1. Guida alla lettura dei valori

1.1. Premesse

La presente pubblicazione – edita a cura della Camera di Commercio di Milano Monza Brianza e Lodi – è frutto dei lavori dell'apposita Commissione camerale che, attraverso la corroborazione di tre tavoli tecnici dislocati sui territori comunali di Milano, Monza Brianza e Lodi, rileva i prezzi di compravendita e i canoni di locazione degli immobili, forniti dalle Associazioni di Categoria e dagli Ordini Professionali, relativi al semestre precedente la data di rilevazione.

1.2. Avvertenze di tipo generale per la lettura dei dati

La presente pubblicazione, che per la sua caratteristica pubblica riveste significativa importanza, potrà servire da supporto indicativo per gli operatori, mentre dovrà essere utilizzata dai cittadini come ausilio informativo. Infatti le rilevazioni immobiliari riportate non sono da intendersi sostitutive di una stima realizzata da un esperto del settore, ma devono essere considerate un ausilio alla valutazione e una base di calcolo.

I prezzi in essa contenuti hanno carattere indicativo. Nella identificazione del prezzo si è tenuto conto della media, in riferimento alla zona omogenea di mercato, scartando le rilevazioni di mercato relative a particolari fattispecie di punte massime o minime.

Per zona omogenea si intende un'area di mercato che per quotazioni e per conformazione del tessuto urbano può essere considerata tale. Il Comune di Milano è stato suddiviso in 70 zone di rilevazione mentre il resto della Città Metropolitana di Milano nei 133 comuni di cui si compone, all'interno dei quali è stata poi identificata una zona di "centro" e una zona di "periferia" (tranne che per Sesto San Giovanni, suddiviso in 7 zone, e Cinisello Balsamo, suddiviso in 5 zone). Nello specifico per gli altri comuni della Città Metropolitana di Milano, nella suddivisione "centro" e "periferia" ci si è riferiti a "centro", normalmente coincidente con il "centro storico" del comune e/o a zone che, seppur diverse dal "centro storico", sono di particolare pregio per recente o qualificata realizzazione, e a "periferia" per tutte le rimanenti zone.

Qualora i valori immobiliari siano variati rispetto al semestre precedente, verranno indicati come segue:

- aumenti del prezzo medio rispetto al semestre precedente inferiori al 5% sono indicati in **grassetto**;
- aumenti del prezzo medio rispetto al semestre precedente superiori al 5% sono indicati in **<u>grassetto sottolineato</u>**;
- diminuzioni del prezzo medio rispetto al semestre precedente inferiori al 5% sono indicate in *corsivo*;
- diminuzioni del prezzo medio rispetto al semestre precedente superiori al 5% sono indicate in *<u>corsivo sottolineato</u>*.

La rilevazione dei dati correnti riguarda i prezzi medi delle compravendite e dei canoni di locazione, riscontrati nel semestre esplicitato in copertina, alle normali condizioni di mercato e non influenzati da situazioni e/o valutazioni che non siano rappresentative di un dato generalmente attendibile, sia sotto l'aspetto qualitativo che quantitativo.

I prezzi indicati non includono tutte le spese accessorie necessarie per l'acquisto del bene (parcella del notaio, provvigione del mediatore, eventuale IVA e/o tasse di registrazione). E' bene che un potenziale acquirente si informi per tempo di tutte le spese che incidono nella scelta dell'immobile per orientare meglio la propria ricerca.

La determinazione del prezzo di alienazione e locazione del prodotto immobiliare, per la peculiarità di ogni singola unità, abbisogna dell'apporto di specifiche conoscenze ed esperienze professionali di operatori del settore; ove l'immobile considerato possa essere oggetto di cambio di destinazione d'uso il valore riportato è da considerarsi riferito allo stato che risulta presente negli atti comunali.

1.3. Glossario delle tipologie immobiliari rilevate

Appartamenti nuovi/classe energetica A-B: unità immobiliari ad uso abitativo di nuova costruzione, mai abitate, con categoria energetica desunta dall'attestato di certificazione energetica, A e B.

Appartamenti recenti, ristrutturati, epoca e di pregio: unità immobiliari ad uso abitativo di recente costruzione. Può trattarsi anche di appartamenti vecchi, ma che sono stati oggetto di recenti ristrutturazioni, sia dell'unità immobiliare che dello stabile in cui la stessa è localizzata. Può trattarsi anche di appartamenti localizzati all'interno di palazzi d'epoca/di pregio che, per caratteristiche qualitative, compensano la vetustà costruttiva.

Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare: unità immobiliari ad uso abitativo caratterizzate da uno stato di obsolescenza degli impianti elettrici ed idraulici, delle finiture in genere e/o dello stabile in cui si trovano.

Negozi: unità immobiliari destinate all'esercizio commerciale.

Uffici: unità immobiliari a destinazione terziaria ad uso ufficio localizzate all'interno di stabili ad uso misto.

Uffici in stabili direzionali: unità immobiliari a destinazione terziaria ad uso ufficio localizzate all'interno di stabili completamente adibiti ad uso direzionale. Può trattarsi di immobili aventi un unico proprietario/affittuario o una pluralità di proprietari/affittuari.

Boxes: unità immobiliari adibite alla rimessa di veicoli.

Laboratori: unità immobiliari adibite all'esercizio di un mestiere o di un'attività artigianale.

Depositi/Magazzini S.p.p.: unità immobiliari utilizzate a deposito merci, senza permanenza di persone (S.p.p.).

Capannoni-Opifici nuovi o ristrutturati: costruzioni adibite ad attività produttiva (industriale o artigianale) di nuova costruzione o recentemente ristrutturate.

Capannoni-Opifici vecchi: costruzioni adibite ad attività produttiva (industriale o artigianale) di vecchia costruzione e che non sono state recentemente ristrutturate.

2. Uso della Rilevazione Prezzi per la definizione del più probabile valore di mercato del bene immobile

2.1. Mercato residenziale

Stato di fatto del bene

Nella valutazione di ogni immobile, oltre alle differenziazioni correlate alla vetustà ed alla posizione rispetto alle zone e all'importanza delle vie, è indispensabile che vengano evidenziati i riferimenti tipologici che possono incidere sul prezzo di mercato dell'immobile.

I prezzi sono espressi in Euro/mq e sono da intendersi riferiti alle superfici commerciali (si vedano di seguito i metodi per il computo delle superfici commerciali).

Per una piena comprensione della complessità del lavoro di estimo del valore commerciale degli immobili, a titolo esemplificativo, sono elencate alcune caratteristiche che possono aumentare o diminuire il valore dell'immobile. Le caratteristiche intrinseche (riferite agli elementi distintivi, strutturali e alle finiture dell'immobile) ed estrinseche (relative al contesto territoriale ed ambientale in cui l'immobile è situato) possono dare luogo all'applicazione di appropriati coefficienti di incremento/decremento.

Per le caratteristiche intrinseche, si dovrà tenere conto:

a. se l'unità sia libera da locazione o, qualora sia occupata, con quale regime: contratto di locazione a natura transitoria, contratto di locazione agevolato, nuda proprietà, affitto in via di scadenza o meno;
b. del taglio della casa, se sia ben proporzionato per le esigenze del potenziale acquirente, o facilmente ristrutturabile;
c. se la tipologia ricercata (monolocale, bilocale, trilocale o quadrilocale) sia molto richiesta in una particolare zona, e sul mercato vi fosse poca offerta, ovviamente, per la logica di mercato, l'immobile avrà maggior valore;
d. se l'appartamento sia munito di servizi tripli, doppi, semplici o esterni comuni, ed anche se sia dotato di impianto di riscaldamento centralizzato o autonomo, o di impianto di condizionamento;
e. dell'esistenza dell'impianto ascensore;
f. del grado di isolamento ai sensi delle leggi vigenti (10/91), della vetustà degli infissi e della capacità isolante e del fatto che la certificazione energetica determini, ormai, variazioni di valore sul mercato degli immobili usati e non;
g. del piano su cui insista l'immobile (i piani superiori, ricevendo maggior luce, sono più apprezzati), della vista di cui goda l'immobile (se ne incrementi il valore o lo diminuisca), della quantità di affacci (per una maggiore salubrità sono auspicabili due affacci), dell'orientamento che ne determini il surriscaldamento estivo (se esposto a sud) o un più rigido clima invernale (se esposto a nord);
h. del livello di manutenzione sia dell'immobile che dello stabile in cui lo stesso sia localizzato (degli spazi comuni, del tetto e del rivestimento);
i. se per l'immobile vi sia dotazione di box o posto auto;
j. se il condominio sia dotato di una portineria o di spazi accessori che conferiscano maggiore pregio ed unicità al bene.

Per le caratteristiche estrinseche si dovrà tenere conto:

a. se l'immobile sia servito da mezzi pubblici, da quali (di superficie o sotterranei) e quanto disti la fermata più vicina;

b. della distanza tra l'immobile e i servizi utili e necessari per la quotidianità (scuole, negozi di prima necessità, parchi pubblici, piste ciclabili e parcheggi pubblici o privati) o se l'immobile insista su un'area su cui si applichino tasse particolari o esistano specifiche politiche locali (come per esempio Congestion Charge o aree pedonali);

c. se la zona in cui si trova l'immobile sia adiacente ad arterie di traffico primarie o secondarie e se il quartiere sia caratterizzato da una "mixitè funzionale" o esistano attività manifatturiere/commerciali che possano arrecare inquinamento di diversa origine (acustico, olfattivo, visivo).

2.2. Usi tecnici nella compravendita degli appartamenti in condominio estratti da "Usi e Consuetudini della Camera di Commercio di Milano" anno 2010 (scaricabili dal sito www.usilombardia.it)

Art. 29 - Unità di misura.

Nella compravendita degli appartamenti di nuova e vecchia costruzione, l'unità di misura adottata è il metro quadro.

Art. 30 - Calcolo della superficie commerciale di un appartamento con tutti i suoi accessori.

La superficie commerciale dell'appartamento è così calcolata:

a) la misurazione in mq della superficie di un appartamento in condominio è effettuata seguendo il perimetro esterno (da spigolo a spigolo) dei muri perimetrali;

b) la misurazione tiene conto anche dei bow-windows chiusi, dei quali segue la sporgenza;

c) se il muro perimetrale è in comunione con un altro edificio, con un'altra unità immobiliare o con una parte degli enti comuni al fabbricato, viene calcolato solo al 50%.

Art. 31 - Calcolo della superficie commerciale dei balconi.

La superficie commerciale dei balconi è così calcolata:

a) la superficie in mq dei balconi sporgenti dal filo esterno del fabbricato è aggiunta a quella dell'appartamento di pertinenza nella misura del 50%;

b) la superficie dei balconi non sporgenti dal filo esterno del fabbricato (logge) è aggiunta a quella dell'appartamento di pertinenza nella misura di due terzi.

Art. 32 - Calcolo della superficie commerciale dei terrazzi.

La superficie commerciale dei terrazzi è così calcolata:

a) la superficie in mq del terrazzo posto a livello è aggiunta a quella dell'appartamento di pertinenza nella misura del 50%, quando esso misuri fino ad un terzo della superficie dell'appartamento cui è asservito e non inferiore al 25% in tutti gli altri casi;

b) la superficie in mq del terrazzo posto su livello diverso da quello dell'appartamento (lastrico solare di pertinenza a sottotetti, locali di servizio, mansarde) è aggiunta a quella dell'appartamento di pertinenza nella misura del 40% e non inferiore al 20%.

Art. 33 - Calcolo della superficie commerciale del vano cantina o della soffitta.

La superficie commerciale del vano cantina o della soffitta è così calcolata:

la misura in mq della superficie di una cantina o di una soffitta è effettuata come quella dell'appartamento di pertinenza e aggiunta allo stesso nella misura non inferiore al 25% e non superiore al 33%.

Art. 34 - Calcolo della superficie dei locali comuni al condominio.

La superficie dei locali comuni del condominio come la portineria, la sala riunioni, la sala giochi o quant'altro catastalmente individuato come entità immobiliare comune a tutti i condomini, è così calcolata: la misura in mq di detti locali è aggiunta a quella dell'appartamento di pertinenza nella proporzionale quota millesimale di comproprietà sulle parti comuni. *(Nota: per facilitare il calcolo, non sempre semplice, negli stabili in condominio la comproprietà delle parti comuni - androni, scale, cortili, ecc. - viene generalmente valutata con una maggiorazione delle superfici commerciali pari al 4-5%.)*

2.3. Usi tecnici nella compravendita di ville e villette (anche a schiera) estratti da "Usi e Consuetudini della Camera di Commercio di Milano" anno 2010 (scaricabili dal sito www.usilombardia.it)

Art. 35 - Unità di misura.

Nella compravendita di ville o villette, l'unità di misura è il metro quadro.

Art. 36 - Calcolo della superficie commerciale delle ville o villette con tutti i loro accessori.

La superficie commerciale delle ville/villette è così calcolata:

a) la misurazione in mq della superficie di una villa/villetta è effettuata seguendo il perimetro esterno (da spigolo a spigolo) dei muri perimetrali;

b) la misurazione tiene conto anche dei bow-windows chiusi, dei quali segue la sporgenza;

c) se il muro perimetrale è in comunione con un'altra villa/villetta, viene calcolato solo al 50%.

Art. 37 - Calcolo della superficie commerciale dei balconi.(medesimo computo dell'art.31)

Art. 38 - Calcolo della superficie commerciale dei terrazzi. (medesimo computo riportato all'art.32)

Art. 39 - Calcolo della superficie commerciale del giardino.

La superficie commerciale del giardino o comunque di tutte le aree scoperte è così calcolata:

la superficie in mq del giardino o comunque di tutte le parti esterne al fabbricato è aggiunta a quella della villa/villetta nella misura variabile dal 10 al 25% della superficie del giardino.

Art. 40 - Calcolo della superficie commerciale dei sottotetti praticabili o delle parti praticabili in piano interrato.

La superficie commerciale dei sottotetti praticabili o delle parti praticabili in piano interrato (taverne, lavanderie, locali hobby o similari) è così calcolata:

la misura in mq della superficie dei locali di cui al presente articolo è effettuata come quella di cui ai punti a), b) e c) dell'art. 36 e aggiunta alla superficie commerciale della villa/villetta nella misura del 50% *(a seconda della superficie il parametro può essere applicato in misura compresa tra il 33% e il 50%).*

Art. 41 - Calcolo della superficie commerciale dei box per auto, al piano terra o interrato, collegati all'unità immobiliare.

La superficie commerciale dei box per auto, al piano terra o interrato, collegati all'unità immobiliare è così calcolata:

la misura in mq della superficie dei suddetti box è effettuata come quella di cui ai punti a), b) e c) dell'art. 36 e aggiunta alla superficie commerciale della villa/villetta nella misura del 50% *(a seconda della superficie il parametro può essere applicato in misura compresa tra il 33% e il 50%).*

Art. 42 - Calcolo della superficie commerciale del vano cantina o della soffitta.

La superficie commerciale del vano cantina o della soffitta è così calcolata:

la misura in mq della superficie delle cantine o delle soffitte è effettuata come quella di cui ai punti a), b) e c) dell'art. 36 e aggiunta alla superficie commerciale della villa/villetta nella misura compresa tra il 25% ed il 33%.

2.4 Usi tecnici nella compravendita di capannoni estratti da "Usi e Consuetudini della Camera di Commercio di Milano" anno 2010 (scaricabili dal sito www.usilombardia.it)

Art. 43 - Unità di misura.

Nella compravendita dei capannoni, l'unità di misura adottata è il metro quadro.

Art. 44 - Calcolo della superficie commerciale del capannone con tutti i suoi accessori.

La superficie commerciale del capannone è così calcolata:

a) la misurazione in mq della superficie di un capannone è effettuata seguendo il perimetro esterno (da spigolo a spigolo) dei muri perimetrali;

b) se il muro perimetrale è in comunione con un altro edificio, con un'altra unità immobiliare o con un ente comune, viene calcolato solo al 50%;

c) la superficie in mq dell'area scoperta di pertinenza è aggiunta a quella del capannone nella misura del 10%.

2.5 Indicazioni per il computo della superficie commerciale di negozi e uffici

Calcolo della superficie commerciale di negozi.

Nella compravendita di negozi l'unità di misura adottata è il metro quadro. Per la determinazione della superficie commerciale di un negozio si segue la stessa modalità di calcolo adottata per gli immobili residenziali (appartamenti, ville e villette). Per quanto riguarda terrazzi o superfici esterne all'unità immobiliare (marciapiede, porzioni di piazza, porzioni condominiali ecc…), che siano di proprietà o in diritto d'uso esclusivo, detti spazi, se fruibili dall'attività commerciale, possono essere aggiunti alla superficie del negozio in misura variabile tra il 15% e il 25%, se invece non sono fruibili dall'attività commerciale tendono ad essere ininfluenti nel calcolo della superficie commerciale della stessa. Nel caso in cui il negozio sia dotato di parti interrate, la loro superficie deve essere aggiunta a quella del negozio nella misura di 1/3 nel caso siano destinate a magazzino e nella misura compresa tra il 50% e il 70% nel caso siano destinate a esposizione.

Calcolo della superficie commerciale di uffici.

Nella compravendita di uffici l'unità di misura adottata è il metro quadro. Per la determinazione della superficie commerciale di un ufficio si segue la stessa modalità di calcolo adottata per gli immobili residenziali

(appartamenti, ville e villette), con la differenza che la superficie di eventuali terrazzi viene aggiunta a quella dell'ufficio di pertinenza nella misura variabile tra il 20% e il 33%.

3. Il mercato dei terreni con destinazione residenziale

La *Rilevazione dei prezzi degli Immobili della Città Metropolitana di Milano* è uno strumento a supporto della trasparenza del mercato immobiliare locale: consapevoli della responsabilità derivante dalle informazioni in essa contenute, riteniamo opportuno non pubblicare su questo volume (ed eventualmente su altri a venire) i prezzi dei terreni residenziali a causa della difficile determinazione degli stessi dovuta all'entrata in vigore dei Piani di Governo del Territorio (PGT) che ha innescato una veloce evoluzione della situazione urbanistica nei comuni della Città Metropolitana di Milano come, per esempio, la possibilità di perequare diritti volumetrici e il passaggio dell'unità di misura riferita ai prezzi dei terreni da mc a mq (i PGT fanno infatti riferimento alla SLP - superficie lorda pavimentata).

Glossario italiano-inglese per l'uso della pubblicazione
Italian-english glossary for the use of the publication

Appartamenti da 70/100 mq arredati: furnished apartments 70/100 sqm.
Appartamenti da 70/100 mq non arredati: non furnished apartments 70/100 sqm.
Appartamenti da 100/120 mq: apartments 100/120 sqm.
Appartamenti nuovi/classe energetica A-B: new apartments/energy efficiency class A-B.
Appartamenti recenti, ristrutturati, d'epoca e di pregio: recent apartments, refurbished and distinguished.
Appartamenti residenziali di tipologia media di 70 mq circa non arredati: non furnished residential apartments, on average 70 sqm.
Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare: old apartments (obsolete systems) or to refurbish.
Bilocali: two room apartments.
Boxes: garages.
Box singolo silos: single car space in a parking garage.
Box singolo nello stabile: single car garage in the building.
Canone annuo: annual rent.
Canone mensile a corpo: monthly rent.
Capannoni: warehouses.
Capannoni/Opifici nuovi o ristrutturati: new and/or refurbished warehouses/factories.
Capannoni/Opifici vecchi: used warehouses/factories.
Compravendita: buying and selling.
Depositi/magazzini: storages.
Laboratori: laboratories.
Laboratori/magazzini: laboratories/storages.
Locazione: lease.
Monolocali: studio apartments.
Monolocali arredati: furnished studio apartments.
Monolocali non arredati: non furnished studio apartments.
Mono-bilocali: studio apartments/two rooms apartments.
Mono-bilocali arredati: furnished studio apartments/two rooms apartments.
Mono-bilocali non arredati: non furnished studio apartments/two rooms apartments.
Negozi: boutiques/shops.
Negozi in vie commerciali: boutiques/shops in retail/shopping areas/districts.
Quattro locali: 3 bedroom apartments.
Trilocali: 2 bedroom apartments.
Uffici: offices.
Uffici in stabili direzionali: offices in an office building.

Criteri per la determinazione della superficie catastale

ai sensi del DPR 138/1998

compravendita frazionata di immobili residenziali plurifamiliari				
categorie catastali	destinazione funzionale	elementi costitutivi	criterio di misura della superficie	% considerata della sup. misurata
A/1 A/2 A/3 A/4 A/7 A/11	Di tipo signorile Di tipo civile Di tipo economico Di tipo popolare Abitazioni in villino Abitazioni tipiche dei luoghi	mansarde abitabili/praticabili	escluse porzioni H interna < cm 150	100
		locali principali, bagni, lavanderie, ingressi, corridoi, ripostigli, armadi a muro	inclusi	100
		soppalco H = cm 270, scale, verande	incluse	100
		cantine e soffitte	incluse misurate separatamente escluse porzioni H interna < cm 150	comunicanti < 50% non comunicanti 25%
		balconi	inclusi misurati separatamente	fino mq 25 30% per la quota eccedente 10%
		aree scoperte a verde	incluse misurate separatamente	fino sup. appartamento 10% per la quota eccedente 2%
		dipendenze di uso comune (soffitte, cantine, lavatoi, cortili, portici, parcheggi coperti e scoperti, aree a verde)	l'aumento (max del 10%) della consistenza catastale dell'unità immobiliare riguarda la valutazione delle eventuali maggiorazioni di reddito che le dipendenze di uso comune, se esistenti, producono	max 10% della consistenza appartamento
C/6 C/7	box e posti auto di pertinenza delle abitazioni	box per auto	misurati separatamente superficie misurata al lordi dei muri	100
		locali accessori annessi ai box	misurati separatamente superficie misurata al lordi dei muri	50
		posti auto coperti e scoperti	misurati separatamente	100

Compravendita di immobili residenziali unifamiliari				
categorie catastali	destinazione funzionale	elementi costitutivi	criterio di misura della superficie	% considerata della sup. misurata
A/7 A/8	abitazioni in villino e villa abitazioni in villino e villa	locali principali (bagni, lavanderie, ingressi, corridoi, ripostigli)	inclusi	100
		cantine soffitte	incluse misurate separatamente escluse porzioni H interns < cm 150	comunicanti < 50% non comunicanti 25%
		balconi	inclusi misurati separatamente sup. misurata al lordi dei muri	fino mq 25 30% per la quota eccedente 10%
C/6 C/7	box e posti auto di pertinenza della villa/villino	box per auto	inclusi misurati separatamente sup. misurata al lordi dei muri	100
		locali accessori annessi ai box	inclusi misurati separatamente sup. misurata al lordi dei muri	50
		posti auto coperti o scoperti	misurati separatamente	100

Compravendita frazionata di immobili per uffici				
categorie catastali	destinazione funzionale	elementi costitutivi	criterio di misura della superficie	% considerata della sup. misurata
A/10	uffici e studi privati	uffici, uffici direttivi, area conferenze, reception/centralino, cucine aree di attesa e di ristoro, archivi, bagni, ripostigli, ingressi e corridoi, scale interne	inclusi	100
		accessori a servizio diretto	inclusi	100
		cantine, mense	incluse	comunicanti 50% non comunicanti 25%
		dipendenze esclusive: balconi, terrazze, arre scoperte a verde	inclusi misurati separatamente	10
		dipendenze di uso comune: cortili, portci, arre destinate a parcheggi coperti e scoperti, aree attrezzate per lo sport, aree a verde	misurati separatamente	max 10% della consistenza unità immobiliare
		portineria	esclusa	-
		box per auto di pertinenza esclusiva delle unità immobiliari	misurati separatamente al lordo dei muri	100
		posti auto coperti e scoperti di pertinenza esclusiva delle unità immobiliari	misurati separatamente	100
		locali accessori annessi ai box di pertinenza esclusiva delle unità immobiliari	misurati separatamente al lordo dei muri	50

Compravendita e locazione di unità commerciali a destinazione ordinaria				
categorie catastali	destinazione funzionale	elementi costitutivi	criterio di misura della superficie	% considerata della sup. misurata
C/1 C/3	Negozi e botteghe laboratori per arti e mestieri	superfici di vendita (piano terreno, piano primo, piano interrato, soppalco, scale interne)	incluse	100
		retronegozio (uffici, magazzini, servizi)	inclusi misurati separatamente	50
		dipendenze esclusive: balconi e terrazze	inclusi misurati separatamente	10
		dipendenze esclusive: aree scoperte	incluse misurate separatamente	20
		locali non comunicanti adibiti a magazzino	inclusi misurati separatamente	25

Compravendita e locazione di immobili a destinazione industriale				
categorie catastali	destinazione funzionale	elementi costitutivi	criterio di misura della superficie	% considerata della sup. misurata
D/1 D/7	Unità immobiliare per funzioni produttive	piano terreno, soppalco, area sottostante soppalco	-	-
		aree scoperte	-	-

Efficienza Energetica degli Edifici

a cura di Assimpredil ANCE

CERTIFICAZIONE E CLASSIFICAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

La certificazione energetica è l'analisi della prestazioni energetiche dell'edificio, ovvero quanta energia ci si aspetta di consumare per i bisogni legati all'abitare. Gli aspetti indagati sono il riscaldamento invernale degli ambienti, il riscaldamento dell'acqua calda sanitaria (ovvero quella della cucina e dei bagni) ed una indicazione delle proprietà isolanti in termini di raffrescamento estivo.

A livello tecnico, sono moltissimi gli elementi che concorrono alla prestazione energetica dell'edificio, tanto che non esistono tecnologia o materiale che, da soli, permettano un sensibile miglioramento della prestazione energetica dell'edificio.

Tra le varie prestazioni energetiche, la più importante è senz'altro quella legata al riscaldamento invernale, dal momento che dà origine alla classificazione energetica, ovvero all'indicazione, tramite una lettera, da A+ (più efficiente) a G (meno efficiente), di quanta energia ci si aspetta di consumare per il riscaldamento invernale.

In termini più precisi, l'energia che ci si aspetta di consumare per il riscaldamento invernale è indicata dal parametro EPH che determina la classe di appartenenza in accordo a quanto indicato nella Tabella seguente.

Classi di efficienza energetica	**Edifici residenziali [kWh/(mq×anno)]**	**Altri edifici [kWh/(mc×anno)]**
A+	EPH < 14	EPH < 3
A	14 ≤ EPH < 29	3 ≤ EPH < 6
B	29 ≤ EPH < 58	6 ≤ EPH < 11
C	58 ≤ EPH < 87	11 ≤ EPH < 27
D	87 ≤ EPH < 116	27 ≤ EPH < 43
E	116 ≤ EPH < 145	43 ≤ EPH < 54
F	145 ≤ EPH < 175	54 ≤ EPH < 65
G	EPH ≥ 175	EPH ≥ 65

Tabella 1: definizione delle classi di efficienza energetica (per i Comuni della Città Metropolitana di Milano).

E' importante ricordare che certificazione e classificazione energetica indicano i consumi presunti e non reali, dal momento che si riferiscono ad un calcolo teorico che non tiene conto del reale stile di vita.

La certificazione e classificazione energetica sono obbligatorie per ogni compravendita e locazione, tanto che nei relativi annunci devono essere indicati sia il valore numerico del parametro EPH, sia la lettera della classe di efficienza energetica (la sanzione amministrativa per i trasgressori varia da 1.000 € a 5.000 €).

Gli immobili esentati dall'obbligo di cui sopra sono quelli privi di un impianto di riscaldamento (senza il quale non è nemmeno possibile calcolare la prestazione energetica) e quelli la cui locazione non supera i 30 giorni.

Il documento che contiene tutte le informazioni sulla prestazione energetica dell'immobile si chiama Attestato di Prestazione Energetica (APE).

L'APE (tranne per le eccezioni sopra riportate e per le concessioni in comodato d'uso gratuito e/o usufrutto) deve essere allegato al rogito in caso di compravendita (altrimenti il notaio non procede con l'atto - la sanzione amministrativa per i trasgressori varia da 5.000 € a 20.000 €) e consegnato all'inquilino in caso di contratto (nuovo o rinnovato) di locazione (la sanzione amministrativa per i trasgressori varia da 2.500 € a 10.000 €).

Di solito, un APE si riferisce ad una sola unità immobiliare; l'unica eccezione è prevista per le unità aventi medesima destinazione d'uso, unico proprietario o amministratore e servite dallo stesso impianto termico.

L'APE può essere redatto solo da tecnici abilitati, il cui elenco è disponibile al seguente indirizzo internet http://www.cened.it/trovacertificatore.

In aggiunta all'APE, il proprietario dell'immobile può richiedere la targa energetica, ovvero una placca di alluminio contenente l'indicazione della classe di efficienza energetica e pensata per essere esposta in bella vista (maggiori informazioni su http://www.cened.it).

AVVERTENZE E NOTE DI LETTURA SULLE MODALITA' DI RILEVAZIONE DEI PREZZI MILANO E PROVINCIA

Milano Città – Compravendita

Avvertenze e note di lettura:

I prezzi indicati sono riferiti alle rilevazioni di mercato. Possono essere incrementati o diminuiti fino al 30% in relazione al particolare stato di diritto, di conservazione, alla qualità e all'ubicazione dell'immobile.

La mancata rilevazione di alcuni valori (indicata con-) è causata da un numero di transazioni non sufficiente per consentire l'indicazione di un dato significativo.

Per la lettura dei valori: **grassetto**, **<u>grassetto sottolineato</u>**, *corsivo* e *<u>corsivo sottolineato</u>* vedere la Guida alla lettura.

S.p.p.: senza permanenza di persone.

Milano Città – Locazione

Avvertenze e note di lettura:

I prezzi indicati sono rilevazioni di mercato e si riferiscono ai mq commerciali. I valori indicati si intendono per immobili di tipologia media e in buone condizioni. I canoni possono essere aumentati del 20% se si tratta di unità arredate. Per gli immobili di qualità inseriti in zone di pregio, anche se periferiche, i prezzi rilevati possono subire un incremento fino ad un massimo del 30%. Nel quadrilatero della moda e in particolari posizioni del Centro Storico i canoni di locazione dei negozi possono essere aumentati anche in misura superiore del 100%.

Le spese condominiali non sono incluse e i canoni di locazione si intendono praticati in regime di "libero mercato" quindi, si escludono i contratti stipulati ai sensi degli accordi territoriali dei comuni (Canoni Concordati).

La mancata rilevazione di alcuni valori (indicata con-) è causata da un numero di transazioni non sufficiente per consentire l'indicazione di un dato significativo.

Per la lettura dei valori: **grassetto**, **<u>grassetto sottolineato</u>**, *corsivo* e *<u>corsivo sottolineato</u>* vedere la Guida alla lettura.

Milano Città Metropolitana (inclusi Sesto San Giovanni e Cinisello Balsamo) – Compravendita

Avvertenze e note di lettura:

I prezzi indicati sono riferiti alle rilevazioni di mercato. Possono essere incrementati o diminuiti fino al 30% in relazione al particolare stato di diritto, di conservazione, alla qualità e all'ubicazione dell'immobile.

La mancata rilevazione di alcuni valori (indicata con-) è causata da un numero di transazioni non sufficiente per consentire l'indicazione di un dato significativo.

Per la lettura dei valori: **grassetto**, **<u>grassetto sottolineato</u>**, *corsivo* e *<u>corsivo sottolineato</u>* vedere la Guida alla lettura.

Milano Città Metropolitana (inclusi Sesto San Giovanni e Cinisello Balsamo) – Locazione

Avvertenze e note di lettura:

I prezzi indicati sono rilevazioni di mercato e si riferiscono ai mq commerciali. I valori indicati si intendono per immobili di tipologia media e in buone condizioni. I canoni possono essere aumentati del 20% se si tratta di unità arredate. Per gli immobili di qualità inseriti in zone di pregio, anche se periferiche, i prezzi rilevati possono subire un incremento fino ad un massimo del 30%.

Le spese condominiali non sono incluse e i canoni di locazione si intendono praticati in regime di "libero mercato" quindi, si escludono i contratti stipulati ai sensi degli accordi territoriali dei comuni (Canoni Concordati).

La mancata rilevazione di alcuni valori (indicata con-) è causata da un numero di transazioni non sufficiente per consentire l'indicazione di un dato significativo.

Per la lettura dei valori: **grassetto**, **<u>grassetto sottolineato</u>**, *corsivo* e *<u>corsivo sottolineato</u>* vedere la Guida alla lettura.