



Massimo Fracaro

Scrivete a:
L'Economia
via Solferino 28
20121 Milano
corsoldi@rcs.it
www.corriere.it

SUPERBONUS DEL 110%

Il rebus dell'«autonomia funzionale»

Insieme a mio fratello ho ereditato un edificio suddiviso in due unità immobiliari ad uso abitativo, una al piano terra e una al primo piano (quindi entrambe intestate per il 50 per cento a ciascuno) distintamente accatastate. Possiamo beneficiare del superbonus?

Lettera firmata — via email

Per beneficiare del superbonus, l'Agenzia delle Entrate (Circolare 24 del 8 agosto) ha specificato che gli immobili oggetto di interventi devono essere:

1) parte di un condominio, intendendo con condominio la situazione nella quale le unità costituenti l'edificio non appartengono alla stessa persona o agli stessi comproprietari;

2) edifici unifamiliari indipendenti;

3) edifici inseriti in un contesto plurifamiliare ma dotati di «autonomia funzionale», ossia dotati di ingresso indipendente e impianti autonomi rispetto alle altre abitazioni. Dalle informazioni fornite, pare che non ci sia un condominio in quanto tutto l'edificio (due unità immobiliari) è in comproprietà tra i due fratelli e quindi, al momento, il bonus non spetterebbe. Sono stati però presentati emendamenti al decreto Agosto (104/2020, da convertire entro metà ottobre), per modificare questa situazione che finisce per creare disparità di trattamento. Tuttavia se le due unità immobiliari sono «funzionalmente autonome», ossia hanno un ingresso separato e sono dotate di impianti di proprietà esclusiva (ad esempio per l'acqua, gas, energia elettrica o riscaldamento) si ritiene possano comunque avere diritto al superbonus.

Con la consulenza di Stefano Poggi Longostrevi

I Gnogosaurs di Andrea Venier



NEGOZI

Cedolare sui contratti prorogati nel 2019

Dal 1° ottobre ha iniziato a decorrere l'annualità di un contratto di affitto di un negozio di categoria C/1. Il contratto, stipulato nel 2013 era stato prorogato per 6 anni a ottobre 2019. Anche se non ho optato per la cedolare l'anno scorso, posso farlo ora?

Lettera firmata — via email

La cedolare secca del 21% sulle locazioni di negozi riguarda non solo i contratti stipulati nell'anno 2019, ma anche quelli prorogati in tale anno. L'opzione può essere esercitata anche in una annualità successiva (ad esempio nel mese di ottobre 2020) come conferma l'Agenzia delle Entrate nella risposta a interpello 388 del 22 settembre 2020. L'opzione per la cedolare si comunica con il modello RLL, inviabile anche in via telematica. Per il 2020 l'affitto sarà soggetto a Irpef ordinaria per 9 mesi e alla cedolare per gli ultimi 3.

SUCCESSIONI

Gli obblighi morali nel testamento

Mia zia nel 2014 ha fatto testamento lasciando tutti i suoi beni immobili in parti uguali ai vari nipoti. Nel 2017 ha fatto nuovo testamento dove ha scrit-

E

- **I nostri esperti**
Ecco i professionisti che ci aiutano a rispondere ai vostri quesiti.
- **CONDOMINIO**
Germano Palmieri
- **DIRITTO E SUCCESSIONI**
Consiglio nazionale del notariato
- **FISCO**
Stefano Poggi Longostrevi, Giorgio Razza (Associazione italiana dottori commercialisti), Raffaele Mauro
- **PREVIDENZA**
Domenico e Leonardo Comegna
- **RENDITE FINANZIARIE**
Valentino Amendola
- **TASSE LOCALI**
Cesare Cava

to «lascio tutti i beni a mia nipote (segue nome) poi si regolerà lei con tutti gli altri». È regolare una procedura di questo tipo? Quali obblighi ha la cugina nei nostri confronti?

Lettera firmata — via email

Se la zia è già venuta a mancare, e quindi non c'è possibilità che rifaccia il testamento in forma più chiara, vale l'ultimo testamento (a condizione, beninteso, che la zia avesse sufficiente capacità di intendere e di volere quando lo ha redatto). Purtroppo il te-

nore dell'espressione usata «si regolerà lei con tutti gli altri» non consente di determinare né i soggetti destinatari né l'oggetto del lascito. Pertanto, se sottoposta a giudizio del magistrato, la disposizione testamentaria verrebbe con ogni probabilità ritenuta nulla ai sensi degli articoli 628 e 631, comma 1, del Codice civile. Per la nipote nominata unica erede la disposizione potrebbe costituire al massimo un'obbligazione naturale, cioè una specie di impegno morale, che non trova però tutela in sede giurisdizionale da parte degli altri nipoti.

CONDOMINIO

Le regole per cedere l'intera proprietà

La maggioranza dei condòmini di uno stabile desidera vendere l'intera proprietà. Vi si oppone un solo condòmino (che rappresenta 163 millesimi). Come superare questo ostacolo?

Lettera firmata — via email

I condòmini intenzionati a vendere possono, con atti separati, alienare allo stesso acquirente la rispettiva proprietà, comprensiva, pro quota, del diritto sulle parti comuni dell'edificio. Non possono, invece, costringere il condòmino contrario alla vendita, ad alienare la propria unità immobiliare.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Via & Vai

a cura di **Carlo Feola**
carlo.feola.mail@gmail.com

In borsa o nel trolley una calda felpa e una mascherina in più per queste proposte autunnali: safari agricoli in Umbria, Toscana rinascimentale, teatri d'Emilia, delizie al cioccolato e voli con parapendio in Alto Adige. Quote a persona in stanza doppia.

Safari al tartufo

L'Estate di San Martino — inizio di novembre (il santo si celebra l'1) — o come la chiamano gli anglosassoni *Indian Summer*, coincide solitamente col culmine del *foliage* ma dà anche inizio ai safari campagnoli per funghi e tartufi (approfittarne per capire dove si nascondono queste squisitezze, cosa che nessun fungaiolo è disposto a rivelare). Nei boschi dell'Umbria a una manciata di km da Gubbio, Cesare, il fattore del **Castello di Petroia**, conduce col suo cane, una caccia al tartufo, nella vegetazione della collina su cui si erge l'antica fortezza. Il raccolto viene consegnato allo Chef del castello, per la cena che segue. Dal 2 ottobre al 22 dicembre, 2 ore di caccia al tartufo più cena di 4 portate con vini Doc dell'Umbria: 80 euro. Pernottamento al castello a partire da 120 euro per camera doppia e prima colazione: petroia.it.

Grand tour del Rinascimento

Parte da Firenze il 26 ottobre un tour della Toscana di earthviaggi.eu che intende evidenziare le scoperte scientifiche, la straordinarietà degli artisti e l'audacia di idee e progetti, nonché riflettere sulla società dell'epoca e la centralità dell'essere umano, che proprio in questa regione effettuarono i primi e più importanti passi nel Rinascimento. Firenze è



di per se un museo a cielo aperto sulle conquiste del Quattrocento: David di Michelangelo (nella foto), da cui inizia il tour, Cupola del Brunelleschi, Battistero, Donatello, Cellini e buona parte dell'intera enciclopedia rinascimentale. Fondamentale il contributo di borghi e città come Arezzo che ha dato i natali al Vasari; Sansepolcro a Piero della Francesca e altri. Il tour è guidato da una esperta conoscitrice della regione. Quote da

1.430 euro.

I teatri dell'Emilia

In Emilia nel weekend 24-25 ottobre e nel ponte 5-8 dicembre si aprono 22 teatri storici — luoghi sacri della musica — nell'area tra Parma, Piacenza e Reggio. Non per spettacoli però, bensì per ammirarne gli stili e il valore storico e culturale: innanzitutto il Teatro Regio di Parma, tempio neoclassico, con visita di foyer, platea, laboratori di sartoria e scenografia, sala prove d'orchestra, camerini e palcoscenico; c'è poi il Teatrino del Castello di Vigoleno (Pc), l'antichissimo Ruggero Ruggeri di Guastalla (Re), il Farnese costruito in legno, il Teatro Giuseppe Verdi sulla rocca di Busseto, il Magnani di Fidenza e altri 16. Visite gratuite o a pagamento ma tutte da prenotare (visitemilia.com/eventi/teatri-aperti-in-emilia/). Per visite articolate si può far base a Parma: Hotel Farnese (in-hotels.com): da 117 euro stanza/notte.

Slurp: Eurochocolate!

Di nuovo nell'attivissima Umbria: a Perugia, dove dal 16 al 25 ottobre si terrà la 27ª edizione del Festival Internazionale del Cioccolato (eurochocolate.com). Il goloso evento — il più grande a livello europeo — si dipana fra i Giardini Carducci, Piazza Italia, Piazza della Repubblica, Corso Vannucci, Via Mazzini, Piazza Matteotti, Via Fani, Terrazza del Mercato Coperto e Piazza IV Novembre. I 130 espositori offrono degustazioni gratuite — guidate e non — e alcuni elementi ludici (info: info@eurochocolate.com). Per un tocco di squisitezze in più si può pernottare all'Antico Casale di Montegualandro a Tuoro, sul lago Trasimeno, distante circa 3/4 d'ora d'auto, che organizza su richiesta cene a tema cioccolato (anticocasale.it). Stanza doppia a partire da 90 euro.

In volo verso l'inverno

In Alto Adige 4 hotel-resort (falkensteiner.com/it/) si preparano a un inverno con l'adrenalina: oltre a passeggiate e pedalate, sta per lanciare un emozionante «Hike&Fly», ovvero raggiungere a piedi una vetta, da cui librarsi poi col parapendio (dai 70 ai 120 € a volo). Si inizia con l'inaugurazione, il 19 novembre, del nuovo 5 stelle/solo adulti Kronplatz (Pacchetto apertura fino al 23 dic.: 3 notti, pensione completa, sconti e facilitazioni, da 349 euro a notte). L'albergo è a Riscone, ai piedi del Plan de Corones nei pressi di Brunico e Bressanone con centri storici asburgici.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

L'Economia
SUPPLEMENTO DEL
CORRIERE DELLA SERA

LUNEDÌ 5 OTTOBRE 2020
ANNO XXIV - NUMERO 37

Direttore responsabile
LUCIANO FONTANA

Vicedirettore vicario
BARBARA STEFANELLI

Vicedirettori
DANIELE MANCA
VENANZIO POSTIGLIONE
GIAMPAOLO TUCCI

RCS MEDIAGROUP S.P.A.
Sede legale: via A. Rizzoli, 8 - Milano
Registrazione Tribunale di Milano
n. 490 del 16 settembre 2003

© 2020 COPYRIGHT RCS MEDIAGROUP S.P.A.
Tutti i diritti sono riservati. Nessuna parte di questo prodotto può essere riprodotta con mezzi grafici, meccanici, elettronici o digitali. Ogni violazione sarà perseguita a norma di legge.

REDAZIONE E TIPOGRAFIA
Via Solferino, 28 - 20121 Milano
Tel. 02-62821

RCS MEDIAGROUP S.P.A. DIR. PUBBLICITÀ
Via A. Rizzoli, 8 - 20132 Milano
Tel. 02-25841
Responsabile pubblicità: Andrea Galli
(andrea.galli@rcs.it) www.rcspubblicita.it

MASSIMO FRACARO (caporedattore)
Carlo Cinelli (caporedattore vicario)
Francesca Gambarini, Giuditta Marvelli (cposervizio),
Alessandra Puato, Stefano Righi (cposervizio)
Maria Silvia Sacchi, Isidoro Trovato
In redazione: Stefano Salvia (grafico)

Art Director: **BRUNO DELFINO**
Progetto: redazione grafica
a cura di **Michele Lovison**