



Direttore responsabile
ANSELMO CASTELLI

Vice direttore
Stefano Zanon

Coordinatore scientifico
Stefano Zanon

Coordinatore di redazione
Laurenzia Binda

Consiglio di redazione
Laurenzia Binda, Paolo Bisi, Anselmo Castelli,
Silvia Filisina, Alessandro Pratesi, Luca Reina,
Roberto Stanghellini, Stefano Zanon

Comitato di esperti
G. Alibrandi, G. Allegretti, O. Araldi, F. Ariotti
(Progesa), A. Barsotti, F. Bava, F. Boni, A. Bonghi,
E. Bozza, M. Brisciani, A. Casotti, L. Dall'Oca,
A. Devalle, F. Donato, M. Frascarelli,
M.R. Gheido, A. Gnechi, A. Grassotti,
P. Meneghetti, M. Nocivelli, A. Pescari,
F. Piccinelli, F. Poggiani, A. Pratesi, R.A. Rizzi,
G. Saccenti, A. Scaini, M.T. Tessadri,
F. Vollono, F. Zuech

Hanno collaborato a questo numero
F. Baccolo, S. Baruzzi, A. Bendoni, G. Beschi,
L. Binda, S. Bottoglia, C. Celati, S. Dimitri,
A. Guerra, V. Meneghetti, L. Nardi, C. Pollet,
R. Redeghieri, L. Reina,
L. Tagliolini, E. Valcarengi, M. Zanotti

Composizione e impaginazione
Nicoletta Abellondi, Emanuele Accorsi,
Barbara Ferrari, Alessandro Vezzoni

Formazione
Alberto Bendoni, Giuseppe Sberna

Marketing
Alessandra Cinquetti

Commerciale
Michaela Bresciani, Elena Galdi,
Elisa Mazzotti, Maria Elena Pasini,
Alessia Pellizzoni, Giulia Rampazzo

Ricerca e sviluppo
Alessandro Beruffi, Stefano Bottoglia,
Ambra Pellizzoni, Silvia Sartori, Cristian Zuliani

Servizio Clienti e abbonamenti
Silvia Pavoni,
Elena Perosi, Monia Ubertini

Servizi amministrativi
Erika Darra

Pubblicità
Centro Studi Castelli S.r.l.

Stampa
Color Art - Via Industriale, 24/26
Rodengo Saiano (BS) - Tel. 030/6810155

Editore
Centro Studi Castelli S.r.l.
Via Bonfiglio, n. 33 - C.P. 25
46042 Castel Goffredo (MN)
Tel. 0376/775130 - Fax. 0376/770151
P. IVA e C.F. 01392340202
lunedì-venerdì ore 9:00/13:00 - 14:30/18:30
Sito Web: WWW.RATIO.IT
servizioclienti@gruppocastelli.com

Iscrizione al Registro Operatori
della Comunicazione n. 3575
Autorizzazione del Tribunale di Mantova
n. 7/2007
Periodico trimestrale,
spedizione in abbonamento postale

Chiuso per la stampa il 31.01.2023

RATIO


Immobili e Fisco


Periodico per la gestione fiscale, contabile e amministrativa degli immobili

Sommario 1/2023

Opinione - Direttiva case green "pericolosa" per il settore immobiliare **3**

Normativa

Contratti  - Garanzie fidejussorie e assicurative per immobili in costruzione **5**

Locazioni  - Locazione ad uso foresteria **11**

Condominio - Regolamento di condominio contrattuale e assembleare **15**

Imposte e tasse

Imposte dirette  - Scadenze Superbonus 2023 **19**

- Trasferimento della detrazione per interventi edilizi **23**

- Trasferimento mortis causa delle detrazioni per interventi di recupero edilizio **26**

- Detrazione del 50% dell'Iva su acquisto di case energetiche **29**

- Assegnazione agevolata di immobili ai soci entro il 30.09.2023 **31**

- Estromissione immobili strumentali dell'impresa individuale entro il 31.05.2023 **33**

- Rivalutazione dei terreni dei privati al 1.01.2023 **35**

Imposte indirette - [Calcolo dell'usufrutto dal 2023](#) **37**

Iva - [Iva ordinaria per cessione di terreno con unità collabenti](#) **39**

Amministrazione

Imposta di registro - Modello di registrazione del contratto di comodato **41**

Contabilità - Posizione della giurisprudenza in tema di spese di manutenzione su beni di terzi **47**

Pratica professionale

Diritto del lavoro - Congruità della manodopera in edilizia dal 1.03.2023 **53**

Urbanistica - Infrastrutture digitali all'interno di edifici **55**

Successioni - Accettazione dell'eredità **57**

- Obblighi fiscali dei curatori delle eredità giacenti **61**



Ponti

1. Pontifex Maximus

Anche quest'anno, proponiamo in questo spazio un piccolo percorso monografico - come sempre riservato a tematiche tra architettura, arte ed urbanistica - dedicato ad uno specifico elemento architettonico. Dopo esserci elevati sulle cupole nel 2022, sulle copertine di Immobili e Fisco 2023 attraverseremo 4 ponti.

Il ponte è una struttura che ha la funzione di superare un ostacolo, dovuto solitamente ad un fiume, una vallata o in generale una irregolarità orografica del territorio che non consente agevolmente lo spostamento di uomini, cose o mezzi di trasporto seguendo la naturale configurazione del terreno. Costruire ponti è sicuramente stata una esigenza già percepita dall'uomo fin dal Neolitico per muoversi nel territorio, comunicare, commerciare, senza dover deviare eccessivamente dalla propria direzione di viaggio alla ricerca, ad esempio, di un guado su un corso d'acqua. In funzione delle diverse caratteristiche del territorio e delle risorse disponibili l'uomo ha cercato di risolvere il problema dell'attraversamento di un salto con tecniche e materiali differenti: dai ponti sospesi di corda, ai bambù intrecciati, dai tronchi alla pietra.

Riprendendo un parallelismo visto un anno fa con l'introduzione su larga scala della cupola, sono di nuovo i romani i più grandi innovatori, abili e prolifici costruttori di ponti tra i popoli delle civiltà più antiche. I motivi possono essere differenti: l'acquisita padronanza della tecnica costruttiva dell'arco a tutto sesto, struttura romana per eccellenza, la conoscenza della tecnica della *pozzolana*, poi andata persa per diversi secoli, consistente in una sorta di cemento ricavato da una miscela con una particolare pietra lavica e non ultima la loro specifica esigenza organizzativa (civile e militare) di un'ampia ed efficiente copertura stradale lungo le direttive dell'Impero. A partire dal primo, il ponte Sublicio vicino all'isola Tiberina, e a tutti i successivi ponti sul fiume Tevere (ai quali sovrastava la carica pubblica e sacerdotale del *Pontifex Maximus*, da qui la parola Pontefice), i romani riempirono di ponti - e di acquedotti costruiti su ponti e viadotti - mezza Europa.

In copertina, ecco Ponte Sant'Angelo a Roma, che poggia sulle fondamenta e sulle arcate di epoca romana, per poi essere continuamente rimaneggiato, parzialmente ricostruito, rinforzato, modificato e decorato nei secoli a venire. Fu costruito nel 134 dall'imperatore Adriano per collegare all'altra sponda del fiume il suo Mausoleo, oggi conosciuto come Castel Sant'Angelo. È stato attraversato nei secoli da milioni di pellegrini, compreso Dante Alighieri, probabilmente per il Giubileo del 1300. È celebre per l'intervento di Gian Lorenzo Bernini che progettò nel 1669 una nuova balaustra e l'apposizione di 10 nuove grandi statue che lo rendono inconfondibilmente il ponte più scenografico sul fiume Tevere.

Alberto Bendoni

In copertina:
Ponte Sant'Angelo, Roma

Le tecnologie rendono facile l'accesso al materiale iconografico. Non altrettanto facile è il reperimento delle informazioni sui detentori dei diritti. L'editore dichiara di aver usato ogni mezzo per entrare in contatto con gli eventuali detentori di diritti d'autore del materiale utilizzato, e resta ovviamente disposto ad adempiere gli obblighi di legge.

Indirizzo del sito Web: WWW.RATIO.IT
Posta elettronica: servizioclienti@gruppocastelli.com
Indirizzo Skype: [servizioclientratio](https://www.skype.com/add?contact=servizioclientratio)

La Redazione è particolarmente grata a coloro che vorranno offrire la propria collaborazione.

Gli elaborati pervenuti saranno pubblicati a discrezione della Direzione della Rivista. La riproduzione di articoli e schemi, anche parziale, è vietata senza autorizzazione scritta dell'Editore.

L'Editore e la Direzione della Rivista declinano ogni responsabilità in merito ad eventuali errori interpretativi sui contenuti e sui pareri espressi negli articoli.

Nonostante la cura nell'edizione e nella stesura degli articoli né l'editore né l'autore possono assumersi la responsabilità per le conseguenze operative derivanti dall'utilizzo delle informazioni e delle indicazioni contenute nel presente volume e nella connessa banca dati. Tali contenuti, infatti, non hanno lo scopo di fornire consulenza professionale sugli argomenti trattati.

Gli schemi di istanze, ricorsi ed ogni altra proposta di elaborato pubblicati costituiscono esempi indicativi, passibili di eventuali integrazioni.

Il riferimento all'articolo di legge deve suggerire al lettore il confronto con la più recente stesura dello stesso.

Riproduzione vietata

Informativa privacy

Centro Studi Castelli Srl titolare del trattamento tratta i dati personali liberamente conferiti per fornire i servizi indicati. Per i diritti di cui agli artt. da 15 a 22 del Regolamento U.E. 679/2016 e per l'elenco di tutti i Responsabili del trattamento rivolgersi al Responsabile del trattamento, che è il Direttore Responsabile, presso il Servizio Clienti, Via Bonfiglio, n. 33 - 46042 Castel Goffredo (MN) - Tel. 0376-775130 - Fax 0376-770151 - privacy@gruppocastelli.com

I dati potranno essere trattati da incaricati preposti agli abbonamenti, al marketing, all'amministrazione e potranno essere comunicati alle società del Gruppo per le medesime finalità della raccolta e a società esterne per la spedizione del periodico e per l'invio di materiale promozionale. L'informativa completa è disponibile all'indirizzo www.ratio.it/privacy