



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. 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, I. Meo, 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@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 28.10.2022

RATIO

Immobili e Fisco

Periodico per la gestione fiscale, contabile e amministrativa degli immobili

Sommario 4/2022

Opinione - 5 priorità per l'immobiliare **3**

Normativa

Urbanistica - Semplificazioni per installazione di vetrate panoramiche (VEPA) **5**

Fotovoltaico - Modello unico per installazione di impianti fotovoltaici **7**

Condominio - Supercondominio **11**

- Delega in assemblea di condominio **15**

- Innovazioni nel condominio **19**

Imposte e tasse

Imposte dirette - Limitazione della responsabilità nella cessione dei bonus edilizi **21**

- Cessione bonus edilizi: rimediare agli errori sostanziali **27**

- Cessione bonus edilizi: rimediare agli errori formali **29**

- Cessione bonus edilizi: comunicazioni inviate in ritardo **31**

- Acquisto di immobile dal socio a prezzo sopravvalutato configura distribuzione di utili **33**

Imu - Dichiarazione Imu 2021 entro il 31.12.2022, con nuovo modello **35**

- Istanza di rimborso Imu per immobili dei coniugi **41**

Amministrazione

Contabilità - Trattamento fiscale dei servizi di alloggio e prima colazione (Bed & Breakfast) **45**

Dichiarazione dei redditi - Erogazioni liberali per spese di restauro di fabbricati parrocchiali **53**

Pratica professionale

Contratti	- Multiproprietà immobiliare	57
Locazioni	- Recesso dalla locazione in caso di cessazione dell'attività	59
Successioni	- Successione legittima	61



CUPOLE

4. Le mille e una cupola

Nel progettare il percorso 2022 dedicato all'elemento architettonico ed artistico della cupola, ho impiegato pochi secondi a scegliere le prime 3 occorrenze che avremmo inserito nelle copertine del trimestrale Immobili e Fisco. Mentre non sono mai riuscito a decidermi su cosa soffermarmi per l'ultima uscita dell'anno. Fino ad ora, avevamo selezionato il Pantheon di Roma, Santa Maria del Fiore a Firenze e la cupola di San Pietro in Vaticano. Ritengo che questo "terzetto" abbia davvero rappresentato il modello di riferimento di qualsiasi altra cupola, o quasi, sia mai stata costruita successivamente a queste, delineando dei canoni costruttivi, architettonici, tecnici, artistici ai quali è sempre stato necessario riferirsi o con i quali dialogare. Il Pantheon romano è l'elemento rappresentativo della classicità. La cupola del Duomo di Firenze è la svolta, la rivoluzione, che nasce concettualmente nel medioevo e nel gotico ma sviluppa i canoni della nuova cultura del Rinascimento. La cupola di San Pietro rilegge l'opera precedente e fissa alcuni cardini che la proiettano nell'immaginario collettivo al di là del Manierismo e fino al Barocco. È molto difficile scegliere una quarta cupola che si avvicini per importanza nella storia dell'arte e dell'architettura, per celebrità, a queste 3, che divenga parte di una così esclusiva selezione di sole 4 citazioni. Quest'ultimo commento, quindi, è dedicato un po' a tutte le possibili cupole candidate che restano ai piedi dal mio personale podio.

Citiamo la grande volta di Santa Sofia a Istanbul, probabilmente il monumento più celebre, con il suo passaggio da chiesa a moschea a museo, della città turca a cavallo tra Asia ed Europa. Oppure le cupole parigine del Pantheon, sotto la quale si tiene l'esperimento sulla rotazione dell'asse terrestre del pendolo di Foucault, o del Dôme des Invalides, entrambe ispirate a modelli neoclassici o rinascimentali italiani. Oltremontano abbiamo la grande copertura della londinese Saint Paul's Cathedral, anch'essa ispirata dai progetti di Michelangelo in Vaticano e dalle soluzioni tecniche di Bramante o Brunelleschi. Spostandoci sempre di più nel tempo e nello spazio, citiamo lo scenografico Campidoglio degli Stati Uniti. Decisamente diverse, fuori della tradizione occidentale, citiamo esempi che provengono dalla cultura islamica: la Cupola della Roccia, che sorge dorata sulla spianata delle moschee a Gerusalemme oppure le suggestive cupole rosse della Chiesa di San Cataldo a Palermo. In tutta questa indecisione di cupole, mi sono rifugiato nel campanilismo. Oggi, in copertina vi propongo la cupola della Cattedrale e Basilica di Sant'Andrea a Mantova, che secondo la tradizione ospita la reliquia del sangue di Cristo. La splendida basilica è molto celebre per la facciata di Leon Battista Alberti. La cupola è avulsa dal progetto albertiniano rinascimentale, ed è stata aggiunta due secoli dopo, nel 1732, dall'architetto Filippo Juvarra ed è di (s)proporzioni enormi rispetto al resto della chiesa. Alta oltre 80 metri, una delle più grandi di Italia, è più alta di tutto il resto della Basilica e analogamente al cupolone di San Pietro per Roma, caratterizza e identifica in modo indissolubile lo skyline della città da ogni punto di osservazione.

Alberto Bondoni

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/name/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