

GL 0DUWHG u RWWREUH

# Sommario Rassegna Stampa

Pagina	Testata	Data	Titolo	Pag.
<b>Rubrica Edilizia e Appalti Pubblici</b>				
1	Il Sole 24 Ore	05/10/2021	<i>COME UTILIZZARE LE PERTINENZE PER MASSIMIZZARE I BENEFICI FISCALI (G.Gavelli)</i>	3
24	Italia Oggi	02/10/2021	<i>SUPERBONUS OLTRE GLI 8 MLD LAVORI IN 6.406 CONDOMINI (G.Provino)</i>	5
I	Italia Oggi Sette	04/10/2021	<i>IL GIUDICE NON PUO' IGNORARE LA CTU (P.Cavallero)</i>	6
<b>Rubrica Economia</b>				
6	Il Sole 24 Ore	05/10/2021	<i>VISCO: "RIPRESA AL 6%, PIU' FORTE DEL PREVISTO" (C.Marroni)</i>	7
17	Il Sole 24 Ore	05/10/2021	<i>NADEF, OCCASIONE PERSA CON ANTICIPO DI AUSTERITA' INVECE D'INVESTIMENTI EXTRA (G.Piga)</i>	8
<b>Rubrica Energia</b>				
44	Corriere della Sera	05/10/2021	<i>MICRO-REATTORI: LA LINEA FRANCESE SUL NUCLEARE (S.Montefiori)</i>	10
<b>Rubrica Altre professioni</b>				
40	Il Sole 24 Ore	05/10/2021	<i>OTTOBRE COMMERCIALISTI A CONFRONTO IL 6 E 7 OTTOBRE (F.Mi.)</i>	11
4	Italia Oggi	02/10/2021	<i>TROPPE LE INVASIONI DI CAMPO DE ?GARANTE DELLA PRIVACY (R.Leone)</i>	12
<b>Rubrica UE</b>				
31	Italia Oggi	02/10/2021	<i>LAPET IN PRESSING PER LA LIBERALIZZAZIONE DELLE PROCEDURE (L.Basile)</i>	13
<b>Rubrica Fisco</b>				
1	Italia Oggi	05/10/2021	<i>OGGI AL VIA LA RIFORMA FISCALE: TAGLIO DELL'IRAP PER LE PMI, STOP ALLE MICROTASSE, RIORDINO (C.Bartelli)</i>	14
<b>Rubrica Fondi pubblici</b>				
10	Il Sole 24 Ore	05/10/2021	<i>PNRR, ECCO I MILLE ESPERTI PER AIUTARE GLI ENTI LOCALI: IL 60% FINISCE AL NORD (G.Trovati/E.Jorio)</i>	15
<b>Rubrica Pubblica Amministrazione</b>				
1	Italia Oggi	02/10/2021	<i>GLI STATALI TORNANO IN UFFICIO (F.Cerisano)</i>	17

**Superbonus 110%**  
Come utilizzare  
le pertinenze  
per massimizzare  
i benefici fiscali

# Corsa per accatastare le pertinenze della casa e moltiplicare i bonus

— Servizi a pag. 37

**Il calcolo.** Il limite di spesa si allarga nell'ambito dei condomini e negli edifici da due a quattro unità immobiliari distintamente accatastate

**Giorgio Gavelli**

**N**ell'ambito dei complessi meccanismi di calcolo dei massimali di spesa legati al Superbonus (senza dimenticare le agevolazioni "minori" in scadenza a fine anno, salvo proroga), le pertinenze giocano un ruolo differente a seconda della tipologia di edificio su cui si interviene.

Infatti, nonostante le detrazioni siano attribuite dal legislatore "per unità immobiliare", fin dai tempi del 36% di bonus ristrutturazione l'Agenzia ha affermato che "l'ammontare massimo di spesa ammessa alla detrazione va riferito all'unità abitativa e alle sue pertinenze unitariamente considerate, anche se accatastate separatamente" (così anche la circolare 24/E/2020). Quindi, prescindendo dalla opinabile risposta ad interpello n. 568/2021 (peraltro già eliminata dal sito delle Entrate), l'unità principale assorbe, ai fini dei limiti di spesa, tutte le pertinenze, ma questo accade solamente:

- per gli edifici unifamiliari (singola villetta);
- per le unità immobiliari situata all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno (loft condominiali o villette a schiere dotate dei requisiti richiesti dal comma 1-bis dell'articolo 119 del Dl 34/2020).

## **Condomini e palazzine**

Così non è, invece, nei contesti plurifamiliari non indipendenti/autonomi. Nell'ambito dei condomini e negli edifici da due a quattro unità

immobiliari, distintamente accatastate, con unico proprietario (o comproprietà uniforme) vige la diversa regola che il limite di spesa - per gli interventi riguardanti le parti comuni - viene moltiplicato per il numero delle unità immobiliari di ciascun edificio, pertinenze comprese, anche se non servite dall'impianto termico (ecobonus), a patto che si trovino nello stesso corpo di fabbrica.

Questo effetto "moltiplicativo" è particolarmente gradito, al punto che, in questi edifici, ed in particolare nei cosiddetti "condomini minimi", si assiste in questi mesi all'iscrizione in catasto di pertinenze (fino ad ora catastalmente incorporate nell'unità immobiliare principale) prima di iniziare i lavori meritevoli di agevolazione.

Operazione perfettamente legittima (ovviamente applicando le regole catastali), anche in considerazione che, nel corso di Telefisco dello scorso mese di giugno, le Entrate hanno affermato che «in assenza di una espressa previsione normativa al riguardo» si ritiene che «l'unico proprietario di un edificio possa frazionarlo prima dell'inizio dei lavori, in più unità immobiliari distintamente accatastate». Peraltro, va ricordato che nel calcolo delle unità «da due a quattro» previste per questi edifici ai fini del 110%, le pertinenze non vanno considerate (tra le altre, si veda la risposta n. 608/2021).

## **La prevalenza abitativa**

In contesti plurifamiliari, occorre anche considerare se vi è prevalenza di superficie residenziale o meno. Infatti, se tale prevalenza sussiste, hanno diritto alla detrazione per la pertinente quota di lavori re-

alizzati sulle parti comuni anche il proprietario/detentore di unità immobiliari non residenziali (es. uffici o negozi) o delle unità immobiliari "di lusso" (accatastate A/1, A/8 e A/9), senza che ciò li autorizzi a sfruttare la detrazione per i lavori "trainati" sulle singole unità immobiliari.

Qualora, invece, la prevalenza a livello di superficie sia "non residenziale", la detrazione è ammessa solo per le spese realizzate sulle parti comuni per la quota di pertinenza dei possessori o detentori di unità immobiliari destinate ad abitazione comprese nell'edificio, e solo su tali unità immobiliari (se diverse da A/1, A/8 e A/9) potranno essere agevolati i lavori "trainati".

In quest'ambito, è stata recentemente diffusa la risposta ad interpello n. 904-2305/2021 della Dre Lombardia che ha confermato che la superficie delle pertinenze fa "cumulo" con l'unità immobiliare a cui sono asservite, per cui cantine e garage degli immobili abitativi si contano come superfici abitative. Del resto, che la pertinenza segua lo stesso "destino" dell'abitazione principale, è un principio presente all'articolo 818 cod. civ. e, sotto l'aspetto fiscale, più volte ribadito dalle Entrate; proprio ai fini delle imposte dirette si applica con riferimento alle plusvalenze che costituiscono reddito diverso ai sensi dell'articolo 67, comma 1, del Tuir.

La risposta della Dre Lombardia fa riferimento alla "superficie catastale" delle unità immobiliari come parametro di riferimento, senza considerare altre modalità di calcolo quali la "superficie reale" o il calcolo millesimale. Sul tema sarebbe opportuno un chiarimento specifico.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



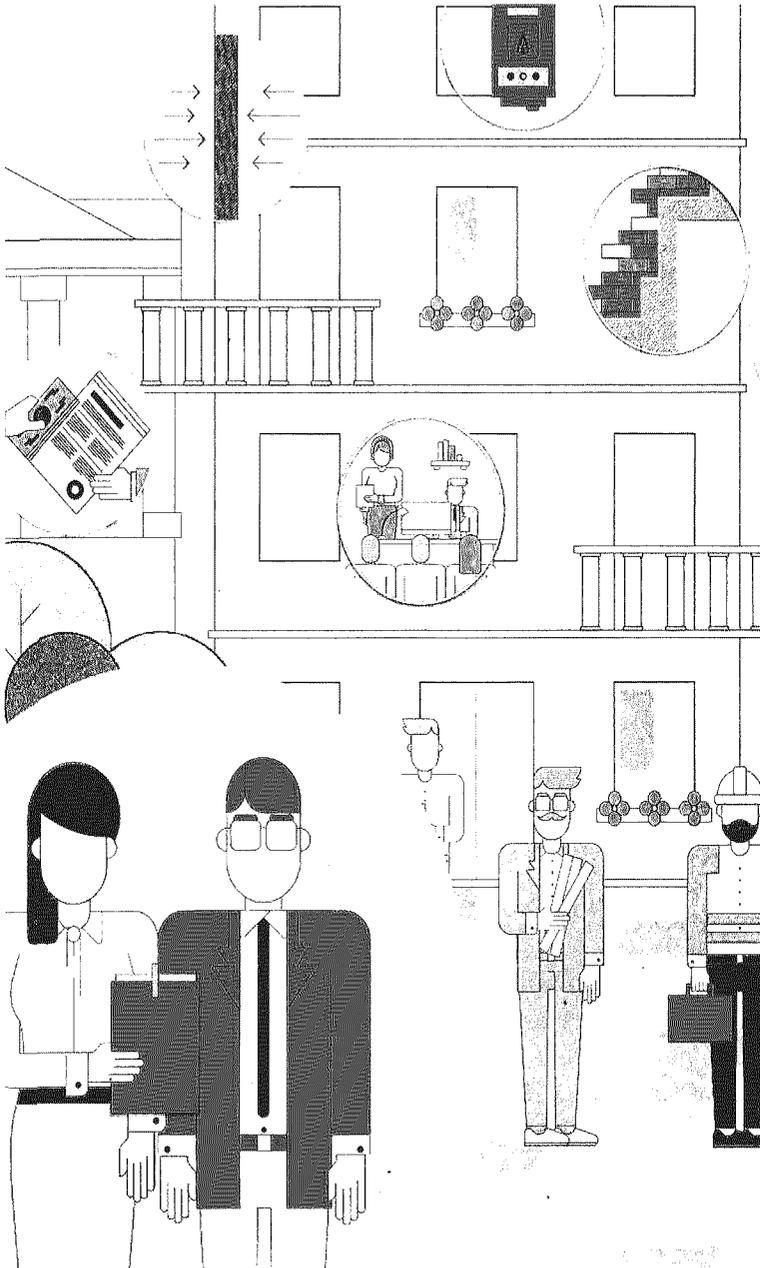
**L'APPUNTAMENTO**

Proseguono gli approfondimenti che due volte alla settimana (il martedì e il venerdì) saranno dedicati ad analizzare casi concreti legati al superbonus

**NT+FISCO**

**Speciale 110%: tutti gli ultimi chiarimenti del fisco**

Le novità in materia di superbonus  
[ntplusfisco.ilssole24ore.com](http://ntplusfisco.ilssole24ore.com)



## **Superbonus oltre gli 8 mld Lavori in 6.406 condomini**

Il Superbonus supera gli 8 miliardi di euro. In un solo mese la detrazione del 110% è aumentata di 2 miliardi rispetto la fine di agosto. Così i dati del superbonus riferiti al 30/9/2021, pubblicati da Enea (Agenzia nazionale per le nuove tecnologie, l'energia e lo sviluppo economico sostenibile). A fine settembre l'ammontare delle detrazioni 110% previste a fine lavori, a carico dello Stato, è arrivato ad un totale di 8,2 mld di euro (+2 mld in soli 30 giorni). In meno di 30 giorni il totale degli investimenti ammessi a detrazione è arrivato a circa 7,5 mld, contro i 5,7 mld di fine agosto. Il 68,2% dei lavori avviati è stato realizzato, per arrivare ad un ammontare di lavori effettivamente pagati, ammesso a detrazione pari a 5,1 mld di euro (contro i 3,9 mld di euro registrati il 31/8/2021), con un'uscita per le casse dell'erario di circa 5,6 mld di euro (rispetto ai 4,3 miliardi di agosto). Sono state oltre 46 mila le richieste depositate per l'apertura di cantieri registrati a fine settembre. Tra queste, si percepisce ancora l'aumento di lavori nei condomini. Ad fine agosto erano 4.844 gli interventi in edifici condominiali, mentre a fine settembre si è arrivati a 6.406 (+1.562), per un totale di investimenti condominiali pari a 3,5 mld. 160,3% degli interventi sui condomini sono completati.

**Giulia Provino**

*↳ Riproduzione riservata -*





**CASSAZIONE/2**  
 Il giudice non può ignorare la Ctu

Cavallero a pag. VI

*Secondo la Cassazione si ricadrebbe nel vizio specifico relativo all'omesso esame di un fatto*

# Non si può ignorare la perizia

*Il giudice può discostarsi dalla Ctu ma dopo averla valutata*

DI PAOLA CAVALLERO

**N**ella sua decisione il giudice può discostarsi dalle conclusioni cui è pervenuta la consulenza tecnica d'ufficio, ma dopo averla valutata. Non è consentito viceversa ignorare o negare la consulenza come se, come fatto storico processuale, non si fosse mai verificato, andandosi incontro, diversamente, al vizio specifico relativo all'omesso esame di un fatto storico, principale o secondario, la cui esistenza risulti dal testo della sentenza dagli atti processuali, che sia stato oggetto di discussione tra le parti, ed abbia carattere decisivo.

E' quanto emerge dall'ordinanza n. 18956 del 5 luglio 2021 emessa dalla sez. 6 civ. della Suprema corte che ha cassato con rinvio la sentenza della Corte d'appello di Catanzaro. La vicenda dedotta in giudizio vedeva contrapposti alcuni condomini che controvertavano sulla richiesta di demolizione di un manufatto realizzato in violazione degli artt. 1102, 1120 e 122 cc nel vano scale del secondo piano di un edificio condominiale. Il Tribunale rigettava la domanda e la pronuncia veniva con-

fermato in appello. Interposta impugnazione, i ricorrenti hanno censurato l'omesso esame della Ctu, disposta con ordinanza collegiale al fine «di verificare l'esistenza d'un manufatto nello spazio compreso tra il pianerottolo del 2° piano ed il tetto e la sua insistenza o meno su uno spazio condominiale», e dei fatti decisivi per la decisione dell'appello incidentale da essa accertati e contestati da controparte nonché la violazione dell'art. 116 cpc e motivazione apparente, dogliendosi del fatto che «dalla lettura della sentenza impugnata non si ha proprio contezza che sia stata disposta una consulenza tecnica in secondo grado ed anzi i Giudici d'appello escludono addirittura che la prova richiesta potesse essere data attraverso una Ctu in assenza di altra documentazione ed altre prove». La decisione di merito non è stata condivisa dagli Ermellini che hanno ritenuto il motivo di impugnazione fondato. In particolare, secondo il collegio giudicante di Piazza Cavour i ricorrenti hanno puntualmente indicato l'ordinanza che aveva disposto la Ctu e la relazione peritale che era stata regolarmente depositata. La Corte sul punto non disconosce che l'art. 360, c. 1, n. 5 cpc prevede qua-

le vizio specifico denunciabile in cassazione l'omesso esame di un fatto storico, principale o secondario, ambito nel quale non è inquadrabile la consulenza tecnica d'ufficio, «che svolge funzione di ausilio del giudice nella valutazione dei fatti e degli elementi acquisiti ovvero, in determinati casi, fonte di prova per l'accertamento dei fatti in quanto essa costituisce mero elemento istruttorio da cui è possibile trarre il "fatto storico", rilevato e/o accertato dal consulente». Pur tuttavia, sottolinea che «se ignorare gli esiti di una Ctu perché implicitamente ritenuti non convincenti è consentito e fa parte della facoltà del giudice di selezionare, dall'istruttoria, ai fini di richiamarli in sentenza, i soli dati che ritiene di porre a fondamento del proprio convincimento, smentire il fatto storico dell'essere stata espletata la consulenza mina la solidità della motivazione perché implicitamente dimostra che non è stato preso minimamente in considerazione, non perché non convincente, ma perché non si è neppure preso in considerazione il dato storico che essa sia stata effettuata, un elemento istruttorio di rilievo come la consulenza, attraverso il quale, unitamente

alle altre risultate istruttorie, il danneggiato intendeva provare la difettosità del prodotto utilizzato» (Cass. n. 2736/2019). In ispecie, sottolinea la Corte, l'«ordito argomentativo» del collegio giudicante di Catanzaro pare oscuro e insondabile, risolvendosi «nell'apparenza motivazionale (benché graficamente esistente esso non rende percepibile il fondamento della decisione, perché recante argomentazioni obiettivamente inidonee a far conoscere il ragionamento seguito dal giudice per la formazione del proprio convincimento, non potendosi lasciare all'interprete il compito di integrarla con le più varie, ipotetiche, congetture)». Sicché, concludono gli Ermellini, non si è in presenza di un dissenso, più o meno motivato, manifestato dal Collegio territoriale a riguardo delle risultanze della Ctu ma «nell'obliterazione del fatto in sé dell'atto istruttorio, che la Corte locale "dimentica" di aver disposto, anzi precisando che alla mancanza probatoria, addebitata agli appellanti incidentali non avrebbe potuto sopperirsi con la consulenza tecnica, che, invece, risulta essere stata disposta ed esperita». E come tale, chiosa la Cassazione, doveva essere valutata.

© Riproduzione riservata



159329

# Visco: «Ripresa al 6%, più forte del previsto»

**Banca d'Italia**  
Il Governatore

**Carlo Marroni**

«La ripresa è più forte del previsto e ci porta a pensare che il 6% sia l'ordine di grandezza, dopo il -8,9% dello scorso anno, ma tutto dipende da come il piano di vaccinazione si affermerà nei prossimi mesi e se non ci saranno sorprese dagli effetti delle varianti. Questo è cruciale».

Il Governatore della Banca d'Italia, Ignazio Visco, intervistato nel corso del 'Made in Italy Summit 2021', conferma di nuovo il consolidamento della ripresa, con una particolare attenzione oltre che ai vaccini anche all'attuazione del Pnrr. I tassi di interesse resteranno bassi: «C'è una condizione finanziaria di fondo che resterà favo-

revole, la Bce questo lo garantirà, non vedo sorprese da questo punto di vista». Certo, qualche elemento di disturbo è comparso: in questo momento infatti, ricorda Visco, «vediamo tensioni sulle materie prime e strozzature dell'offerta per esempio dei semiconduttori, che non interessano tanto l'Italia quanto Germania e Spagna, ma che andranno a ridursi con il normalizzarsi dell'attività economica». In questo quadro - specifica il Governatore - le banche al momento non sono un elemento di preoccupazione. «Non vedo tensioni. L'anno scorso le banche hanno contribuito a risolvere i problemi anziché aggravarli come avveniva in passato, quest'anno vediamo gli effetti positivi per le moratorie e per le garanzie dello Stato sui prestiti e tutto ciò con la normalizzazione della situazione va a ridursi positivamente, perché non è che il bilancio pubblico possa farsi carico così a lungo di tenere su l'economia e il sistema privato deve

**LA CRESCITA**



**I numeri della ripresa**

«La ripresa è più forte del previsto - ha detto il Governatore della Banca d'Italia, Ignazio Visco nel corso del Made in Italy Summit - e ci porta a pensare che il 6% sia l'ordine di grandezza, dopo il -8,9% dello scorso anno, ma tutto dipende da come il piano di vaccinazione si affermerà nei prossimi mesi»

reagire». Sempre riguardo alle banche aggiunge: «Certo, ci potranno essere effetti sulle difficoltà che in alcuni settori in particolare saranno registrate ma nel complesso, per ora, non vediamo grandi tensioni. Le banche dovranno fare la loro parte, ci saranno tensioni in particolare per quelle che saranno indietro nell'adeguamento al digitale e quindi all'innovazione e ai cambiamenti dell'economia però penso che le banche sapranno reagire». Infine un richiamo alla sfida globale della sostenibilità, che per le banche centrali significa anche promuovere e controllare la "finanza green": per Visco su questa sfida «molto dipende dai governi, che hanno la legittimazione democratica sul cambiamento climatico più che le banche centrali, non spostiamo l'attenzione. Hanno gli strumenti per imposte, regolamentazione e incentivi e devono usarli. Noi faremo la nostra parte».

© RIPRODUZIONE RISERVATA



# Nadef, occasione persa con anticipo di austerità invece d'investimenti extra

L'Italia del dopo Covid / 2

Gustavo Piga

**L'**uscita autunnale della Nadef, come ha sottolineato il ministro dell'Economia e delle Finanze Daniele Franco, di solito non costituisce occasione di ampio interesse, semplicemente perché viene a aggiornare solo lievemente gli obiettivi di governo così come sono stati approvati sei mesi prima nel Def, il Documento di economia e finanza pluriennale che stabilisce il quadro programmatico di politica fiscale. Tuttavia in quest'ultimo semestre la crescita economica di tutti i Paesi occidentali è stata rivista in maniera decisa al rialzo a causa dei miglioramenti delle prospettive consentite dagli effetti del vaccino. L'Italia, che nel 2021 crescerà del 6% rispetto al 4,5% previsto, non sfugge a questo apparentemente felice destino. Eppure tuttavia tutte le statistiche internazionali ci ricordano del nostro ritardo nel rilancio post-Covid: a fronte (recenti stime Ocse) di un mondo che vede una crescita a fine 2022 del 6,8% rispetto al livello del Pil 2019 (pre-Covid), trascinata dalla prorompente ripresa statunitense (+6,5% grazie alle politiche fiscali veramente espansive di Biden) e rallentata da quella di un'area euro ancora timida (+3,4%), l'Italia è maglia nera con un livello del +1,1 per cento. Responsabile di questa *performance* così debole nel tempo non può che essere l'anomala richiesta al nostro Paese di adottare, a partire dal 2022, una restrizione di bilancio senza precedenti, approvata appunto dall'ultimo Def di aprile e dall'Unione europea. Essa prevedeva che, a fronte di un (quanto mai necessario) ampliamento del deficit su Pil 2021 previsto all'11,8% per aiutare la nostra economia colpita dalla seconda ondata di Covid, ci si dovesse legare a una brusca e immediata riduzione di questo, per il 2022, al 5,9 per cento. Si tratta di ben 120 miliardi in un anno di minori spese pubbliche e maggiori entrate fiscali che non

potevano fare altro che minare ogni qualsiasi velleità di ripresa simile a quella di altri Paesi come il nostro duramente impattati dalla pandemia come la Spagna, a cui non è stata richiesta analoga austerità. E, in parallelo, il Def conteneva una promessa di raggiungere al 2024 un deficit-Pil del 3% (3,4% per essere precisi), una soglia gradita ai falchi europei, simbolo iconico mai svanito dell'antico patto austero chiamato Fiscal compact.

## Ultima spiaggia

Ecco perché la Nadef era attesa da tanti come una possibile ultima spiaggia, un tentativo di ribaltare la nostra *performance* negativa di ripresa economica per il tramite di una politica economica fiscale per il triennio 2022-2024 più espansiva. E questo perché la maggiore crescita 2021 costituiva un inatteso bonus: e cioè la possibilità, dato il miglioramento dei conti pubblici dovuti appunto al ciclo, di confermare l'11,8% di aprile per il tramite di addizionali nuovi investimenti pubblici che, in un vero e proprio circolo virtuoso, avrebbero ulteriormente sospinto la crescita verso i livelli degli altri Paesi europei e la contemporanea riduzione del debito pubblico sul Pil.

Già, perché lo stesso presidente Draghi ha preso atto (esplicitamente) di quanto da tempo alcuni economisti vanno sostenendo: che il solo modo di ridurre il rapporto debito-Pil italiano è quello di attivarsi per una maggiore crescita. E se l'inattesa crescita al 6% ha portato la stima di quest'ultimo per il 2021 a ridursi dal 159,8% di aprile al 153,5% di ottobre, possiamo immaginare quale sarebbe stato il potere taumaturgico sul debito di un'ulteriore spesa virtuosa in investimenti, volta a farci crescere come gli altri Paesi europei? Che sorpresa dunque abbiamo provato nell'ascoltare Daniele Franco annunciare come il governo al contrario non aveva l'intenzione di approfittare di questa ghiotta occasione per confermare l'indebitamento all'11,8% promesso ad aprile, ma piuttosto di prendere atto che «le spese sono state inferiori alle attese» e che il governo non le avrebbe compensate con extra investimenti e maggiore crescita, lasciando invece che

l'indebitamento 2021 si attestasse al 9,4%, 2,4% di Pil in meno (circa 40 miliardi di euro) di quanto promesso ad aprile. Di questo 2,4% ben l'1,7%, i due terzi, era anche riduzione di

indebitamento netto strutturale, ovvero non dovuto al ciclo, ma a una scelta specifica del governo di effettuare minori spese di quante previste ad aprile.

Detta in altro modo, questa scelta, mantenendo immutato il *target* 2024 del deficit al 3,3%, è stata una volta ad anticipare l'austerità dal 2022 al 2021 e con essa il

percorso di rientro fiscale di un anno. Ne ha risentito anche la crescita economica prevista per il 2022, che dal 4,8% di aprile è scesa di un punto decimale.

**La reputazione di Draghi**

Il nostro presidente del Consiglio è l'unico ad avere la reputazione

e l'attenzione dei suoi colleghi europei da poter convincere tutti che l'Italia, spendendo bene in maggiori investimenti, riuscirebbe tramite la crescita a ridurre il suo debito su Pil.

Avrebbe potuto argomentare con successo, ne siamo certi, che sarebbe stato bene non solo confermare il deficit su Pil italiano del 2021 all'11,8 del Pil, ma anche che la sua riduzione al 2024 avrebbe dovuto essere stata ridotta, al 6% per esempio e non al 3%, permettendo di mettere l'Italia e dunque l'Europa in sicurezza per il tramite della nostra addizionale crescita economica.

Così non è stato, e per chiunque si proclami accanito tifoso del progetto europeo e dell'euro, questa non è una buona notizia.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

---

**LA SCELTA  
DI NON APPROFITTA  
DELLE MINORI SPESE  
PER DARE ULTERIORE  
SLANCIO  
ALL'ECONOMIA  
PUÒ COSTARE CARA**



















