

Rassegna Stampa

di Martedì 11 marzo 2025



Centro Studi C.N.I.

Sommario Rassegna Stampa

Pagina	Testata	Data	Titolo	Pag.
Rubrica Edilizia e Appalti Pubblici				
16	Il Sole 24 Ore	11/03/2025	<i>Urbanistica, tensione al Comune di Milano Senza casa 1.600 famiglie (G.Latour/S.Monaci)</i>	3
25	Italia Oggi	11/03/2025	<i>Il 110% esteso alla superficie (F.Poggiani)</i>	4
Rubrica Information and communication technology (ICT)				
4	Il Sole 24 Ore	11/03/2025	<i>UTILIZZATO LO STESSO SCHEMA DELLE AUTO (G.Noci)</i>	5
Rubrica Fisco				
40	Il Sole 24 Ore	11/03/2025	<i>Superbonus e strutture sociosanitarie, ammesso il diritto di superficie (G.Latour)</i>	6
Rubrica Normative e Giustizia				
23	Italia Oggi	11/03/2025	<i>POLIZZE CATASTROFALI, EMAIL ANIA PER DIRIMERE DUBBI</i>	7



Urbanistica, tensione al Comune di Milano Senza casa 1.600 famiglie

L'inchiesta

Nel limbo chi ha comprato: ferme le somme già versate e cantieri rimasti a metà

**Giuseppe Latour
Sara Monaci**

Centinaia di appartamenti e almeno 1.600 famiglie in attesa di una casa che potrebbe non arrivare mai. Nella quale hanno investito un pezzo consistente dei loro risparmi. Mentre avanza l'ultimo filone delle inchieste sull'urbanistica nel capoluogo lombardo, con i suoi riflessi politici, sia nazionali che locali, i cittadini coinvolti in questa vicenda drammatica si attrezzano per una battaglia che si annuncia lunga: si sono organizzati nel comitato «Famiglie sospese, vite in attesa» e hanno calcolato le prime cifre sull'entità del terremoto in atto a Milano.

Le case bloccate

«Ad oggi, sono stati sequestrati tre cantieri per circa 150 appartamenti, mentre ci sono altre indagini che coinvolgono altri nove cantieri, coinvolgendo ben 650 appartamenti. E non finisce qui: si parla di almeno altre venti indagini in corso per ulteriori 800 appartamenti», spiega Filippo Borsellino, tra i promotori dell'iniziativa. Secondo il comitato, i numeri sono addirittura sottostimati, perché a Milano oggi si sommano due fenomeni. Da un lato ci sono i sequestri che hanno fermato alcuni cantieri, dall'altro le opere che si sono bloccate per paura di essere travolte dall'onda anomala che si sta propagando in tutta la città.

Il risultato è che bloccati nel mezzo sono rimasti centinaia di cittadini, che hanno versato una somma a conferma del preliminare di acquisto (di solito nell'ordine del 30% del totale) e che adesso non sanno quando il loro appartamento sarà completato. Per loro le polizze fideiussorie, obbligatorie per legge, non sono attivabili, dal momento che presuppongono il fallimento dell'impresa per il recupero del prezzo versato. «Noi - dice ancora Borsellino - ci rivolgiamo principalmente al Parlamento. A questo punto non serve un

Salva Milano, ma un Salva famiglie, da approvare subito. Tenendo presente che per noi la giustizia deve fare il suo corso; ci riteniamo parte lesa, perché oggi siamo gli unici a pagare». Sabato mattina alle 11:30 il Comitato organizzerà un presidio davanti al Comune di Milano.

Le dimissioni a Palazzo Marino

Ieri è stata anche la giornata della resa dei conti dell'assessore dimissionario alla Casa, Guido Bardelli, che al consiglio comunale di Milano ha dato il suo punto di vista sulla vicenda delle intercettazioni imbarazzanti a suo carico. In una conversazione, intercettata nell'inchiesta della procura, con Giovanni Oggioni, ex manager dell'urbanistica del Comune indagato per corruzione, Bardelli dichiarava a fine 2023 che la giunta dovesse «cadere», anche se poi ne è entrato a far parte sei mesi dopo. Inoltre criticava il Pgt firmato dal collega assessore al

All'addio di Bardelli proteste e striscioni per chiedere le dimissioni del sindaco Sala

l'Urbanistica Giancarlo Tancredi, ritenendolo un Piano troppo vicino alle indicazioni della procura. Bardelli non è però indagato o coinvolto nella vicenda delle inchieste sul presunto abuso edilizio. «Vi chiedo di valutare la mia lealtà. Ho a cuore tre cose, la prima è che la giunta possa proseguire la sua azione; la seconda è che sia rispettata la segretezza della corrispondenza; la terza è la tutela delle persone a me care. Le mie dimissioni possono realizzare ognuna di queste cose», ha detto.

La seduta è stata caratterizzata da tensioni e proteste, soprattutto da parte di Fdi che ha chiesto con striscioni le dimissioni del sindaco Giuseppe Sala. Bardelli ha trovato invece la solidarietà del sindaco: «Mi dispiace molto, perché in questi mesi a mio giudizio e non solo ha fatto un lavoro molto buono. Il messaggio incriminato non mi ha fatto certo piacere, ma non voglio nemmeno dargli un valore che esorbiti dal contesto. Se fosse resa pubblica la messaggistica di tutti noi per un anno di fila non credo che non si verificassero situazioni di grave imbarazzo».

Imprese & Territori

Cdp Venture Capital, raggiunti 15 miliardi di risorse gestite

Arkipiù
VOSTRO FUTURO
CONTRIBUIAMO INSIEME IL FUTURO



Risoluzione dell'agenzia delle entrate sui lavori sugli immobili detenuti dagli enti

Il 110% esteso alla superficie

Le Onlus potranno beneficiare delle detrazioni edilizie

DI FABRIZIO G. POGGIANI

La peculiare modalità di determinazione dei limiti di spesa ammessi alla detrazione superbonus di una Onlus, di una organizzazione di volontariato (OdV) o di una associazione di promozione sociale (Aps), che sostengono spese per interventi su un immobile di categoria catastale B/1, B/2 e D/4, è applicabile anche con riferimento agli immobili detenuti mediante il diritto di superficie. L'Agenzia delle entrate, con la risoluzione 19/E di ieri, fa un passo indietro, fornendo ulteriori chiarimenti in merito alla rilevanza della proprietà superficaria ai fini dell'applicazione della particolare modalità di determinazione dei limiti di spesa, di cui al comma 10-bis dell'art. 119 del dl 34/2020, convertito nella legge 77/2020.

Com'è noto, ai sensi del comma 10-bis del citato art. 119, determinati enti non commerciali (Onlus, OdV o Aps) che svolgono prestazioni di servizi socio-sanitari e assistenziali, i cui membri del consiglio di ammini-

strazione non percepiscono alcun compenso o indennità di carica e che effettuano gli interventi agevolabili su edifici di categoria catastale B/1, B/2 e D/4, posseduti in data anteriore all'1/06/2021, possono determinare il limite di spesa ammesso alla detrazione, di cui al medesimo art. 119, moltiplicando il limite unitario, previsto per le singole unità immobiliari, per il rapporto tra la superficie complessiva dell'immobile oggetto degli interventi ammessi alla detrazione e la superficie media di una unità abitativa immobiliare, come ricavabile dal Rapporto Immobiliare pubblicato dall'Osservatorio del mercato immobiliare (Omi).

La citata norma è stata emanata, come indicato anche nel documento di prassi, per la circostanza che i detti enti, soprattutto di quelli che si occupano dei servizi socio-sanitari-assistenziali, esercitano la propria attività in unità immobiliari di grandi dimensioni, stante il fatto che le norme vigenti e gli standard funzionali impongono la disponibilità di superfici appositamente attrezzate e di

non modesta entità.

Come richiesto specificatamente dal comma 10-bis dell'art. 119 citato gli immobili devono essere posseduti dall'ente, però, "a titolo di proprietà, nuda proprietà, usufrutto o comodato d'uso gratuito", quindi sicuramente non in locazione e con l'ulteriore incertezza in presenza di una detenzione in diritto di superficie, ai sensi dell'art. 832 c.c., tenendo conto che con altro documento di prassi (circ. 3/E/2023) è stato precisato che, ai fini della verifica del rispetto della condizione relativa al possesso dell'immobile, l'elencazione dei titoli rilevanti contenuta nella disposizione normativa (proprietà, nuda proprietà, usufrutto o comodato d'uso gratuito) deve considerarsi tassativa.

Si evidenzia, inoltre, che il codice civile qualifica il superficario come titolare di un vero e proprio diritto di proprietà, limitato al solo edificio e non esteso al terreno su cui lo stesso sorge, che gli consente di godere e disporre delle cose in modo pieno ed esclusivo, così come stabilito dal citato art. 832 c.c. (a sostegno, Cassazione, sentenza

n. 22534/2023).

Pertanto, per l'Agenzia delle entrate, l'unità immobiliare detenuta dall'ente in diritto di superficie deve ritenersi inclusa nell'ambito applicativo del comma 10-bis dell'art. 119 del dl 34/2020, tenendo ulteriormente conto del particolare contesto dell'agevolazione in commento e delle finalità che il legislatore ha voluto perseguire.

La detta conclusione, peraltro, non fa comunque venire meno il carattere tassativo dei titoli in forza del quale l'immobile deve essere posseduto dal contribuente, in quanto la proprietà superficaria deve ritenersi inclusa nell'ambito oggettivo di applicazione della disposizione quale "tipo" di proprietà.

Pertanto, conclude l'agenzia, deve ritenersi superata la precedente risposta (numero 2/2024) nella parte in cui si conclude per l'esclusione, dall'ambito di applicazione del citato comma 10-bis dell'articolo 119 del decreto legge 34/2020, delle Onlus, delle OdV e delle Aps che risultano detentori, in virtù di un diritto di superficie, dell'unità immobiliare oggetto degli interventi edilizi agevolabili con il superbonus.





L'analisi

UTILIZZATO LO STESSO SCHEMA DELLE AUTO

di **Giuliano Noci**

Gli Stati Uniti amano pensarsi come gli incontrastati signori della tecnologia avanzata, soprattutto quando si parla di semiconduttori. Guardano la Cina dall'alto in basso, convinti che Pechino sia destinata a restare perennemente indietro, a inseguire senza mai raggiungere. Ma la storia dell'innovazione è disseminata di ribaltoni inaspettati e, forse, gli americani farebbero bene a guardarsi alle spalle.

Alcuni dati sembrano supportare questa ipotesi. Nonostante il famigerato (per noi occidentali) piano Made in China 2025 avesse fissato per quest'anno di produrre internamente il 70% del fabbisogno cinese dei chip, la realtà è che Pechino riesce a stento a raggiungere il 20%. Tanto che negli ultimi anni il Dragone ha acquistato semiconduttori dall'estero per oltre 300 miliardi di dollari. Si tratta di forniture relative ai chip più avanzati (come il sistema di litografia ultravioletta estrema), quelli che devono essere utilizzati per i data center e per applicazioni di IA.

Un vantaggio nel mondo dei semiconduttori è foriero di una leadership non solo tecnologica ma anche geopolitica, stante il ruolo chiave giocato dai chip nello sviluppo dell'IA che appare all'orizzonte come la vera grande leva su cui si giocherà la competizione economica, militare e geopolitica dei prossimi decenni. Per questo gli Usa hanno deciso di cercare di consolidare la propria leadership attraverso due linee di azione. Da un lato, hanno

varato – sotto l'Amministrazione Biden – il Chips Act: uno stanziamento di 52 miliardi di dollari a sostegno dell'industria elettronica americana; dall'altro, hanno impedito l'esportazione di chip avanzati verso la Cina.

Sotto traccia, ma non troppo, il quadro sta tuttavia cambiando. Secondo molteplici dimensioni. In primis, sono ormai numerosi gli scienziati cinesi, che svolgevano la propria ricerca sui semiconduttori negli Usa, ad aver risposto positivamente al richiamo di Pechino. D'altro canto, secondo la Georgetown University gli studiosi cinesi hanno pubblicato nel quinquennio 2018-2023 un numero impressionante di articoli scientifici sui chip (circa 161.000) superiore alla somma degli tre Paesi più prolifici (Stati Uniti, India e Giappone). A giugno 2024, Pechino ha lanciato un fondo di investimento focalizzato sull'industria dei semiconduttori, che ha raccolto 48 miliardi di dollari.

Sono certo che non pochi lettori staranno pensando: "I cinesi sono tanti, è del tutto legittimo che la quantità delle loro pubblicazioni sia così elevata". In verità, se guardiamo bene ai contenuti pubblicati e ad alcuni recenti risultati, si potrebbe profilare all'orizzonte un "salto della quaglia" tecnologico da parte dei cinesi. Faccio riferimento alla fotonica del silicio, che utilizza segnali ottici a basso consumo con una minima generazione di calore su lunghe distanze. Si tratta di una tecnologia la cui industrializzazione permetterebbe una gestione efficace dell'annoso problema del

consumo energetico nei data center. In particolare, il JFS Laboratory, con sede a Wuhan, è riuscito a illuminare una sorgente laser integrata con un chip basato sul silicio, la prima volta che questo è stato realizzato con successo in Cina. Si tratta di un traguardo che non sposta ancora l'asse della competizione (trasformare le scoperte scientifiche in prodotti commerciali non è agevole), ma potrebbe aiutare Pechino a superare le attuali barriere tecniche nella progettazione dei chip e a raggiungere l'autosufficienza nonostante le sanzioni statunitensi.

Se la Cina riuscisse ad avanzare nella fotonica del silicio – un settore che non dipende dalla litografia ultravioletta estrema (Euv) dominata dagli Stati Uniti – non solo riuscirebbe a superare le attuali restrizioni tecnologiche e le sanzioni imposte dall'Occidente ma anche a ridefinire il panorama globale dei semiconduttori. Tutto sommato ripeterebbe quanto realizzato nell'automotive, dove percependo di non riuscire a colmare il gap sui motori endotermici ha puntato su un nuovo paradigma: quello che vede l'automobile come un oggetto digitale. Sottovalutare la Cina nei semiconduttori potrebbe essere l'errore più costoso che gli Usa abbiano mai fatto. Se Pechino riuscirà a fare il salto tecnologico che già si intravede all'orizzonte, non solo sfuggirà alle restrizioni occidentali, ma riscriverà le regole del gioco. E allora, più che imporre sanzioni, a Washington toccherà imparare a rincorrere.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Superbonus e strutture socio-sanitarie, ammesso il diritto di superficie

Terzo settore

**Può essere assimilato
alla proprietà e consente
di usare il regime speciale**

Giuseppe Latour

Il diritto di superficie può essere considerato semplicemente una tipologia particolare di proprietà. Per questo è sufficiente a dare accesso ai benefici del superbonus riservato alle strutture socio-sanitarie nell'ambito del Terzo settore. Il principio viene affermato dall'agenzia delle Entrate, con la risoluzione 19/E, pubblicata ieri.

Sotto esame c'è il superbonus dedicato alle strutture socio-sanitarie. Si tratta di una particolare tipologia di agevolazione, già oggetto nel corso dei mesi di diversi chiarimenti da parte dell'amministrazione finanziaria. Per Onlus, organizzazioni di volontariato e associazioni di promozione sociale che svolgono attività di prestazione di servizi socio-sanitari e assistenziali «e che possiedono gli immobili oggetto degli interventi agevolabili» - riepiloga la risoluzione - è prevista una particolare modalità di calcolo dei massimali ai quali applicare lo sconto fiscale. In sostanza, il limite base viene moltiplicato per un coefficiente che consente di tenere conto della dimensione molto ampia che, solitamente, hanno queste unità.

Questo allargamento dello sconto è limitato ad alcuni titoli che di-

mostrano il possesso dell'immobile. Secondo la circolare 3/E del 2023 il loro elenco, inserito al comma 10 bis dell'articolo 119 del decreto Rilancio, è tassativo: si tratta di proprietà, nuda proprietà, usufrutto o comodato d'uso gratuito. Ora le Entrate si chiedono se il diritto di superficie rientri in questo elenco.

Per capirlo, la stessa Agenzia spiega cos'è il diritto di superficie: «Può concretizzarsi - dice la risoluzione - nel diritto di costruire e mantenere la proprietà di una costruzione sul suolo altrui, oppure nel diritto di proprietà su una costruzione già esistente». Quindi, il diritto sul terreno viene separato da quello sull'immobile che viene realizzato su quel terreno. «Il Codice civile, dunque - prosegue la risoluzione -, qualifica il proprietario superficario come titolare di un vero e proprio diritto di proprietà (limitato al solo edificio e non esteso al terreno su cui lo stesso sorge), che gli consente di «godere e disporre delle cose in modo pieno ed esclusivo».

Insomma, secondo le Entrate, il diritto di superficie è assimilabile alla proprietà. E potrà essere ammesso al superbonus per le strutture socio-sanitarie, purché siano rispettati tutti gli altri requisiti previsti dalla legge. «Tale conclusione - dice infine la risoluzione - non fa comunque venir meno il carattere tassativo dei titoli in forza del quale l'immobile deve essere posseduto dal contribuente, in quanto la proprietà superficaria deve ritenersi inclusa nell'ambito oggettivo di applicazione della disposizione quale "tipo" di proprietà».

© RIPRODUZIONE RISERVATA





POLIZZE CATASTROFALI, EMAIL ANIA PER DIRIMERE DUBBI

La Legge di Bilancio 2024 ha introdotto l'obbligo di assicurazione contro i danni causati da eventi catastrofali per le imprese italiane. Entro il 31 marzo 2025 le aziende dovranno sottoscrivere una polizza assicurativa. Lo ricorda l'Ania, che raggruppa le imprese di assicurazione, spiegando che si tratta di "una novità importante che riguarda il tessuto produttivo del Paese: milioni di imprese che, in questo modo, possono proteggersi e costruire un futuro più sereno". Per agevolare la diffusione e la comprensione delle novità introdotte dalla legge, l'Ania ha attivato l'indirizzo di posta elettronica catnat@ania.it, al quale è possibile inviare domande e richieste di approfondimento.

Ma quanto spenderanno ristoranti, hotel e officine da Nord a Sud a partire dal 31

marzo? I calcoli li ha fatti facile.it, per tre diverse attività commerciali, ristorante, autofficina e hotel, a Milano, Roma e Palermo. Nel caso del ristorante è stato considerato un immobile da 300.000 euro contenente attrezzatura di valore pari a 100.000 euro; con queste caratteristiche, il premio annuale per sottoscrivere un'assicurazione Cat Nat a Milano è pari a 343,50 euro, valore che diventa 401 euro a Roma e 469 euro a Palermo. Per l'autofficina (fabbricato dal valore di 400.000 euro e 200.000 euro di attrezzatura) a Milano si pagano 359 euro, a Roma 434 euro e 551 euro a Palermo. Per l'hotel, immobile di 1 milione di euro e attrezzatura per 500.000 euro, a Milano 703,5 euro, a Roma 720,5 e a Palermo 1.033,5 euro.

© Riproduzione riservata

Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.



159329