

GL 0DUWHG u

GLFHPEUH

Sommario Rassegna Stampa

Pagina	Testata	Data	Titolo	Pag.
Rubrica Ingegneria				
36	Il Sole 24 Ore	21/12/2021	<i>Il Milan si riprende la sede ma la rivende al fondo degli ingegneri (L.Cavestri/C.Festa)</i>	3
Rubrica Edilizia e Appalti Pubblici				
9	Il Sole 24 Ore	21/12/2021	<i>Bonus villette senza Isee e vincolo prima casa. Lavori, 30% entro giugno (M.Rog.)</i>	4
43	Il Sole 24 Ore	21/12/2021	<i>E' frode manipolare il software per migliorare la classe energetica (G.De Simoni.)</i>	6
43	Il Sole 24 Ore	21/12/2021	<i>Lavori agevolati anche sugli accessori separati dai fabbricati principali (L.De Stefani)</i>	7
Rubrica Sicurezza				
34	Il Sole 24 Ore	21/12/2021	<i>Cyber risk, attacchi in aumento. Assicurazioni impreparate</i>	9
Rubrica Energia				
14	Italia Oggi	21/12/2021	<i>Mai cosi' tanta elettricita' da carbone (E.Galli)</i>	10
Rubrica Altre professioni				
33	Italia Oggi	21/12/2021	<i>Semplificazione dai consulenti</i>	11
Rubrica Università e formazione				
16	Il Sole 24 Ore	21/12/2021	<i>Sono le eccellenze femminili a migliorare le classi (M.D'ascenzo)</i>	12
35	Italia Oggi	21/12/2021	<i>Its, riforma tutta da rifare (A.Ricciardi)</i>	13
Rubrica Professionisti				
27	Italia Oggi	21/12/2021	<i>Un solo albo di professionisti</i>	14
Rubrica UE				
1	Italia Oggi	21/12/2021	<i>Pro e contro sull'atlantismo di Draghi: ora gli Usa delegano all'Italia il ruolo di ago dell (T.Oldani)</i>	15
Rubrica Fisco				
28	Italia Oggi	21/12/2021	<i>La riforma della giustizia tributaria riparte e punta a un giudice professionale</i>	16



CASA MILAN

È il quartier generale del club: oltre alla sede sociale ospita anche Museo Mondo Milan, il Milan Store, la biglietteria e Casa Milan Bistrot.

Il Milan si riprende la sede ma la rivende al fondo degli ingegneri

Real estate/2

Il club rimarrà in affitto nell'immobile, che rimarrà così il quartier generale

**Laura Cavestri
Carlo Festa**

MILANO

Operazione finanziaria per il Milan. La sede dell'Ac Milan nell'area del Portello passa, tramite un *sale&lease back*, a un fondo di Inarcassa, la Casa di previdenza e assistenza di ingegneri e architetti.

Il Comparto Uno del Fondo Inarcassa Re - Fondo immobiliare gestito da Fabrica Sgr ed interamente sottoscritto da Inarcassa (la Cassa nazionale di previdenza ed assistenza per Ingegneri ed Architetti) - ha infatti acquisito, a Milano, "Casa Milan", il quartier generale del club-Casa Milan Srl, società partecipata al 99% da Milan Entertainment e all'1% dalla capogruppo AC Milan Spa.

Casa Milan, che si sviluppa su 8 piani fuori terra e uno interrato e con una superficie lorda di 14.300 mq, è il moderno headquarter dello storico club sportivo, che ospita Museo Mondo Milan, il Milan Store, la biglietteria e Casa Milan Bistrot.

Ma il Milan, per arrivare a questo esito, ha dovuto prima esercitare un'opzione *call*, nel febbraio scorso, con Vittoria Assicurazioni alla cifra di 41 milioni, finanziati da una banca. L'opzione era stata sottoscritta diversi anni fa, periodo nel quale il Milan è stato in affitto. La

rivendita a Inarcassa con la regia di Fabrica Sgr (alla cifra di 57 milioni) ha generato per i rossoneri una plusvalenza di 16 milioni (a cui vanno però tolti gli affitti pagati in questi anni). Nell'operazione sono stati advisor la società di consulenza Cbre, lo studio FiveLex per tutti gli aspetti legali e lo studio Curtis, Mallet-Prevost, Colt & Mosle.

L'edificio, interamente locato all'Ac Milan, è stato realizzato nell'ambito dell'intervento di rigenerazione delle ex-aree industriali Alfa Romeo e Lancia. Connotano l'esterno dell'edificio i colori del team, dove spiccano anelli concentrici rossoneri in facciata e sagome di calciatori a caratterizzare il profilo del tetto. Anche gli spazi interni comprendono soluzioni tecnologiche e rifiniture d'avanguardia giocate sui colori della squadra, tra cui i nuovi "Studios", un innovativo hub di produzione e distribuzione mediatica, inserito all'interno del primo piano di Casa Milan che si sviluppa su una superficie di mille metri quadrati.

Il Fondo Inarcassa Re nasce dall'iniziativa di Inarcassa, è operativo da novembre 2010 e dal 2013 è suddiviso in due comparti. Uno è destinato all'investimento della liquidità sottoscritta dall'ente, l'altro riservato alla valorizzazione del portafoglio immobiliare di proprietà della Cassa, conferito in più soluzioni a partire dal 2014. In particolare, il portafoglio del Comparto Uno del Fondo si compone di 14 immobili, in prevalenza cieloterra ad uso uffici localizzati in primari capoluoghi di regione italiani (Milano, Roma, Palermo, Torino), per un valore di circa 570 milioni di euro.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Bonus villette senza Isee e vincolo prima casa Lavori, 30% entro giugno

Superbonus. Il bonus mobili raddoppia ma solo nel 2022. Bonus idrico prorogato al 2023, bonus facciate al 2022 ma la detrazione cala dal 90% al 60%

I proprietari di unità immobiliari unifamiliari tirano un sospiro di sollievo. Per tutto il 2022 potranno accedere al superbondus del 110% senza dover sottostare ai tanti vincoli inseriti dal governo nel disegno di legge di bilancio. E questo anche se l'immobile da riqualificare energeticamente o da mettere in sicurezza antisismica è un vecchio rudere o una villetta al mare, in campagna o in montagna. Non tutti i dubbi di operatori e contribuenti vengono però risolti dal nuovo emendamento riformulato dai relatori al disegno di legge di bilancio Daniele Pesco (M5S), Vasco Errani (Leu) ed Erica Rivolta (Lega). Dal destino del bonus facciate a quello dei ritocchi al decreto anti frodi i nodi da sciogliere sono ancora molti. Anche se la versione finale del correttivo si è fatta attendere per tutta la giornata di ieri, e malgrado maggioranza e fonti di governo abbiano comunque continuato a parlare di accordo chiuso, vediamo in sintesi le novità in arrivo e le questioni rimaste aperte.

Salta il tetto Isee la prima casa

L'accordo raggiunto al Mef domenica sera tra maggioranza e governo sulle modifiche da apportare per allentare la stretta sul Superbonus prevede non solo l'eliminazione del tetto reddituale e patrimoniale dell'Isee a 25mila euro, ma anche la cancellazione dell'obbligo di dover effettuare i lavori

agevolati con il 110% se la villetta è adibita ad abitazione principale.

Lavori al 30% entro giugno

Tra le altre novità in arrivo per le villette ammesse alla proroga del 110% per tutto il 2022 anche l'eliminazione dell'obbligo della Certificazione di inizio lavori asseverata (Cila) e soprattutto la riduzione dal 60% al 30% dei lavori già realizzati alla data del 30 giugno.

Proroghe sfalsate tra bonus

La proroga al 2022 dovrebbe riguardare anche l'installazione dei pannelli solari, così come dovrebbero riallinearsi le proroghe tra il 110% e i cosiddetti bonus edilizi trainati dai lavori agevolati con il Superbonus.

Bonus facciate in lista d'attesa

Molto attese da condomini e imprese anche le possibili modifiche al bonus facciate. Il Governo ne ha previsto la proroga per il 2022 ma ha ridotto dal 90% al 60% la percentuale della detrazione spettante. L'idea della maggioranza era quella di una proroga di 6 mesi fino a giugno con aliquota al 90%, ma l'alto costo del nuovo differimento, salvo ripensamenti notturni, ha bloccato la proposta.

Misure anti frode in dubbio

In salita anche i possibili correttivi sul decreto anti frodi. La richiesta di

escludere dall'asseverazione gli interventi di piccola entità (si era ipotizzato fino a 20mila euro) sarebbe stata bloccata dal Mef per possibili elusioni della norme con un semplice frazionamento degli importi legati agli interventi ammessi alle agevolazioni.

Raddoppia il bonus mobili

Il bonus mobili raddoppia ma solo nel 2022. Con un altro emendamento riformulato secondo gli accordi tra maggioranza e governo il tetto di spesa in base al quale è calcolata la detrazione del 50% per il bonus sugli arredi sale da 5mila a 10mila euro. Resta invece la soglia di 5.000 euro per il 2023 e il 2024. Il bonus, che per il solo anno 2021 è stato di 16mila euro, riguarda la spesa per gli acquisti di mobili o elettrodomestici destinati all'arredo di immobili sui quali il contribuente ha effettuato lavori di ristrutturazione.

Bonus idrico prorogato al 2023

Anche se fuori dai bonus edilizi va evidenziata l'estensione al 31 dicembre 2023 dell'agevolazione per l'acquisto e l'installazione di sistemi di filtraggio dell'acqua. Il credito d'imposta del 50%, previsto dalla legge di bilancio 2021, è finalizzato a razionalizzare l'uso dell'acqua e ridurre il consumo di contenitori di plastica.

—M. Mo.

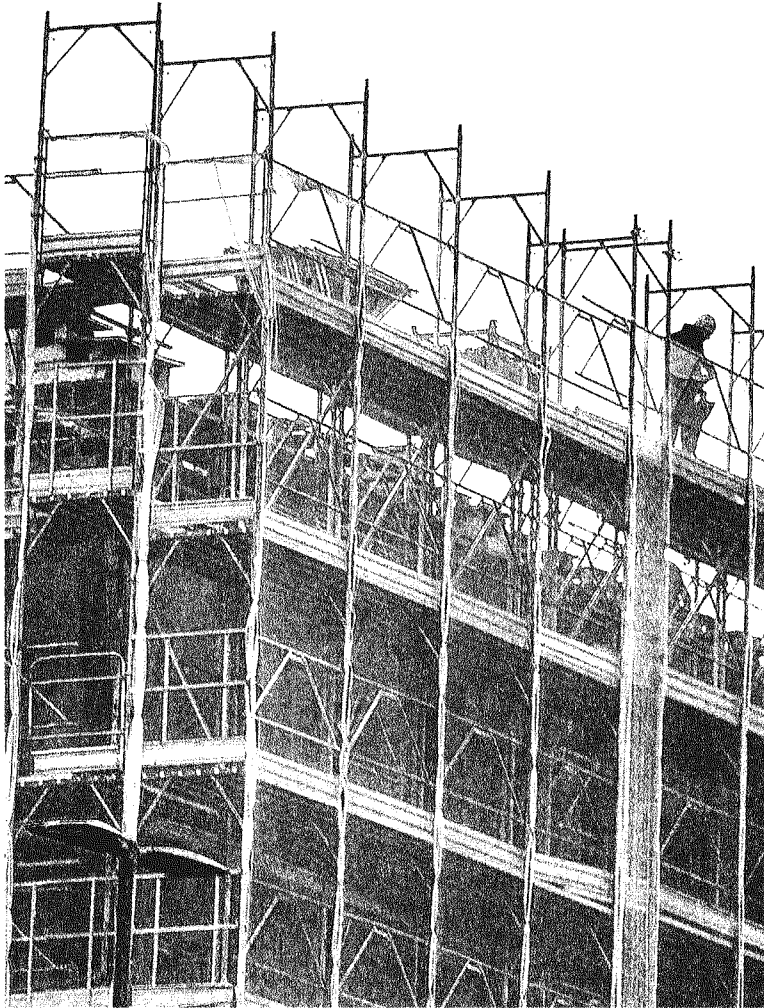
—M. Rog.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

7 miliardi

LA DOTE PER I TAGLI IPREF

I lavoratori dipendenti assorbono il 55% delle risorse riservate dalla manovra al ridisegno di aliquote e detrazioni Irpef



Superbonus. Novità in arrivo con l'emendamento dei relatori alla manovra



La richiesta di escludere dall'asseverazione gli interventi di piccola entità sarebbe stata bloccata dal Mef



159329

È frode manipolare il software per migliorare la classe energetica

DI 157/2021

Gino De Simoni

L'emanazione del decreto anti-frodi ha creato molta ansia sul fronte degli adempimenti burocratico-fiscali, ma pochi si sono preoccupati di quelli che possono essere veri e propri imbrogli sulla parte tecnica, in particolare per il calcolo del salto delle due classi energetiche necessarie per poter accedere al 110 per cento.

L'ampiezza e i valori delle classi energetiche dipendono dalla tipologia di edificio analizzato in confronto a un ipotetico edificio di riferimento avente le medesime caratteristiche geometriche di quello che si esamina ma realizzato con i requisiti energetici di oggi.

Le classi sono tra loro suddivise in relazione al fabbisogno di energia non rinnovabile, che viene espresso in kWh/m2 anno.

Quindi potremmo avere un edificio che allo stato di fatto risulta essere in classe «F» con un fabbisogno di 285 kWh/metro quadrato all'anno e compreso tra i limiti della classe superiore «G» posizionato a 320 kWh/metro quadrato all'anno e quello della classe inferiore «E» posizionato a 250 kWh/metro quadrato all'anno, mentre abbiamo una classe «D» posizionata a 190 kWh/metro quadrato all'anno.

Nell'ipotizzare gli interventi necessari per fare il doppio salto di classe energetica si modella l'edificio correggendolo in previsione de-

gli interventi realizzabili.

Per esempio, in un condominio si prevede l'isolamento della copertura e di parte delle pareti perimetrali esterne perché il resto è rivestito in klinker e non lo si vuole toccare.

Lavorando sul software scopriamo che tale intervento non soddisfa il doppio salto di classe energetica, ma consente di arrivare solamente ad una classe «E» mentre per raggiungere lo scopo prefissato è necessario raggiungere la classe «D».

Ebbene spesso è sufficiente spostare fraudolentemente la classe di origine, che era 285 kWh/m2anno, più vicina al limite della classe «E» per poi ottenere l'auspicato doppio salto. Ma è possibile? Certamente. Esistono numerosi parametri che vengono "stimati" e che potrebbero essere artificialmente migliorati (o peggiorati a seconda della convenienza) per attestare quanto richiesto dai requisiti necessari per accedere al superbonus. Spazi di manovra si trovano nel definire i rendimenti dei generatori di calore, di regolazione, di distribuzione; oppure si possono modificare alcuni valori riferiti alla conduttività delle strutture perimetrali.

Tutto questo è una frode e che richiede competenze di alto livello e profonda conoscenza del software e dei parametri capaci di influenzare i valori in questione. Ma senza la vigilanza del committente si riesce spostare, in casi limite, anche di due classi energetiche lo stato di partenza da cui, ovviamente, dipende lo stato finale (Apre e post lavori).

® RIPRODUZIONE RISERVATA



Lavori agevolati anche sugli accessori separati dai fabbricati principali

I limiti. La costruzione pertinenziale, secondo l'agenzia delle Entrate, deve però essere ubicata nella «medesima area cortiliva»

Luca De Stefani

Via libera al bonus casa, all'ecobonus e al sismabonus (ordinari o super) anche su pertinenze (per esempio, un garage o una cantina) «situate in un fabbricato accessorio e separato» rispetto al «fabbricato principale, ma ubicato nella medesima area cortiliva». Il chiarimento è contenuto nella risposta del 13 dicembre 2021, n. 806, relativo al super sisma bonus del 110% ed è estensibile anche al bonus casa, al sismabonus ordinario e, in caso di pertinenze riscaldate, anche all'ecobonus (ordinario o super).

Bonus edili sulle pertinenze

Il bonus casa, l'ecobonus e il sismabonus, ordinari o super al 110%, possono essere fruiti anche se i lavori vengono effettuati solo una pertinenza e «indipendentemente dalla circostanza che l'intervento interessi anche il relativo edificio residenziale principale» (circolare n. 30/E/2020 e risposta n. 806/2021). In questo caso, per il risparmio energetico (anche super) è necessario che nella pertinenza vi sia un impianto di riscaldamento (Fa-

Enea 3.B del 25 gennaio 2021 e interrogazione parlamentare del 7 luglio 2021, n. 5-06256).

I lavori solo sulla pertinenza sono possibili anche in ambito condominiale, dove i bonus edilizi possono spettare anche ai possessori o ai detentori di sole pertinenze (come box o cantine) che sostengono spese per gli interventi sulle «parti comuni» (circolare delle Entrate n. 24/E/2020, paragrafo 2, sul superbonus del 110%, ma estensibile agli altri bonus edili).

Costruzioni separate

Secondo la risposta 806/2021, il super sismabonus del 110% può essere fruito anche se i lavori vengono fatti su due pertinenze autonomamente accatastate (un'autorimessa e una cantina) «situate in un fabbricato accessorio e separato dal predetto fabbricato principale, ma ubicato nella medesima area cortiliva». Il caso è riferito al super sismabonus del 110%

per un intervento di demolizione e ricostruzione di due pertinenze e, in questo caso, per l'agenzia delle Entrate spetta la detrazione su un autonomo limite di spesa pari a 96.000 euro per l'intero edificio composto dalle due pertinenze staccate. Il chiarimento è estensibile anche al bonus casa, al sismabonus ordinario e, in caso di pertinenze riscaldate, all'ecobonus (ordinario o super).

Lavori su edificio principale

Nel caso in cui le unità principali siano costituite in condominio, l'agenzia aveva già chiarito che ai fini del calcolo dei limiti di spesa agevolabili per i lavori sulle parti comuni di queste unità principali, non devono essere considerate le pertinenze collocate in un edificio diverso da quello oggetto degli interventi, in quanto rilevano solo quelle situate nello stesso edificio (risposte 806 e 18 del 2021). Ai fini del calcolo dei limiti di spesa agevolabili con l'ecobonus (anche al 110%) per i lavori sulle parti comuni è irrilevante che le pertinenze (situate nel condominio) siano o meno servite dall'impianto termico (circolare n. 30/E/2020 e risposte 90 e 175 del 2021).

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Il chiarimento è riferito al super sismabonus ma è estensibile al bonus casa e al sismabonus ordinario



L'APPUNTAMENTO

Proseguono gli approfondimenti che due volte alla settimana (il martedì e il venerdì) saranno dedicati ad analizzare casi concreti legati al superbonus

NT+FISCO

Speciale 110%: tutti gli ultimi chiarimenti del fisco

Le novità in materia di superbonus
ntplusfisco.ilsole24ore.com

