

Rassegna stampa

Centro Studi C.N.I. 27 aprile 2019



BONUS SISMA

Sole 24 Ore 27/04/19 P. 17 SISMABONUS CONVERTIBILE IN SCONTO DEL FORNITORE DE STEFANI LUCA 1

EDILIZIA

Corriere Della Sera 27/04/19 P. 37 UPTOWN, PASSAGGIO A NORD-OVEST ALCHE MILANO AVRA' IL SUO SMART DISTRICT BOCCONI SERGIO 2

EFFICIENZA ENERGETICA

Sole 24 Ore 27/04/19 P. 8 CONDOMINI, UN ASSIST DA SNAM E UNICREDIT PER LA RIQUALIFICAZIONE DOMINELLI
CELESTINA 4

FLAT TAX

Italia Oggi 27/04/19 P. 28 ESCLUSIONE DEI SOCI MINORITARI DALLA FLAT TAX MANDOLESI
GIULIANO 5

Sismabonus convertibile in sconto del fornitore

IMMOBILIARE

Credito utilizzabile esclusivamente tramite compensazione

Luca De Stefani

Via libera, nel decreto crescita, al trasferimento del credito d'imposta al fornitore dei lavori, tramite applicazione dello sconto alla pari, anche per la detrazione Irpef o Ires del 50% sulle misure antisismiche riferite a costruzioni adibite ad abitazione o ad attività produttive e per quella del 70% sulle misure antisismiche da cui derivi una riduzione del rischio sismico di una classe di rischio, o dell'80% con una riduzione di due classi, in precedenza escluse dalla cessione.

Per gli interventi antisismici sulle parti comuni, che consentono una detrazione Irpef o Ires del 75% (riduzione di una classe di rischio) o dell'85% (riduzione di due classi), e per le detrazioni Irpef o Ires del 75% o 85% per l'acquisto di un'unità immobiliare, facenti parte di edifici demoliti e ricostruiti con criteri antisismici da imprese (articolo 16, comma 1-septies, Dl 63/13), i soggetti beneficiari (anche se non incapienti) di queste detrazioni (da ripartire in cinque anni, direttamente, nel modello Redditi o 730) possono optare per la cessione del corrispondente credito, per intero, ai fornitori che hanno effettuato gli interventi ovvero ad altri soggetti privati, ma non a istituti di credito e intermediari finanziari (con facoltà di questi ultimi di successiva cessione, non a banche) (articolo 16, commi 1-quinquies e 1-septies, Dl 63/13).

In alternativa alla detrazione diretta o alla «cessione», dall'entrata in vigore del decreto i beneficiari delle detrazioni possono optare per un contributo di pari ammontare, sotto forma di sconto sul cor-

rispettivo dovuto, anticipato dal fornitore che ha effettuato gli interventi e a quest'ultimo rimborsato sotto forma di credito d'imposta, da utilizzare "esclusivamente" (parola aggiunta nell'ultima versione del testo) in compensazione, in cinque quote annuali di pari importo. Questo trasferimento del credito al fornitore tramite lo sconto è possibile non solo per i due interventi antisismici, ma anche per tutti gli altri interventi antisismici indicati nell'articolo 16 del Dl 63/13 ed esclusi dalla «cessione». In particolare, vale anche

- per la detrazione Irpef o Ires del 50% sulle misure antisismiche riferite a costruzioni adibite ad abitazione o ad attività produttive;
- per la detrazione Irpef o Ires del 70% sulle suddette misure antisismiche da cui deriva una riduzione del rischio sismico di 1 classe di rischio o dell'80% con una riduzione di 2 classi.

Anche a seguito del Dl, non è ancora possibile cedere a terzi o trasferire ai fornitori (tramite lo sconto) i crediti d'imposta, generati dalle detrazioni Irpef del 50% per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio, del 50% per il bonus mobili e grandi elettrodomestici o del 36% per il bonus giardini.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



IL PROGETTO LO SVILUPPO EDILIZIO

Uptown, passaggio a Nord-Ovest

Anche Milano avrà il suo smart district

In un'area adiacente alla Fiera e al Mind. Borrè: «I motori periferici fanno crescere la città»

di Sergio Bocconi

«Sì, Milano è una delle metropoli europee sulla quale nei prossimi anni si concentreranno investimenti immobiliari internazionali per diversi miliardi, secondo alcune stime a due cifre. Ne abbiamo avuto anche noi segnali importanti. E fino a qualche tempo fa si trattava soprattutto di operazioni "opportunistiche", ora invece gli operatori guardano al medio-lungo termine. Un cambio di passo, destinato a durare, che ci permetterà di valorizzare il nostro ruolo di sviluppatori, forti delle competenze acquisite in varie esperienze, e in particolare le ultime: Expo e Cascina Merlata-Uptown». Luigi Borrè è presidente di EuroMilano, società di consulenza, promozione e sviluppo immobiliare che ha ideato il masterplan e ora lavora alla realizzazione del progetto nell'asse Nord-Ovest di Milano.

«La città ha già visto interventi che hanno cambiato volto e skyline al centro», prosegue Borrè. «Ora, in linea con quanto sta avvenendo in Europa, il focus passa allo sviluppo di alcuni quartieri periferici. Contrariamente al passato però non si tratta di costruire isole residenziali, bensì "motori periferici", nuove centralità

che fanno crescere la città: luoghi dove le persone vivono meglio e che al tempo stesso ospitano iniziative nuove, centri sanitari, di formazione e di ricerca, headquarter di multinazionali. Ebbene in particolare lo smart district Uptown in corso di realizzazione, si presenta proprio con queste caratteristiche, adiacente com'è alla Fiera e al Mind, il distretto dell'innovazione nel quale si concentreranno le sedi di Bosch e Ibm, Human Technopole, il nuovo centro Galeazzi e il campus scientifico dell'Università Statale».

L'area, che presenta una superficie complessiva di 900 mila metri quadri, 300 mila dei quali destinati a parco pubblico (più o meno come il Sempione, già vivibili e vissuti), ha in un certo senso fatto il primo grande salto con l'Expo. EuroMilano, nata in realtà 90 anni fa ma da 30 concentrata nello sviluppo immobiliare (attività separata rispetto a quella classica del costruttore), dopo il 2008 subisce la crisi generale e del settore. Nel 2014 beneficia però di una ricapitalizzazione per 185 milioni portata a termine da Intesa Sanpaolo, principale azionista, affiancato da UnipolSai, Brioschi e le coop Corcab, accompagnata da un cambio alla radice della governance, e può completare due progetti già in corso relativi ad housing so-

ziale e parcheggi. Ne gestisce però una temporanea destinazione diversa: diventano così il villaggio Expo sette torri che ospitano le delegazioni di tutto il mondo. Al termine dell'esposizione EuroMilano, nel ruolo di general contractor, si occupa del ripristino delle torri destinate all'housing sociale, cioè i 397 appartamenti che ora sono stati tutti collocati nelle varie forme contrattuali previste e dove vivono circa 1.200 persone. Altre quattro torri sono in costruzione dall'inizio dell'anno e i 300 appartamenti saranno completati a fine 2020. Viene quindi avviata la progettazione dell'area di residenza libera, Uptown, adiacente a quella che sarà successivamente destinata a Mind. «L'obiettivo fin dall'inizio è stato dar vita a un vero smart district», dice l'amministratore delegato Attilio Di Cunto, «cioè non solo con appartamenti attrezzati di "domotica" ma anche il primo a emissioni zero, visto che per riscaldamento e condizionamento si farà affidamento a teleriscaldamento e geotermia, le luci pubbliche saranno a led, l'area sarà interamente coperta da wifi, ci sarà un servizio di car-sharing locale e convenzionato, bus a guida autonoma, 10 chilometri di piste ciclabili». I primi 140 appartamenti, che saranno consegnati entro l'estate, sono stati ven-

duti tutti per circa 40,6 milioni. Altri 280 suddivisi in due tranche verranno consegnati nel 2020-2021: per i primi 140 le vendite hanno raggiunto il 93% (48 milioni) e per gli altri il 30% (15 milioni). Alla fine per tutto Uptown sono previste entro fine 2026 2.500-2.700 abitazioni.

Già, ma perché la nuova area sia in realtà un vero «motore di sviluppo» per Milano, è anche indispensabile che alla città sia collegata. Certo da Uptown, che dista in linea d'aria circa 5,5 chilometri dal centro del capoluogo lombardo, si arriva in breve tempo

e facilmente a Malpensa o a

Orio al Serio, ma chi

vuole andare in

città per lavoro o

altro senza usare

l'auto (anche in sharing)? Una

linea di bus porta

in pochi minuti alla

fermata della metro Moli-

no Dorino, in più c'è il passante (che prevederà un'ulteriore

fermata) proprio fra Mind e

Uptown, e infine c'è l'alta velocità, che potrà essere potenziata e che si ferma a Rho Fiera.

Per la serie: la grande Milano sarà interconnessa. Anche, ma non solo, attraverso la banda larga.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

L'aumento

EuroMilano è stata ricapitalizzata per 185 milioni nel 2014 dai soci Intesa e Unipol



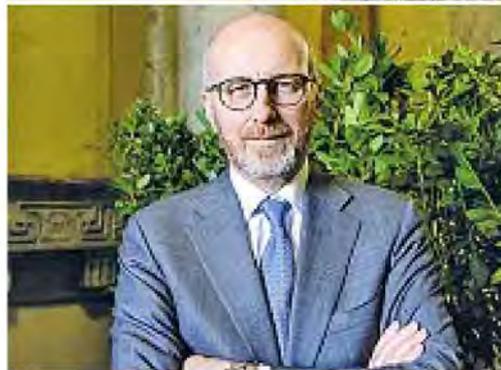
Rendering
 Tra i progetti dello smart district Uptown c'è anche la realizzazione di un grande centro commerciale (a lato il rendering) che andrà ad affiancarsi agli appartamenti e al grande parco. Al termine del progetto ad Uptown verranno costruite entro fine 2026 2.500-2.700 abitazioni

Dov'è

● Lo smart district Uptown è vicino alla Fiera e al Mind, il distretto dell'innova-



zione nel quale si troveranno le sedi di Bosch e Ibm, Human Technopole, il nuovo Galeazzi



Il parco

Sopra, il presidente di EuroMilano, Luigi Borrè. La società di consulenza, promozione e sviluppo immobiliare sta lavorando a un progetto nell'asse nord-ovest di Milano. In alto, un particolare del parco nello smart district Uptown in corso di realizzazione



Condomini, un assist da Snam e UniCredit per la riqualificazione

EFFICIENZA ENERGETICA

Facilitazioni creditizie
per gli edifici sui progetti
proposti dalla Esco Tep

Celestina Dominelli

Asse tra Snam e UniCredit per facilitare interventi di riqualificazione energetica dei condomini. La società guidata da Marco Alverà ha infatti firmato un accordo, tramite la sua controllata Tep Energy Solution, con l'istituto di Piazza Gae Aulenti che prevede la possibilità per la banca di erogare agli edifici residenziali sul territorio italiano facilitazioni creditizie sui progetti proposti nell'ambito dell'efficientamento energetico e del miglioramento antisismico da Tep, che è una Esco (energy service company), cioè una società specializzata nell'offerta di servizi energetici. Tali attività, che includono la realizzazione di cappotti termici, la sostituzione degli infissi e la riqualificazione delle centrali termiche, rientrano nel pacchetto "CasaMia" offerto da Tep, che propone di finanziare gli interventi con il risparmio sui consumi e la cessione del credito d'imposta.

Ma quale sarà il ruolo di UniCredit? In base all'accordo, la banca potrà concedere su tutta la penisola ai condomini mutui chirografari, a tasso fisso o variabile e dalla durata fino a 10 anni, per il pagamento dei lavori che potranno anche fare leva sulle detrazioni Ecobonus (fino al 75% dell'importo degli interventi) e Sismabonus (fino all'85%). In questo modo, gli edifici potranno usufruire di tassi convenzionati e godere di tempi certi e contenuti per la conclusione delle istruttorie di mutuo, avvalendosi di prodotti e iter specifici per il settore.

«L'efficientamento energetico e

gli interventi di consolidamento antisismico – spiega Cristian Acquistapace, senior vice president Energy Efficiency Development di Snam – rappresentano una grande opportunità per i condomini, specie alla luce dei vantaggi offerti dal trasferimento del credito d'imposta. Grazie a queste soluzioni è possibile risparmiare fino alla metà dei consumi energetici, migliorando il comfort degli edifici e aumentandone il valore». La riqualificazione energetica e strutturale degli edifici, gli fa eco Remo Taricani, co-CEO Commercial Banking Italy di UniCredit, «è un tema di rilevanza assoluta in un Paese, il nostro, in cui l'età media dei condomini e dei caseggiati in genere è piuttosto elevata. Con accordi con grandi operatori del settore come Snam, UniCredit intende mettere a

300

I pacchetti "CasaMia"

È il numero di condomini che hanno scelto finora la soluzione firmata da Tep

disposizione strumenti creditizi adeguati che, insieme alle detrazioni previste dalla normativa, permettano a tutti i soggetti interessati di portare avanti interventi rilevanti ma di sicura convenienza».

Finora Snam ha offerto, tramite Tep, il pacchetto "CasaMia" a oltre 300 condomini in tutta Italia confermando l'impegno messo nero su bianco nel piano strategico 2018-2022 che destina 850 milioni di euro di investimenti, attraverso il progetto Snamtec, alla sostenibilità, all'innovazione tecnologica e alle nuove linee di business legate alla transizione energetica.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Esclusione dei soci minoritari dalla flat tax

Con la risposta all'interpello n.126 l'Agenzia delle entrate rimescola le carte delle esclusioni del regime forfettario e fa fuori dalla possibilità di utilizzare il regime agevolato anche i soci di minoranza di società a responsabilità limitata.

Il caso in questione riguarda un contribuente che svolge l'attività di commercialista ed al contempo è co-amministratore e co-proprietario con una quota di partecipazione al 49% di una società tra professionisti costituita sotto la forma giuridica di srl. L'Agenzia delle entrate in questo caso prende una posizione netta e, a parere di chi scrive, poco comprensibile stabilendo che «il possesso di una partecipazione al 49% determina una forma di controllo di cui all'articolo 2359, primo comma, n. 2, del codice civile».

Il primo comma dell'articolo 2359 del c.c. dispone che sono società controllate:

- 1) le società in cui un'altra società dispone della maggioranza dei voti esercitabili nell'assemblea ordinaria;
- 2) le società in cui un'altra società dispone di voti sufficienti per esercitare un'influenza dominante nell'assemblea ordinaria;
- 3) le società che sono sotto influenza dominante di un'altra società in vir-

tù di particolari vincoli contrattuali con essa.

Quindi, secondo l'interpretazione dell'Agenzia delle entrate che richiama espressamente il punto 2 dell'articolo 2359, il 49% costituirebbe una quota sufficiente per esercitare un'influenza dominante nell'assemblea ordinaria di una società peccato però che tale «influenza» risulterebbe determinante o dominante solo nel caso lo statuto societario fosse stato modificato prevedendo quorum deliberativi diversi da quanto disposto dall'articolo 2479 del codice civile.

L'articolo 2479 infatti dispone che «Salvo diversa disposizione dell'atto costitutivo l'assemblea si riunisce presso la sede sociale ed è regolarmente costituita con la presenza di tanti soci che rappresentano almeno la metà del capitale sociale e delibera a maggioranza assoluta e, nei casi previsti dai numeri 4) e 5) del secondo comma dell'articolo 2479 (modifiche atto costitutivo e oggetto sociale), con il voto favorevole dei soci che rappresentano almeno la metà del capitale sociale».

Nel caso trattato nell'interpello numero 126 dunque, seguendo quanto indicato dall'articolo 2479, è il socio con il 51% ad avere il controllo totale della società e solamente nel caso in cui il quorum venisse incrementato

anche solo di un 1% il voto favorevole del titolare della quota al 49% diverrebbe fondamentale e di conseguenza «l'influenza dominante» avrebbe un senso logico.

La questione del concetto di controllo diretto ed indiretto e la necessità che tale problematica venga indicata e definita una volta per tutte dal legislatore deriva dalle modifiche introdotte dalla legge di Bilancio (legge 145/2018) alla lettera d) del comma 57 dell'articolo 1 della legge 190/2014 (legge che ha introdotto il regime forfettario) che al fine di evitare artificiosi frazionamenti delle attività d'impresa o di lavoro autonomo svolte ha ampliato la cause di ostative al regime agevolato escludendo dallo stesso coloro che «controllano direttamente o indirettamente società a responsabilità limitata o associazioni in partecipazione, le quali esercitano attività economiche direttamente o indirettamente riconducibili a quelle svolte dagli esercenti attività d'impresa, arti o professioni».

La nuova causa ostativa è stata così di ampia portata che ha creato un vero e proprio caos fiscale sfociato in una circolare esplicativa, la 9/e del 2019 ed un mare di interpelli ben 14 pubblicati in una sola giornata il 23 aprile scorso.

Giuliano Mandolesi

