



**Direttore responsabile**  
ANSELMO CASTELLI

**Vice direttore**  
Stefano Zanon

**Coordinatore di redazione**  
Laurenzia Binda

**Consiglio di redazione**  
Giuliana Beschi, Laurenzia Binda, Paolo Bisi,  
Anselmo Castelli, Carlo Enrico Corona,  
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. Bongi, E. Bozza, M. Brisciani, A. Casotti,  
R. Curcu, L. Dall'Oca, A. Devalle, F. Donato,  
M. Frascarelli, M.R. Gheido, A. Gnecci,  
A. Grassotti, P. Meneghetti, M. Nocivelli,  
A. Pescari, F. Piccinelli, F. Poggiani, A. Pratesi,  
R.A. Rizzi, G. Saccenti, A. Scaini, M.T. Tessadri,  
G.P. Tosoni, F. Vollono, F. Zuech

**Hanno collaborato a questo numero**  
S. Barrili, A. Bendoni, G. Beschi, L. Binda,  
S. Bottaglia, F. Branco, C. Celati, C. Corghi,  
C.E. Corona, R. Curcu, G. De Maria, A. Giordano,  
A. Guerra, A. L. Nardi, D. Olivari,  
R. Redeghieri, L. Reina, M. Zanotti

**Composizione e impaginazione**  
Nicoletta Abellondi, Fabio Barbujani,  
Alessandro Beruffi, Barbara Ferrari,  
Ambra Pellizzoni, Alessandro Vezzoni

**Servizio clienti e abbonamenti**  
Elena Floriani, Silvia Pavoni,  
Monia Ubertini, Cristian Zuliani

**Marketing e commerciale**  
Alberto Bendoni, Michaela Bresciani,  
Stefano Bottaglia, Massimo De Sanctis,  
Elena Galdi, Maria Elena Pasini, Giulia Rampazzo

**Pubblicità**  
Centro Studi Castelli S.r.l.

**Servizi amministrativi**  
Stefano Gussago

**Stampa**  
Grafiche Artigianelli  
Via E. Ferri, n. 73 - 25123 Brescia  
Tel. 030/2308411

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

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 24.01.2019**

# RATIO

## Immobili e Fisco

Periodico per la gestione fiscale, contabile e amministrativa degli immobili

### Sommario 1/2019

**Opinione** - Legge di Bilancio e settore immobiliare **3**

## Normativa

**Locazioni** - Comunicazione alla Questura degli affitti brevi **5**

**Condominio** - Regolamento di condominio contrattuale e assembleare **7**

 Orario di convocazione dell'assemblea condominiale **11**

- Soggetti legittimati ad intervenire in assemblea **13**

- Scale condominiali **15**

- Divieto di detenere animali domestici in condominio **19**

- **Reato di appropriazione indebita in ambito condominiale** **21**

**Agenti immobiliari** - Conoscenze, abilità e competenze dell'agente immobiliare **25**

- **Formazione continua per agenti immobiliari** **27**

## Imposte e tasse

**Legge di Bilancio** - Novità della legge di Bilancio 2019 in tema immobiliare **31**

- Detrazioni Irpef 50% e 65% prorogate per il 2019 **33**

- Rivalutazione dei terreni al 1.01.2019 **35**

- Estromissione immobili delle imprese individuali **37**

**Imposte indirette**  - Calcolo dell'usufrutto dal 2019 **39**

**Iva** - Trattamento Iva delle prestazioni di servizi relativi ai beni immobili **41**

**Imposte dirette** - Cessione infraquinquennale di box auto separatamente dall'abitazione **43**

- Installazione di caldaie a biomassa **45**

- Pompe di calore ad alta efficienza **47**

- Collettori solari **49**

## Amministrazione

**Adempimenti** - Comunicazione all'Enea degli interventi di recupero edilizio **51**

**Fatturazione** - Trasferimenti immobiliari a favore di cooperative sociali **57**

# Pratica professionale

Abusi edilizi - Data di effettuazione dell'abuso edilizio 61

## Rubriche

Domande & Risposte - Errata comunicazione all'Enea 63  
- Rettifica decennale Iva su leasing immobiliare 64



ARCH-INDUSTRIALE  
1. Il paesaggio industriale

In questo nuovo anno di Immobili e Fisco, le copertine delle nostre riviste e questi piccoli commenti affronteranno un nuovo percorso tematico. Parleremo di architettura industriale e, sul finire dell'anno, di archeologia industriale. Cominciamo dall'inizio: cos'è l'architettura industriale? Sono gli edifici, gli immobili, le infrastrutture dedicate ai processi produttivi dell'industria: fabbriche, capannoni, magazzini, luoghi di lavoro e di produzione, di qualsiasi settore e comparto. Il punto di partenza è ovvio: l'Inghilterra della fine del XVIII secolo e quella lunga fase e quei processi dinamici e complessi che la storiografia ha denominato "Rivoluzione Industriale". Da quel momento nacque l'esigenza di organizzare le fasi della nuova attività industriale e nacquero esigenze nuove anche dal punto di vista costruttivo, degli edifici e dei luoghi che le ospitano. Maggior economicità dei materiali, particolari necessità di spazio, impiantistica complessa, illuminazione, aperture, coperture, posizionamento e in generale assecondare tutte le leggi che governano la produzione. Gli arredi, gli orpelli, l'estetica, la decorazione vengono ridotti drasticamente in favore della ricerca di funzionalità e ottimizzazione focalizzate sul processo produttivo. Ad esempio si pose ben presto l'attenzione all'economia di scala sviluppando il concetto di serialità e replicabilità di grandissima portata e importanza nel futuro. L'impatto della rivoluzione industriale sulla società - prima europea e poi mondiale - e sull'evoluzione e trasformazione dell'intera storia dell'uomo e del mondo è nota e risaputa. Ma colpi molto già i contemporanei anche l'impatto estetico della nuova architettura, dei nuovi edifici e costruzioni che cominciarono a popolare le città europee. Nell'immaginario ottocentesco la nuova città industriale - della quale il primo classico esempio e prototipo è Londra - colpisce e impressiona anche per le nuove forme e architetture che l'accompagnano. Un esempio su tutti: il simbolo visivo per eccellenza che identifica il nuovo paesaggio industriale è la ciminiera. L'elevazione verso l'alto non è più esclusiva appartenenza del potere religioso (i campanili, le chiese, le cupole) o del potere civile (torri difensive e civiche), ma anche del nuovo potere economico della produzione industriale. La ciminiera emette i fumi della combustione del carbone e delle nuove macchine a vapore (uno dei principali volani per l'avvio della modernizzazione intensiva dei processi produttivi), sporca il cielo, emette odori, si staglia all'orizzonte. Ed ancora oggi, dopo oltre 200 anni, se vogliamo disegnare un simbolo di uno stabilimento industriale immediatamente comprensibile e intellegibile a tutti, scegliamo nuovamente un altissimo camino svettante e sfumacchiante.

Alberto Bondoni

In copertina:  
Una domenica in cantiere, Francesco Trombadori, 1953, Galleria del Premio di Suzzara (MN)

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](mailto:servizioclienti@gruppocastelli.com)  
Indirizzo Skype: [servizioclientratio](https://www.skype.com/name/sergioclientratio)

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](mailto: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](http://www.ratio.it/privacy)