

GL /XQHGu GLFHPEUH

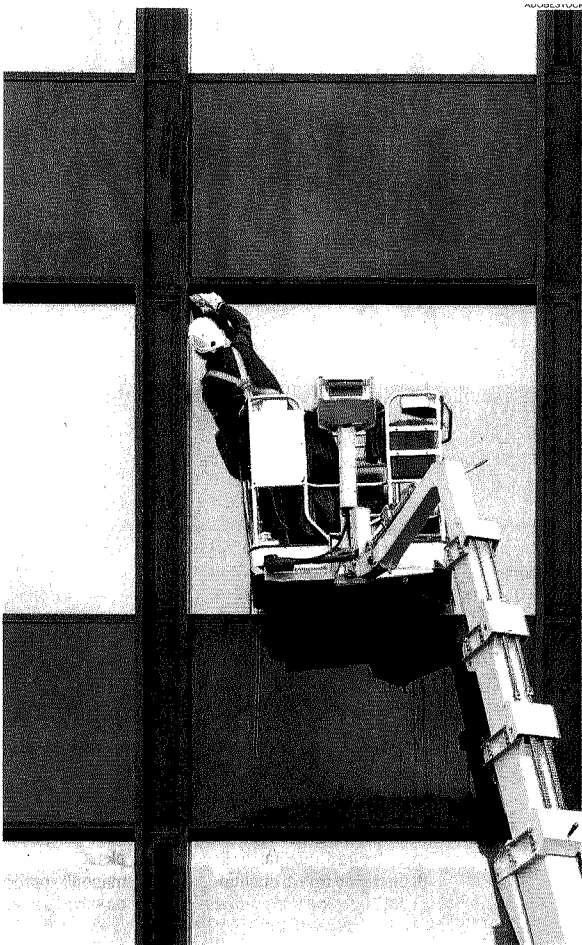
Sommario Rassegna Stampa

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

.CASA

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

Adriano Lovera
 — a pagina 18

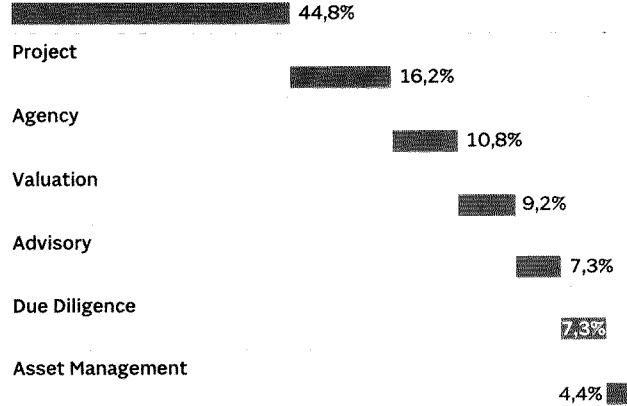


Manutenzione. Molte strutture sono state sottoposte a interventi straordinari

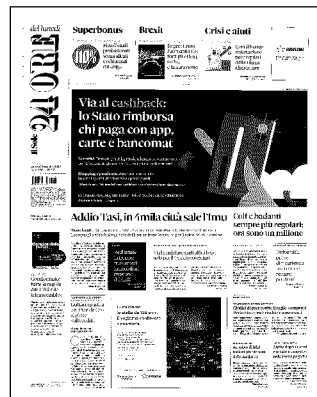
Facility management in testa

Ripartizione del fatturato per servizio immobiliare. *Dati percentuali*

Property e Facility Management



Fonte: Scenari Immobiliari



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 Zirstein, direttore generale di Scenari Immobiliari. A

livello di comparti, il 52,5% del fatturato è appannaggio del Property e Facility management, che occupano circa 22 mila 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 - Reas), 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 ade-

guatamente», 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

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 Assorestaurato, "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».

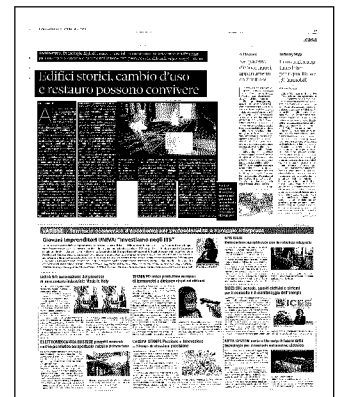
Da Venezia a Roma, dove è lo studio degli architetti Christian Rocchi e Valeria Caramagno a raccontare l'esperienza affrontata con il progetto dell'ambasciata di Spagna presso la Santa Sede in piazza di Spagna, e che ora è al lavoro per l'ambasciata di Spagna presso il Quirinale in piazza Navona. In 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



Anche i
protocolli
di certifica-
zione ener-
getica han-
no declinato
pratiche
ad hoc per
le strutture
più antiche

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



159329

**IL MIO
110%
QUOTIDIANO**

**La maxi-
detrazione
penalizza
gli immobili
strumentali**

Loconte-Gargano a pag. 8



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

Maxidetrattazione 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. E 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 condòmini, 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 condòmini», laddove, precisa l'Amministrazione finanziaria, «tenuto conto della locuzione utilizzata dal legislatore riferita espressamente ai «condòmini» 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

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 usufuita da tutti i condòmini, bensì esclusivamente da quelli che risultino possessori o detentori di unità immobiliari destinate ad abitazione comprese nel medesimo edificio

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 usufuita 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 di 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.

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, inverso,

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 condòmini, 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 condo-



