



**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. Bonghi, 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. Bottoglia, F. Branco, C. Celati, C. Corghi,  
C.E. Corona, R. Curcu, G. De Maria,  
C. De Stefanis, A. Giordano, A. Guerra,  
R. Lambri, 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 Bottoglia, 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: servizioclientario

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 30.04.2019**

# RATIO

## Immobili e Fisco

Periodico per la gestione fiscale, contabile e amministrativa degli immobili

### Sommario 2/2019

**Opinione** - L'imposta patrimoniale che già esiste **3**

## Normativa

**Atti notarili** - Validità dell'atto notarile per trasferimento di immobile abusivo **5**

## Imposte e tasse

**Imposte dirette** - Redditi dei terreni **7**

- Abitazione principale e pertinenze in dichiarazione dei redditi **9**

- Immobili tenuti a disposizione **13**

- Fabbricati in locazione e cedolare secca **15**

- Locazioni brevi in dichiarazione dei redditi **19**

- Canoni di locazione non riscossi **23**

- Immobili di interesse storico e artistico **25**

- Spese di ristrutturazione in dichiarazione dei redditi **27**

- Risparmio energetico in dichiarazione dei redditi **29**

- Quadro "AC" per amministratori di condominio **33**

**Imposte indirette** - Locazioni commerciali con cedolare secca **35**

📎 - Nuovo modello "RLI" per registrazione contratti di locazione dal 20.05.2019 **39**

**Tributi comunali** - Definizione delle controversie per tributi comunali immobiliari **45**

## Amministrazione

**Contabilità** - Estromissione 2019 per immobili strumentali dell'impresa individuale **51**

- Svalutazione delle rimanenze di immobili-merce **57**

## Pratica professionale

📎 **Fondo patrimoniale** - Fondo patrimoniale con più cautele in presenza di figli minori **59**



## ARCH-INDUSTRIALE 2. L'architettura industriale

Nel commento di copertina dello scorso numero di Immobili e Fisco abbiamo introdotto il tema del paesaggio industriale, che sarà il filo conduttore dei commenti di quest'anno. Abbiamo accennato alla nascita dell'architettura industriale e alle nuove e diverse esigenze rispetto all'architettura di natura civile, urbana, residenziale, politica o religiosa. Un altro aspetto affascinante, che vogliamo analizzare nel commento di questo numero, è come l'architettura industriale sia stata un cantiere di sperimentazione e innovazione. Abbiamo individuato 3 possibili motivazioni. La finalità squisitamente economica, produttiva e concreta, la materialità e la pragmaticità degli obiettivi costruttivi hanno spesso messo in secondo piano sensibilità e attenzione agli aspetti estetici. Ancora oggi, istintivamente, associamo ad un fabbricato industriale, un magazzino, un capannone, un impianto produttivo, una fabbrica, quasi sempre un'idea sostanzialmente di "bruttezza" e anti esteticità. Un secondo aspetto è quello della novità. La trasformazione veloce e tumultuosa della nuova società industriale non aveva, dal punto di vista architettonico, nessun legame con il passato, non aveva canoni costruttivi di riferimento (se non pochi standard e modelli legati allo stoccaggio delle merci, alle torri usate come magazzini, agli acquedotti e ai mulini), non aveva un passato e una tradizione con la quale confrontarsi. Infine, terzo, la costruzione doveva assecondare nuove esigenze produttive e aveva nuove "sfide" pratiche da affrontare, che abbiamo già elencato nel commento precedente: particolari necessità di spazio, illuminazione, aperture, movimentazione di merci e di persone.

Questi 3 aspetti - risolvere nuove esigenze senza canoni estetici da rispettare e modelli del passato con i quali doversi confrontare - a mio avviso hanno permesso una grande libertà di azione e di inventiva, capacità di osare, di sperimentare. Grazie a questa libertà costruttiva, l'architettura industriale divenne un campo pionieristico nell'utilizzo di materiali nuovi, tecniche innovative, elementi costruttivi, artifici tecnici, soluzioni ardite e sperimentali. Molti di questi elementi verranno testati per la prima volta proprio nell'architettura industriale. Materiali come il ferro, il vetro, il cemento, il cemento armato e l'acciaio sono stati associati per decenni unicamente a tipologie costruttive di tipo industriale, per trasferirli solo in un secondo momento nell'architettura civile e logistica (ad esempio i ponti) ed infine nell'architettura residenziale o urbana. Allo stesso modo, si sono sperimentate nuove tecniche di coperture e di sostegno, pilastri, tiranti ed elementi portanti, soluzioni tecniche ardite e innovative, la progettazione in ottica seriale e modulare.

Alberto Bandoni

*In copertina:  
Efeso, Chiesi Andrea, 1998,  
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)