



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. Gnechchi, 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

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@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 28.04.2023

RATIO

Immobili e Fisco

Periodico per la gestione fiscale, contabile e amministrativa degli immobili

Sommario 2/2023

Opinione - Il punto sulla cessione dei crediti fiscali immobiliari **3**

Normativa

Condominio

- Verifiche da effettuare per la compravendita di unità immobiliari in condominio **5**
- 📎 - Responsabilità solidale per le spese condominiali **6**
- Regolamento per l'uso dei beni comuni e privati **9**
- Divieto di detenere animali domestici in condominio **11**
- Apertura di una pizzeria nel condominio **13**
- 📎 - Innovazioni agevolate nel condominio **15**

Imposte e tasse

Imposte dirette

- Blocco a "sconto in fattura" e "cessione dei crediti" **17**
- Documentazione da acquisire per acquisto di crediti fiscali **23**
- Superbonus 110% per Onlus, ODV e APS **25**
- **Certificazione "SOA" per lavori di importo superiore a € 516.000** **29**
- Riepilogo dei bonus per abitazioni e condomini **31**

Amministrazione

Contabilità

- Estromissione immobili strumentali per imprenditori individuali **33**
- Rettifica della detrazione Iva su beni immobili **41**

Imposta di registro 📎 - **Modello di registrazione dei contratti preliminari** **47**

Pratica professionale

Agenti immobiliari - Figura professionale del Property manager **51**

Atti notarili

- Autorizzazione del notaio alla stipula di atti per soggetti minori o incapaci **53**
- 📎 - Regolarità edilizia urbanistica e catastale negli atti di trasferimento di fabbricati **57**



Ponti

2. Una sfida civilizzatrice

Proseguiamo nel nostro percorso dedicato all'elemento architettonico del ponte. Dopo aver parlato di Neolitico e di Impero Romano, spostiamoci nel Medioevo. In copertina, uno dei simboli della città di Firenze: Ponte Vecchio. La storia dell'attraversamento dell'Arno in quella zona della città ci ricorda come i ponti rappresentino una sfida "civilizzatrice" alla natura. Un tentativo arduo di contrastare l'orografia del terreno, la morfologia del paesaggio, la forza delle correnti, delle stagioni, dell'acqua. Una sfida spesso fatta di battute d'arresto, tragedie, errori, ma anche impegno, volontà, ingegno. Nel processo di urbanizzazione, i ponti rappresentano un'opera eccezionale, in cui risiedono grandi investimenti e importanza strategica, che influisce così tanto sulla vita della comunità in termini di mobilità - di uomini, animali, merci - da diventare spesso un simbolo rappresentativo del territorio.

L'Arno ha un regime torrentizio con autunni di forti correnti e pericolose ondate di piena. I Romani costruirono ponti in quella zona dell'antica città con un'angolatura obliqua e non perpendicolare rispetto al corso del fiume, proprio per contrastare la forza della corrente in piena. In epoca alto medioevale molti altri ponti in quel luogo vennero danneggiati, o completamente distrutti, dalle frequenti alluvioni. Dall'anno Mille e fino agli inizi del XIV secolo, i documenti ci raccontano una catena di crolli e incendi, fino alla totale distruzione del 1333 per un'inondazione particolarmente violenta. Finalmente, dal 1339 al 1345 venne progettato e costruito il ponte che vediamo ancor'oggi. È uno dei primi esempi in cui le arcate di sostegno abbiano una curvatura così ribassata, rispetto alla tradizione architettonica romana dell'arco a tutto sesto. L'innovazione permette di coprire la luce tra le sponde del corso d'acqua con un minor numero di archi e di pilastri, che consentono un maggiore scorrimento del fiume senza provocare strettoie che aumentino la spinta dell'acqua sui sostegni.

Da allora Ponte Vecchio resta un elemento imprescindibile della città, proseguendo tuttavia in una ricca storia di rimaneggiamenti e trasformazioni. La più importante è l'aggiunta nel 1565 del celebre corridoio vasariano, un passaggio coperto e privato di 760 metri che collega gli uffici del potere in Piazza Signoria a Palazzo Vecchio con la residenza Oltrarno dei Medici di Palazzo Pitti, che passa sopraelevato sulle botteghe del lato est del ponte. Nel 1944 fu l'unico ponte della città lasciato integro dalle truppe naziste durante il loro ripiegamento a Nord, che lo risparmiarono dopo averlo reso inagibile devastando i quartieri in corrispondenza degli accessi. Ciò che è rimasto costante in queste vicissitudini è la presenza dell'alacre attività umana sotto ai suoi portici. Dai mercati alto medioevali, alle prime botteghe stabili utilizzate dai verdurai e macellai, che riversavano in Arno gli scarti del loro lavoro, alla privatizzazione delle tipiche "cassette" che si ampliarono a sbalzo sul fiume, alle gioiellerie storiche che accolgono tutt'ora i turisti di tutto il Mondo.

Alberto Bondoni

In copertina:
Ponte Vecchio - Firenze

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: [servizioclientiratio](https://www.skype.com/name/sergioclientiratio)

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