Rassegna Stampa

di Lunedì 7 dicembre 2020

Centro Studi C.N.I.

Sommario Rassegna Stampa

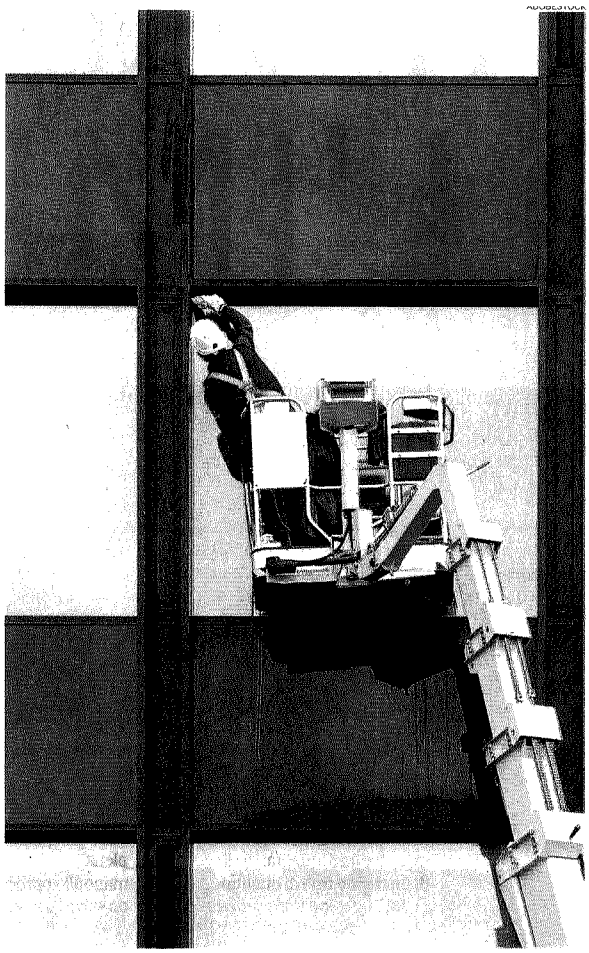
Pagina	Testata	Data	Titolo	Pag.
Rubrica	**Edilizia e Appalti Pubblici**			
1	Il Sole 24 Ore	07/12/2020	*REAL ESTATE IN FRENATA MA I SERVIZI IMMOBILIARI CRESCONO DEL 4,5% (A.Lovera)*	3
19	Il Sole 24 Ore	07/12/2020	*EDIFICI STORICI, CAMBIO D'USO E RESTAURO POSSONO CONVIVERE (P.Pierotti)*	5
1	Italia Oggi Sette	07/12/2020	*LA MAXI-DETRAZIONE PENALIZZA GLI IMMOBILI STRUMENTALI (S.Loconte/L.Gargano)*	7
27/28	Italia Oggi Sette	07/12/2020	*PROGETTI ALL'INSEGNA DEL DECORO (D.Ferrara)*	9
Rubrica	**Imprese**			
21	Il Sole 24 Ore	07/12/2020	*IL SAL COMPLICA IL CALCOLO DEL BONUS SUL BENE STRUMENTALE COSTRUITO (P.Meneghetti)*	11

.CASA

Real estate in frenata ma i servizi immobiliari crescono del 4,5%

Adriano Lovera

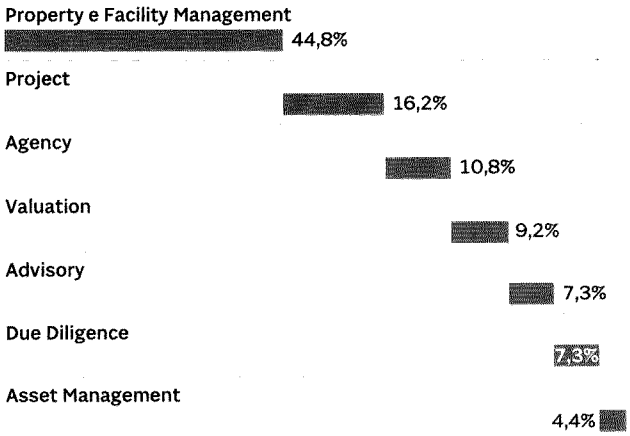
— *a pagina 18*



Manutenzione. Molte strutture sono state sottoposte a interventi straordinari

Facility management in testa

Ripartizione del fatturato per servizio immobiliare. *Dati percentuali*



Fonte: Scenari Immobiliari

159329

Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.

Real estate. La necessità di riorganizzare gli spazi di lavoro a causa del Covid-19 nel 2020 ha dato una spinta al settore, che però è ancora estremamente frammentato rispetto al resto d'Europa

Servizi immobiliari in crescita del 4,5% a quota 44 miliardi

Adriano Lovera

C'è un segmento del real estate che ha tenuto botta più di altri al Covid, anzi, secondo le stime più accreditate chiuderà l'anno in crescita: i servizi. Secondo l'indagine Futu.Re, condotta da Scenari Immobiliari sulla filiera italiana ed europea, in Italia il settore chiuderà il 2020 con 44 miliardi di ricavi, in crescita del 4,5% rispetto ai 42,1 miliardi del 2019 (che a loro volta segnavano un +2,7% annuo). Solo la Francia fa meglio, a 90 miliardi nel 2020, in aumento del 5,6%. Il trend positivo è in controtendenza con il fatturato dell'immobiliare a livello di compravendite, che in Italia dovrebbe chiudere l'anno intorno ai 110 miliardi, in calo del 15,1% sul 2019, in linea con l'andamento dei principali mercati europei.

Perché questo successo? La pandemia, sin da marzo, ha messo i grandi "tenant" di fronte alla necessità di rivedere i loro spazi, come layout, fruizione, sanificazione e digitalizzazione. Le società del settore hanno quindi strutturato piani per il rientro in sicurezza dei dipendenti, per riprogettare gli spazi e per far fronte a nuove esigenze legate allo smart working, ad esempio la sicurezza dei dati e la creazione di tool per ispezioni da remoto. «Se già la digitalizzazione e la gestione del dato erano al centro del settore, questo periodo ha funzionato da formidabile acceleratore», afferma Francesca Zirnstein, direttore generale di Scenari Immobiliari. A livello di comparti, il 52,5% del fatturato è appannaggio del Property e Facility management, che occupano circa 22mila addetti, mentre il 19,7% è dell'Asset management (8.300 addetti), il 18,3% in quota all'Agency (7.700 addetti), il 6,9% per l'Advisory/valuation (2.900) e il 2,9% per il Project management (1.200).

La fotografia però mette in luce anche alcuni limiti. In primo luogo, l'eccesso di frammentazione. «Il settore delle attività immobiliari, nel nostro Paese, risulta caratterizzato, più che altrove, dalla presenza di micro e piccole imprese e dalla quasi totale assenza di grandi imprese», secondo Mario Breglia, presidente di Scenari Immobiliari. Lo dimostrano i numeri. Le quindici società che collaborano alla realizzazione del report (Abaco Team, Agire Gruppo Ipi, Bnp Paribas Real Estate, Cdp Immobiliare, Coima, Colliers Real Estate Management Services, Cushman & Wakefield, Empam RE, Generali Real Estate, Morning Capital, Prelios Integra, Revalo, Rina Prime Value Services, Sidief, Yard - Reeas), che rappresentano il mondo dei servizi più strutturati, quasi sempre realizzati per clienti istituzionali, tutte insieme fatturano circa 270 milioni di euro, dunque una frazione dei 44 miliardi totali. Il resto è appannaggio di piccole e piccolissime attività. Poi c'è un tema di "valore". «Pensiamo al property management. In Italia c'è una vera questione culturale nel mercato, dove i clienti vedono questo servizio al pari di una commodity e non come un valore aggiunto. Sono, di conseguenza, servizi non remunerati adeguatamente»,ha commentato detto David Vichi, ad di Revalo, società che in estate è stato oggetto di un'operazione di management buyout insieme a Elaia spa e altri manager.

Cosa succederà nel futuro? «Dai progetti di riqualificazione urbana e da processi locali di valorizzazione immobiliare arrivano grandi opportunità», suggerisce ancora Breglia. Ma ci sono due nicchie da tenere d'occhio più di tutte. Una è la gestione dei cosiddetti "distressed asset", cioè asset immobiliari cui è correlato un debito non coerente con il valore o con i flussi di cassa generati. Un terreno in cui le società sono chiamate a trovare soluzioni che mettano d'accordo il "triangolo" formato dalla proprietà, dal potenziale investitore e dalla controparte finanziaria che detiene il debito (la banca originaria o un investitore specializzato in Utp/Npl). E poi c'è il residenziale. «Tutte le asset class sono state costrette a ripensarsi e a cambiare, ma questa è quella che uscirà dalla crisi con maggiore innovazione», suggerisce Micaela Musso, dg di Abaco Team, del gruppo Gabetti, per sua natura votato al mondo "casa". «Già oggi, fornire il necessario per la corretta adesione agli incentivi fiscali legati all'efficienza energetica è un'attività core, per noi, e lo sarà ancora di più negli anni a venire. La residenza diventerà un modello di asset class sostenibile sia economicamente sia come qualità della vita. E le nostre imprese saranno chiamate finalmente a erogare servizi di valore aggiunto sia per l'immobile, sia per le persone che lo abitano».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

159329

Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.

Il Sole 24 ORE

Quotidiano Data 07-12-2020
Pagina 19
Foglio 1 / 2

Architettura. Tecnologie digitali e nuovi materiali trasformano e valorizzano il tradizionale patrimonio professionale italiano nell'arte del recupero, dove i soli bandi valgono 638 milioni

Edifici storici, cambio d'uso e restauro possono convivere

Paola Pierotti

A Mantova è stata restituita alla cittadinanza una parte delle Pescherie di Giulio Romano. Nell'ambito dell'European Heritage Awards Ceremony 2020, è stato premiato il restauro della Basilica di Santa Maria di Collemaggio a L'Aquila. Qualità, rigore metodologico, cooperazione istituzionale, collaborazione tra pubblico e privato e tempi record sono gli elementi apprezzati per questo cantiere, portato a termine nell'ambito del più ampio piano di ricostruzione post sisma. È di questi giorni l'aggiudicazione di un concorso a Lecce per il recupero dell'ex Galateo, un sanatorio degli Anni 30 realizzato che integrerà spazi per l'abitare e servizi per la comunità. E ancora, la Regione Siciliana ha stanziato un milione di euro per il Castello della Zisa di Palermo, dopo quasi trent'anni dall'ultimo restauro. Il saper fare italiano si distingue anche all'estero dove un pool di professionisti guidati dagli architetti Corvino+Multari si è aggiudicato la ristrutturazione di Casa Italia a Zurigo, che ospita il Consolato Generale d'Italia e l'Istituto Italiano di Cultura. Sono solo alcune delle notizie più recenti che riguardano il recupero, riuso, restauro e valorizzazione del patrimonio. Storie che tengono insieme la ricerca e lo sviluppo in termini di materiali e tecnologie innovative, la specializzazione degli studi di progettazione e l'alta qualità delle maestranze.

Sull'area del Cratere si concentra l'attenzione dell'ultimo rapporto di Fondazione Symbola con Fassa Bortolo e Assorestauro, "100 italian architectural conservation stories". «Un'occasione unica – si sottolinea nella ricerca – per mettere a sistema la filiera del made in Italy fatta di conoscenze, tecnologie e materiali sviluppati dal mondo dell'impresa e da quello della ricerca e dell'Università. Filiera che si rivolge ad un mercato già oggi consistente: basti considerare che nel 2019 il mercato del restauro in Italia ha superato il valore di 638 milioni, stando all'analisi effettuata dal Cresme, riferita ai soli valori dei bandi pubblicati». Non secondario il tema dell'efficienza, anche con protocolli come il Gbc Historic building o CasaClimaR, con pratiche virtuose, che per la parte privata potranno essere moltiplicate grazie al Superbonus 110%. Per il futuro, ma in alcuni casi è già realtà, saranno le tecnologie digitali a far avanzare il settore: si parla di Heritage Bim quando il progetto si arricchisce di informazioni che potranno essere utili per la conservazione, la manutenzione e la gestione, ma anche per la valorizzazione del patrimonio. Una sfida aperta che deve far dialogare ancora una volta industrie, centri di ricerca e progettisti.

In campo ci sono spesso realtà di poche persone, impegnate in un «lavoro lento, ma che produce una qualità di livello superiore». È Renata Codello, segretario generale della Fondazione Cini di Venezia, ex soprintendente, e che nella sua carriera professionale ha contribuito fortemente a portare il contemporaneo in laguna, a sottolineare il tema della «qualità tutta italiana». «In Italia, quando si parla di restauro e recupero – dice – si può contare su un bacino di infinite competenze, di piccole aziende capaci di rendere dei luoghi speciali, che aggiungono valore nel dialogo tra antico e nuovo». Codello sottolinea la necessità di «iniziare a pensare a destinazioni d'uso tradizionali, come sono gli hotel o altri contenitori con mix di funzioni che possono trarre vantaggio dall'inserimento di lavorazioni legate all'artigianato artistico nelle finiture, a partire ad esempio dagli elementi in legno, o dalla scelta di tipi di pietra». Arredi antichi da recuperare e da integrare con il design contemporaneo. «Il cambio di destinazione d'uso – commenta – non è una perdita di qualità, ma il recupero di un nuovo tipo di qualità».

Da Venezia a Roma, dove è lo studio degli architetti Christian Rocchi e Valeria Caramagno a raccontare l'esperienza affrontata con il progetto dell'ambasciata di Spagna presso la Santa Sede in piazza di Spagna, e che ora è al lavoro per l'ambasciata di Spagna presso il Quirinale in piazza Navona. In questi casi cantieri torna il tema della relazione tra restauro conservativo e ristrutturazione edilizia leggera, con l'esigenza di nuove destinazioni d'uso, per produrre valore immobiliare e commerciale. «È questo il nodo del nostro mestiere – commentano gli architetti – che spesso si scioglie grazie alla capacità di leggere i documenti d'archivio, per trovare elementi per la committenza per orientare gli investimenti, per completare analisi legali che spesso si fermano all'approccio normativo, facendo salva l'esigenza di tutela».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

159329

Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.

Venezia. Scalone monumentale di Baldassare Longhena, fase di analisi per il restauro realizzato dalla ditta Co.New Tech

Anche i protocolli di certificazione energetica hanno declinato pratiche ad hoc per le strutture più antiche

Edifici storici, cambio d'uso e restauro possono convivere

159329

Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.

ItaliaOggi Sette

Settimanale Data 07-12-2020
Pagina 1
Foglio 1 / 2

IL MIO 110% QUOTIDIANO

La maxi-detrazione penalizza gli immobili strumentali

Loconte-Gargano a pag. 8

ItaliaOggi
Il denaro contante è out
AFFERRATE NUOVE POSSIBILITÀ

SUPERBONUS
Maxidetrazione con distinguo
Non sempre ammessi i possessori di immobili strumentali

Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.

159329

ItaliaOggi Sette

Settimanale Data 07-12-2020
Pagina 1
Foglio 2 / 2

Secondo la circolare 24/E in condominio va calcolata la percentuale di unità residenziali

Maxidetrazione con distinguo

Non sempre ammessi i possessori di immobili strumentali

Pagina a cura
DI STEFANO LOCONTE
E LUCIANNA GARGANO

Non tutti i condòmini possono usufruire della detrazione del 110% per le spese sostenute per la realizzazione di interventi sulle parti comuni di edifici residenziali in condominio. Se, infatti, in un condominio il numero di immobili strumentali è maggiore del numero di immobili destinati a residenza, i condòmini possessori o detentori degli immobili strumentali non possono usufruire della detrazione. È quanto si desume dalla circolare ministeriale n. 24/E, dell'8 agosto 2020, secondo cui è bene calcolare il rapporto percentuale tra unità immobiliare per evitare di anticipare spese poi non riconosciute.

La disciplina. Il decreto Rilancio, con gli artt. 119 e 121, interviene nell'ambito delle disposizioni normative aventi a oggetto le opere effettuate ai fini dell'efficientamento energetico, a fini antisismici, di installazione di impianti fotovoltaici nonché delle infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici, incrementando al 110% la percentuale di detrazione spettante sulle corrispondenti spese effettuate. A tal fine individua specificamente l'ambito oggettivo (le tipologie e i requisiti tecnici degli interventi oggetto di beneficio), l'ambito soggettivo (le categorie di soggetti ammesse e i requisiti degli stessi), le modalità di individuazione dell'imponibile di spesa agevolabile e di fruizione della detrazione, e infine gli adempimenti necessari ai fini di godere del beneficio in questione.

Con particolare riferimento ai condomìni, gli stessi sono espressamente annoverati tra i soggetti fruitori dell'agevolazione, a condizione, tuttavia, che le spese potenzialmente detraibili siano sostenute per interventi, tra quelli ex lege previsti, effettuati su parti comuni di edifici residenziali.

La definizione di condominio. Risulta opportuno in via preliminare tratteggiare il perimetro di quello che viene definito «condominio».

La circolare ministeriale n. 24/E, dell'8 agosto 2020, implicitamente richiamando il comma 9, dell'art. 119, del dl Rilancio, premette che «sono ammessi al Superbonus gli interventi effettuati dai condomìni», laddove, precisa l'Amministrazione finanziaria, «tenuto conto della locuzione utilizzata dal legislatore riferita espressamente ai «condomìni» e non alle «parti comuni» di edifici, ai fini dell'applicazione dell'agevolazione l'edificio oggetto degli interventi deve essere costituito in condominio secondo la disciplina civilistica prevista» ai sensi degli artt. da 1117 a 1139 del codice civile.

Posto quanto sopra, sia la circolare richiamata, sia la recente audizione del direttore dell'Agenzia delle entrate in senato, dello scorso 18 novembre 2020, condividono la (medesima) nozione di «condominio», individuando quest'ultimo in «una particolare forma di comunione in cui coesiste la proprietà individuale dei singoli condòmini, costituita dall'appartamento o altre unità immobiliari accatastate separatamente (box, cantine, ecc.) e una comproprietà sui beni comuni dell'immobile».

Trattasi, continua l'Amministrazione Finanziaria, di una «comunione forzosa, non soggetta a scioglimento, in cui il condominio non può, rinunciando al diritto sulle cose comuni, sottrarsi al sostenimento delle spese per la loro conservazione ed è comunque tenuto a parteciparvi in proporzione ai millesimi di proprietà», laddove, prosegue, ferma restando la nascita automatica del condominio nel momento in cui più soggetti costruiscono su un suolo comune ovvero quando l'unico proprietario di un edificio ne ceda a terzi piani o porzioni di piano in proprietà esclusiva in tal modo realizzando l'oggettiva condizione del frazionamento, «ai fini della costituzione del condominio risulta irrilevante la mera detenzione degli immobili costituenti un edificio, essendo, invece, necessario, avere riguardo alla proprietà degli stessi».

Alla luce della definizione sopra fornita, come ulteriormente ribadito nei documenti di prassi richiamati, ai fini dell'individuazione, con specifico riferimento ai condomìni, dell'ambito soggettivo di applicazione della detrazione da Superbonus, occorre ricordare che:

(i) se l'unico proprietario di tutte le unità immobiliari di un edificio concede in locazione o in comodato tutte o alcune delle predette unità immobiliari a più soggetti (detentori), non si costituisce un condominio e di conseguenza non è possibile fruire del Superbonus.

Viceversa:

(ii) se le unità immobiliari di un edificio appartenenti a diversi proprietari sono concesse in locazione o in comodato a un unico soggetto (detentore), restando ferma la costituzione del condominio, è possibile fruire del Superbonus.

Il Superbonus in condominio. Una volta delineato il perimetro della nozione di «condominio» ai fini dell'applicazione, in generale, delle disposizioni in materia di Superbonus, occorre adesso individuare l'ambito oggettivo di riferimento ai fini di comprendere, e definire, in quali termini la definizione di condominio, come sopra richiamata, influisce sulla concreta fruibilità dell'agevolazione.

Come indicato nella circolare 24/E già richiamata, sotto il profilo oggettivo il Superbonus spetta a fronte del sostenimento delle spese relative a taluni specifici interventi, ex lege individuati, trainanti o trainati qualora possibile, realizzati, per quanto di specifico interesse nella fattispecie, «su parti comuni di edifici residenziali in condomini».

Orbene, la circostanza di cui sopra sembrerebbe escludere, in toto, che possano godere dell'agevolazione le spese sostenute per interventi su immobili utilizzati per lo svolgimento di attività di impresa, arti e professioni, cosiddetti strumentali.

Tuttavia, tale limitazione, se è vera e (totalmente) operante con riferimento agli interventi realizzati su «unità immobiliari» come specificamente individuate in seno alla disciplina, è al contrario da considerarsi vera solo «a metà», e per questo operante solo in determinate circostanze, per quanto riguarda gli edifici in condominio.

Come chiarito dalla circolare ministeriale 24/E/2020, invero, in caso di interventi realizzati sulle parti comuni di un edificio, le relative spese possono essere considerate, ai fini del calcolo della detrazione, soltanto se riguardano un edificio residenziale considerato nella sua interezza.

Sulla base di tale principio, occorre comprendere quando un edificio possa essere considerato residenziale nella sua interezza.

Anche in questo caso è l'Amministrazione finanziaria a fornire un criterio interpretativo e applicativo «cardine», facendo riferimento, ai fini di che trattasi, alla maggior percentuale di superficie complessiva destinata a residenza.

In altre parole, qualora la superficie complessiva delle unità immobiliari destinate a residenza ricomprese nell'edificio sia superiore al 50% è possibile ammettere alla detrazione anche il proprietario e il detentore di unità immobiliari non residenziali (per esempio strumentale o merce) che sostengano le spese per le parti comuni. Qualora, al contrario, tale percentuale risulti inferiore, la detrazione delle spese sostenute per la realizzazione di interventi sulle parti comuni, non potrà essere usufruibile e usufruita da tutti i condòmini, bensì esclusivamente da quelli che risultino possessori o detentori di unità immobiliari destinate ad abitazione comprese nel medesimo edificio.

Va da sé come, anche in questo caso, emerga preponderante la necessità, in via preliminare rispetto alla assunzione di qualsivoglia decisione circa l'applicazione dell'agevolazione in questione, di un esame attento della specifica fattispecie interessata, atteso che una analisi volta a dare per scontata, anche solo per sicurezza «leggera», l'applicazione a questo o quel soggetto, o a questo o quell'edificio, potrebbe di fatto condurre all'anticipazione di spese che successivamente potrebbero non essere riconosciute, anzi, potrebbero essere disconosciute, con tutte le conseguenze del caso in termini di sanzioni sul beneficiario illegittimo.

Se, infatti, intento del legislatore è senza ombra di dubbio quello di ricomprendere nel Superbonus il maggior numero di soggetti e di immobili, d'altra parte non può sicuramente ignorarsi la ratio sottesa all'introduzione della normativa de qua, che risponde all'esigenza di sostegno all'economia principalmente delle persone fisiche nell'ambito del proprio ménage domestico e familiare. Elementi, questi ultimi, sui quali l'intera disciplina si fonda e che per questo costituiscono il fil rouge interpretativo.

© Riproduzione riservata

I termini della questione

Definizione di condominio

L'Agenzia delle entrate definisce il condominio come «*una particolare forma di comunione in cui coesiste la proprietà individuale dei singoli condòmini, costituita dall'appartamento o altre unità immobiliari accatastate separatamente (box, cantine ecc.) E una comproprietà sui beni comuni dell'immobile*». Ai fini della costituzione del condominio risulta irrilevante la mera detenzione degli immobili costituenti un edificio, essendo, invece, necessario, avere riguardo alla proprietà degli stessi

Il criterio di applicazione della detrazione al condominio in caso di effettuazione di interventi sulle parti comuni ed in caso di esistenza, in esso, anche di immobili strumentali

Qualora la superficie complessiva delle unità immobiliari destinate a residenza ricomprese nell'edificio sia superiore al per cento, è possibile ammettere alla detrazione anche il proprietario e il detentore di unità immobiliari non residenziali (ad esempio strumentale o merce) che sostengano le spese per le parti comuni. Qualora, al contrario, tale percentuale risulta inferiore, la detrazione delle spese sostenute per la realizzazione di interventi sulle parti comuni, non potrà essere usufruibile e usufruita da tutti i condòmini, bensì esclusivamente da quelli che risultino possessori o detentori di unità immobiliari destinate ad abitazione comprese nel medesimo edificio

IL MIO 110% QUOTIDIANO

159329

Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.

ItaliaOggi Sette

Settimanale Data 07-12-2020
Pagina 27/28
Foglio 1 / 2

L'orientamento della Suprema corte. La valutazione spetta, caso per caso, al giudice di merito

Progetti all'insegna del decoro

Sì alla canna fumaria se non lede le linee dell'edificio

Pagine a cura
DI DARIO FERRARA

Il principio

Deve ritenersi che la domanda azionata da un condomino, volta all'accertamento del diritto di un condomino a installare una canna fumaria sulla facciata dell'edificio condominiale abbia natura reale, in quanto si fonda sulla verifica dei limiti del diritto di comproprietà su un bene e dunque rientri nel novero delle azioni relative ai diritti autodeterminati, individuati sulla base del bene che ne forma l'oggetto, la cui causa petendi s'identifica con lo stesso diritto di comproprietà sul bene comune, sicché comunque non vi è diversità di domande, agli effetti degli articoli 183 e 345 cpc, ove l'attore, nel corso del giudizio, deduca a fondamento della sua pretesa modalità realizzative della medesima opera diverse da quelle originariamente prospettate, trattandosi di allegazione compresa nel medesimo petitum consistente nella richiesta di accertamento giudiziale delle condizioni di liceità del mutamento di uso

Via libera alla canna fumaria del ristorante sulla facciata posteriore dell'edificio soltanto se non lede al decoro architettonico dello stabile. La necessità di rispettare l'armonia delle linee stilistiche voluta dal progettista vale anche per le modifiche apportate alla cosa comune in favore del singolo condomino, per quanto sia prevista in modo esplicito soltanto per le innovazioni approvate dall'assemblea. Ma è proprio la natura reale dell'azione ex articolo 1102 cc che consente al singolo proprietario esclusivo di cambiare in corso di giudizio il progetto delle tubazioni per ottenere l'accoglimento della domanda. Lo stabilisce la sentenza 25790/20, pubblicata dalla seconda sezione civile della Cassazione.

Il caso. È accolto soltanto l'unico motivo di ricorso della società proprietaria dell'immobile affittato al ristoratore. Il danno al decoro architettonico risulta contemplato solo dall'articolo 1120 cc per le innovazioni che alterano funzione e destinazione della cosa comune. Ma per identità di ratio si applica anche all'ipotesi articolo 1102 cc: altrimenti il singolo condomino nell'uso delle parti comuni subirebbe meno restrizioni dell'assemblea che deve deliberare a maggioranza qualificata.

La nozione di decoro è più ampia dell'«aspetto architettonico» cui si riferisce l'articolo 1127, comma terzo c.c. per valutare le sopraelevazioni. Si riferisce alle linee essenziali del fabbricato, alla fisionomia estetica che conferisce all'edificio una sua specifica attività: nella specie lo stop scatta perché il condotto di aspirazione fa a pugni con la «leggerezza» ricercata dal progettista laddove mensole, ringhiere e travetti hanno tutti dimensioni esili. Non conta allora che le tubazioni non siano previste sulla facciata principale né se il prospetto sia stato già compromesso da interventi di singoli. Nell'immagine dello stabile rientrano tutti i lati dell'edificio. Né ai fini del decoro rileva se il fabbricato abbia un particolare pregio. E spetta soltanto al giudice del merito accertare se c'è o no la lesione lamentata, anche attraverso la consulenza tecnica d'ufficio. Nel nostro caso la Corte d'appello ritiene superfluo il sopralluogo ritenendo sufficienti le fotografie dell'impianto.

L'errore sta, tuttavia, nel non considerare la proposta migliorativa avanzata dal consulente tecnico di parte che ipotizza di portare la condotta al livello del marciapiede. E ciò sul rilievo che le soluzioni alternative non potrebbero trovare sfogo nel giudizio di secondo grado. In realtà l'azione del proprietario delle mura si fonda sulla verifica dei limiti del diritto

continua a pag. 28

159329

Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.

Ammesse modifiche in corsa

segue da pag. 27

di comproprietà laddove domanda che si accerti il diritto a installare la canna fumaria sulla facciata: rientra dunque fra quelle relative a diritti autodeterminati, individuati sulla base del bene che ne forma l'oggetto. Insomma, la causa petendi s'identifica con lo stesso diritto di comproprietà sul bene comune: non c'è quindi diversità di domande agli effetti degli artt. 183 e 345 cpc se l'attore nel corso del giudizio deduce modalità di realizzazione dell'opera diverse da quelle prospettate in origine. E ciò perché l'allegazione risulta compresa nello stesso petitum, vale a dire la domanda che il giudice accerti la liceità del mutamento d'uso per la cosa comune. Parola al giudice del rinvio.

I precedenti. Attenzione, però: il ristoratore può essere condannato rimuovere la canna fumaria della facciata dell'edificio e pagare il danno non patrimoniale ai condomini dell'ultimo piano. E ciò anche se il comune ha autorizzato la conduttura, escludendo che sia inquinante, e i vicini non hanno documentato un vero e proprio danno alla salute. Un conto, chiarisce infatti l'ordinanza 23754/18, pubblicata dalla seconda sezione civile della Cassazione, è la tutela di carattere amministrativo e un altro sono le norme di diritto privato in tema di distanze legali ed emissioni intollerabili: l'obbligo di rimuovere l'impianto e risarcire i vicini, dunque, può scattare anche se i fumi dispersi nell'aria non superano i limiti fissati dalla norma di interesse generale. Ma la consulenza tecnica d'ufficio attesta che sono insopportabili per chi ci abita e il giudice aderisce alle conclusioni.

Bocciato il ricorso della signora condannata a risarcire 5 mila euro a ognuno dei richiedenti. L'articolo 6-ter del decreto 208/08 convertito dalla legge 13/2009 non ha ridotto la portata della norma ex articolo 844 cc: la normativa che fissa i livelli ai quali possono ritenersi accettabili le immissioni nell'ambiente - ad esempio i rumori - serve ad assicurare alla collettività il rispetto di livelli minimi di quiete. E opera dunque nei rapporti verticali, quelli fra privati e pubblica amministrazione. Ciò non toglie che nei rapporti fra privati possa essere il giudice a valutare in base alla situazione concreta se gli olezzi del ristorante siano tollerabili: nella specie no, perché gli appartamenti all'ultimo piano risultano invivibili in base alla consulenza tecnica. E il risarcimento scatta anche se i condomini non documentano un danno biologico perché è leso il diritto al normale svolgimento della vita familiare.

Ancora. La canna fumaria può sorgere a meno di un metro dal confine tra le due proprietà se i regolamenti locali lo consentono. E ciò perché, motiva la sentenza 23973/17, pubblicata dalla seconda sezione civile della Cassazione, la distanza minima prescritta dall'articolo 889, secondo comma, cc vale per i tubi del gas e dell'acqua perché possono risultare pericolosi, per eventuali trasudamenti o infiltrazioni, mentre le condutture per la dispersione dei fumi sono regolate dal successivo articolo 890 c.c.

Accolto in parte uno dei motivi di ricorso nella lite fra confinanti per la rimozione di tramezze del balcone, vano contatori e perfino di un muretto realizzato sul terrazzo della casa. Rispetto alle canne fumarie, invero, trova ingresso la censura che denuncia la violazione dell'articolo 112 cpc per la mancata corrispondenza fra chiesto e pronunciato. Il primo giudice ne dispone l'abbattimento perché ritiene siano realizzate in modo irregolare. La Corte d'appello, dal canto suo, osserva che i manufatti sono appoggiati al confine o comunque a distanza non legale mentre sarebbe irrilevante che il loro posizionamento costituisca una «posizione tecnica indispensabile». Ma così facendo non risponde alla doglianza secondo cui manca una violazione di carattere tecnico o civilistico. E in effetti le canne fumarie rientrano sotto l'ombrello dell'articolo 890 c.c. perché hanno la stessa funzione dei camini: la Corte d'appello avrebbe dunque dovuto esaminare i regolamenti locali, individuandone la portata e riportandola al caso di specie. Provvede il giudice del rinvio.

È invece il condominio a risarcire il proprietario esclusivo se la sua delibera illegittima ha fatto scappare l'aspirante inquilino. Dopo il no dell'ente di gestione alla canna fumaria sul muro dell'edificio, riporta la sentenza 4435/17, pubblicata dalla seconda sezione civile della Cassazione, scatta la risoluzione del preliminare di locazione perché l'efficacia del contratto risulta condizionata all'installazione del condotto: l'ente di gestione, dunque, è condannato a rifondere il danno da lucro cessante patito dal condomino-locatore, in misura pari al mancato incasso del canone fissato per il primo anno di affitto in tutto il periodo in cui l'immobile rimane sfitto.

Bocciati i motivi di ricorso incidentale del condominio, confermata la liquidazione in favore del proprietario-locatore. L'installazione della canna fumaria sul muro comune del fabbricato costituisce una mera utilizzazione della cosa comune consentita dall'articolo 1102 c.c. E dunque va riconosciuta la «potenzialità lesiva» della decisione adottata dal condominio, che integra gli elementi costitutivi della fattispecie risarcitoria ex articolo 2043 cc: in particolare sussiste il nesso causale fra il rifiuto dell'autorizzazione deciso dall'assemblea e l'evento lesivo costituito dalla mancata esecuzione del contratto di locazione stipulato con il terzo. Dalle risultanze probatorie agli atti risulta accertato che il contratto non ha avuto seguito proprio per la mancata installazione del condotto di smaltimento dei fumi, che evidentemente era una condizione necessaria per il promissario conduttore.

© Riproduzione riservata

159329

Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.

Il Sole 24 ORE

Quotidiano Data 07-12-2020
Pagina 21
Foglio 1 / 2

Il Sal complica il calcolo del bonus sul bene strumentale costruito

IMPRESE

La manovra 2021 cambia ancora le regole del tax credit sugli investimenti

Lo stato avanzamento lavori deve essere accettato per provare il realizzo

A cura di
Paolo Meneghetti

Il calcolo del bonus per gli investimenti in beni strumentali nuovi si dimostra un percorso a ostacoli nel caso in cui il cespite non sia acquistato quale bene finito, ma sia costruito in un lasso temporale ampio, tramite contratto di appalto, oppure utilizzando risorse proprie dell'impresa (cioè realizzato in economia).

A complicare il calcolo è il fatto che in questi casi le parti dell'opera maturate in ciascun periodo d'imposta costituiscono una sorta di investimento a sé; e oltretutto le norme relative al bonus sono cambiate tre volte tra il 2019 e la fine del 2020, comprese le modifiche (in corso di approvazione parlamentare) del disegno di legge di Bilancio 2021. In questo Ddl – che entrerebbe in vigore già per i beni acquistati dal 16 novembre 2020 – si prevede una griglia piuttosto articolata, con diverse percentuali in base al tipo di bene e al momento in cui viene eseguito l'investimento (se entro il 2021 o se entro il 2022).

Questo scenario, in sé già molto complesso, va ulteriormente analizzato alla luce delle norme che regolano la "prenotazione" del bene, cioè il pagamento dell'acconto di almeno il 20% (con ordine accettato dal fornitore) eseguito nell'anno precedente l'entrata in funzione/interconnessione del cespite (la disposizione è stata oggetto di due risposte interpretative dell'agenzia delle Entrate in occasione di Telefisco 2019 e 2020).

La costruzione in appalto

Per i cespiti costruiti in base a contratto di appalto, l'investimento si intende realizzato per la parte coperta da stati di avanzamento lavori (Sal) accettati definitivamente dal committente (circolare 23/E/2016, paragrafo 3), e il bonus fiscale verrà fruito quando il bene entrerà in funzione (e sarà interconnesso per i beni Industria 4.0).

Ipotizziamo che nel 2019 sia iniziata la costruzione tramite contratto di appalto di un certo cespite, il cui valore complessivo è stimato in un milione di euro: nel 2019 sono maturati Sal per 50mila euro, nel 2020 (fino al 15 novembre) per 100mila, ed entro giugno 2021 il cespite è concluso sostenendo ulteriori Sal per 850mila euro.

In base alla citata circolare 23/E, si dovrebbe dire che il bonus è fruibile dal 2021 ed è calcolato quale variazione diminutiva da super/iperammortamento per la quota parte di 50mila euro; mentre per la quota parte di 100mila euro si genera il credito d'imposta del 6% (o 40% per beni Industria 4.0); e infine per la quota parte di 850mila euro (2021) si genera un credito d'imposta del 10% (50% per beni industria 4.0), in base alle previsioni non ancora definitive del Ddl di Bilancio 2021.

La prenotazione del bonus

I crediti d'imposta vanno utilizzati in quote costanti annuali, a partire dall'anno successivo a quello di entrata in funzione/interconnessione del bene. In questo scenario, però, si innesta la normativa della cosiddetta "prenotazione" del bene: se entro il 31 dicembre dell'anno precedente è stato pagato un acconto all'appaltatore per almeno il 20% del valore complessivo del cespite, l'intero investimento genera un bonus quantificato con le regole dello stesso anno precedente.

Tale disposizione è stata prevista sia per gli acconti erogati nel 2019 (che comportavano l'applicazione per l'intero investimento delle regole del super/iperammortamento ex articolo 1, comma 196, della legge 160/19), sia per quelli erogati nel 2020 (intero investimento sottoposto al credito d'imposta del 6% e 40%), in base all'articolo 1, comma 185, della legge 160/19.

Le precisazioni del Fisco

Queste ultime regole sono state ulteriormente analizzate in due risposte fornite dall'agenzia delle Entrate in occasione di Telefisco 2019 e Telefisco 2020.

La prima risposta afferma che, se la misura dell'acconto pagato entro il periodo d'imposta precedente si rivela insufficiente, cioè inferiore al 20% per effetto di costi non previsti nel preventivo iniziale, per la quota di investimento "coperta" dal 20% si applica la regola della "prenotazione" del bene, mentre per la parte di costo eccedente l'investimento si considera eseguito con le regole dell'anno successivo al pagamento dell'acconto.

La seconda risposta, invece, esaminando investimenti realizzati su un arco temporale triennale, afferma che se non si realizzano del tutto le regole relative alla prenotazione del bene in un dato anno, esse vanno verificate considerando, in pratica, ciò che è avvenuto nell'intero lasso temporale precedente all'anno di ultimazione del bene.

Trasferendo questo concetto all'ipotesi dell'investimento realizzato su contratto di appalto, sembra potersi dire che, se nei due anni precedenti all'ultimazione sono pagati acconti per più del 20%, l'investimento va computato con le regole di questi due anni precedenti.

Applicato al nostro esempio, vorrebbe dire che per i Sal maturati sia nel 2020 che nel 2021 si applicano le regole della legge 160/2019.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

159329

Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.

I CASI RISOLTI

LA SITUAZIONE	LA SOLUZIONE
COSTI RILEVANTI Una società costruisce un cespite complesso per il quale sostiene spese di progettazione, oltre che per una consulenza in merito all'appartenenza del bene - una volta finito - alla categoria di Industria 4.0 (per poter rendere la dichiarazione di conformità da parte del legale rappresentante). Tali spese possono rientrare nel costo agevolabile del bene ?	**Nella scheda di lavorazione in cui far rientrare i costi sostenuti per costruire il bene vanno inserite le spese professionali di progettazione. Escluse, invece, le consulenze professionali per certificare l'appartenenza del cespite a Industria 4.0: il costo non serve a realizzare il bene, ma a ridurre la responsabilità dell'amministratore.**
CONTRATTO DI APPALTO Un cespite è stato realizzato da terzi tramite contratto di appalto, con Sal approvati sia nel 2019 che nel 2020 (anno di ultimazione). La quota di ammortamento maggiorata poteva essere fruita già nel 2019 ? E il credito d'imposta per la parte maturata nel 2020 quando verrà fruito?	**Il bonus decorre dall'entrata in funzione del cespite (2020). In tale anno sarà scomputabile la quota di ammortamento maggiorata per la parte di investimento realizzata nel 2019 tramite Sal. Per i Sal maturati nel 2020, la prima delle cinque quote annuali sarà scomputata nel 2021.**
PAGAMENTO CON ACCONTO/1 Neri Srl ha pagato nel 2020 un acconto superiore al 20% del costo del cespite, che verrà realizzato tramite un contratto di appalto. Il bene verrà ultimato nel mese di maggio del 2021, mentre nel 2020 non sono maturati Sal. Il credito d'imposta compete dal 2020 o dal 2021?	**Poiché ci sono i requisiti della "prenotazione" del cespite, questo va considerato agevolato con le regole vigenti nel 2020. Non è rilevante la circostanza che non sussistano Sal maturati nel 2020. Il credito d'imposta calcolato al 6% (beni strumentali nuovi non tecnologici) potrà essere utilizzato dal 2022 per il primo quinto delle cinque rate annuali.**
PAGAMENTO CON ACCONTO/2 Gialli Snc ha pagato nel 2020 un acconto del 20% per la realizzazione di un bene, da parte di terzi, in base a un contratto di appalto. L'ultimazione del bene, con interconnessione, avverrà nel mese di agosto 2021. Il bene va agevolato con le regole vigenti nel 2020 o nel 2021?	**La consegna del cespite avviene dopo il 30 giugno 2021, cioè la data prevista per applicare la regola della " prenotazione". Quindi l'investimento si intende eseguito tutto nel 2021: il bonus sarà calcolato con le regole stabilite dal Dl di Bilancio 2021, e la prima quota di credito potrà essere fruita dal 2022.**

Norme & Tributi

Il Sal complica il calcolo del bonus sul bene strumentale costruito

PER AFFRONTARE LE SFIDE DEL FUTURO.

159329

Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.