

## Quel "tesoro" appeso a muri e facciate

### Quel "tesoro" appeso a muri e facciate

I rapporti con il condominio possono facilmente trasformarsi in una seccatura e comportare grosse spese. Ma, cosa meno risaputa, a certe condizioni sono anche in grado di fruttare guadagni: denaro che finisce nelle tasche di ciascun proprietario. Come? Valorizzando quel che si possiede e che, magari, ci si dimentica di avere. Si sta parlando degli spazi comuni, quelli inutilizzati ma anche quelli che possono vedersi aggiungere funzioni diverse. Quelli racchiusi tra le quattro mura (cantine e sottotetti non adoperati o i locali del portiere abbandonati) ma anche quelli all'aria aperta: i cortili vasti, i tetti pendenti e quelli piani, i muri privi di finestre e le impalcature delle ristrutturazioni. A ciascuna di queste possibilità dedichiamo un'analisi, partendo dalla cartellonistica pubblicitaria.

Il settore è in Italia rigidamente ripartito in due differenti specializzazioni. Da una parte vi è la pubblicità tradizionale (tabelloni con manifesti di 6 metri per 3, insegne luminose sui tetti o sui lastrici solari e, meno adatti ai condomini, maxiposter luminosi di 8 o 12 metri per 4). Dall'altra vi sono i cosiddetti "teli pittorici" (in genere da 140 a 300 metri quadrati), opere uniche di dimensioni che si adattano agli spazi esistenti. Non hanno come scopo quello di propagandare un prodotto, ma l'immagine di una società, o meglio la sua "filosofia".

#### I tabelloni

I tabelloni tradizionali sono ovviamente quelli che hanno un mercato più vasto, diffuso in tutti i centri medio-grandi. A dettare i canoni sono la visibilità e la zona: è preferita la collocazione in arterie di grande scorrimento, strade pedonali, meglio se chic, vicino ai supermercati o alle zone fieristiche, in zone commerciali. L'installazione è possibile sui frontespizi ciechi dei palazzi, ma è più comune sulle impalcature di immobili in via di ristrutturazione. In quest'ultimo caso, per "giustificare" economicamente l'installazione il cantiere deve durare almeno un anno e mezzo-due anni.

«Spesso - spiega Giovanni Mongini, procuratore generale della società Tmc Pubblicità - le spese per i lavori sono coperte dai ricavi della pubblicità che, anzi, possono anche fruttare una cifra ulteriore. In alcuni casi capita addirittura che offriamo chiavi in mano pacchetti che prevedono i lavori edili in cambio dell'ospitalità data ai tabelloni». Ma quanto si guadagna?

«A Milano e a Roma i canoni medi sono sui 5mila euro annui per ciascun poster di 6 metri per 3. Mettiamo che sull'impalcatura ce ne stiano sei, ecco che l'incasso sarebbe di 30 mila euro. In città minori gli incassi scendono del 60 per cento. Le entrate sono influenzate dai costi e dalle scelte comunali: per esempio, a Firenze le tasse sulla pubblicità sono elevatissime e a Venezia è consentita l'installazione solo nelle zone periferiche». Le insegne luminose sui tetti, invece, a Milano si collocano sui 10mila euro annuali.

I contratti per le installazioni fisse sono quinquennali, quelli sulle impalcature annuali, con possibilità di rinnovo e adeguamento al costo della vita dopo il secondo anno o per tutta la durata del cantiere. I regolamenti comunali bloccano spesso la collocazione dei cartelloni nelle zone di pregio artistico e architettonico, mentre il Codice della strada li limita in determinati punti, come incroci e rotonde (per evitare che gli automobilisti si distraggano).

#### I teli

Un mercato più ricco, ma di nicchia, è quello dei teli pittorici. Spiega Lucio Bergamaschi, amministratore delegato della Big Size: «Milano e Roma, da sole, si accaparrano quasi tutte le offerte e sono le uniche grandi città che hanno richieste fuori dai centri storici, in zone commercialmente pregiate. In tono minore è Torino, mentre per le altre papabili (Napoli, Genova, Bologna e Firenze) i teli pittorici sono eccezioni. Altrove capitano solo in occasione di lanci di grosse aziende locali. La diffusione è in flessione rispetto ad anni fa. In genere si utilizzano le impalcature degli immobili in via di ristrutturazione».

I canoni variano moltissimo: da 5mila a 40mila euro al mese a Roma e a Milano, cifre che scendono del 30% altrove. I contratti sono di tre-quattro mesi almeno (la durata minima delle ristrutturazioni), rinnovabili.

### In assemblea

#### Le regole

Se l'installazione avviene su un muro cieco e inutilizzato, è difficile sostenere che porti a gravi disagi: perciò per la delibera condominiale basta la maggioranza dei partecipanti all'assemblea e dei millesimi. Se invece sono interessate le impalcature, è necessario ottenere almeno la maggioranza prevista per le innovazioni (maggior parte dei condomini e due terzi dei millesimi). È più prudente, comunque, cercare di raggiungere l'unanimità, che talora non è difficile da conseguire: infatti le impalcature sono necessarie per ristrutturare l'immobile e tanto vale sfruttarle. Le maggiori polemiche provengono da chi è in affitto e subisce solo i disagi, senza godere del canone (salvo accordi interni che permettano anche all'inquilino di beneficiarne).

### Il versante fiscale

#### Come si tassano i redditi

Le somme percepite dal condominio a titolo di canoni di locazione o concessione vanno ripartite dall'amministratore condominiale per quota ai singoli condomini. Spetta poi a questi ultimi indicarle nella propria dichiarazione dei redditi. I canoni relativi alle parti comuni (per esempio l'ex portineria) vanno riportati tra i redditi di fabbricato, secondo le procedure usuali (deduzione del 15% a titolo di spese e confronto con la rendita catastale). Quelli percepiti per ospitare le antenne o i cartelloni vanno invece riportati nei cosiddetti «redditi diversi». Lo ha chiarito, per quel che riguarda le antenne, l'agenzia delle Entrate in un articolo pubblicato sulla rivista telematica Fiscooggi, spiegando che in questo caso non si tratta di un contratto di locazione (che presuppone, dietro il pagamento di una somma, il godimento di un bene immobile), ma di una "obbligazione di permettere" che i proprietari dell'immobile si assumono nei confronti della società di telecomunicazioni, alla quale viene consentito l'accesso ai locali per l'installazione di antenne, ripetitori e stazioni radio,

nonché di compiere i lavori di adattamento necessari, oltre alla manutenzione e alla gestione degli impianti.

articolo di Silvio Rezzonico e Giovanni Tucci tratto da Il Sole 24ORE