alle Regioni, alle Provincie ed ai Comuni.

In Friuli Venezia Giulia, vige la Legge Regionale n. 16 del 05/12/2008. All'art. 29 (Requisiti acustici degli edifici e delle sorgenti sonore interne) dispone:

1. I progetti di nuovi edifici pubblici e privati, al fine di ridurre l'esposizione umana al rumore, sono corredati del progetto acustico redatto ai sensi del decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 5 dicembre 1997.
2. Il progetto acustico di cui al comma 1, sottoscritto o dal firmatario del progetto o da un tecnico competente in acustica ambientale, definisce le caratteristiche costruttive del fabbricato specificando i requisiti geometrici e fisici delle componenti edilizie, dei materiali e degli impianti tecnologici ai fini del rispetto dei valori limite stabiliti dal decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 5 dicembre 1997.
3. Il progetto acustico di cui al comma 1 costituisce parte integrante della documentazione tecnica prodotta per il rilascio della concessione edilizia. In base alla tipologia e destinazione d'uso del fabbricato o sue porzioni, sono previste tre differenti tipi di relazione: valutazioni di impatto acustico, valutazioni di clima acustico, valutazioni dei requisiti acustici passivi degli edifici. Per quanto attiene al presente articolo, cioè gli edifici o porzioni di essi adibiti ad abitazione, si fa riferimento ai requisiti acustici passivi.

Allo scopo, viene richiesto uno studio preliminare accurato per individuare le criticità da risolvere in fase costruttiva, nonché materiali e strutture adeguati e raggiungere le prestazioni che devono possedere gli edifici.

Intervenire a rimedio successivamente può non essere fattibile o economicamente rilevante.

Le verifiche preliminari sono:

- ▶ Isolamento dai rumori aerei tra differenti unità immobiliari
- ▶ Isolamento dai rumori esterni
- ▶ Isolamento dai rumori di calpestio

- ▶ Isolamento dai rumori di impianti a funzionamento continuo
- ▶ Isolamento dai rumori di impianti a funzionamento discontinuo.

Per ottemperare alle misure prescritte possono essere incaricati i professionisti definiti "tecnici competenti", figure professionali individuabili da apposito elenco istituito dalle Regioni.

Inoltre solo questi possono essere incaricati delle verifiche, delle misure ambientali e dei collaudi. Con l'emanazione della norma UNI11367, del luglio 2010 è stata introdotta, per ora su base volontaria, la classificazione acustica. Essa consta in 5 classi, una per ogni tipologia di rumore (aereo, calpestio, isolamento di facciata, impianti a funzionamento continuo e discontinuo) sulla base delle quali verrà ricavata un sola classe acustica globale. Il documento può essere rilasciato solo da "tecnico competente" dopo specifiche misure fonometriche effettuate a fine lavori.

**Daniele Della Bianca**

*Tecnico competente in acustica*

*Regione Friuli Venezia Giulia*

*n. ALP.10-1250-INAC/327*

*Consigliere del Collegio dei Periti Industriali  
e Periti Industriali Laureati di Pordenone*



# PORDENONE - Suddivisione in zone del Comune



**Federazione  
Italiana  
Mediatori  
Agenti d'Affari**



**CONFCOMMERCIO**  
IMPRESE PER L'ITALIA  
ASCOM - PORDENONE  
Tel.0434-549411

**Zona 1** Centro storico  
Corso G. Garibaldi,  
Corso V. Emanuele

**Zona 2** Interno Ring

**Zona 3**  
Via Gallina, Via d. Fante,  
Via monterale, Via Molinari,  
Via Fontane, Via Colonna,  
V.le Libert , Via Maglio,  
Via Ferriera, Via Spilimbergo,  
Via dell'Avriere

**Zona 4**  
Via Traversa, Via Turatti,  
Via Interna

**Zona 5**  
a Nord della zona 4 e fino a  
V.le Venezia

**Zona 6**  
Via M.te Pelmo, Via S. Valentino,  
V.le Libert , Via Revedole

**Zona 7**  
Via Cappuccini, Via Fontanazze

**Zona 8** Borgomeduna

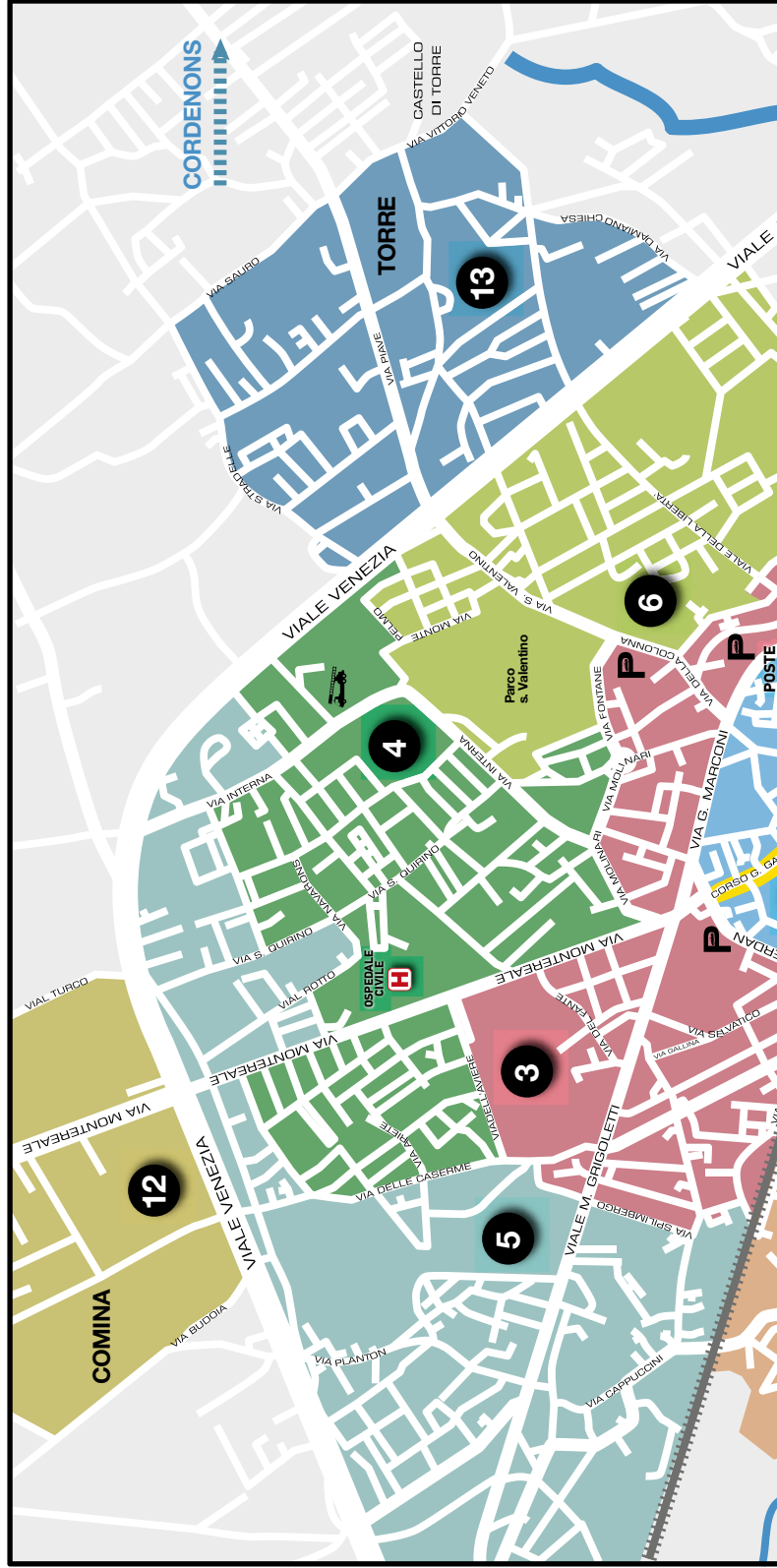
**Zona 9** Policlinico

**Zona 10** Villanova

**Zona 11** Vallenoncello

**Zona 12** Comina

**Zona 13** Torre







## **Innovazione**

Ripartiamo dalla natura.

## **Passione**

Diamo il massimo per voi.



# FRANZO

innovatori per passione

**Franzo Pittori Edili**  
di Franzo Armando & Figli snc

**Partita Iva** 01421310937

**Sede legale**  
via Adamello, 1 - 33170 Pordenone  
**Sede operativa**  
via Roveredo, 1/5 - 33170 Pordenone



Attestazione SOA OS07 - II

**Email**  
**Telefono**

info@franzo.it  
+39 0434 986240





## Efficienza energetica

Usiamo materiali ecologici.

### Pitture murali per interni.

Soluzioni ecocompatibili e rispettose della salute.

### Stucchi decorativi.

Realizziamo interventi decorativi ad alto valore estetico.

### Tetti verdi.

Realizziamo giardini pensili non solo belli ma utili.

### Pitture murali per esterni.

È possibile unire idrorepellenza e traspirazione del muro?

Sì, è possibile.

### Sistemi termoisolanti.

Per mantenere la temperatura e proteggersi dal rumore risparmiando energia.

### Pareti vegetali.

L'innovazione inizia ritornando alla natura.

## Teamworking

Insieme si può tutto.

### Strutture con lavorazione a secco.

Cartongesso o gessofibra, due soluzioni ideali.

### Pareti ventilate.

Sfruttare il principio dell'aria calda per isolare, coibentare e preservare



[www.franzo.it](http://www.franzo.it)

[twitter.com/FranzoNetwork](https://twitter.com/FranzoNetwork)

[facebook.com/FranzoNetwork](https://facebook.com/FranzoNetwork)



# Pordenone

Capoluogo provinciale



Pordenonese



FRILUOVEST BANCA

CREDITO COOPERATIVO DAL 1951

Filiale di BORGOMEDUNA

Via S. Giuliano, 1

Filiale di PORDENONE

Via Beato Odorico, 27

Filiale PORDENONE

Via Mazzini, 47/D

Filiale TORRE

Via Piave, 1

Filiale di PORDENONE

Via Dei Molini, 7

## VENDITA

### APPARTAMENTI E LOCALI COMMERCIALI - Euro al mq

ZONA			APPARTAMENTI		UFFICI		NEGOZI	
			NUOVO	USATO	NUOVO	USATO	NUOVO	USATO
1	Corso Garibaldi Corso Vittorio	Da	€ 2.500,00	€ 1.400,00	€ 2.500,00	€ 1.400,00	€ 5.000,00	€ 3.900,00
		a	€ 3.700,00	€ 2.000,00	€ 3.700,00	€ 2.000,00	€ 6.000,00	€ 4.900,00
2	Interno Ring	Da	€ 2.100,00	€ 800,00	€ 2.300,00	€ 800,00	€ 2.400,00	€ 1.200,00
		a	€ 2.700,00	€ 1.400,00	€ 2.700,00	€ 1.400,00	€ 3.000,00	€ 1.900,00
3	Via Gallina, Via d. Fante, Via Montereale, Via Molinari, Via Fontane, Via Colonna, V.le Libertà, Via Maglio, Via Ferriera, Via Spilimbergo, Via dell'Aviere	Da	€ 1.800,00	€ 700,00	€ 1.800,00	€ 700,00	€ 1.900,00	€ 1.100,00
		a	€ 2.200,00	€ 1.400,00	€ 2.200,00	€ 1.400,00	€ 2.300,00	€ 1.500,00
4	Via Interna, Via S. Quirino, Via Traversa, Via Turatti	Da	€ 1.600,00	€ 600,00	€ 1.600,00	€ 600,00	€ 1.700,00	€ 1.000,00
		a	€ 2.000,00	€ 1.300,00	€ 2.000,00	€ 1.300,00	€ 2.100,00	€ 1.400,00
5	Viale Grigoletti ovest, Viale Venezia	Da	€ 1.600,00	€ 600,00	€ 1.600,00	€ 600,00	€ 1.700,00	€ 900,00
		a	€ 1.900,00	€ 1.200,00	€ 1.900,00	€ 1.200,00	€ 2.000,00	€ 1.400,00
6	Via M.te Pelmo, Via S. Valentino, V.le Libertà, Via Revedole	Da	€ 1.700,00	€ 700,00	€ 1.700,00	€ 700,00	€ 1.800,00	€ 1.000,00
		a	€ 2.000,00	€ 1.300,00	€ 2.000,00	€ 1.300,00	€ 2.100,00	€ 1.600,00
7	Via Cappuccini, Via S. Vito	Da	€ 1.600,00	€ 600,00	€ 1.600,00	€ 600,00	€ 1.600,00	€ 900,00
		a	€ 1.900,00	€ 1.200,00	€ 1.900,00	€ 1.200,00	€ 2.000,00	€ 1.400,00
8	Borgomeduna	Da	€ 1.600,00	€ 600,00	€ 1.600,00	€ 600,00	€ 1.600,00	€ 900,00
		a	€ 1.800,00	€ 1.200,00	€ 1.800,00	€ 1.200,00	€ 1.900,00	€ 1.400,00
9	Policlinico M. delle Grazie	Da	€ 1.550,00	€ 600,00	€ 1.550,00	€ 600,00	€ 1.550,00	€ 900,00
		a	€ 1.800,00	€ 1.200,00	€ 1.800,00	€ 1.200,00	€ 1.900,00	€ 1.400,00
10	Villanova	Da	€ 1.500,00	€ 500,00	€ 1.500,00	€ 500,00	€ 1.500,00	€ 700,00
		a	€ 1.700,00	€ 1.000,00	€ 1.700,00	€ 1.000,00	€ 1.800,00	€ 1.100,00
11	Vallenoncello	Da	€ 1.450,00	€ 500,00	€ 1.450,00	€ 500,00	€ 1.450,00	€ 700,00
		a	€ 1.650,00	€ 1.000,00	€ 1.650,00	€ 1.000,00	€ 1.750,00	€ 1.100,00
12	Comina	Da	€ 1.450,00	€ 500,00	€ 1.450,00	€ 500,00	€ 1.450,00	€ 700,00
		a	€ 1.650,00	€ 1.000,00	€ 1.650,00	€ 1.000,00	€ 1.750,00	€ 1.100,00
13	Torre	Da	€ 1.700,00	€ 600,00	€ 1.700,00	€ 600,00	€ 1.700,00	€ 1.000,00
		a	€ 1.900,00	€ 1.300,00	€ 1.900,00	€ 1.300,00	€ 1.900,00	€ 1.500,00





- Costruzioni civili e industriali
- Ristrutturazioni
- Manutenzioni
- Infrastrutture



Da 50 anni costruiamo certezze proiettate nel futuro.



Premio Casaclima Friuli Venezia Giulia 2013



**Spagnol srl**  
Via Fratte di Pratlone 7  
33080 Fiume Veneto (PN)

e mail: [info@spagnolcostruzioni.it](mailto:info@spagnolcostruzioni.it)  
sito: [www.spagnolcostruzioni.it](http://www.spagnolcostruzioni.it)

Tel: +39 0434 – 95 93 87  
Fax: +39 0434 – 56 00 75  
Cell: +39 333 – 1124045



## AFFITTO

### APPARTAMENTI NON ARREDATI - AUTORIMESSE - Euro al mese

ZONA			APPARTAMENTI		AUTORIMESSE	
			NUOVO	USATO		
Centro Storico	Da	€ 600,00	€ 500,00		€ 70,00	
	a	€ 900,00	€ 750,00		€ 90,00	
Centro	Da	€ 500,00	€ 400,00		€ 50,00	
	a	€ 700,00	€ 600,00		€ 75,00	
Periferia	Da	€ 450,00	€ 400,00		€ 40,00	
	a	€ 500,00	€ 500,00		€ 60,00	

## AFFITTO

### MINIAPPARTAMENTI e MONOLOCALI ARREDATI - Euro al mese

ZONA			MINI APPARTAMENTI		MONOLOCALI	
			NUOVO	USATO	NUOVO	USATO
Centro Storico	Da	€ 450,00	€ 400,00	€ 380,00	€ 350,00	
	a	€ 600,00	€ 500,00	€ 500,00	€ 420,00	
Centro	Via Rivierasca, Don Bosco, Via Molinari	Da	€ 450,00	€ 400,00	€ 350,00	€ 260,00
		a	€ 550,00	€ 500,00	€ 400,00	€ 380,00
NordEst	Via S. Quirino, Viale Libertà, Via S. Valentino, V.le Grigoletti, Via Montereale, Ferrovia	Da	€ 450,00	€ 350,00	€ 300,00	€ 250,00
		a	€ 500,00	€ 450,00	€ 380,00	€ 300,00
Sud	Borgomeduna, Villanova, Policlinico, Vallenoncello	Da	€ 400,00	€ 350,00	€ 300,00	€ 280,00
		a	€ 450,00	€ 450,00	€ 380,00	€ 330,00
Ovest	Stadio Via Cappuccini	Da	€ 400,00	€ 350,00	€ 300,00	€ 280,00
		a	€ 450,00	€ 450,00	€ 380,00	€ 350,00

### CAPANNONI senza impianti

#### VENDITA - Euro al mq

		NUOVO		USATO	
Capannoni industriali ed artigianali	Da	€ 450,00	a € 700,00	Da	€ 300,00 a € 450,00
Negozi grande distribuzione	Da	€ 1.700,00	a € 2500,00	Da	€ 1.000,00 a € 2.200,00

#### AFFITTO - Euro / mq al mese

Capannoni industriali ed artigianali	Da	€ 1,50	a € 3,50
Negozi grande distribuzione	Da	€ 6,00	a € 14,00



## AFFITTO

## COMMERCIALI - Euro / mq al mese

ZONA			UFFICI		NEGOZI	
			NUOVO	USATO	NUOVO	USATO
Centro Storico		Da	€ 8,00	€ 6,50	€ 15,00	€ 15,00
		a	€ 14,00	€ 10,00	€ 40,00	€ 40,00
Centro	Via Rivierasca, Don Bosco Via Molinari	Da	€ 6,00	€ 5,00	€ 10,00	€ 10,00
		a	€ 10,00	€ 8,00	€ 20,00	€ 15,00
NordEst	Via S. Quirino Viale Libertà Via S. Valentino V.le Grigoletti Via Montereale Ferrovia	Da	€ 5,00	€ 4,00	€ 9,00	€ 8,00
		a	€ 7,00	€ 6,00	€ 13,00	€ 11,00
Sud	Borgomeduna Villanova Policlinico Vallenoncello	Da	€ 4,00	€ 3,50	€ 6,00	€ 6,00
		a	€ 6,00	€ 5,00	€ 12,00	€ 10,00
Ovest	Stadio Via Cappuccini	Da	€ 4,00	€ 3,50	€ 6,00	€ 6,00
		a	€ 6,00	€ 5,00	€ 12,00	€ 10,00





# Arzene

(In fase di fusione  
con il Comune di  
Valvasone)



Filiale ARZENE  
Via S. Margherita, 29

## VENDITA

### APPARTAMENTI E LOCALI COMMERCIALI - Euro al mq

ZONA		APPARTAMENTI		UFFICI		NEGOZI	
		NUOVO	USATO	NUOVO	USATO	NUOVO	USATO
Centro	Da	€ 1.300,00	€ 600,00	€ 1.300,00	€ 600,00		
	a	€ 1.450,00	€ 900,00	€ 1.450,00	€ 900,00		
Periferia	Da	€ 1.300,00	€ 400,00	€ 1.100,00	€ 400,00		
	a	€ 1.350,00	€ 800,00	€ 1.300,00	€ 800,00		

## AFFITTO

### APPARTAMENTI NON ARREDATI con cantina e autorimessa - AUTORIMESSE - Euro al mese

ZONA		APPARTAMENTI		AUTORIMESSE
		NUOVO	USATO	
Centro	Da	€ 400,00	€ 350,00	
	a	€ 500,00	€ 450,00	
Periferia	Da	€ 350,00	€ 300,00	
	a	€ 450,00	€ 400,00	

### MINIAPPARTAMENTI e MONOLOCALI ARREDATI senza garages - Euro al mese

ZONA		MINI APPARTAMENTI		MONOLOCALI	
		NUOVO	USATO	NUOVO	USATO
Centro	Da				
	a				
Periferia	Da				
	a				

### COMMERCIALI - Euro / mq al mese

ZONA		UFFICI		NEGOZI	
		NUOVO	USATO	NUOVO	USATO
Centro	Da	€ 5,00	€ 4,00	€ 6,00	€ 5,00
	a	€ 6,00	€ 5,00	€ 7,00	€ 6,00
Periferia	Da	€ 4,00	€ 3,00	€ 4,00	€ 4,00
	a	€ 5,00	€ 4,00	€ 5,00	€ 5,00

### CAPANNONI senza impianti

VENDITA - Euro al mq	NUOVO				USATO			
	Da	€	a	€	Da	€	a	€
Capannoni industriali ed artigianali	Da	€ 300,00	a	€ 400,00	Da	€ 150,00	a	€ 250,00

### AFFITTO - Euro / mq al mese

Capannoni industriali ed artigianali	Da	€ 1,50	a	€ 3,60
--------------------------------------	----	--------	---	--------

**VENDITA**
**APPARTAMENTI E LOCALI COMMERCIALI - Euro al mq**

ZONA			APPARTAMENTI		UFFICI		NEGOZI	
			NUOVO	USATO	NUOVO	USATO	NUOVO	USATO
Centro	Da	€ 1.450,00	€ 600,00	€ 1.450,00	€ 650,00	€ 1.600,00	€ 600,00	
	a	€ 1.650,00	€ 1.100,00	€ 1.650,00	€ 1.100,00	€ 1.900,00	€ 1.100,00	
Periferia	Da	€ 1.300,00	€ 550,00	€ 1.100,00	€ 550,00	€ 1.300,00	€ 600,00	
	a	€ 1.450,00	€ 1.000,00	€ 1.450,00	€ 1.100,00	€ 1.500,00	€ 950,00	

Quotazioni Piancavallo pag. 61

**AFFITTO**
**APPARTAMENTI NON ARREDATI con cantina e autorimessa - AUTORIMESSE - Euro al mese**

ZONA			APPARTAMENTI		AUTORIMESSE	
			NUOVO	USATO		
Centro	Da	€ 450,00	€ 400,00			
	a	€ 600,00	€ 500,00			
Periferia	Da	€ 400,00	€ 350,00			
	a	€ 500,00	€ 450,00			

**MINIAPPARTAMENTI e MONOLOCALI ARREDATI senza garages - Euro al mese**

ZONA			MINI APPARTAMENTI		MONOLOCALI	
			NUOVO	USATO	NUOVO	USATO
Centro	Da	€ 380,00	€ 300,00	€ 330,00	€ 280,00	
	a	€ 450,00	€ 380,00	€ 380,00	€ 350,00	
Periferia	Da	€ 380,00	€ 300,00	€ 300,00	€ 250,00	
	a	€ 430,00	€ 380,00	€ 370,00	€ 300,00	

**COMMERCIALI - Euro / mq al mese**

ZONA			UFFICI		NEGOZI	
			NUOVO	USATO	NUOVO	USATO
Centro	Da	€ 7,00	€ 5,00	€ 9,00	€ 7,00	
	a	€ 9,00	€ 7,00	€ 12,00	€ 9,00	
Periferia	Da					
	a					

**CAPANNONI senza impianti**

VENDITA - Euro al mq	NUOVO				USATO			
	Da	€	a	€	Da	€	a	€
Capannoni industriali ed artigianali	Da	€ 550,00	a	€ 700,00	Da	€ 400,00	a	€ 500,00
Negozi grande distribuzione	Da	€ 900,00	a	€ 1.100,00	Da	€ 600,00	a	€ 700,00

**AFFITTO - Euro / mq al mese**

Capannoni industriali ed artigianali	Da	€ 1,50	a	€ 3,00
Negozi grande distribuzione	Da	€ 4,00	a	€ 6,00







# Azzano Decimo



Filiale di AZZANO DECIMO  
Via Trento, 1

Sportello virtuale di CORVA  
Via Centrale, 10/A

Sportello virtuale di FAGNIGOLA  
P.za S. Michele Arcangelo 8

Filiale di TIEZZO  
Via IV Novembre, 31

## VENDITA

### APPARTAMENTI E LOCALI COMMERCIALI - Euro al mq

ZONA	APPARTAMENTI		UFFICI		NEGOZI	
	NUOVO	USATO	NUOVO	USATO	NUOVO	USATO
Centro	Da € 1.400,00	€ 900,00	€ 1.400,00	€ 800,00	€ 1.900,00	€ 1.300,00
	a € 1.500,00	€ 1.000,00	€ 1.500,00	€ 1.000,00	€ 2.100,00	€ 1.700,00
Periferia	Da € 1.400,00	€ 750,00	€ 1.400,00	€ 750,00	€ 1.800,00	€ 1.200,00
	a € 1.450,00	€ 1.000,00	€ 1.450,00	€ 1.000,00	€ 1.900,00	€ 1.500,00

## AFFITTO

### APPARTAMENTI NON ARREDATI con cantina e autorimessa - AUTORIMESSE - Euro al mese

ZONA	APPARTAMENTI		AUTORIMESSE	
	NUOVO	USATO		
Centro	Da € 500,00	€ 400,00		€ 30,00
	a € 600,00	€ 500,00		€ 50,00
Periferia	Da € 400,00	€ 350,00		€ 30,00
	a € 500,00	€ 450,00		€ 40,00

### MINIAPPARTAMENTI e MONOLOCALI ARREDATI senza garages - Euro al mese

ZONA	MINI APPARTAMENTI		MONOLOCALI	
	NUOVO	USATO	NUOVO	USATO
Centro	Da € 400,00	€ 400,00	€ 300,00	€ 250,00
	a € 500,00	€ 450,00	€ 400,00	€ 350,00
Periferia	Da € 400,00	€ 350,00	€ 300,00	€ 250,00
	a € 450,00	€ 400,00	€ 400,00	€ 300,00

### COMMERCIALI - Euro / mq al mese

ZONA	UFFICI		NEGOZI	
	NUOVO	USATO	NUOVO	USATO
Centro	Da € 7,00	€ 6,00	€ 12,00	€ 8,00
	a € 9,00	€ 8,00	€ 17,00	€ 10,00
Periferia	Da € 5,00	€ 4,00	€ 10,00	€ 5,00
	a € 6,00	€ 5,00	€ 12,00	€ 7,00

### CAPANNONI senza impianti

VENDITA - Euro al mq	NUOVO		USATO	
	Da €	a €	Da €	a €
Capannoni industriali ed artigianali	450,00	500,00	300,00	400,00
Negozi grande distribuzione	1.400,00	1.600,00	1.100,00	1.300,00

### AFFITTO - Euro / mq al mese

Capannoni industriali ed artigianali	Da €	2,00	a €	2,50
Negozi grande distribuzione	Da €	4,00	a €	6,00

## VENDITA

### APPARTAMENTI E LOCALI COMMERCIALI - Euro al mq

ZONA			APPARTAMENTI		UFFICI		NEGOZI		
			NUOVO	USATO	NUOVO	USATO	NUOVO	USATO	
Centro	Da	€	1.350,00	€	650,00	€	1.350,00	€	650,00
	a	€	1.550,00	€	1.100,00	€	1.550,00	€	1.100,00
Periferia	Da	€	1.300,00	€	600,00	€	1.300,00	€	600,00
	a	€	1.500,00	€	1000,00	€	1.500,00	€	1000,00

## AFFITTO

### APPARTAMENTI NON ARREDATI con cantina e autorimessa - AUTORIMESSE - Euro al mese

ZONA			APPARTAMENTI		AUTORIMESSE		
			NUOVO	USATO			
Centro	Da	€	400,00	€	350,00	€	30,00
	a	€	500,00	€	450,00	€	50,00
Periferia	Da	€	400,00	€	300,00	€	25,00
	a	€	450,00	€	400,00	€	40,00

### MINIAPPARTAMENTI e MONOLOCALI ARREDATI senza garages - Euro al mese

ZONA			MINI APPARTAMENTI		MONOLOCALI		
			NUOVO	USATO	NUOVO	USATO	
Centro	Da	€	380,00	€	350,00	€	300,00
	a	€	450,00	€	400,00	€	380,00
Periferia	Da	€	350,00	€	330,00	€	280,00
	a	€	400,00	€	380,00	€	320,00

### COMMERCIALI - Euro / mq al mese

ZONA			UFFICI		NEGOZI		
			NUOVO	USATO	NUOVO	USATO	
Centro	Da	€	4,50	€	3,50	€	6,50
	a	€	5,50	€	4,50	€	9,00
Periferia	Da	€	4,00	€	3,00	€	4,50
	a	€	5,00	€	4,00	€	5,50

### CAPANNONI senza impianti

VENDITA - Euro al mq		NUOVO		USATO			
Capannoni industriali ed artigianali	Da	€	450,00	a	€	500,00	
		Da	€	200,00	a	€	400,00

AFFITTO - Euro / mq al mese		NUOVO		USATO		
Capannoni industriali ed artigianali	Da	€	1,00	a	€	2,00







# Budoia

## VENDITA

### APPARTAMENTI E LOCALI COMMERCIALI - Euro al mq

ZONA	APPARTAMENTI		UFFICI		NEGOZI		
	NUOVO	USATO	NUOVO	USATO	NUOVO	USATO	
Centro	Da	€ 1.350,00	€ 600,00	€ 1.350,00	€ 650,00	€ 1.400,00	€ 700,00
	a	€ 1.550,00	€ 1.100,00	€ 1.550,00	€ 1.100,00	€ 1.600,00	€ 1.200,00
Periferia	Da	€ 1.300,00	€ 550,00	€ 1.300,00	€ 600,00	€ 1.300,00	€ 600,00
	a	€ 1.500,00	€ 1.000,00	€ 1.500,00	€ 1.000,00	€ 1.500,00	€ 1.000,00

## AFFITTO

### APPARTAMENTI NON ARREDATI con cantina e autorimessa - AUTORIMESSE - Euro al mese

ZONA	APPARTAMENTI		AUTORIMESSE	
	NUOVO	USATO		
Centro	Da	€ 400,00	€ 350,00	€ 30,00
	a	€ 500,00	€ 450,00	€ 50,00
Periferia	Da	€ 400,00	€ 300,00	€ 25,00
	a	€ 450,00	€ 400,00	€ 40,00

### MINIAPPARTAMENTI e MONOLOCALI ARREDATI senza garages - Euro al mese

ZONA	MINI APPARTAMENTI		MONOLOCALI		
	NUOVO	USATO	NUOVO	USATO	
Centro	Da	€ 380,00	€ 350,00	€ 300,00	€ 250,00
	a	€ 430,00	€ 400,00	€ 380,00	€ 350,00
Periferia	Da	€ 350,00	€ 330,00	€ 280,00	€ 230,00
	a	€ 400,00	€ 380,00	€ 320,00	€ 300,00

### COMMERCIALI - Euro / mq al mese

ZONA	UFFICI		NEGOZI		
	NUOVO	USATO	NUOVO	USATO	
Centro	Da	€ 4,50	€ 3,50	€ 6,50	€ 5,50
	a	€ 5,50	€ 4,50	€ 9,00	€ 8,00
Periferia	Da	€ 4,00	€ 3,00	€ 4,50	€ 4,00
	a	€ 5,00	€ 4,00	€ 5,50	€ 5,00

### CAPANNONI senza impianti

VENDITA - Euro al mq	NUOVO		USATO	
	Da	a	Da	a
Capannoni industriali ed artigianali	€ 450,00	€ 500,00	€ 200,00	€ 400,00

### AFFITTO - Euro / mq al mese

Capannoni industriali ed artigianali	Da	€ 1,00	a	€ 2,00
--------------------------------------	----	--------	---	--------



## VENDITA

### APPARTAMENTI E LOCALI COMMERCIALI - Euro al mq

ZONA			APPARTAMENTI		UFFICI		NEGOZI	
			NUOVO	USATO	NUOVO	USATO	NUOVO	USATO
Centro	Da	€ 1.400,00	€ 700,00	€ 1.400,00	€ 700,00	€ 1.400,00	€ 700,00	
	a	€ 1.650,00	€ 1.200,00	€ 1.650,00	€ 1.200,00	€ 1.550,00	€ 1.250,00	
Periferia	Da	€ 1.300,00	€ 600,00	€ 1.300,00	€ 600,00	€ 1.300,00	€ 600,00	
	a	€ 1.500,00	€ 1.100,00	€ 1.500,00	€ 1.100,00	€ 1.500,00	€ 1.100,00	

## AFFITTO

### APPARTAMENTI NON ARREDATI con cantina e autorimessa - AUTORIMESSE - Euro al mese

ZONA			APPARTAMENTI		AUTORIMESSE	
			NUOVO	USATO		
Centro	Da	€ 400,00	€ 350,00		€ 30,00	
	a	€ 500,00	€ 450,00		€ 50,00	
Periferia	Da	€ 400,00	€ 300,00		€ 25,00	
	a	€ 450,00	€ 400,00		€ 40,00	

### MINIAPPARTAMENTI e MONOLOCALI ARREDATI senza garages - Euro al mese

ZONA			MINI APPARTAMENTI		MONOLOCALI	
			NUOVO	USATO	NUOVO	USATO
Centro	Da	€ 380,00	€ 350,00		€ 300,00	€ 250,00
	a	€ 450,00	€ 420,00		€ 400,00	€ 350,00
Periferia	Da	€ 350,00	€ 330,00		€ 300,00	€ 230,00
	a	€ 420,00	€ 400,00		€ 330,00	€ 300,00

### COMMERCIALI - Euro / mq al mese

ZONA			UFFICI		NEGOZI	
			NUOVO	USATO	NUOVO	USATO
Centro	Da	€ 5,00	€ 4,00	€ 7,50	€ 6,50	
	a	€ 6,00	€ 5,00	€ 9,50	€ 8,50	
Periferia	Da	€ 4,00	€ 3,50	€ 4,50	€ 4,00	
	a	€ 5,00	€ 4,50	€ 5,50	€ 5,00	

### CAPANNONI senza impianti

VENDITA - Euro al mq	NUOVO				USATO			
	Da	€	a	€	Da	€	a	€
Capannoni industriali ed artigianali	Da	€ 450,00	a	€ 550,00	Da	€ 200,00	a	€ 400,00

### AFFITTO - Euro / mq al mese

Capannoni industriali ed artigianali	Da	€ 1,00	a	€ 2,50
--------------------------------------	----	--------	---	--------

# Casarsa della Delizia


**BCC** Pordenone

 Filiale di S. GIOVANNI di CASARSA  
 Piazza della Vittoria, 15


**FRIULOVEST BANCA**  
CREDITO COOPERATIVO DAL 1899

 Filiale di CASARSA della DELIZIA  
 Via Risorgimento, 16

## VENDITA

### APPARTAMENTI E LOCALI COMMERCIALI - Euro al mq

ZONA	APPARTAMENTI		UFFICI		NEGOZI		
	NUOVO	USATO	NUOVO	USATO	NUOVO	USATO	
Centro	Da	€ 1.350,00	€ 850,00	€ 1.200,00	€ 850,00	€ 1.300,00	€ 900,00
	a	€ 1.500,00	€ 1.000,00	€ 1.400,00	€ 1.000,00	€ 1.400,00	€ 1.150,00
Periferia	Da	€ 1.250,00	€ 750,00	€ 1.100,00	€ 750,00	€ 1.200,00	€ 800,00
	a	€ 1.400,00	€ 950,00	€ 1.300,00	€ 950,00	€ 1.350,00	€ 1.000,00

## AFFITTO

### APPARTAMENTI NON ARREDATI con cantina e autorimessa - AUTORIMESSE - Euro al mese

ZONA	APPARTAMENTI		AUTORIMESSE
	NUOVO	USATO	
Centro	Da	€ 400,00	€ 350,00
	a	€ 500,00	€ 400,00
Periferia	Da	€ 400,00	€ 350,00
	a	€ 480,00	€ 450,00

### MINIAPPARTAMENTI e MONOLOCALI ARREDATI senza garages - Euro al mese

ZONA	MINI APPARTAMENTI		MONOLOCALI	
	NUOVO	USATO	NUOVO	USATO
Centro	Da	€ 350,00	€ 300,00	
	a	€ 400,00	€ 400,00	
Periferia				

### COMMERCIALI - Euro / mq al mese

ZONA	UFFICI		NEGOZI		
	NUOVO	USATO	NUOVO	USATO	
Centro	Da	€ 5,00	€ 4,00	€ 7,00	€ 6,00
	a	€ 6,00	€ 5,00	€ 8,00	€ 7,00
Periferia					

### CAPANNONI senza impianti

VENDITA - Euro al mq	NUOVO		USATO					
	Capannoni industriali ed artigianali	Da	€ 400,00	a	€ 500,00	Da	€ 200,00	a
Negozi grande distribuzione	Da	€ 800,00	a	€ 1.000,00	Da	€ 500,00	a	€ 600,00

### AFFITTO - Euro / mq al mese

Capannoni industriali ed artigianali	Da	€ 1,50	a	€ 3,00
--------------------------------------	----	--------	---	--------


**VENDITA**
**APPARTAMENTI E LOCALI COMMERCIALI - Euro al mq**

ZONA	APPARTAMENTI		UFFICI		NEGOZI		
	NUOVO	USATO	NUOVO	USATO	NUOVO	USATO	
Centro	Da	€ 1.100,00	€ 600,00	€ 1.100,00	€ 600,00	€ 1.100,00	€ 600,00
	a	€ 1.350,00	€ 800,00	€ 1.350,00	€ 800,00	€ 1.350,00	€ 800,00
Periferia	Da	€ 1.100,00	€ 500,00	€ 1.100,00	€ 600,00	€ 1.100,00	€ 500,00
	a	€ 1.350,00	€ 700,00	€ 1.350,00	€ 800,00	€ 1.350,00	€ 700,00

**AFFITTO**
**APPARTAMENTI NON ARREDATI con cantina e autorimessa - AUTORIMESSE - Euro al mese**

ZONA	APPARTAMENTI		AUTORIMESSE
	NUOVO	USATO	
Centro	Da	€ 350,00	€ 30,00
	a	€ 450,00	€ 40,00
Periferia			

**MINIAPPARTAMENTI e MONOLOCALI ARREDATI senza garages - Euro al mese**

ZONA	MINI APPARTAMENTI		MONOLOCALI	
	NUOVO	USATO	NUOVO	USATO
Centro	Da	€ 350,00	€ 300,00	
	a	€ 400,00	€ 350,00	
Periferia				

**COMMERCIALI - Euro / mq al mese**

ZONA	UFFICI		NEGOZI		
	NUOVO	USATO	NUOVO	USATO	
Centro	Da	€ 5,00	€ 4,00	€ 7,00	€ 5,00
	a	€ 6,00	€ 5,00	€ 8,00	€ 6,00
Periferia	Da	€ 5,00	€ 4,00	€ 7,00	€ 4,00
	a	€ 6,00	€ 5,00	€ 8,00	€ 5,00

**CAPANNONI senza impianti**

VENDITA - Euro al mq	NUOVO		USATO	
	Da	a	Da	a
Capannoni industriali ed artigianali	€ 500,00	€ 600,00	€ 300,00	€ 350,00

**AFFITTO - Euro / mq al mese**

Capannoni industriali ed artigianali	Da	€ 1,00	a	€ 1,50
--------------------------------------	----	--------	---	--------





# Cordenons



Filiale di CORDENONS  
Piazza della Vittoria, 83/A



Filiale di CORDENONS  
Via Mazzini, 22

## VENDITA

### APPARTAMENTI E LOCALI COMMERCIALI - Euro al mq

ZONA			APPARTAMENTI		UFFICI		NEGOZI	
			NUOVO	USATO	NUOVO	USATO	NUOVO	USATO
Centro	Da	€ 1.650,00	€ 1.000,00	€ 1.500,00	€ 1.150,00	€ 1.600,00	€ 1.200,00	
	a	€ 1.800,00	€ 1.300,00	€ 1.700,00	€ 1.550,00	€ 1.800,00	€ 1.500,00	
Nord	Da	€ 1.600,00	€ 850,00	€ 1.450,00	€ 1.100,00	€ 1.450,00	€ 1.100,00	
	a	€ 1.700,00	€ 1.200,00	€ 1.650,00	€ 1.500,00	€ 1.650,00	€ 1.500,00	
Sud	Da	€ 1.550,00	€ 850,00	€ 1.450,00	€ 1.100,00	€ 1.400,00	€ 1.000,00	
	a	€ 1.650,00	€ 1.250,00	€ 1.650,00	€ 1.500,00	€ 1.600,00	€ 1.500,00	



### CAPANNONI senza impianti

VENDITA - Euro al mq	NUOVO		USATO	
	Da	a	Da	a
Capannoni industriali ed artigianali	€ 450,00	€ 700,00	€ 300,00	€ 450,00
Negozi grande distribuzione	€ 1.250,00	€ 2.000,00	€ 900,00	€ 1.500,00

### AFFITTO - Euro / mq al mese

Capannoni industriali ed artigianali	Da	€ 2,20	a	€ 3,20
Negozi grande distribuzione	Da	€ 5,00	a	€ 7,00



## AFFITTO

## APPARTAMENTI NON ARREDATI con cantina e autorimessa - AUTORIMESSE - Euro al mese

ZONA	APPARTAMENTI		AUTORIMESSE
	NUOVO	USATO	
Centro	Da	€ 450,00	€ 400,00
	a	€ 600,00	€ 500,00
Periferia	Da	€ 450,00	€ 400,00
	a	€ 550,00	€ 500,00

## MINIAPPARTAMENTI e MONOLOCALI ARREDATI senza garages - Euro al mese

ZONA	MINI APPARTAMENTI		MONOLOCALI		
	NUOVO	USATO	NUOVO	USATO	
Centro	Da	€ 400,00	€ 380,00	€ 350,00	€ 300,00
	a	€ 450,00	€ 450,00	€ 400,00	€ 350,00
Periferia	Da	€ 400,00	€ 380,00	€ 350,00	€ 300,00
	a	€ 450,00	€ 400,00	€ 400,00	€ 350,00

## COMMERCIALI - Euro / mq al mese

ZONA	UFFICI		NEGOZI		
	NUOVO	USATO	NUOVO	USATO	
Centro	Da	€ 7,00	€ 5,00	€ 10,00	€ 9,00
	a	€ 8,00	€ 6,00	€ 12,00	€ 11,00
Nord	Da	€ 6,00	€ 4,00	€ 8,00	€ 9,00
	a	€ 7,00	€ 6,00	€ 12,00	€ 11,00
Sud	Da	€ 6,00	€ 4,00	€ 6,00	€ 5,00
	a	€ 7,00	€ 6,00	€ 8,00	€ 7,00





# Fiume Veneto

## VENDITA

### APPARTAMENTI E LOCALI COMMERCIALI - Euro al mq

ZONA	APPARTAMENTI		UFFICI		NEGOZI		
	NUOVO	USATO	NUOVO	USATO	NUOVO	USATO	
Centro	Da	€ 1.400,00	€ 800,00	€ 1.300,00	€ 800,00	€ 1.700,00	€ 1.200,00
	a	€ 1.600,00	€ 1.300,00	€ 1.500,00	€ 1.000,00	€ 2.000,00	€ 1.400,00
Periferia	Da	€ 1.300,00	€ 800,00	€ 1.300,00	€ 800,00	€ 1.500,00	€ 1.000,00
	a	€ 1.550,00	€ 950,00	€ 1.400,00	€ 950,00	€ 1.800,00	€ 1.350,00

## AFFITTO

### APPARTAMENTI NON ARREDATI con cantina e autorimessa - AUTORIMESSE - Euro al mese

ZONA	APPARTAMENTI		AUTORIMESSE	
	NUOVO	USATO		
Centro	Da	€ 400,00	€ 400,00	€ 30,00
	a	€ 600,00	€ 450,00	€ 45,00
Periferia	Da	€ 480,00	€ 350,00	€ 30,00
	a	€ 500,00	€ 450,00	€ 40,00

### MINIAPPARTAMENTI e MONOLOCALI ARREDATI senza garages - Euro al mese

ZONA	MINI APPARTAMENTI		MONOLOCALI		
	NUOVO	USATO	NUOVO	USATO	
Centro	Da	€ 400,00	€ 350,00	€ 300,00	€ 250,00
	a	€ 500,00	€ 450,00	€ 400,00	€ 350,00
Periferia	Da	€ 400,00	€ 300,00	€ 300,00	€ 250,00
	a	€ 450,00	€ 400,00	€ 350,00	€ 350,00

### COMMERCIALI - Euro / mq al mese

ZONA	UFFICI		NEGOZI		
	NUOVO	USATO	NUOVO	USATO	
Centro	Da	€ 7,00	€ 5,00	€ 12,00	€ 8,00
	a	€ 8,00	€ 7,00	€ 15,00	€ 10,00
Periferia	Da	€ 5,00	€ 4,00	€ 10,00	€ 4,00
	a	€ 6,00	€ 5,00	€ 12,00	€ 6,00

### CAPANNONI senza impianti

VENDITA - Euro al mq	NUOVO		USATO	
	Da	a	Da	a
Capannoni industriali ed artigianali	€ 450,00	€ 500,00	€ 300,00	€ 400,00
Negozi grande distribuzione	€ 1.200,00	€ 1.400,00	€ 900,00	€ 1.000,00

### AFFITTO - Euro / mq al mese

Capannoni industriali ed artigianali	Da	€ 2,00	a	€ 2,50
Negozi grande distribuzione	Da	€ 4,00	a	€ 8,00




**VENDITA**
**APPARTAMENTI E LOCALI COMMERCIALI - Euro al mq**

ZONA	APPARTAMENTI		UFFICI		NEGOZI		
	NUOVO	USATO	NUOVO	USATO	NUOVO	USATO	
Centro	Da	€ 1.450,00	€ 700,00	€ 1.450,00	€ 700,00	€ 1.500,00	€ 900,00
	a	€ 1.650,00	€ 1.200,00	€ 1.600,00	€ 1.200,00	€ 1.700,00	€ 1.300,00
Periferia	Da	€ 1.400,00	€ 650,00	€ 1.400,00	€ 650,00	€ 1.400,00	€ 750,00
	a	€ 1.500,00	€ 1.100,00	€ 1.500,00	€ 1.100,00	€ 1.600,00	€ 1.250,00

**AFFITTO**
**APPARTAMENTI NON ARREDATI con cantina e autorimessa - AUTORIMESSE - Euro al mese**

ZONA	APPARTAMENTI		AUTORIMESSE	
	NUOVO	USATO	NUOVO	USATO
Centro	Da	€ 400,00	€ 350,00	€ 30,00
	a	€ 500,00	€ 450,00	€ 50,00
Periferia	Da	€ 400,00	€ 300,00	€ 25,00
	a	€ 450,00	€ 400,00	€ 40,00

**MINIAPPARTAMENTI e MONOLOCALI ARREDATI senza garages - Euro al mese**

ZONA	MINI APPARTAMENTI		MONOLOCALI		
	NUOVO	USATO	NUOVO	USATO	
Centro	Da	€ 380,00	€ 350,00	€ 300,00	€ 250,00
	a	€ 450,00	€ 420,00	€ 400,00	€ 350,00
Periferia	Da	€ 350,00	€ 330,00	€ 300,00	€ 230,00
	a	€ 420,00	€ 400,00	€ 330,00	€ 300,00

**COMMERCIALI - Euro / mq al mese**

ZONA	UFFICI		NEGOZI		
	NUOVO	USATO	NUOVO	USATO	
Centro	Da	€ 5,00	€ 4,00	€ 7,50	€ 6,50
	a	€ 6,00	€ 5,00	€ 9,80	€ 8,50
Periferia	Da	€ 4,00	€ 3,50	€ 4,50	€ 4,00
	a	€ 5,00	€ 4,50	€ 5,50	€ 5,00

**CAPANNONI senza impianti**

VENDITA - Euro al mq	NUOVO		USATO					
	Capannoni industriali ed artigianali	Da	€ 450,00	a	€ 550,00	Da	€ 200,00	a
Negozi grande distribuzione	Da	€ 1.200,00	a	€ 1.400,00	Da	€ 750,00	a	€ 1.000,00

**AFFITTO - Euro / mq al mese**

Capannoni industriali ed artigianali	Da	€ 1,00	a	€ 2,50
Negozi grande distribuzione	Da	€ 4,00	a	€ 7,00

# Maniago

Capoluogo mandamentale



Filiale di **MANIAGO**  
Via Pordenone, 11

Filiale di **ARBA**  
Via Vittorio Emanuele, 3

Filiale di **MEDUNO**  
Via Principale, 37

**VENDITA**

## APPARTAMENTI E LOCALI COMMERCIALI - Euro al mq

ZONA		APPARTAMENTI		UFFICI		NEGOZI	
		NUOVO	USATO	NUOVO	USATO	NUOVO	USATO
Centro	Da	€ 1.600,00	€ 700,00	€ 1.600,00	€ 700,00	€ 1.800,00	€ 900,00
	a	€ 1.750,00	€ 1.000,00	€ 1.750,00	€ 1.000,00	€ 2.000,00	€ 1.300,00
Periferia	Da	€ 1.450,00	€ 600,00	€ 1.400,00	€ 600,00		
	a	€ 1.650,00	€ 1.000,00	€ 1.550,00	€ 1.000,00		





## AFFITTO

## APPARTAMENTI NON ARREDATI con cantina e autorimessa - AUTORIMESSE - Euro al mese

ZONA	APPARTAMENTI		AUTORIMESSE
	NUOVO	USATO	
Centro	Da	€ 400,00	€ 350,00
	a	€ 550,00	€ 450,00
Periferia	Da	€ 400,00	€ 330,00
	a	€ 500,00	€ 400,00

## MINIAPPARTAMENTI e MONOLOCALI ARREDATI senza garages - Euro al mese

ZONA	MINI APPARTAMENTI		MONOLOCALI	
	NUOVO	USATO	NUOVO	USATO
Centro	Da	€ 400,00	€ 300,00	
	a	€ 480,00	€ 400,00	
Periferia	Da	€ 400,00	€ 300,00	€ 250,00
	a	€ 450,00	€ 400,00	€ 300,00

## COMMERCIALI - Euro / mq al mese

ZONA	UFFICI		NEGOZI		
	NUOVO	USATO	NUOVO	USATO	
Centro	Da	€ 8,00	€ 6,00	€ 10,00	€ 9,00
	a	€ 10,00	€ 7,00	€ 13,00	€ 11,00
Periferia	Da	€ 8,00	€ 6,00	€ 10,00	€ 6,00
	a	€ 10,00	€ 7,00	€ 11,00	€ 8,00

## CAPANNONI senza impianti

VENUTA - Euro al mq	NUOVO		USATO	
Capannoni industriali ed artigianali	Da	€ 600,00	a	€ 800,00
			Da	€ 100,00
			a	€ 250,00

## AFFITTO - Euro / mq al mese

Capannoni industriali ed artigianali	Da	€ 1,00	a	€ 2,00
Negozi grande distribuzione	Da	€ 7,00	a	€ 8,00



# Pasiano di Pordenone

## VENDITA

### APPARTAMENTI E LOCALI COMMERCIALI - Euro al mq

ZONA	APPARTAMENTI		UFFICI		NEGOZI		
	NUOVO	USATO	NUOVO	USATO	NUOVO	USATO	
Centro	Da	€ 1.250,00	€ 650,00	€ 1.200,00	€ 750,00	€ 1.400,00	€ 950,00
	a	€ 1.350,00	€ 850,00	€ 1.300,00	€ 850,00	€ 1.600,00	€ 1.100,00
Periferia	Da	€ 1.050,00	€ 600,00	€ 1.050,00	€ 600,00	€ 1.000,00	€ 600,00
	a	€ 1.150,00	€ 800,00	€ 1.150,00	€ 800,00	€ 1.150,00	€ 800,00

## AFFITTO

### APPARTAMENTI NON ARREDATI con cantina e autorimessa - AUTORIMESSE - Euro al mese

ZONA	APPARTAMENTI		AUTORIMESSE	
	NUOVO	USATO		
Centro	Da	€ 370,00	€ 330,00	€ 30,00
	a	€ 420,00	€ 370,00	€ 50,00
Periferia	Da	€ 370,00	€ 320,00	
	a	€ 400,00	€ 370,00	

### MINIAPPARTAMENTI e MONOLOCALI ARREDATI senza garages - Euro al mese

ZONA	MINI APPARTAMENTI		MONOLOCALI		
	NUOVO	USATO	NUOVO	USATO	
Centro	Da	€ 370,00	€ 330,00	€ 330,00	€ 270,00
	a	€ 420,00	€ 370,00	€ 350,00	€ 290,00
Periferia	Da	€ 370,00	€ 290,00	€ 300,00	€ 270,00
	a	€ 400,00	€ 350,00	€ 350,00	€ 290,00

### COMMERCIALI - Euro / mq al mese

ZONA	UFFICI		NEGOZI		
	NUOVO	USATO	NUOVO	USATO	
Centro	Da	€ 5,00	€ 4,00	€ 7,00	€ 5,00
	a	€ 6,00	€ 5,00	€ 8,00	€ 6,00
Periferia	Da	€ 5,00	€ 4,00	€ 7,00	€ 4,00
	a	€ 6,00	€ 5,00	€ 8,00	€ 5,00

### CAPANNONI senza impianti

VENDITA - Euro al mq	NUOVO		USATO					
Capannoni industriali ed artigianali	Da	€ 500,00	a	€ 600,00	Da	€ 300,00	a	€ 350,00

### AFFITTO - Euro / mq al mese

Capannoni industriali ed artigianali	Da	€ 1,00	a	€ 1,50
--------------------------------------	----	--------	---	--------

**Piancavallo**

FRAZIONE DI AVIANO

**VENDITA****APPARTAMENTI E LOCALI COMMERCIALI - Euro al mq**

ZONA	APPARTAMENTI		UFFICI		NEGOZI	
	NUOVO	USATO	NUOVO	USATO	NUOVO	USATO
Centro	Da	€ 1.850,00	€ 1.300,00	€ 800,00	€ 1.200,00	€ 800,00
	a	€ 2.400,00	€ 1.500,00	€ 1.000,00	€ 1.500,00	€ 1.000,00

**AFFITTO****APPARTAMENTI ARREDATI**

ZONA	PERIODO		
Centro	Estate	Da	€ 200,00
	Settimana	a	€ 250,00
	Inverno	Da	€ 350,00
	Settimana	a	€ 400,00
	Annuale	Da	€ 2.800,00
		a	€ 3.400,00



# Polcenigo

## VENDITA

### APPARTAMENTI E LOCALI COMMERCIALI - Euro al mq

ZONA	APPARTAMENTI		UFFICI		NEGOZI		
	NUOVO	USATO	NUOVO	USATO	NUOVO	USATO	
Centro	Da	€ 1.400,00	€ 650,00	€ 1.400,00	€ 650,00	€ 1.400,00	€ 650,00
	a	€ 1.550,00	€ 1.200,00	€ 1.600,00	€ 1.200,00	€ 1.600,00	€ 1.250,00
Periferia	Da	€ 1.300,00	€ 600,00	€ 1.300,00	€ 600,00	€ 1.300,00	€ 600,00
	a	€ 1.500,00	€ 1.100,00	€ 1.500,00	€ 1.100,00	€ 1.500,00	€ 1.100,00

## AFFITTO

### APPARTAMENTI NON ARREDATI con cantina e autorimessa - AUTORIMESSE - Euro al mese

ZONA	APPARTAMENTI		AUTORIMESSE	
	NUOVO	USATO		
Centro	Da	€ 400,00	€ 350,00	€ 30,00
	a	€ 500,00	€ 450,00	€ 50,00
Periferia	Da	€ 400,00	€ 300,00	€ 25,00
	a	€ 450,00	€ 400,00	€ 40,00

### MINIAPPARTAMENTI e MONOLOCALI ARREDATI senza garages - Euro al mese

ZONA	MINI APPARTAMENTI		MONOLOCALI		
	NUOVO	USATO	NUOVO	USATO	
Centro	Da	€ 380,00	€ 350,00	€ 300,00	€ 250,00
	a	€ 450,00	€ 420,00	€ 400,00	€ 350,00
Periferia	Da	€ 350,00	€ 330,00	€ 300,00	€ 230,00
	a	€ 420,00	€ 400,00	€ 330,00	€ 300,00

### COMMERCIALI - Euro / mq al mese

ZONA	UFFICI		NEGOZI		
	NUOVO	USATO	NUOVO	USATO	
Centro	Da	€ 5,00	€ 4,00	€ 7,50	€ 6,50
	a	€ 6,00	€ 5,00	€ 9,50	€ 8,50
Periferia	Da	€ 4,00	€ 3,50	€ 4,50	€ 4,00
	a	€ 5,00	€ 4,50	€ 5,50	€ 5,00

### CAPANNONI senza impianti

VENDITA - Euro al mq	NUOVO		USATO					
Capannoni industriali ed artigianali	Da	€ 400,00	a	€ 500,00	Da	€ 300,00	a	€ 350,00

### AFFITTO - Euro / mq al mese

Capannoni industriali ed artigianali	Da	€ 1,00	a	€ 2,00
--------------------------------------	----	--------	---	--------



PORDENONE



F.I.M.A.A.

## Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari

Piazzale dei Mutilati, 4 - 33170 Pordenone - Tel. 0434.549411 - Fax 0434.541865  
e-mail: info@ascomservizi.pn.it - www.fimaa.it

# Veri professionisti del settore



[www.fimaa.it](http://www.fimaa.it)



**CONFCOMMERCIO**  
IMPRESE PER L'ITALIA

ASCOM - PORDENONE

Piazzale dei Mutilati, 4 - 33170 Pordenone  
Tel. 0434 549411 - Fax 0434 541865  
e-mail: info@ascomservizi.pn.it - www.ascom.pn.it

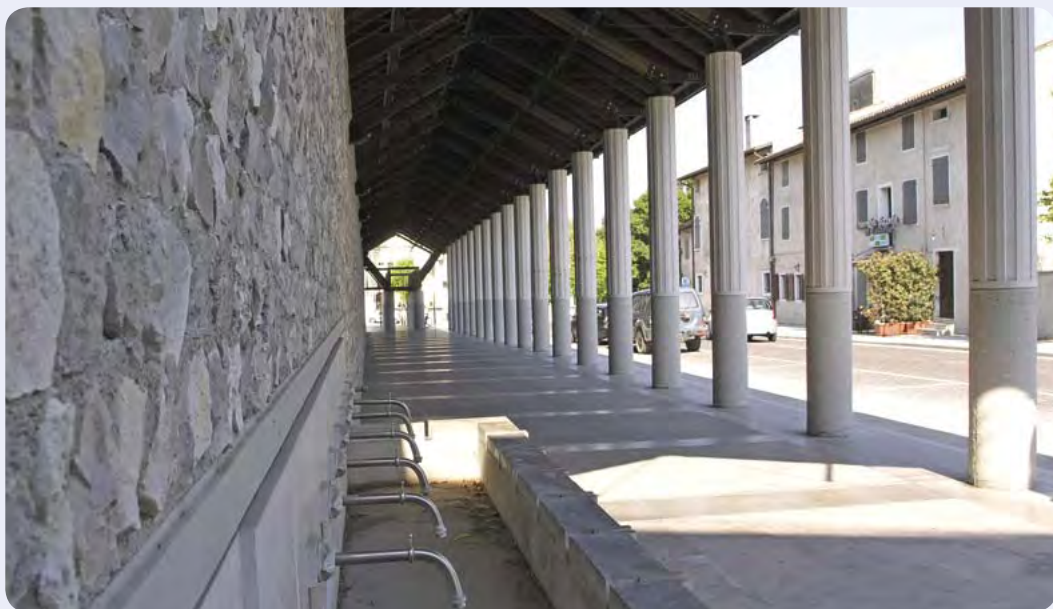


# Porcia

## VENDITA

### APPARTAMENTI E LOCALI COMMERCIALI - Euro al mq

ZONA	APPARTAMENTI		UFFICI		NEGOZI		
	NUOVO	USATO	NUOVO	USATO	NUOVO	USATO	
Centro Storico	Da	€ 1.750,00	€ 700,00	€ 1.750,00	€ 1.000,00	€ 1.800,00	€ 1.100,00
	a	€ 1.900,00	€ 1.300,00	€ 1.900,00	€ 1.250,00	€ 2.200,00	€ 1.450,00
Periferia S. Antonio	Da	€ 1.500,00	€ 800,00	€ 1.500,00	€ 600,00	€ 1.650,00	€ 1.000,00
	a	€ 1.700,00	€ 1.100,00	€ 1.700,00	€ 1.100,00	€ 1.700,00	€ 1.200,00
Palse Talponedo	Da	€ 1.300,00	€ 700,00	€ 1.300,00	€ 600,00	€ 1.300,00	€ 900,00
	a	€ 1.400,00	€ 1.000,00	€ 1.400,00	€ 1.050,00	€ 1.400,00	€ 1.000,00
Rorai Piccolo	Da	€ 1.400,00	€ 800,00	€ 1.400,00	€ 600,00	€ 1.400,00	€ 1.100,00
	a	€ 1.600,00	€ 1.200,00	€ 1.600,00	€ 1.000,00	€ 1.600,00	€ 1.250,00



### CAPANNONI senza impianti

VENDITA - Euro al mq	NUOVO		USATO	
	Da	a	Da	a
Capannoni industriali ed artigianali	€ 550,00	€ 630,00	€ 300,00	€ 450,00
Negozi grande distribuzione	€ 1.200,00	€ 1.400,00	€ 700,00	€ 850,00

AFFITTO - Euro / mq al mese	NUOVO		USATO	
	Da	a	Da	a
Capannoni industriali ed artigianali	€ 2,00	€ 3,00		
Negozi grande distribuzione	€ 10,00	€ 12,00		



## AFFITTO

## APPARTAMENTI NON ARREDATI con cantina e autorimessa - AUTORIMESSE - Euro al mese

ZONA			APPARTAMENTI		AUTORIMESSE
			NUOVO	USATO	
Centro		Da	€ 500,00	€ 450,00	
		a	€ 600,00	€ 550,00	
Periferia		Da	€ 420,00	€ 400,00	
		a	€ 500,00	€ 450,00	

## MINIAPPARTAMENTI e MONOLOCALI ARREDATI senza garages - Euro al mese

ZONA			MINI APPARTAMENTI		MONOLOCALI	
			NUOVO	USATO	NUOVO	USATO
Centro		Da	€ 420,00	€ 380,00	€ 300,00	€ 300,00
		a	€ 500,00	€ 400,00	€ 400,00	€ 350,00
Periferia	S. Antonio	Da	€ 380,00	€ 350,00	€ 320,00	€ 300,00
		a	€ 450,00	€ 380,00	€ 350,00	€ 340,00
	Palse Talponedo	Da	€ 350,00	€ 320,00	€ 300,00	€ 300,00
		a	€ 380,00	€ 380,00	€ 340,00	€ 310,00
	Rorai Piccolo	Da	€ 350,00	€ 350,00	€ 320,00	€ 300,00
		a	€ 410,00	€ 400,00	€ 360,00	€ 330,00

## COMMERCIALI - Euro / mq al mese

ZONA			UFFICI		NEGOZI	
			NUOVO	USATO	NUOVO	USATO
Centro		Da	€ 5,50	€ 4,00	€ 8,50	€ 7,00
		a	€ 6,00	€ 5,00	€ 10,00	€ 8,00
Periferia	S. Antonio	Da	€ 4,50	€ 4,00	€ 6,50	€ 5,00
		a	€ 5,00	€ 4,50	€ 7,00	€ 6,00
	Palse Talponedo	Da	€ 4,00	€ 3,00	€ 4,50	€ 4,50
		a	€ 4,50	€ 4,00	€ 5,50	€ 5,50
	Rorai Piccolo	Da	€ 4,50	€ 4,00	€ 7,00	€ 5,00
		a	€ 5,00	€ 5,00	€ 8,00	€ 6,00



# Prata di Pordenone

## VENDITA

### APPARTAMENTI E LOCALI COMMERCIALI - Euro al mq

ZONA	APPARTAMENTI		UFFICI		NEGOZI		
	NUOVO	USATO	NUOVO	USATO	NUOVO	USATO	
Centro	Da	€ 1.200,00	€ 650,00	€ 1.200,00	€ 1.000,00	€ 1.300,00	€ 1.100,00
	a	€ 1.350,00	€ 800,00	€ 1.350,00	€ 1.150,00	€ 1.400,00	€ 1.150,00
Periferia	Da	€ 1.050,00	€ 600,00	€ 1.050,00	€ 600,00	€ 1.050,00	€ 600,00
	a	€ 1.150,00	€ 800,00	€ 1.150,00	€ 800,00	€ 1.150,00	€ 800,00

## AFFITTO

### APPARTAMENTI NON ARREDATI con cantina e autorimessa - AUTORIMESSE - Euro al mese

ZONA	APPARTAMENTI		AUTORIMESSE	
	NUOVO	USATO		
Centro	Da	€ 400,00	€ 350,00	€ 30,00
	a	€ 500,00	€ 450,00	€ 50,00
Periferia	Da	€ 400,00	€ 300,00	
	a	€ 450,00	€ 400,00	

### MINIAPPARTAMENTI e MONOLOCALI ARREDATI senza garages - Euro al mese

ZONA	MINI APPARTAMENTI		MONOLOCALI		
	NUOVO	USATO	NUOVO	USATO	
Centro	Da	€ 380,00	€ 350,00	€ 300,00	€ 250,00
	a	€ 450,00	€ 420,00	€ 400,00	€ 350,00
Periferia	Da	€ 350,00	€ 330,00	€ 300,00	€ 230,00
	a	€ 420,00	€ 400,00	€ 330,00	€ 300,00

### COMMERCIALI - Euro / mq al mese

ZONA	UFFICI		NEGOZI		
	NUOVO	USATO	NUOVO	USATO	
Centro	Da	€ 5,00	€ 4,00	€ 7,00	€ 5,00
	a	€ 6,00	€ 5,00	€ 8,00	€ 6,00
Periferia	Da	€ 5,00	€ 4,00	€ 7,00	€ 4,00
	a	€ 6,00	€ 5,00	€ 8,00	€ 5,00

### CAPANNONI senza impianti

VENDITA - Euro al mq	NUOVO		USATO					
Capannoni industriali ed artigianali	Da	€ 500,00	a	€ 600,00	Da	€ 300,00	a	€ 350,00

### AFFITTO - Euro / mq al mese

Capannoni industriali ed artigianali	Da	€ 1,00	a	€ 1,50
--------------------------------------	----	--------	---	--------



## VENDITA

### APPARTAMENTI E LOCALI COMMERCIALI - Euro al mq

ZONA			APPARTAMENTI		UFFICI		NEGOZI	
			NUOVO	USATO	NUOVO	USATO	NUOVO	USATO
Centro	Da	€ 1.100,00	€ 600,00	€ 1.100,00	€ 600,00	€ 1.100,00	€ 600,00	
	a	€ 1.300,00	€ 800,00	€ 1.300,00	€ 800,00	€ 1.350,00	€ 800,00	
Periferia	Da	€ 1.100,00	€ 500,00	€ 1.100,00	€ 600,00	€ 1.100,00	€ 500,00	
	a	€ 1.300,00	€ 700,00	€ 1.350,00	€ 800,00	€ 1.350,00	€ 700,00	

## AFFITTO

### APPARTAMENTI NON ARREDATI con cantina e autorimessa - AUTORIMESSE - Euro al mese

ZONA			APPARTAMENTI		AUTORIMESSE
			NUOVO	USATO	
Centro	Da	€ 350,00	€ 300,00		€ 30,00
	a	€ 450,00	€ 400,00		€ 40,00
Periferia					

### MINIAPPARTAMENTI e MONOLOCALI ARREDATI senza garages - Euro al mese

ZONA			MINI APPARTAMENTI		MONOLOCALI	
			NUOVO	USATO	NUOVO	USATO
Centro	Da	€ 350,00	€ 300,00			
	a	€ 400,00	€ 350,00			
Periferia	Da	€ 300,00	€ 250,00			
	a	€ 350,00	€ 300,00			

### COMMERCIALI - Euro / mq al mese

ZONA			UFFICI		NEGOZI	
			NUOVO	USATO	NUOVO	USATO
Centro	Da	€ 5,00	€ 4,00	€ 7,00	€ 5,00	
	a	€ 6,00	€ 5,00	€ 8,00	€ 6,00	
Periferia	Da	€ 5,00	€ 4,00	€ 7,00	€ 4,00	
	a	€ 6,00	€ 5,00	€ 8,00	€ 5,00	

### CAPANNONI senza impianti

VENDITA - Euro al mq	NUOVO		USATO	
Capannoni industriali ed artigianali	Da	€ 500,00	a	€ 600,00
			Da	€ 300,00
			a	€ 350,00

### AFFITTO - Euro / mq al mese

Capannoni industriali ed artigianali	Da	€ 1,00	a	€ 1,50
--------------------------------------	----	--------	---	--------





# Roveredo in Piano

## VENDITA

### APPARTAMENTI - Euro al mq

ZONA	ABITAZIONI NUOVE		APPARTAMENTI USATI				
	Abitazioni Singole o in Schiera	In condominio	Anni '60	Anni '70	Anni '80/90	Anni 2000	
	Da	€ 1.500,00	€ 1.400,00	€ 500,00	€ 700,00	€ 950,00	€ 1.150,00
	a	€ 1.600,00	€ 1.500,00	€ 600,00	€ 900,00	€ 1.100,00	€ 1.300,00

### LOCALI COMMERCIALI - Euro al mq

ZONA	UFFICI		NEGOZI		
	NUOVO	USATO	NUOVO	USATO	
Centro	Da	€ 1.400,00	€ 900,00	€ 1.400,00	€ 1.200,00
	a	€ 1.500,00	€ 950,00	€ 1.600,00	€ 1.350,00
Periferia	Da	€ 1.200,00	€ 800,00	€ 1.300,00	€ 1.100,00
	a	€ 1.350,00	€ 950,00	€ 1.600,00	€ 1.400,00

## AFFITTO

### APPARTAMENTI NON ARREDATI - MINIAPPARTAMENTI e MONOLOCALI ARREDATI - Euro al mese

ZONA	APPARTAMENTI		MINI APPARTAMENTI		MONOLOCALI		
	NUOVO	USATO	NUOVO	USATO	NUOVO	USATO	
	Da	€ 450,00	€ 400,00	€ 400,00	€ 400,00	€ 300,00	€ 300,00
	a	€ 550,00	€ 500,00	€ 500,00	€ 450,00	€ 350,00	€ 350,00

### COMMERCIALI - Euro / mq al mese

ZONA	UFFICI		NEGOZI		
	NUOVO	USATO	NUOVO	USATO	
	Da	€ 6,00	€ 4,50	€ 8,00	€ 6,00
	a	€ 7,50	€ 6,50	€ 9,00	€ 7,00

### CAPANNONI senza impianti

VENDITA - Euro al mq	NUOVO		USATO					
Capannoni industriali ed artigianali	Da	€ 450,00	a	€ 550,00	Da	€ 300,00	a	€ 380,00
Negozi grande distribuzione	Da	€ 950,00	a	€ 1.200,00	Da	€ 700,00	a	€ 950,00

### AFFITTO - Euro / mq al mese

Capannoni industriali ed artigianali	Da	€ 1,50	a	€ 3,00
Negozi grande distribuzione	Da	€ 4,00	a	€ 7,00

## VENDITA

### APPARTAMENTI E LOCALI COMMERCIALI - Euro al mq

ZONA	APPARTAMENTI		UFFICI		NEGOZI		
	NUOVO	USATO	NUOVO	USATO	NUOVO	USATO	
Centro	Da	€ 1.450,00	€ 800,00	€ 1.450,00	€ 800,00	€ 1.450,00	€ 800,00
	a	€ 1.600,00	€ 1.200,00	€ 1.550,00	€ 1.200,00	€ 1.550,00	€ 1.200,00
Periferia	Da	€ 1.350,00	€ 800,00				
	a	€ 1.500,00	€ 1.200,00				

## AFFITTO

### APPARTAMENTI NON ARREDATI con cantina e autorimessa - AUTORIMESSE - Euro al mese

ZONA	APPARTAMENTI		AUTORIMESSE
	NUOVO	USATO	
Centro	Da	€ 450,00	€ 400,00
	a	€ 550,00	€ 500,00
Periferia	Da	€ 400,00	€ 400,00
	a	€ 500,00	€ 500,00

### MINIAPPARTAMENTI e MONOLOCALI ARREDATI senza garages - Euro al mese

ZONA	MINI APPARTAMENTI		MONOLOCALI		
	NUOVO	USATO	NUOVO	USATO	
Centro	Da	€ 400,00	€ 350,00	€ 350,00	€ 300,00
	a	€ 450,00	€ 400,00	€ 400,00	€ 350,00
Periferia	Da	€ 400,00	€ 350,00	€ 350,00	€ 300,00
	a	€ 450,00	€ 400,00	€ 400,00	€ 350,00

### COMMERCIALI - Euro / mq al mese

ZONA	UFFICI		NEGOZI		
	NUOVO	USATO	NUOVO	USATO	
Centro	Da	€ 6,00	€ 5,00	€ 8,00	€ 7,00
	a	€ 9,00	€ 7,00	€ 11,00	€ 9,00
Periferia					

### CAPANNONI senza impianti

VENDITA - Euro al mq	NUOVO		USATO	
Capannoni industriali ed artigianali	Da	€ 450,00	a	€ 550,00
Negozi grande distribuzione	Da	€ 1.250,00	a	€ 1.700,00
			Da	€ 900,00
			a	€ 1.200,00

### AFFITTO - Euro / mq al mese

Capannoni industriali ed artigianali	Da	€ 2,20	a	€ 3,20
--------------------------------------	----	--------	---	--------







# Sacile

Capoluogo mandamentale

## VENDITA

### APPARTAMENTI E LOCALI COMMERCIALI - Euro al mq

ZONA			APPARTAMENTI		UFFICI		NEGOZI	
			NUOVO	USATO	NUOVO	USATO	NUOVO	USATO
Centro Storico	Da	€ 2.400,00	€ 1.500,00	€ 2.400,00	€ 1.500,00	€ 3.000,00	€ 2.500,00	
	a	€ 3.400,00	€ 2.300,00	€ 3.400,00	€ 2.300,00	€ 4.600,00	€ 4.000,00	
Centro	Da	€ 2.000,00	€ 1.200,00	€ 2.000,00	€ 1.200,00	€ 2.200,00	€ 1.700,00	
	a	€ 2.400,00	€ 1.700,00	€ 2.400,00	€ 1.700,00	€ 3.000,00	€ 2.300,00	
Periferia	Da	€ 1.500,00	€ 1.000,00	€ 1.500,00	€ 1.000,00	€ 1.500,00	€ 1.000,00	
	a	€ 1.750,00	€ 1.400,00	€ 1.750,00	€ 1.400,00	€ 2.000,00	€ 1.500,00	

Se usato da oltre 25 anni: Da € 750,00 a € 1.200,00







## AFFITTO

## APPARTAMENTI NON ARREDATI con cantina e autorimessa - AUTORIMESSE - Euro al mese

ZONA		APPARTAMENTI		AUTORIMESSE	
		NUOVO	USATO		
Centro Storico	Da	€ 500,00	€ 380,00		€ 60,00
	a	€ 650,00	€ 500,00		€ 90,00
Centro	Da	€ 450,00	€ 350,00		€ 40,00
	a	€ 500,00	€ 500,00		€ 70,00
Periferia	Da	€ 400,00	€ 300,00		€ 30,00
	a	€ 450,00	€ 400,00		€ 60,00

## MINIAPPARTAMENTI e MONOLOCALI ARREDATI senza garages - Euro al mese

ZONA		MINI APPARTAMENTI		MONOLOCALI	
		NUOVO	USATO	NUOVO	USATO
Centro Storico	Da	€ 420,00	€ 350,00	€ 300,00	€ 250,00
	a	€ 500,00	€ 450,00	€ 400,00	€ 350,00
Centro	Da	€ 400,00	€ 350,00	€ 300,00	€ 250,00
	a	€ 450,00	€ 430,00	€ 400,00	€ 350,00
Periferia	Da	€ 380,00	€ 350,00	€ 300,00	€ 230,00
	a	€ 420,00	€ 400,00	€ 330,00	€ 300,00

## COMMERCIALI - Euro / mq al mese

ZONA		UFFICI		NEGOZI	
		NUOVO	USATO	NUOVO	USATO
Centro Storico	Da	€ 6,00	€ 5,50	€ 18,00	€ 12,00
	a	€ 7,50	€ 7,00	€ 25,00	€ 20,00
Centro	Da	€ 5,50	€ 5,00	€ 10,00	€ 8,00
	a	€ 6,50	€ 6,00	€ 18,00	€ 14,00
Periferia	Da	€ 5,00	€ 4,50	€ 8,00	€ 7,00
	a	€ 6,00	€ 5,50	€ 10,00	€ 9,00

## CAPANNONI senza impianti

VENDITA - Euro al mq		NUOVO		USATO	
Capannoni industriali ed artigianali	Da	€ 450,00	a € 550,00	Da	€ 250,00 a € 400,00
Negozi grande distribuzione	Da	€ 1.200,00	a € 1.500,00	Da	€ 800,00 a € 1.000,00

## AFFITTO - Euro / mq al mese

Capannoni industriali ed artigianali	Da	€ 1,00	a € 2,50
Negozi grande distribuzione	Da	€ 4,00	a € 7,00





# San Giorgio della Richinvelda



Filiale di RAUSCEDO  
di San Giorgio della Richinvelda  
Via Poligono, 2/2

## VENDITA

### APPARTAMENTI E LOCALI COMMERCIALI - Euro al mq

ZONA	APPARTAMENTI		UFFICI		NEGOZI	
	NUOVO	USATO	NUOVO	USATO	NUOVO	USATO
Centro	Da	€ 1.400,00	€ 600,00			
	a	€ 1.450,00	€ 800,00			
Periferia	Da	€ 1.300,00	€ 500,00			
	a	€ 1.400,00	€ 700,00			

## AFFITTO

### APPARTAMENTI NON ARREDATI con cantina e autorimessa - AUTORIMESSE - Euro al mese

ZONA	APPARTAMENTI		AUTORIMESSE	
	NUOVO	USATO		
Centro Storico	Da	€ 450,00	€ 450,00	€ 30,00
	a	€ 560,00	€ 560,00	€ 40,00
Centro	Da	€ 430,00	€ 430,00	
	a	€ 550,00	€ 550,00	
Periferia	Da	€ 400,00	€ 400,00	
	a	€ 500,00	€ 500,00	

### MINIAPPARTAMENTI e MONOLOCALI ARREDATI senza garages - Euro al mese

ZONA	MINI APPARTAMENTI		MONOLOCALI		
	NUOVO	USATO	NUOVO	USATO	
Centro	Da	€ 380,00	€ 350,00	€ 300,00	€ 250,00
	a	€ 400,00	€ 400,00	€ 400,00	€ 350,00
Periferia	Da	€ 380,00	€ 350,00	€ 300,00	€ 250,00
	a	€ 400,00	€ 400,00	€ 400,00	€ 350,00

### COMMERCIALI - Euro / mq al mese

ZONA	UFFICI		NEGOZI		
	NUOVO	USATO	NUOVO	USATO	
Centro	Da	€ 6,00	€ 5,00	€ 12,00	€ 7,00
	a	€ 8,00	€ 7,00	€ 15,00	€ 9,00
Periferia	Da	€ 5,00	€ 4,00	€ 10,00	€ 6,00
	a	€ 6,00	€ 5,00	€ 12,00	€ 7,00

### CAPANNONI senza impianti

VENDITA - Euro al mq	NUOVO		USATO					
Capannoni industriali ed artigianali	Da	€ 300,00	a	€ 550,00	Da	€ 250,00	a	€ 280,00

### AFFITTO - Euro / mq al mese

Capannoni industriali ed artigianali



**FRIULOVEST  
BANCA**

CREDITO COOPERATIVO DAL 1891



# MUTUO CASA FACILE

*il momento migliore  
per valorizzare la tua casa!*

**Detrazioni fiscali  
per ristrutturazioni  
e risparmio energetico  
sulla tua casa!**

*Tutti i  
dettagli  
in filiale!*

**Friulovest Banca - Credito Cooperativo - S.C.**

Direzione Generale - Via Richinvelda 4

San Giorgio della Richinvelda (Pn) - Tel. 0427 968811

[www.friulovestbanca.it](http://www.friulovestbanca.it)

# San Vito al Tagliamento

Capoluogo mandamentale



Filiale di  
S. VITO AL TAGLIAMENTO  
Via P. Amalteo, 26

Filiale di LIGURNANA  
di San Vito al Tagliamento  
Via XXIV Maggio, 2

**VENDITA**

**APPARTAMENTI E LOCALI COMMERCIALI - Euro al mq**

ZONA		APPARTAMENTI		UFFICI		NEGOZI	
		NUOVO	USATO	NUOVO	USATO	NUOVO	USATO
Centro Storico	Da	€ 1.800,00	€ 1.000,00	€ 1.800,00	€ 1.000,00	€ 1.800,00	€ 1.400,00
	a	€ 2.000,00	€ 1.400,00	€ 2.000,00	€ 1.400,00	€ 2.000,00	€ 1.600,00
Centro	Da	€ 1.600,00	€ 900,00	€ 1.500,00	€ 900,00	€ 1.400,00	€ 1.000,00
	a	€ 1.800,00	€ 1.200,00	€ 1.800,00	€ 1.200,00	€ 1.600,00	€ 1.200,00
Periferia	Da	€ 1.350,00	€ 600,00				
	a	€ 1.550,00	€ 900,00				





# San Vito al Tagliamento

## AFFITTO

### APPARTAMENTI NON ARREDATI con cantina e autorimessa - AUTORIMESSE - Euro al mese

ZONA	APPARTAMENTI		AUTORIMESSE
	NUOVO	USATO	
Centro Storico	Da	€ 450,00	€ 50,00
	a	€ 580,00	
Centro	Da	€ 450,00	
	a	€ 550,00	
Periferia	Da	€ 400,00	
	a	€ 500,00	

### MINIAPPARTAMENTI e MONOLOCALI ARREDATI senza garages - Euro al mese

ZONA	MINI APPARTAMENTI		MONOLOCALI	
	NUOVO	USATO	NUOVO	USATO
Centro Storico	Da	€ 350,00		
	a	€ 400,00		
Centro	Da	€ 350,00		
	a	€ 400,00		
Periferia	Da	€ 350,00		
	a	€ 400,00		

### COMMERCIALI - Euro / mq al mese

ZONA	UFFICI		NEGOZI	
	NUOVO	USATO	NUOVO	USATO
Centro Storico	Da	€ 5,00	€ 6,00	€ 3,50
	a	€ 7,00	€ 8,00	€ 4,00
Centro	Da	€ 5,00	€ 6,00	€ 3,50
	a	€ 7,00	€ 8,00	€ 4,00

### CAPANNONI senza impianti

VENDITA - Euro al mq	NUOVO		USATO	
	Da	a	Da	a
Capannoni industriali ed artigianali	€ 550,00	€ 700,00	€ 300,00	€ 400,00
Negozi grande distribuzione	€ 1.500,00	€ 1.800,00	€ 1.000,00	€ 1.300,00

### AFFITTO - Euro / mq al mese

Capannoni industriali ed artigianali	Da	€ 1,50	a	€ 3,00
Negozi grande distribuzione	Da	€ 3,00	a	€ 5,00



# Sesto al Reghena



**DIREZIONE GENERALE**  
Via Richinvelda, 4

**Filiale di BAGNAROLA**  
di SESTO AL REGHENA  
Via Sabotino, 4

**Filiale di CORDOVADO**  
Via Battaglione Gemona, 13

## VENDITA

### APPARTAMENTI E LOCALI COMMERCIALI - Euro al mq

ZONA	APPARTAMENTI		UFFICI		NEGOZI		
	NUOVO	USATO	NUOVO	USATO	NUOVO	USATO	
Centro	Da	€ 1.250,00	€ 750,00	€ 1.250,00	€ 750,00	€ 1.400,00	€ 900,00
	a	€ 1.450,00	€ 900,00	€ 1.450,00	€ 900,00	€ 1.600,00	€ 1.200,00
Periferia	Da	€ 1.150,00	€ 700,00	€ 1.150,00	€ 700,00	€ 1.200,00	€ 700,00
	a	€ 1.400,00	€ 850,00	€ 1.400,00	€ 850,00	€ 1.300,00	€ 1.000,00

## AFFITTO

### APPARTAMENTI NON ARREDATI con cantina e autorimessa - AUTORIMESSE - Euro al mese

ZONA	APPARTAMENTI		AUTORIMESSE	
	NUOVO	USATO	NUOVO	USATO
Centro Storico	Da	€ 450,00	€ 450,00	€ 30,00
	a	€ 560,00	€ 560,00	€ 40,00
Centro	Da	€ 430,00	€ 430,00	
	a	€ 550,00	€ 550,00	
Periferia	Da	€ 400,00	€ 400,00	
	a	€ 500,00	€ 500,00	

### MINIAPPARTAMENTI e MONOLOCALI ARREDATI senza garages - Euro al mese

ZONA	MINI APPARTAMENTI		MONOLOCALI		
	NUOVO	USATO	NUOVO	USATO	
Centro	Da	€ 380,00	€ 350,00	€ 300,00	€ 250,00
	a	€ 400,00	€ 400,00	€ 400,00	€ 350,00
Periferia	Da	€ 380,00	€ 350,00	€ 300,00	€ 250,00
	a	€ 400,00	€ 400,00	€ 400,00	€ 350,00

### COMMERCIALI - Euro / mq al mese

ZONA	UFFICI		NEGOZI		
	NUOVO	USATO	NUOVO	USATO	
Centro	Da	€ 6,00	€ 5,00	€ 12,00	€ 7,00
	a	€ 8,00	€ 7,00	€ 15,00	€ 9,00
Periferia	Da	€ 5,00	€ 4,00	€ 10,00	€ 6,00
	a	€ 6,00	€ 5,00	€ 12,00	€ 7,00

### CAPANNONI senza impianti

VENDITA - Euro al mq	NUOVO		USATO	
Capannoni industriali ed artigianali	Da	€ 400,00	a	€ 500,00
Negozi grande distribuzione	Da	€ 200,00	a	€ 250,00

### AFFITTO - Euro / mq al mese

Capannoni industriali ed artigianali	Da	€ 2,00	a	€ 3,00
Negozi grande distribuzione	Da	€ 1,30	a	€ 2,50



Visita il nostro sito  
**www.ascom.pn.it**

 [www.facebook.com/confcommercioascom.pordenone](http://www.facebook.com/confcommercioascom.pordenone)



**ASCOM Servizi srl - C.A.F.**

#### **AREA LAVORO**

Consulenza ed assistenza specialistica  
Elaborazione cedolini paga  
e relativa modulistica contabile

#### **AREA FISCALE**

Servizi contabili fiscali  
Assistenza fiscale e tributaria  
Mod. 730

#### **AREA FORMAZIONE**

Corsi in aula/Corsi OnLine

#### **AREA CONSULENZA**

Sicurezza sul lavoro-Privacy  
HACCP-Igiene alimenti  
Pratiche Amministrative - Novimpresa - Consip  
Finanza e credito  
Studi e Ricerche



# Spilimbergo

Capoluogo mandamentale

Filiale di SPILIMBERGO  
Via Umberto I, 62Filiale di PINZANO AL TAGLIAMENTO  
Via XX Settembre, 98/AFiliale di LESTANS  
Via Della Roggia, 5

## VENDITA

### APPARTAMENTI E LOCALI COMMERCIALI - Euro al mq

ZONA		APPARTAMENTI		UFFICI		NEGOZI	
		NUOVO	USATO	NUOVO	USATO	NUOVO	USATO
Centro Storico	Da	€ 1.650,00	€ 600,00	€ 1.650,00	€ 600,00	€ 1.650,00	€ 800,00
	a	€ 1.800,00	€ 1.000,00	€ 1.800,00	€ 1.000,00	€ 1.800,00	€ 1.000,00
Centro	Da	€ 1.500,00	€ 600,00	€ 1.500,00	€ 600,00	€ 1.600,00	€ 800,00
	a	€ 1.750,00	€ 1.000,00	€ 1.750,00	€ 1.000,00	€ 1.800,00	€ 1.000,00
Periferia	Da	€ 1.250,00	€ 600,00	€ 1.200,00	€ 600,00	€ 1.200,00	€ 600,00
	a	€ 1.450,00	€ 900,00	€ 1.400,00	€ 900,00	€ 1.400,00	€ 900,00





## AFFITTO

## APPARTAMENTI NON ARREDATI con cantina e autorimessa - AUTORIMESSE - Euro al mese

ZONA			APPARTAMENTI		AUTORIMESSE
			NUOVO	USATO	
Centro Storico	Da	€ 450,00	€ 380,00	€ 30,00	
	a	€ 600,00	€ 450,00		€ 50,00
Centro	Da	€ 400,00	€ 350,00		
	a	€ 550,00	€ 450,00		
Periferia	Da	€ 350,00	€ 300,00		
	a	€ 450,00	€ 380,00		

## MINIAPPARTAMENTI e MONOLOCALI ARREDATI senza garages - Euro al mese

ZONA			MINI APPARTAMENTI		MONOLOCALI	
			NUOVO	USATO	NUOVO	USATO
Centro Storico	Da	€ 420,00	€ 350,00			
	a	€ 450,00	€ 400,00			
Centro	Da	€ 400,00	€ 300,00			
	a	€ 480,00	€ 400,00			
Periferia	Da	€ 300,00	€ 300,00	€ 250,00	€ 200,00	
	a	€ 350,00	€ 350,00	€ 300,00	€ 250,00	

## COMMERCIALI - Euro / mq al mese

ZONA			UFFICI		NEGOZI	
			NUOVO	USATO	NUOVO	USATO
Centro Storico	Da	€ 6,00	€ 6,00	€ 6,00	€ 5,00	
	a	€ 7,00	€ 7,00			€ 8,00
Centro	Da	€ 5,00	€ 4,00	€ 5,00	€ 4,00	
	a	€ 6,00	€ 5,00			€ 7,00
Periferia	Da	€ 4,00	€ 4,00	€ 4,00	€ 3,00	
	a	€ 5,00	€ 5,00			€ 5,00

## CAPANNONI senza impianti

VENDITA - Euro al mq		NUOVO		USATO				
Capannoni industriali ed artigianali	Da	€ 300,00	a	€ 400,00	Da	€ 100,00	a	€ 250,00

AFFITTO - Euro / mq al mese		NUOVO		USATO	
Capannoni industriali ed artigianali		Da	€ 1,00	a	€ 2,00
Negozi grande distribuzione		Da	€ 6,00	a	€ 8,00





# Valvasone

(In fase di fusione  
con il Comune di  
Arzene)

## VENDITA

### APPARTAMENTI e LOCALI COMMERCIALI - Euro al mq

ZONA		APPARTAMENTI		UFFICI		NEGOZI	
		NUOVO	USATO	NUOVO	USATO	NUOVO	USATO
Centro	Da	€ 1.300,00	€ 600,00	€ 1.300,00	€ 600,00	€ 1.300,00	€ 600,00
	a	€ 1.450,00	€ 900,00	€ 1.450,00	€ 900,00	€ 1.450,00	€ 900,00
Periferia	Da	€ 1.300,00	€ 400,00	€ 1.100,00	€ 400,00		€ 600,00
	a	€ 1.350,00	€ 800,00	€ 1.300,00	€ 800,00		€ 900,00

## AFFITTO

### APPARTAMENTI NON ARREDATI con cantina e autorimessa - AUTORIMESSE - Euro al mese

ZONA		APPARTAMENTI		AUTORIMESSE
		NUOVO	USATO	
Centro	Da	€ 450,00	€ 380,00	
	a	€ 550,00	€ 480,00	
Periferia	Da	€ 400,00	€ 350,00	
	a	€ 500,00	€ 450,00	

### MINIAPPARTAMENTI e MONOLOCALI ARREDATI senza garages - Euro al mese

ZONA		MINI APPARTAMENTI		MONOLOCALI	
		NUOVO	USATO	NUOVO	USATO
Centro	Da	€ 350,00	€ 350,00		
	a	€ 400,00	€ 400,00		
Periferia	Da	€ 300,00	€ 280,00		
	a	€ 350,00	€ 320,00		

### COMMERCIALI - Euro / mq al mese

ZONA		UFFICI		NEGOZI	
		NUOVO	USATO	NUOVO	USATO
Centro	Da	€ 6,00	€ 5,00	€ 7,00	€ 6,00
	a	€ 7,00	€ 6,00	€ 8,00	€ 7,00
Periferia	Da	€ 5,00	€ 4,00	€ 6,00	€ 5,00
	a	€ 6,00	€ 5,00	€ 7,00	€ 6,00

### CAPANNONI senza impianti

VENDITA - Euro al mq	NUOVO		USATO	
Capannoni industriali ed artigianali	Da	€ 300,00	a	€ 400,00
Negozi grande distribuzione	Da	€ 150,00	a	€ 250,00

AFFITTO - Euro / mq al mese	NUOVO		USATO	
Capannoni industriali ed artigianali	Da	€ 1,50	a	€ 3,00
Negozi grande distribuzione	Da	€ 1,50	a	€ 3,00

## VENDITA

### APPARTAMENTI E LOCALI COMMERCIALI - Euro al mq

ZONA	APPARTAMENTI		UFFICI		NEGOZI		
	NUOVO	USATO	NUOVO	USATO	NUOVO	USATO	
Centro	Da	€ 1.400,00	€ 750,00	€ 1.400,00	€ 750,00	€ 1.400,00	€ 850,00
	a	€ 1.600,00	€ 1.000,00	€ 1.600,00	€ 1.000,00	€ 1.600,00	€ 1.250,00
Periferia	Da	€ 1.300,00	€ 600,00	€ 1.300,00	€ 600,00		
	a	€ 1.550,00	€ 900,00	€ 1.400,00	€ 900,00		
SS. 13	Da					€ 1.600,00	€ 850,00
	a					€ 1.700,00	€ 1.300,00

## AFFITTO

### APPARTAMENTI NON ARREDATI con cantina e autorimessa - AUTORIMESSE - Euro al mese

ZONA	APPARTAMENTI		AUTORIMESSE	
	NUOVO	USATO	NUOVO	USATO
Centro	Da	€ 400,00	€ 400,00	
	a	€ 500,00	€ 450,00	
Periferia	Da	€ 350,00	€ 300,00	
	a	€ 450,00	€ 400,00	

### MINIAPPARTAMENTI e MONOLOCALI ARREDATI senza garages - Euro al mese

ZONA	MINI APPARTAMENTI		MONOLOCALI	
	NUOVO	USATO	NUOVO	USATO
Centro	Da	€ 300,00	€ 280,00	
	a	€ 400,00	€ 350,00	
Periferia	Da	€ 300,00	€ 250,00	
	a	€ 350,00	€ 300,00	

### COMMERCIALI - Euro / mq al mese

ZONA	UFFICI		NEGOZI		
	NUOVO	USATO	NUOVO	USATO	
Centro	Da	€ 5,50	€ 3,50	€ 6,00	€ 5,00
	a	€ 6,50	€ 4,50	€ 7,00	€ 6,00
Periferia	Da	€ 4,50	€ 3,00	€ 4,00	€ 3,00
	a	€ 5,50	€ 4,00	€ 5,00	€ 4,00

### CAPANNONI senza impianti

VENDITA - Euro al mq	NUOVO		USATO	
Capannoni industriali ed artigianali	Da	€ 350,00	a	€ 400,00
Negozi grande distribuzione	Da	€ 1600,00	a	€ 1.700,00
			Da	€ 800,00
			a	€ 1.100,00

### AFFITTO - Euro / mq al mese

Capannoni industriali ed artigianali	Da	€ 0,50	a	€ 1,50
Negozi grande distribuzione	Da	€ 4,00	a	€ 8,00



## Indirizzi Internet

[www.fimaa.it](http://www.fimaa.it)

Sito nazionale della F.I.M.A.A.

[www.ascom.pn.it](http://www.ascom.pn.it)

Sito ascom

[www.agenziaterritorio.it](http://www.agenziaterritorio.it)

Sito dell'agenzia del territorio

[www.condominioweb.com](http://www.condominioweb.com)

Sito indipendente dedicato al condominio, leggi, associazioni, consulenze ed informazioni per i condomini e amministratori.

[www.camcom.gov.it/](http://www.camcom.gov.it/)

Sito nazionale delle Camere di commercio.

[www.infoimprese.it](http://www.infoimprese.it)

L'archivio delle Camere di Commercio di tutte le imprese italiane.

[www.aste.com](http://www.aste.com)

Sito di aste immobiliari.

[www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it)

Il portale delle vendite giudiziarie italiane.

[www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it)

Sito specializzato in aste di immobili.

[www.portaleaste.it](http://www.portaleaste.it)

Portale italiano per aste, fallimenti, procedure esecutive.

[www.sunia.it](http://www.sunia.it)

Sindacato Unitario Nazionale Inquilini ed Assegnatari.

[www.sicet.it](http://www.sicet.it)

Sindacato Inquilini Case e Terreni

[www.uppi.it](http://www.uppi.it)

Sito nazionale dei piccoli proprietari di immobili.

[www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)

Confederazione Italiana Proprietà Edilizia.

[www.unioneconsulenti.it](http://www.unioneconsulenti.it)

Consulenze legali e fiscali.

[www.avvisilegali.com](http://www.avvisilegali.com)

Informazioni sugli avvisi legali.

[www.ecasa.it](http://www.ecasa.it)

Vasto archivio di informazioni per operatori nel settore immobiliare.

[www.bancadellecase.com](http://www.bancadellecase.com)

Sito dedicato alla compravendita di immobili.

La F.I.M.A.A. provinciale la puoi trovare presso:

CONFCOMMERCIO IMPRESE PER L'ITALIA - ASCOM - PORDENONE

Piazzale dei mutilati, 4 - 33170 Pordenone

Tel. 0434 549411 Fax 0434 541865 e-mail: [info@ascomservizi.pn.it](mailto:info@ascomservizi.pn.it)







## Innovazione

Ripartiamo dalla natura.

## Passione

Diamo il massimo per voi.



## Efficienza energetica

Usiamo materiali ecologici.

## Teamworking

Insieme si può tutto.



innovatori per passione

★ [www.franzo.it](http://www.franzo.it)  
t [twitter.com/FranzoNetwork](https://twitter.com/FranzoNetwork)  
f [facebook.com/FranzoNetwork](https://facebook.com/FranzoNetwork)



### Pitture murali per interni.

Soluzioni ecocompatibili e rispettose della salute.

### Pitture murali per esterni.

È possibile unire idrorepellenza e traspirazione del muro? Sì, è possibile.

### Strutture con

**lavorazione a secco.**  
Cartongesso o gessofibra, due soluzioni ideali.

### Stucchi decorativi.

Realizziamo interventi decorativi ad alto valore estetico.

### Tetti verdi.

Realizziamo giardini pensili non solo belli ma utili.

### Pareti vegetali.

L'innovazione inizia ritornando alla natura.

### Sistemi termoisolanti.

Per mantenere la temperatura e proteggersi dal rumore risparmiando energia.

### Pareti ventilate.

Sfruttare il principio dell'aria calda per isolare, coibentare e preservare

**Franzo Pittori Edili**  
di Franzo Armando & Figli snc

**Partita Iva** 01421310937

**Sede legale**  
via Adamello, 1 - 33170 Pordenone  
**Sede operativa**  
via Roveredo, 1/5 - 33170 Pordenone



Attestazione SOA OS07 - II

**Email** [info@franzo.it](mailto:info@franzo.it)  
**Telefono** +39 0434 986240