



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, L. Dall'Oca,
A. Devalle, F. Donato, M. Frascarelli,
M.R. Gheido, A. Gneccchi, 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, D. Sechi,
L. Tagliolini, E. Valcarenghi, M. Zanotti

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

Formazione
Alberto Bendoni, Giuseppe Sberna

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
Tiber Spa - 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@gruppcastelli.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 28.10.2023

RATIO

Immobili e Fisco

Periodico per la gestione fiscale, contabile e amministrativa degli immobili

Sommario 4/2023

Opinione - Cade il tetto dalle case degli italiani **4**

Normativa

Locazioni - Richiesta obbligatoria di aggiornamento del canone nelle locazioni ad uso commerciale **6**

Contratti - **Morte del promittente venditore nel preliminare di compravendita immobiliare** **10**

- Circolazione mortis causa dei "rapporti giuridici in via di formazione" e dei contratti preliminari **12**


Condominio - **Legittimo uso delle parti comuni** **18**

- Opere su parti di proprietà individuale in condominio **20**

Catasto - Aggiornamento atti catastali per frazionamento di enti urbani **22**

Imposte e tasse

Imposte dirette - Proroga superbonus unifamiliari al 31.12.2023 **24**

 - Annullamento della richiesta di ripartizione in 10 anni dei crediti fiscali **26**

- Costruzione e vendita occasionale di immobili **28**

Iva - Detrazione Iva su immobile abitativo adibito a casa-vacanze **30**

- Fabbricato in leasing ceduto con Iva all'utilizzatore a seguito di incendio **32**


- Cessione di complesso immobiliare locato non configura cessione di azienda **34**

Amministrazione


Dichiarazione Iva - Nolo a caldo e sanzioni in tema di reverse charge **38**

- Fabbricati "Tupini" **42**

Pratica professionale

Affitti brevi  - Richiesta credenziali "alloggiati web" **46**

- Registrazione degli ospiti sul portale "alloggiati web" **48**

Lavoro dipendente	- Rimborsi ai dipendenti per infrastrutture di ricarica veicoli	52
Sfratto	 - Sfratto per finita locazione	54
Notariato	- Usi civici	58

Rubriche

Domande e risposte	- Limitazione della responsabilità solidale in caso di cessione dei bonus edilizi	62
---------------------------	---	-----------



Ponti 4. Archeologia industriale

Con l'ultimo numero 2023 del trimestrale Immobili e Fisco concludiamo il nostro attraversamento simbolico di 4 ponti. Abbiamo proposto un percorso cronologico, dall'epoca romana al rinascimento, attraverso ponti iconici del paesaggio artistico e architettonico italiano. Concludiamo con un ponte che rappresenti lo slancio ottocentesco verso la modernità e la contemporaneità. Il ponte è denominato di San Michele, attraversa il fiume Adda collegando le province di Bergamo e Lecco, venne progettato dall'ingegnere svizzero Jules Röthlisberger e realizzato tra il 1887 e il 1889. È un ponte a viabilità mista, stradale nell'ordine superiore e ferroviario in quello inferiore, che mantiene tutt'ora inalterati il suo utilizzo e la sua funzione. L'uso del ferro per le costruzioni civili sul finire del XIX secolo rappresentava il progresso e l'innovazione tecnologica fin dall'impatto visivo (si pensi alla coeva Tour Eiffel parigina, completata in occasione dell'esposizione universale del 1889). All'epoca della sua costruzione rappresentava il più grande ponte ad arco al mondo e fu celebrato come un'opera di grande ingegneria, per la complessità del progetto e la difficoltà della messa in opera, vista l'ardita posizione in cui risiede, a 85 metri di altezza dal livello del fiume Adda. Tutta la struttura è assemblata da oltre 100.000 chiodi ribattuti e nessuna saldatura, in quanto i mezzi dell'epoca non consentivano saldature pratiche e maneggevoli in quelle condizioni.

Il ponte dal 2017 è candidato ufficialmente a rientrare tra i beni patrimonio dell'umanità dell'UNESCO e rappresenta un capolavoro di archeologia industriale italiana immerso in una zona circostante ricca di testimonianze e recuperi del periodo di prima industrializzazione italiana a cavallo tra Ottocento e Novecento: il famoso (e già patrimonio UNESCO) villaggio industriale di Crespi D'Adda e le centrali idroelettriche Esterle e Bertini. Centrali energetiche, industrie e ponti: i corsi d'acqua, come abbiamo visto in questo piccolo percorso, hanno sempre rappresentato un ostacolo fisico da superare e una risorsa vitale ed energetica da sfruttare, ma soprattutto una sfida per l'ingegno e l'operosità umana.

Alberto Bondoni

In copertina:
Ponte San Michele - Paderno d'Adda (LC)

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@gruppcastelli.com
Indirizzo Skype: [servizioclientratio](https://www.skype.com/it/people/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@gruppcastelli.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