



Originale

Comune di Massino Visconti

PROVINCIA DI NOVARA

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N. 103

OGGETTO:

**IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA - INDIVIDUAZIONE VALORE AREE
EDIFICABILI ANNO 2026**

L'anno duemilaventicinque addì nove del mese di dicembre alle ore diciotto e minuti zero nella solita sala delle adunanze, previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente normativa, vennero per oggi convocati i componenti di questa Giunta Comunale, nelle persone dei Signori:

Cognome e Nome	Presente
1. PESCARA VILMO - Sindaco	Sì
2. AIROLDI ANTONIO - Vice Sindaco	Sì
3. RAGAZZONI ELISA - Assessore	Sì
Totale Presenti:	3
Totale Assenti:	0

Partecipa all'adunanza l'infrascritto Segretario Comunale TOMACIELLO ANDREA il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti il Sig. PESCARA VILMO assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.



Comune di Massino Visconti

PROVINCIA DI NO

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE Giunta Comunale N.93 DEL 18/11/2025

OGGETTO:

IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA - INDIVIDUAZIONE VALORE AREE EDIFICABILI ANNO 2026

LA GIUNTA COMUNALE

Visto l'art. 1 della Legge 27 dicembre 2019 n. 160 ed in particolare:

- il comma 738, a mente del quale "...a decorrere dall'anno 2020, l'Imposta Unica Comunale di cui all'articolo 1, comma 639, della legge 27 dicembre 2013 n. 147 è abolita, ad eccezione delle disposizioni relative alla tassa sui rifiuti (TARI); l'imposta municipale propria (IMU) è disciplinata dalle disposizioni di cui ai commi da 739 a 783 ...";
- il comma 741, lett. d) a mente del quale "...per area fabbricabile si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi, ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità. Si applica l'articolo 36, comma 2, del decreto-legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 agosto 2006 n. 248 ...";
- il comma 746, a mente del quale **"...per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, o a far data dall'adozione degli strumenti urbanistici,** avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali valori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche. In caso di ultimazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'articolo 3, comma 1, lettere c), d) e f), del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, la base imponibile è costituita dal valore dell'area la quale è considerata senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato è costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato..."

Constatato che per le aree fabbricabili, a differenza dei fabbricati, non esistono valori ufficiali predeterminati che costituiscono la base di riferimento per la quantificazione dell'imposta, ma solo dei criteri e delle indicazioni da tenere in considerazione nella individuazione del valore imponibile, il quale deve essere di volta in volta determinato in relazione alle specifiche caratteristiche dell'area;

Atteso che la mancanza di valori di riferimento per la determinazione della base imponibile delle aree fabbricabili:

- è in contrasto con le esigenze di semplificazione degli obblighi dei contribuenti, i quali in assenza di parametri forniti dal comune sarebbero costretti ad acquisire perizie di stima specifiche finalizzate ad individuare il valore venale del terreno;

- favorisce l'elusione della base imponibile lasciando all'iniziativa del contribuente l'individuazione del valore su cui corrispondere l'imposta, con conseguente perdita di gettito il cui recupero è affidato ad una attività di accertamento esposta ad elevato rischio di contenzioso;

Visti gli articoli 3, 23 e 97 della Costituzione nonché la Legge 27 luglio 2000 n. 212 (Statuto dei Diritti del Contribuente), che impongono alla pubblica amministrazione di improntare il rapporto con il contribuente ai principi di collaborazione, correttezza buona fede, semplificazione e trasparenza;

Ritenuto quindi opportuno in attuazione dei citati principi di correttezza, collaborazione, semplificazione e buona fede, di procedere alla individuazione di valori venali in comune commercio delle aree edificabili ai fini dell'IMU per l'anno 2026 aventi la semplice funzione di orientare il contribuente nella determinazione della base imponibile senza alcuna limitazione del potere di accertamento da parte del comune;

Richiamate la Deliberazione di Giunta Comunale n. 04 del 29.1.2025 per la determinazione del prezzo delle aree fabbricabili per l'anno d'imposta 2025;

CONSIDERATO CHE venivano altresì determinati i valori delle aree occupate dalle **unità collabenti** (categoria catastale F/2 – unità collabenti) determinando un valore medio di mercato di **€ 74/mq.** pari a quello delle aree di cui all'art. 30 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG (aree residenziali di completamento), **calcolato sull'area di sedime del fabbricato**;

Ritenuto di confermare le tabelle vigenti;

Acquisiti:

- il parere favorevole espresso dal Responsabile del Servizio in ordine alla regolarità tecnica, ai sensi dell'art. 49 del T.U.E.L. approvato con D. Lgs. 267/2000;
- il parere formulato dal Responsabile del Servizio Finanziario in ordine alla regolarità contabile, espresso ai sensi dell'art. 49 del T.U.E.L. approvato con D. Lgs. 267/2000;

Visti:

- il D. LGS. 18.08.2000 n. 267;
- l'art. 3 della Legge 241/90;

Con voti unanimi e favorevoli espressi nei modi di legge

D E L I B E R A

1. di approvare, per le motivazioni esposte in premessa ed ai fini dell'applicazione dell'imposta municipale propria di cui all'articolo 1, comma 738 e ss., della Legge 27 dicembre 2019, n. 160 i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili per l'anno 2026 come segue:

	AREA NORMATIVA DI PRG	VALORE €/MQ.
1	art. 32 delle NTA - area di recupero Monte e Fauriga soggette a SUE	120,00 €

2°	Art. 32 delle NTA - aree residenziali sottoposte a SUE già operativi - PEC 1 (i.f.= 0,40)	39,00 €
2b	Art. 32 delle NTA - aree residenziali sottoposte a SUE già operativi - PEC 2 (i.f.= 0,25)	26,00 €
3	Art. 38 delle NTA - aree artigianali e/o commerciali esistenti e di completamento	32,00 €
4	Art. 39 delle NTA - aree per nuovi impianti produttivi artigianali	21,00 €
5	Art. 40 delle NTA - aree per insediamenti alberghieri esistenti	47,00 €
6	Art. 41 delle NTA - area per insediamenti alberghieri di nuovo impianto	47,00 €
7	Art. 30 delle NTA - area a destinazione residenziale di completamento	120,00 €
8	Art. 31 delle NTA - area per l'edilizia economica e popolare (PEEP)	31,00 €
9	Art. 33 delle NTA - area a destinazione residenziale di nuovo impianto sottoposte a SUE	120,00 €

- DI CONFERMARE, il valore delle aree occupate dalle **unità collabenti** (categoria catastale F/2 – unità collabenti) nel valore medio di mercato di **€ 74/mq. , calcolato sull'area di sedime del fabbricato**;

2. di dare atto che i valori di cui al precedente punto 1):

- hanno la sola funzione di orientare il contribuente, facilitando l'individuazione del valore in comune commercio dei terreni edificabili e, di conseguenza, la determinazione della base imponibile dell'imposta per l'anno 2026;
- non costituiscono in alcun modo un limite al potere di accertamento del comune, il quale potrà in ogni momento accertare l'imposta sulla base di un valore diverso da quello indicato nell'allegata relazione, qualora emergano fatti o elementi che conducono alla determinazione di una base imponibile superiore;

3. di assicurare, attraverso idonee forme di pubblicità, la conoscenza dei valori delle aree fabbricabili ai fini del pagamento dell'imposta municipale propria.

Successivamente, stante la necessità di adottare gli atti conseguenti, con separata votazione favorevole, unanime e palese

DELIBERA

di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 comma 4 del D. Lgs. n. 267/2000.

PARERE DI REGOLARITÀ TECNICA
(Art. 49, c. 1, del D.Lgs. 267/2000)

Sulla proposta della presente deliberazione esprime parere FAVOREVOLE in ordine alla regolarità tecnica del presente provvedimento.

Il Responsabile del Servizio
Pescara Vilmo

PARERE DI REGOLARITÀ CONTABILE
(Art. 49, c. 1 del D.Lgs. 267/2000)

Sulla proposta della presente deliberazione esprime parere FAVOREVOLE in ordine alla regolarità contabile del presente provvedimento.

Il Responsabile del Servizio Finanziario
Artuso Paola

Letto, confermato e sottoscritto
Il Sindaco
PESCARA VILMO

Il Segretario Comunale
TOMACIELLO ANDREA

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

N. 527

La presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio del Comune per 15 giorni consecutivi con decorrenza dal 11/12/2025 al 26/12/2025, come prescritto dall'art.124, 1° comma, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.

MASSINO VISCONTI, lì 11/12/2025

Il Segretario Comunale
TOMACIELLO ANDREA

DICHIARAZIONE DI ESECUTIVITA'

DIVENUTA ESECUTIVA IN DATA 09/12/2025

☒ Perché dichiarata immediatamente eseguibile (art. 134, 4° comma, D.Lgs 18 agosto 2000, n. 267)

☐ Per la scadenza dei 10 giorni della pubblicazione (art.134, 3° comma, D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267)

MASSINO VISCONTI, lì 09/12/2025

Il Segretario Comunale
TOMACIELLO ANDREA



UFFICIO TECNICO

COMUNE DI MASSINO VISCONTI PROVINCIA DI NOVARA

CAP. 28040 – Tel. 0322/210878 - Fax. 0322/219.640 – cod. fisc. 81000410035 – P. I.V.A. 00431260033

RELAZIONE SUI VALORI DI RIFERIMENTO PER LE AREE EDIFICABILI SITE SUL TERRITORIO COMUNALE AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU) – ANNO 2026

PREMESSA

Il comune si estende su 6,7 km² e conta 1.112 abitanti (ISTAT 1 gennaio 2025). La densità di popolazione è di 165,97 abitanti per km² sul Comune.

Nelle vicinanze dei comuni di Lesa, Nebbiuno e Brovello-Carpugnino, Massino Visconti è situata a 11 km al Sud-Ovest di Verbania la più grande città nelle vicinanze.

Per le caratteristiche storiche, architettoniche e paesaggistiche, il Comune di Massino Visconti si è guadagnato negli anni l'appellativo di "finestra sul Lago Maggiore", permettendo un consistente sviluppo immobiliare fondato sulla presenza di seconde case turistiche.

In questo ultimo anno, in seguito agli effetti della pandemia e delle misure di incentivazione per la riqualificazione dello stock edilizio, si sono registrati investimenti privati sul territorio per consolidare la vocazione turistica e ricettiva del comune.

In tal senso, salvo un periodo limitato di crisi, in questi ultimi anni continua in modo strutturata la crescita positiva della curva esponenziale dell'investimento immobiliare e, di conseguenza, anche i relativi valori immobiliari.

La metodologia adottata, per la definizione dei valori delle aree edificabili, è strettamente correlata ad una considerevole serie di fattori urbanistico-territoriali.

GENERALITA' E RIFERIMENTI NORMATIVI

Il presente elaborato fornisce all'Amministrazione Comunale uno strumento di riferimento per la determinazione e verifica della base imponibile ai fini dell'applicazione dell'Imposta Municipale Propria (IMU) relativa alle aree edificabili.

Da quanto previsto dall'art. 2, comma b del D.Lgs. 30/12/1992 n. 504, per "area edificabile" s'intende "l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi, ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione, determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità per pubblica utilità".

Secondo quanto disposto dall'art. 5, comma 5, del summenzionato D.Lgs, "il valore delle aree edificabili che si va a determinare, è costituito da quello venale in comune commercio (valore commerciale) riferito al 1° Gennaio dell'anno di imposizione, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alle destinazioni d'uso consentite, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche".

Con la Legge n. 160/2019 (legge di bilancio 2020), con i commi dal 739 al 783 dell'articolo 1, è stata istituita la nuova IMU con decorrenza dal 1° gennaio 2020. I presupposti della nuova IMU sono analoghi a quelli della precedente imposta, come indicato dal comma 740, che conferma il supposto oggettivo nel possesso di immobili. La stessa legge al comma 746 stabilisce che la base imponibile per le aree fabbricabili è costituita da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, o a far data dall'adozione degli strumenti urbanistici, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.

Sempre la stessa legge al comma 777 ha previsto la potestà regolamentare nei limiti di cui all'articolo 52 del D. Lgs. n. 446/1997, consentendo ai Comuni la possibilità di determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, al fine della limitazione del potere di accertamento del Comune qualora



UFFICIO TECNICO

COMUNE DI MASSINO VISCONTI PROVINCIA DI NOVARA

CAP. 28040 – Tel. 0322/210878 - Fax. 0322/219.640 – cod. fisc. 81000410035 – P. I.V.A. 00431260033

l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato, secondo criteri improntati all'obiettivo di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso.

RIFERIMENTI URBANISTICI

La definizione dei parametri urbanistici ed edilizi richiamati nella presente relazione vengono dedotti dal Piano Regolatore Generale Comunale PRGC vigente approvato con D.G.R. 5 Agosto 2002, n°20-6856.

Il territorio comunale è stato distinto in aree normative. Tali aree, a destinazione specifica, sono sottoposte a norme differenziate e si articolano in:

- 1) Aree per insediamenti prevalentemente residenziali;
- 2) Aree a destinazione produttiva;
- 3) Aree per destinazione alberghiera
- 4) Aree di tutela e di rispetto.

Le aree per insediamenti prevalentemente residenziali si distinguono ulteriormente in:

- a) Nuclei urbani originari;
- b) Aree di recupero urbanistico ed edilizio, soggette a pianificazione urbanistica esecutiva (Zone di Recupero);
- c) Aree di ristrutturazione edilizia;
- d) Aree a capacità insediativa invariata;
- e) Aree residenziali di completamento;
- f) Aree per l'edilizia economica e popolare;
- g) Aree con edifici residenziali in zona agricola;
- h) Aree di recupero urbanistico ed edilizio soggette a pianificazione urbanistica esecutiva - (Zone di Monte e di Fauriga);
- i) Aree residenziali sottoposte a S.U.E. già esecutivi
- j) Aree residenziali sottoposte a S.U.E. già previsti nel precedente P.R.G.C..

E' bene sottolineare che, pur trattandosi di "aree edificabili", le indagini sul valore delle aree sono state condotte sul costruito, in quanto non esiste un mercato statisticamente attivo che riguardi le aree edificabili; occorre comunque precisare che esiste un legame fisiologico tra i segmenti di mercato delle aree edificabili e quello degli edifici di nuova costruzione con identica destinazione e ubicazione territoriale, poiché le potenzialità di valorizzazione dei suoli sono strettamente legate al valore degli edifici che su di essi si possono realizzare.

Le zone sono state classificate sulla base dei parametri urbanistico-territoriali, ovvero distinguendo le diverse attuazioni e le destinazioni urbanistiche delle aree, definite dallo strumento urbanistico vigente, cercando di analizzare e sintetizzare tutti quegli aspetti urbanistici che possono influire sul valore commerciale delle stesse; ovvero tutti i parametri e condizioni prescritte dagli strumenti urbanistici che definiscono la connotazione e le intrinseche possibilità edificatorie delle aree espressi attraverso i parametri o indici di edificabilità, che indicano la superficie ammessa di costruito per ogni metro quadrato di terreno considerato edificabile.

METODOLOGIA e PROCEDIMENTO VALUTATIVO

La valutazione del valore di un'area fabbricabile è strettamente correlata ad innumerevoli serie di fattori urbanistico e territoriali.

Il metodo utilizzato per l'individuazione del valore venale in comune commercio delle aree edificabili ai fini IMU viene descritto di seguito alle seguenti premesse:

- il valore delle aree fabbricabili è strettamente connesso al valore del costruito sulle aree stesse;



UFFICIO TECNICO

COMUNE DI MASSINO VISCONTI PROVINCIA DI NOVARA

CAP. 28040 – Tel. 0322/210878 - Fax. 0322/219.640 – cod. fisc. 81000410035 – P. I.V.A. 00431260033

- il tipo di legame con cui sono connesse le due grandezze, il valore dell'area e il valore del costruito, si può rappresentare con una funzione matematica;
- è necessario individuare i valori dei diversi segmenti di mercato del costruito in tutte le zone cittadine omogenee;

Per la determinazione di tali valori, è stato utilizzato la STIMA PER CONFRONTO.

Questo criterio ricerca il più probabile valore di mercato di un bene attraverso un'analisi sintetico-comparativa basata sulla conoscenza del mercato immobiliare, della zona e sul confronto di beni analoghi fra loro, in condizioni simili, recentemente trasferiti od oggetto di contrattazione all'epoca di riferimento.

Inoltre, l'indagine è stata svolta sulla verifica del confronto tra i valori di mercato immobiliare riscontrati dalle compravendite immobiliari, e gli accertamenti dei valori del bene effettuati dall'Agenzia delle Entrate con la rettifica del valore stesso ed il definitivo valore a chiusura del contenzioso.

Dagli elementi ricavati dalle suddette indagini, opportunamente ricondotti in termini rapportabili fra loro, si è potuto definire una scala di valori che permette di collocare il bene da valutare in una posizione consona alle sue caratteristiche ed alle sue potenzialità, considerato in regime di libero mercato, libero e disponibile (ordinarietà).

Le fonti da cui sono state attinte le informazioni per lo studio dei valori sopra richiamati sono le seguenti:

- Banca dati delle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate e le relative Zone OMI;
- Banca dati delle offerte immobiliari desunte da Agenzie Immobiliari
- Statistiche regionali Piemonte 2024

La Banca dati OMI dell'Agenzia delle Entrate dispone di una propria zonizzazione, che si articola per il Comune di Massino Visconti in 4 Macroaree:

1. B1 – Centrale/Vecchio nucleo
2. D1 – Periferica/Periferica residenziale
3. E2 – Suburbana/Collinare Residenziale
4. R1 – Extraurbana/Agricola di Contorno alla zona periferica residenziale

Di seguito sono illustrati i valori delle quotazioni immobiliari in base ai vari segmenti edilizi proposte dalla Banca Dati OMI per il Comune di Massino Visconti – Anno 2025 Semestre 1.



UFFICIO TECNICO

COMUNE DI MASSINO VISCONTI

PROVINCIA DI NOVARA

CAP. 28040 – Tel. 0322/210878 - Fax. 0322/219.640 – cod. fisc. 81000410035 – P. I.V.A. 00431260033

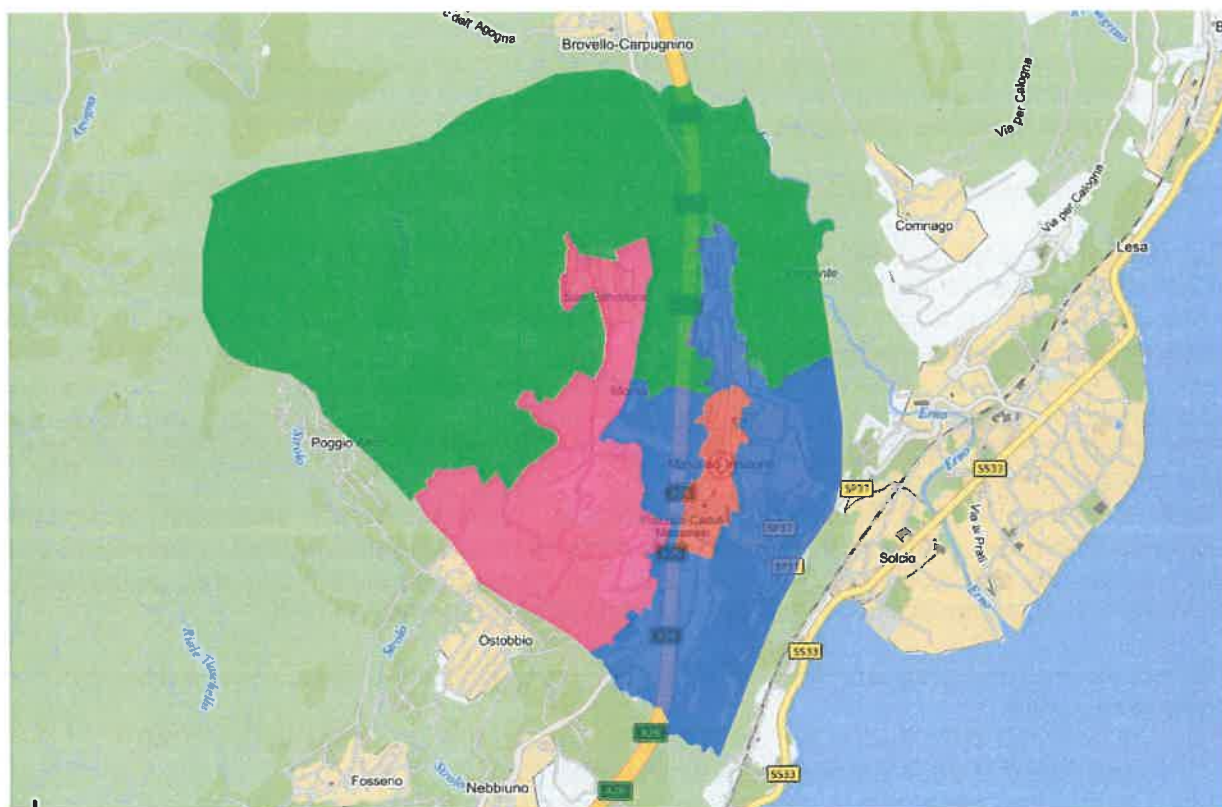


Figura 1: Zonizzazione OMI - Macroaree



UFFICIO TECNICO

COMUNE DI MASSINO VISCONTI

PROVINCIA DI NOVARA

CAP. 28040 – Tel. 0322/210878 - Fax. 0322/219.640 – cod. fisc. 81000410035 – P. I.V.A. 00431260033

B1 – CENTRALE/VECCHIO NUCLEO RESIDENZIALE



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato Interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: NOVARA

Comune: MASSINO VISCONTI

Fascia/zona: Centrale/VECCHIO%20NUCLEO

Codice zona: B1

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	570	1400	L	3,4	4,6	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	570	840	L	2	3	L
Box	Normale	500	730	L	2	3	L
Ville e Villini	Normale	1000	1500	L	3,7	5,4	L

Stampa

Legenda

Spazio disponibile per annotazioni



COMMERCIALE



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato Interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: NOVARA

Comune: MASSINO VISCONTI

Fascia/zona: Centrale/VECCHIO%20NUCLEO

Codice zona: B1

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	Normale	540	1000	L	3,1	5,2	L

Stampa

Legenda

Spazio disponibile per annotazioni





UFFICIO TECNICO

COMUNE DI MASSINO VISCONTI

PROVINCIA DI NOVARA

CAP. 28040 – Tel. 0322/210878 - Fax. 0322/219.640 – cod. fisc. 81000410035 – P. I.V.A. 00431260033

TERZIARIA



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: NOVARA

Comune: MASSINO VISCONTI

Fascia/zona: Centrale/VECCHIO%20NUCLEO

Codice zona: B1

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	Normale	630	1150	L	2,9	5,3	L

[Stampa](#)

[Legenda](#)

Spazio disponibile per annotazioni





UFFICIO TECNICO

COMUNE DI MASSINO VISCONTI

PROVINCIA DI NOVARA

CAP. 28040 – Tel. 0322/210878 - Fax. 0322/219.640 – cod. fisc. 81000410035 – P. I.V.A. 00431260033

D1 – CENTRALE/VECCHIO NUCLEO

RESIDENZIALE



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: NOVARA

Comune: MASSINO VISCONTI

Fascia/zona: Periferica/PERIFERICA%20RESIDENZIALE

Codice zona: D2

Microzona:

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	930	1350	L	3	4,1	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	580	850	L	2	3	L
Box	Normale	450	670	L	1,7	2,5	L
Ville e Villini	Normale	970	1450	L	3,5	4,9	L

Stampa

Legenda

Spazio disponibile per annotazioni



COMMERCIALE



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: NOVARA

Comune: MASSINO VISCONTI

Fascia/zona: Periferica/PERIFERICA%20RESIDENZIALE

Codice zona: D2

Microzona:

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	Normale	175	320	L	,5	1,4	L
Negozi	Normale	580	1050	L	2,9	5,5	L

Stampa

Legenda

Spazio disponibile per annotazioni





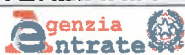
UFFICIO TECNICO

COMUNE DI MASSINO VISCONTI

PROVINCIA DI NOVARA

CAP. 28040 – Tel. 0322/210878 – Fax. 0322/219.640 – cod. fisc. 81000410035 – P. I.V.A. 00431260033

TERZIARIA



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2026 - Semestre 1

Provincia: NOVARA

Comune: MASSINO VISCONTI

Fascia zona: Periferica/PERIFERICA%20RESIDENZIALE

Codice zona: D2

Microzona:

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	Normale	570	1100	L	2,7	4,6	L

Stampa

Legenda

Spazio disponibile per annotazioni



PRODUTTIVA



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2026 - Semestre 1

Provincia: NOVARA

Comune: MASSINO VISCONTI

Fascia zona: Periferica/PERIFERICA%20RESIDENZIALE

Codice zona: D2

Microzona:

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	Normale	200	395	L	1,3	2,6	L
Laboratori	Normale	205	410	L	1,3	2,6	L

Stampa

Legenda

Spazio disponibile per annotazioni





UFFICIO TECNICO

COMUNE DI MASSINO VISCONTI

PROVINCIA DI NOVARA

CAP. 28040 – Tel. 0322/210878 - Fax. 0322/219.640 – cod. fisc. 81000410035 – P. I.V.A. 00431260033

E2 – SUBURBANA COLLINARE RESIDENZIALE

RESIDENZIALE



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1
Provincia: NOVARA

Comune: MASSINO VISCONTI

Fascia/zona: Suburbana/COLLINARE%20RESIDENZIALE

Codice zona: E2

Microzona:

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

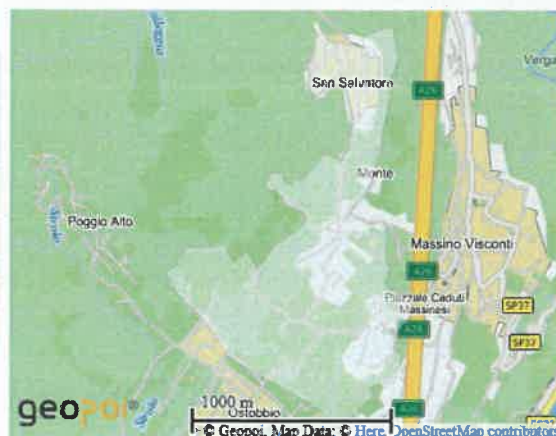
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1050	1500	L	3,5	4,9	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	600	890	L	2,2	3,2	L
Box	Normale	500	740	L	1,9	2,8	L
Ville e Villini	Normale	1150	1700	L	4,3	5,5	L

Stampa

Legenda

Spazio disponibile per annotazioni





COMUNE DI MASSINO VISCONTI

PROVINCIA DI NOVARA

CAP. 28040 – Tel. 0322/210878 - Fax. 0322/219.640 – cod. fisc. 81000410035 – P. I.V.A. 00431260033

DEFINIZIONE DEI VALORI – ESPRESSI IN € PER MQ.

I valori vengono espressi in Euro per metro quadro costruibile proiettato sull'edificabilità del suolo e parametrati con gli Indici Edificatori.

AREA NORMATIVA DI PRG	VALORE €/MQ.
art. 32 delle NTA - area di recupero Monte e Fauriga soggette a SUE	€ 120,00
Art. 32 delle NTA - aree residenziali sottoposte a SUE già operativi - PEC 1 (i.f.= 0,40)	€ 39,00
Art. 32 delle NTA - aree residenziali sottoposte a SUE già operativi - PEC 2 (i.f.= 0,25)	€ 26,00
Art. 38 delle NTA - aree artigianali e/o commerciali esistenti e di completamento	€ 32,00
Art. 39 delle NTA - aree per nuovi impianti produttivi artigianali	€ 21,00
Art. 40 delle NTA - aree per insediamenti alberghieri esistenti	€ 47,00
Art. 41 delle NTA - area per insediamenti alberghieri di nuovo impianto	€ 47,00
Art. 30 delle NTA - area a destinazione residenziale di completamento	€ 120,00
Art. 31 delle NTA - area per l'edilizia economica e popolare (PEEP)	€ 31,00
Art. 33 delle NTA - area a destinazione residenziale di nuovo impianto sottoposte a SUE	€ 120,00

I valori ed i parametri di cui alla tabella verranno verificati dall'Amministrazione comunale annualmente sulla scorta dell'andamento del mercato immobiliare dell'anno precedente. Gli eventuali nuovi valori e parametri saranno determinati annualmente dalla Giunta Comunale con conseguente aggiornamento della tabella di cui al punto precedente.

Arch. Elisa Lucia Zanetta

*Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.lgs. 82/2005 e norme collegate:
sostituisce cartaceo e firma autografa*