

GL /XQHGu QRYHPEUH

Sommario Rassegna Stampa

Pagina	Testata	Data	Titolo	Pag.
Rubrica Edilizia e Appalti Pubblici				
1	Il Sole 24 Ore	30/11/2020	L'ABITAZIONE CHE HA UN TERRAZZO O IL GIARDINO VALE FINO ALL'8% IN PIU' (E.Marchesini)	3
1	Il Sole 24 Ore	30/11/2020	PER GLI EDIFICI DEMOLITI E RICOSTRUITI SI' ALLA NUOVA AGEVOLAZIONE (S.Rivetti)	6
1	Il Sole 24 Ore	28/11/2020	SUPERBONUS: COSI' LA FATTURA PER I LAVORI IN CONDOMINIO (G.Latour)	8
1	Italia Oggi Sette	30/11/2020	SUPERBONUS&CO, OCCHIO ALLA SOVRAPPOSIZIONE DEGLI INCENTIVI ALL'EDILIZIA (S.Loconte/L.Gargano)	9
Rubrica Imprese				
4	Il Sole 24 Ore	29/11/2020	INDUSTRIA MONDIALE SOTTO SHOCK MA L'ITALIA RIMANE SETTIMA (N.P.)	11
79	Italia Oggi Sette	30/11/2020	ALTRAN CERCA CONSULENTI (L.Rota)	13
Rubrica Previdenza professionisti				
23	Il Sole 24 Ore	28/11/2020	INARCASSA, NEL 2021 UN MILIARDO DI ENTRATE	14
36	Italia Oggi	28/11/2020	IL PATRIMONIO DI INARCASSA SUPERA GLI 11 MILIARDI (S.D'aleggio)	15
Rubrica Innovazione e Ricerca				
47	Corriere della Sera	28/11/2020	FABIOLA GIANOTTI (CERN): "NELLO SPAZIO MANDEREI L'INCOMPIUTA DI SCHUBERT" (M.Sideri)	16
6	Italia Oggi Sette	30/11/2020	BIG DATA ALLEATI CONTRO LA CRISI (A.Longo)	18
Rubrica Economia				
1	Italia Oggi	28/11/2020	PER RILASCIARE IL VISTO DI CONFORMITA' PER IL SUPERBONUS CONTROLLI SOLO FORMALI PER IL PROFE (F.Poggiani)	19
33	Italia Oggi	28/11/2020	ADEMPIMENTI SU STRADE SEPARATE	20
33	Italia Oggi	28/11/2020	L'UNIONE FA LA FORZA PER FRUIRE DEL 110% (G.Provino)	21
Rubrica Altre professioni				
23	Il Sole 24 Ore	28/11/2020	COMMERCIALISTI, VIA LIBERA ALL'AUMENTO DEI MONTANTI	22
24	Il Sole 24 Ore	28/11/2020	PROFESSIONISTI, I COMPENSI PER VISTI E ISTRUTTORIE (L.De Stefani)	23
43	L'Economia (Corriere della Sera)	30/11/2020	CASSA FORENSE VERSO LA RIFORMA (I.Trovato)	24
36	Italia Oggi	28/11/2020	UN CORSO PER DIRIGENTI DI CATEGORIA	25
Rubrica Università e formazione				
8	Trovolavoro (Corriere della Sera)	30/11/2020	NON SPARATE SULLE UNIVERSITA' ITALIANE (D.Manca)	26
Rubrica Professionisti				
1	Il Sole 24 Ore	30/11/2020	GLI STUDI INNOVANO: SERVIZI ALL INCLUSIVE DAI CONTRATTI ALLE RISORSE UMANE (E.Pasquini/V.Uva)	27
2/3	Trovolavoro (Corriere della Sera)	30/11/2020	PARTITE IVA LA GUIDA ANTI CRISI (D.Cavalcoli)	29
Rubrica Fisco				
25	Il Sole 24 Ore	30/11/2020	LA PERIZIA DI PARTE NON CONTESTATA FA PROVA SUL CONTENUTO (M.Ligrani)	32

.CASA

L'abitazione che ha un terrazzo o il giardino vale fino all'8% in più

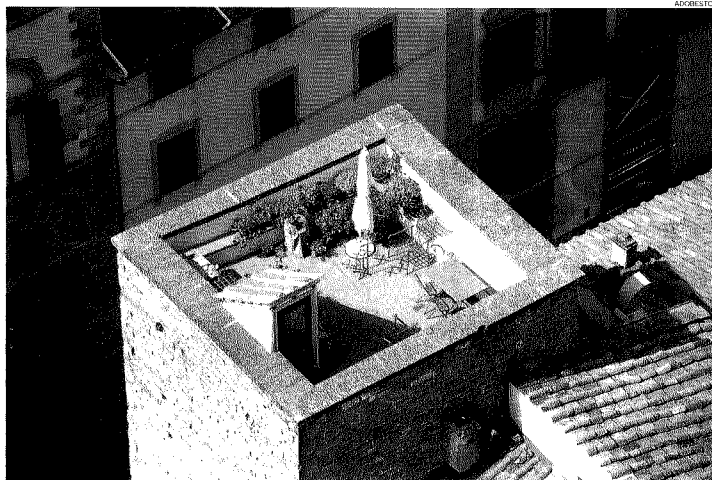
Evelina Marchesini
— a pag. 17



159329

Residenziale. L'aumento di domanda per spazi all'aperto fa crescere i prezzi

Con terrazzo o giardino l'abitazione vale l'8% in più



Rifugi rari. Nei centri storici i terrazzi sono preziosi: a Firenze (foto) le case valgono l'8,5% in più rispetto a soluzioni simili

Evelina Marchesini

Giardini e terrazzi, serre d'inverno e logge, spazi bioclimatici e ampi balconi. Purché siano spazi aperti e in grado di ospitare piante e fiori, meglio ancora se destinabili a un piccolo orto fai-da-te, sono quell'elemento in più in grado di generare appeal – e un sovrapprezzo notevole – per la casa in città. Già, ma di quanto aumenta il valore di un'abitazione con un giardino o un terrazzo?

Il Sole 24 Ore ha chiesto ad alcune fonti del settore immobiliare un'elaborazione ad hoc per tradurre questo trend in quotazioni e il risultato è sorprendente, perché il plus degli spazi aperti può arrivare e raddoppiare il valore di una casa rispetto alla media di mercato senza l'optional "green".

Effetto Covid sulla domanda

La richiesta da parte dei compratori di giardini e terrazzi era emersa alla fine della prima ondata della pandemia, e ora viene confermata dai dati sulle compravendite. Tecnocasa, nella sua indagine socio-demografica appena diffusa, sottolinea che i compratori si sono già diretti verso abitazioni più ampie e con spazi esterni. «I primi nove mesi del 2020 hanno segnalato un aumento della percentuale di acquisti di soluzioni indipendenti e semindipendenti – si legge nell'indagine –. Terminato il periodo di lockdown, molti acquirenti hanno deciso di

comprare abitazioni più ampie e dotate di spazi esterni. La ricerca di tipologie immobiliari con queste caratteristiche, inoltre, ha determinato un maggiore flusso di acquirenti verso l'hinterland e verso le province adiacenti alle grandi città italiane».

Meglio il terrazzo...

Il valore aggiuntivo del terrazzo dipende naturalmente dalla location e dal piano a cui si trova, oltre a tutta un'altra serie di fattori. Secondo un'elaborazione che Scenari Immobiliari ha preparato per Il Sole 24 Ore, in media, a livello nazionale, il terrazzo al primo piano aggiunge il 5,8% di valore all'appartamento, ai piani intermedi il 6,4% e ai piani alti il 6,7%. Come va interpretato questo dato? Non sono i mq del terrazzo estrapolati dall'appartamento, ma il valore aggiuntivo che il terrazzo conferisce allo stesso. Quindi oltre al valore in mq del terrazzo, che si aggiunge ovviamente ai mq della casa, il prezzo totale va poi "aggiustato" con le percentuali suddette.

Città che vai, però, quotazioni che trovi. Torino è la città italiana più cara per quanto riguarda soluzioni con spazi esterni, tanto che (sempre secondo Scenari Immobiliari) il valore aggiuntivo arriva al 9,5% al primo piano, al 9% ai piani intermedi e al 7,9% ai piani alti. Anche Firenze, forse inaspettatamente, è cara, visto che il terrazzo al primo piano comporta un "bonus" del 7,3%, nei piani intermedi dell'8% e all'ultimo piano dell'8,5%. A Roma si va da un

+5,2% al primo piano fino al 9% per gli attici, mentre Milano dal 5,1% al 6,3%. «In realtà le maggiorazioni dipendono molto dalla qualità del tessuto edilizio nell'ambito di riferimento – spiega Francesca Zirnstein, direttore generale di Scenari Immobiliari –. Per esempio, Torino è così cara da questo punto di vista perché la maggioranza di edifici non ha balconi».

Diversa la lettura del portale immobiliare Idealista.it, a cui Il Sole 24 Ore ha chiesto un'elaborazione dello stesso tipo. L'ufficio studi ha infatti fornito dati di scostamento non rispetto a un analogo appartamento senza giardino o terrazzo, ma rispetto al prezzo medio degli appartamenti della città. Ecco allora che a Torino, anche in questo caso la città più cara, si arriva a oltre il doppio per soluzioni con il terrazzo: tra gli annunci del portale, le soluzioni in città con un terrazzo abitabile costano in media il 109% in più della media del costo degli appartamenti torinesi. «Ovviamente parlando di terrazzi si deve andare a pescare in una categoria residenziale ben superiore a quella media del mercato – spiega Vincenzo de Tommaso, responsabile dell'Ufficio studi di Idealista.it – vale a dire perlomeno nella categoria "signorile" se non addirittura lusso». A Napoli si arriva al 105%, mentre a Milano al 66% e a Roma, dove i terrazzi sono molto più diffusi e questo optional non è necessariamente un lusso, si scende al +48 per cento.

«La differenza tra città e territorio

nazionale in generale è enorme – continua de Tommaso – perché naturalmente spostandosi nelle città di provincia o anche nei piccoli comuni è molto più diffusa la presenza di spazi aperti. Così, la maggiorazione delle soluzioni con terrazza, a livello nazionale, è solo dell'11% e quella dei giardini del 19%».

...o il giardino?

Il giardino in città aggiunge in media un extra-valore all'immobile quantificabile nell'8,4%, secondo Scenari

LE QUOTAZIONI IN CITTÀ

+9%

Terrazze romane

È l'aumento di quotazione al mq che può comportare la presenza di un terrazzo all'ultimo piano a Roma. Mezzo punto percentuale in meno per Firenze. A Milano l'extravalore scende al 6,3%. A Torino invece vengono premiati di più i piani intermedi

+13,7%

Giardini a Torino

La presenza di un giardino in città fa crescere il valore di mercato soprattutto nel capoluogo piemontese, seguono Firenze con +12,2%, Napoli (+10,6%), Roma (+8,1%) e Milano (+7,2%)

Immobiliari. E anche in questo caso il tour delle città offre situazioni differenziate. Così a Torino il maggior valore è per le case con giardino è del 13,7%, il che significa che una soluzione che altrimenti, a parità di metratura e di parametri sarebbe costata 250mila euro, sarebbe sul mercato a 284mila euro circa. A Firenze il plus è del 12,2%, a Napoli del 10,6%, a Roma dell'8,1%, a Milano del 7,2 per cento.

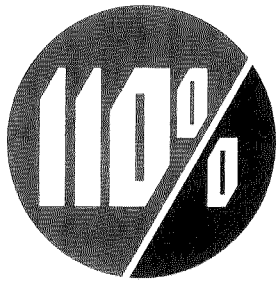
Ciò detto, il dubbio è d'obbligo: una volta superata l'emergenza Covid, resterà questa spinta della domanda verso soluzioni più ampie e con terrazzo o giardino? «È difficile dare una risposta – dice de Tommaso – perché molto dipenderà anche dalle capacità di spesa delle famiglie dopo il Covid. Quello che ritengo assolutamente probabile è che non si tornerà indietro sul fronte dello smart working e, quindi, chi potrà farlo cercherà soluzioni che consentano di lavorare da casa almeno parte della settimana».

«Non credo che vedremo davvero le famiglie spostarsi nei borghi e nei Comuni decentrati – dice invece Francesca Zirnstein – perché in realtà vivere in posti isolati richiede una ricchezza della famiglia molto più alta di quella necessaria per vivere in città, non tutti possono permetterselo. Invece credo che continuerà il trend, che già stiamo vedendo, di spostamento dalla città all'hinterland, soprattutto verso le soluzioni di qualità e ben servite, come per esempio, nel caso di Milano, potrebbe essere Monza».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

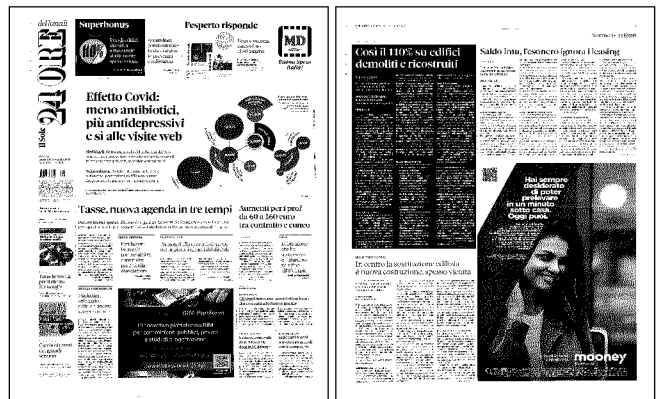
Superbonus

Ristrutturazioni edilizie



Per gli edifici
demoliti
e ricostruiti
sì alla nuova
agevolazione

Inzaghi, Marletta e Rivetti
— a pagina 23



159329

Così il 110% su edifici demoliti e ricostruiti

AGEVOLAZIONI

La ristrutturazione edilizia come definita dal Dl 76 può includere l'ampliamento

Non tutte le indicazioni di Fisco, Mise e Enea si allineano al nuovo quadro

Silvio Rivetti

Il tema della demolizione e ricostruzione con ampliamento è argomento delicato dal punto di vista fiscale.

Il tema va affrontato muovendo dalla nuova definizione di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, lettera d), Dpr 380/2001 dettata dalla legge di conversione del Dl Semplificazioni (legge 120/2020), che ora comprende anche la demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti con ampliamento, a certe condizioni (si veda l'articolo in basso). Viene cioè sdoganato il principio secondo cui un intervento che sostituisce la vecchia costruzione e la amplia può essere «recupero del patrimonio edilizio esistente».

Di qui, le conseguenze fiscali di cui sarebbe finalmente bene tirare le fila. Una presa d'atto - sia pure implicita - della nuova nozione si trova tra le righe della risposta 564/2020 di venerdì scorso in cui il Fisco si dichiara incompetente a sindacare la qualificazione dell'intervento, come posta in essere da parte del competente ente territoriale. Da ciò si può desumere che un intervento edilizio di demolizione e ricostruzione con ampliamento, inquadrato come ristrutturazione edilizia secondo i crismi del nuovo testo di legge da parte del Comune (o altro ente competente), può essere teatro di interventi pienamente agevolabili, senza eccezioni in relazione alla nuova volumetria.

I lavori di sismabonus

Quanto al sismabonus, è sufficiente leggere la relativa Guida pubblicata sul sito delle Entrate (pag. 16), per realizzare che la demolizione e ricostruzione antisismica degli edifici è agevolabile, se l'intervento concretizza una ristrutturazione edilizia e non una «nuova costruzione». Vista la nuova definizione di ristrutturazione edilizia, sopra citata, ne deriva che l'intero intervento di demolizione e ricostruzione, comprensivo dell'ampliamento, dovrebbe essere ammesso

al sismabonus in maniera unitaria: ovviamente ricorrendo le condizioni ex articolo 16 del Dl 63/2013 e il rilascio di un titolo edilizio che autorizzi i lavori come conservazione del patrimonio esistente (in linea con l'impostazione della prassi erariale: e non solo della risposta 564 di cui sopra ma anche di quella ante novella, come ad esempio la risoluzione 34/E/2018).

Questa lettura pare essere confermabile in tema superbonus, dalla stessa circolare 24/E/2020 (pag. 16) secondo cui l'ambito di applicazione del 110% comprende anche gli interventi di demolizione e ricostruzione inquadabili nella ristrutturazione edilizia. Sul tema, l'interpello 455/2020 dà conto del fatto che il testo di tale norma è stato novellato (perché lo riporta); e che quindi la piena applicabilità delle agevolazioni fiscali (compreso il 110%) discende dal modo in cui il Comune (o altro ente competente) qualifica le opere.

Pare quindi che ora anche le spese relative all'ampliamento possano assumere rilievo fiscale, insieme alle spese relative al rifacimento della parte preesistente: e questo non solo nell'ambito dell'agevolazione dell'acquisto delle case antisismiche (comma 1-

septies dell'articolo 16 del Dl 63), ma in tutte le casistiche sismabonus.

I lavori di ecobonus

Pergli interventi di ecobonus la circolare 24/E estende il 110% anche alle operazioni di demolizione e ricostruzione. Del resto, il superbonus vi risulta già applicabile in forza del comma 3 dell'articolo 119 del 34/20, a patto che la demolizione e ricostruzione ricada nel concetto di ristrutturazione edilizia più volte citato. Ora, poiché tale concetto è stato ampliato, ciò dovrebbe permettere di superare la limitativa concezione tradizionale, ancora espressa dalla circolare 19/E/2020 (pag. 265), ove si dà atto che, nell'ipotesi di demolizione e ricostruzione, la detrazione spetta solo in caso di fedele ricostruzione (fatte salve le sole innovazioni per l'adeguamento alla normativa antisismica); e che quindi l'ampliamento della volumetria preesistente esclude la detrazione *tout court* su tutte le spese sostenute, in quanto l'intervento si considera tutto una «nuova costruzione». Tale posizione, forte del supporto di un parere del Consiglio superiore dei Lavori pubblici del 16 luglio 2015, pare a questo punto non più sostenibile, a fronte della modifica del quadro normativo di riferimento (sul quale, come visto, le Entrate non prendono posizione).

GLI AMPLIAMENTI

1. Il caso dell'ampliamento senza demolizione

La prassi consolidata in materia di ecobonus richiede di separare i lavori sulla parte preesistente da quelli sulla parte di nuova realizzazione: solo quelli riguardanti l'esistente sono agevolabili. Impostazione tradizionale dall'interpello 286 del 28 agosto scorso, resa in data precedente all'entrata in vigore della legge 120/2020.

2. La risposta 523 e una possibile svolta

La risposta 523/2020, in tema di applicabilità del 110% a lavori simili, non ha specificato che la detrazione è limitata solo alla parte esistente dell'edificio, né la più recente risposta 564 ha colto l'occasione per ribadirlo. Ora è da capire se le risposte 523 e 564, successive all'entrata in vigore della legge 120, ne tengono conto - e segnano una svolta - o se è una svista.

Le risposte di Mise ed Enea

Rispetto al quadro sin qui delineato ed in attesa di opportune conferme, l'unica nota stonata è, ad oggi, la risposta n. 6 fornita dal Mise al Telefisco 110%, ove si afferma che il sismabonus al 110% non spetta in caso di demolizione e ricostruzione e men che meno in caso di ampliamento.

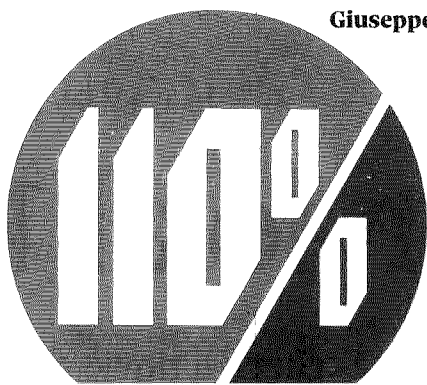
La risposta ignora la pacifica applicabilità del sismabonus ai casi di demolizione e ricostruzione; e inoltre sostiene che l'articolo 119, comma 3, del Dl Rilancio, estendendo il 110% ai soli interventi ecobonus (commi 1 e 2) in ambito di demolizione e ricostruzione, con questo ne esclude gli interventi sismabonus. La tesi è però scorretta, perché ecobonus e sismabonus non sono in rapporto di norme generali a norme speciali, ma sono due ambiti agevolativi separati e diversi, per quanto prossimi (si veda anche il Sole 24 Ore del 24 novembre).

Inoltre, il Mise cita la Faq 7 dell'Enea, che richiede di incorporare le spese relative all'ampliamento: una presa di posizione relativa al solo ecobonus, che evidentemente non tiene conto delle ultime modifiche normative.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Agevolazioni Superbonus: così la fattura per i lavori in condominio

Giuseppe Latour - a pag. 24



Superbonus, così si compone la fattura nei lavori condominiali

CASA



Documento complessivo
in caso di combinazione
tra sconto e fruizione diretta

I lavori sulle pertinenze
condizionano il salto
di classe energetica

Giuseppe Latour

Lavori condominiali collegati al superbonus al 110%: la fattura dell'impresa dovrà sempre includere l'intero importo degli interventi, senza distinzioni, anche nel caso in cui una parte dei condòmini scelga la detrazione diretta e una parte lo sconto in fattura. Serviranno, però, alcuni accorgimenti.

Il chiarimento dell'agenzia delle Entrate è arrivato ieri, nel corso di un forum online organizzato dalla Cna, la Confederazione nazionale dell'artigianato e della piccola e media impresa.

Chiuso, almeno per ora, il capitolo dei chiarimenti sui requisiti di accesso al 110%, si comincia, insomma, a ragionare sulle modalità pratiche di composizione delle fatture. Partendo da un caso molto frequente: un lavoro condominiale, rispetto al quale una parte dei condòmini sceglie la fruizione diretta e una parte sceglie lo sconto in fattura. In questo caso, l'impresa come dovrà comporre la fattura e a chi dovrà intestarla? Servono fatture singole o una fattura globale?

Dalle Entrate, per illustrare la soluzione a questo caso, si è parlato di fatture complessive e intestate al condominio: non si dovranno fare documenti diversi a seconda dei condòmini coinvolti. Le fatture, però, andranno compilate dando evidenza sia dell'importo totale dei lavori che dell'importo anticipato dal fornitore sotto forma di sconto imputato ad alcuni condòmini. In que-

sto modo, il quadro complessivo sarà chiaro già dalla fattura. Ovviamente, la quota di corrispettivo che sarà pagata al fornitore non scontata dovrà essere versata attraverso un bonifico parlante che contenga i consueti riferimenti identificativi.

Un punto, nel corso del forum online, è stato sollevato a più riprese da Cna, proprio sul fronte della fattura: la possibilità di indicare nel documento gli oneri finanziari dell'operazione, facendoli rientrare a pieno titolo nel perimetro del superbonus.

Su questo l'agenzia non ha dato indicazioni: un eventuale allargamento del perimetro delle spese detraibili comporterebbe, infatti, effetti sul bilancio dello Stato. Effetti che possono essere decisi dalla legge ma non dalle Entrate in via interpretativa. Un ragionamento che, in qualche modo, vale anche sulla questione delle spese collegate all'attività di general contractor, sulle quali molte richieste di delucidazioni stanno arrivando in queste settimane.

Non si tratta dei soli chiarimenti arrivati ieri dall'agenzia. Qualche altra indicazione operativa utile è stata fornita con la risposta a interpello

562, che ha analizzato un caso di interventi effettuati in un immobile con pertinenze. Alla fine dell'intervento queste pertinenze (box e cantina) saranno accorpate all'unità principale e cambieranno destinazione d'uso.

La risposta ribadisce, in linea con la prassi delle Entrate, che sono ammesse al 110% «anche le spese sostenute per interventi realizzati su immobili che solo al termine degli stessi saranno destinati ad abitazione». Questa possibilità «è subordinata alla condizione che nel provvedimento amministrativo che autorizza i lavori risulti chiaramente il cambio di destinazione d'uso».

L'esecuzione di lavori su pertinenze, però, comporta degli effetti anche sulla valutazione del doppio salto di classe. Il conseguimento della classe energetica più alta, richiesto dalla legge per accedere al 110%, «deve essere attestato per l'intero edificio risultante, al termine dei lavori, dall'accorpamento dell'immobile in categoria C/2 all'immobile abitativo in categoria A/3». L'attestato di prestazione energetica, quindi, dovrà essere complessivo.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

IL MIO
110%
QUOTIDIANO
Superbonus&Co,
occhio alla
sovrapposizione
degli incentivi
all'edilizia

Loconte-Gargano a pag. 8



