

## Tasse e solidarietà

IL FINANZIAMENTO DEL NON PROFIT

# Vita nuova per gli immobili Il Fisco premia le donazioni

Al terzo settore edifici pubblici inutilizzati o confiscati

Valentina Melis  
Valeria Uva

Un robusto sconto fiscale per cittadini e imprese che sostengono gli enti non profit intenzionati a recuperare immobili pubblici inutilizzati o confiscati alla criminalità organizzata. È il "social bonus" che debutta a gennaio, introdotto dal Codice del terzo settore (Dlgs 117/2017, articolo 81), in attuazione della riforma avviata nel 2016, che, oltre ad aver previsto una serie di nuovi strumenti di finanziamento degli enti non profit, aveva tra i suoi obiettivi quello di incentivare il trasferimento di beni patrimoniali verso questi soggetti. Lo schema è quello dell'art-bonus, l'agevolazione fiscale esistente dal 2014 per favorire le donazioni al patrimonio culturale.

### In che cosa consiste il bonus

I privati che faranno donazioni a enti non profit finalizzate al recupero di immobili pubblici inutilizzati o confiscati alla criminalità organizzata avranno diritto a un credito d'imposta del 65% dell'importo donato, fino al 15% del reddito imponibile, da usare in compensazione in tre quote annuali. Se il donatore è una società o un ente, il credito d'imposta è del 50% dell'importo erogato (e per i titolari di reddito d'impresa, il tetto è fissato al cinque per mille dei ricavi annui).

La relazione tecnica al Dlgs 117/2017 stima che il credito d'imposta valga 3,9 milioni di euro all'anno per le persone fisiche e 2,9 milioni per le altre tipologie di

contribuenti: il costo per lo Stato sarebbe dunque di 33,8 milioni di euro all'anno.

### Le condizioni

Gli enti del terzo settore dovranno presentare un progetto di recupero dell'immobile al ministero del Lavoro: un decreto dello stesso Ministero deve stabilire le procedure per approvare i progetti.

La raccolta fondi dovrà essere programmata in maniera selettiva, tenendo presente che la fruizione del social bonus escluderà i

**65%**

**Il credito d'imposta per i privati**  
È lo sconto fiscale sulle donazioni delle persone fisiche

donatori, per gli stessi importi, dall'uso delle altre agevolazioni fiscali, come le detrazioni e le deduzioni previste dall'articolo 83 del Codice del terzo settore o da altre disposizioni.

C'è un altro vincolo: gli immobili soggetti al social bonus dovranno essere impiegati dall'ente non profit esclusivamente per le proprie attività "istituzionali", svolte con modalità non commerciali: sarà esclusa, ad esempio, la vendita di prodotti.

Per il direttore del Forum del terzo settore Maurizio Mumolo, nell'attuazione del social bonus

bisognerà tenere conto del rischio di una sperequazione nelle donazioni e quindi nei progetti finanziabili: «L'esperienza dell'art bonus - spiega - mette in evidenza che oltre il 90% dei donatori e quindi dei beneficiari delle agevolazioni fiscali si trova al Nord, e solo una minima percentuale al Sud. Stimolare i finanziamenti privati è utile - conclude - ma bisogna prestare attenzione al rischio di un forte divario territoriale».

### Gli immobili coinvolti

Gli enti del terzo settore possono già ora cominciare a guardare alla platea disponibile di immobili inutilizzati.

L'agenzia del Demanio stima un bacino potenziale di circa 950 immobili effettivamente utilizzabili per finalità sociali (su una platea di oltre 15 mila cespiti gestiti). In tutto valgono 296 milioni di euro e occupano una superficie di 606 mila metri quadrati. In base ai dati dell'art-bonus, il Governo stima che non più del 3% di questo patrimonio possa essere richiesto ogni anno, ma se si allarga lo sguardo a tutti i beni, compresi quelli già in mano a enti locali e Regioni, si ipotizza un pacchetto di richieste di circa 2 mila immobili all'anno. Sono tutti da assegnare con gara a eccezione della concessione agevolata prevista dal Dpr 296/2005 che consente di presentare la domanda direttamente al Demanio.

Il Codice del terzo settore ha ampliato il ventaglio degli strumenti di affidamento, prevenendo

## Il social bonus debutta a gennaio

Al via il credito d'imposta per cittadini e imprese che sostengono il recupero

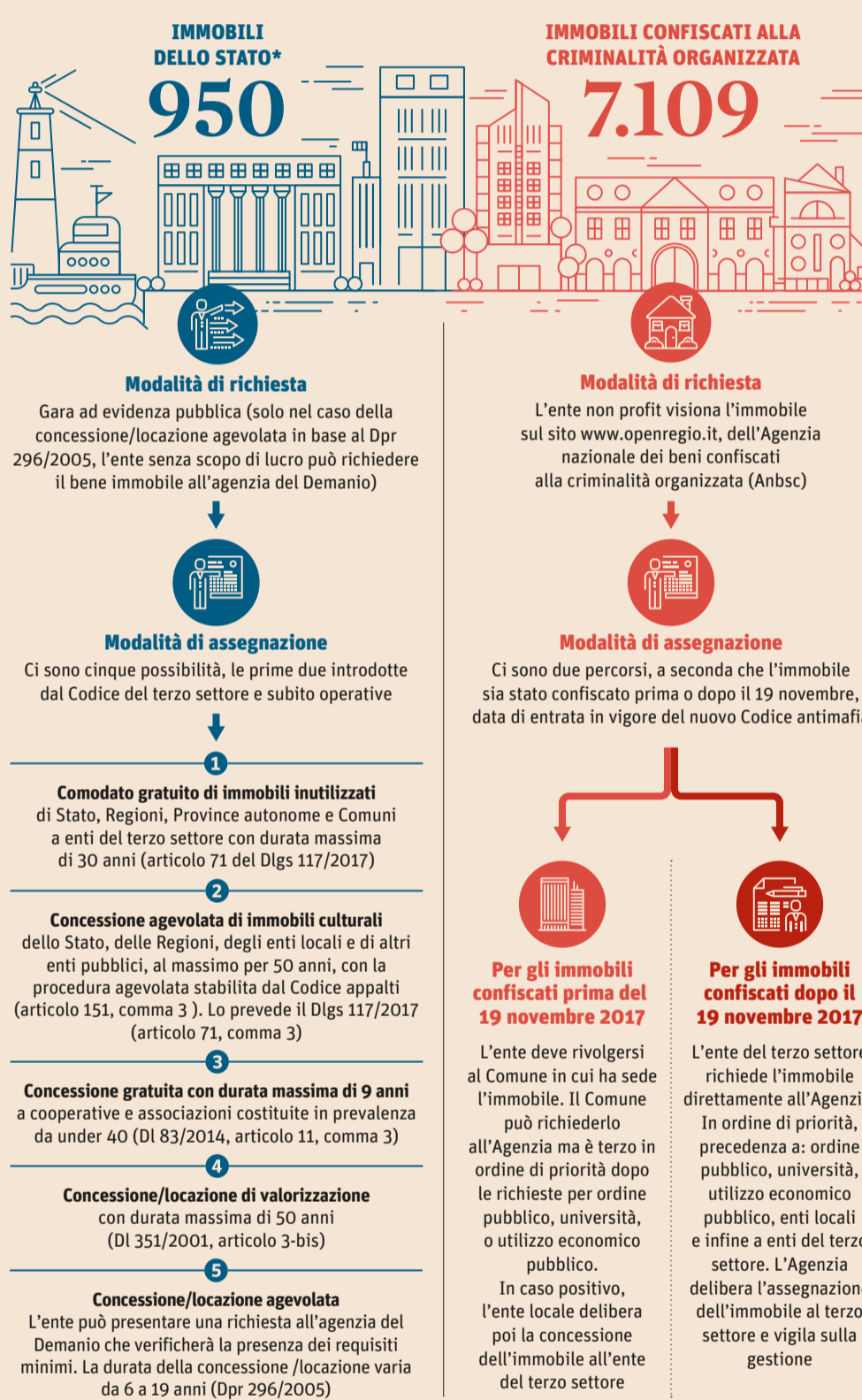
## I numeri in campo

Le organizzazioni potranno scegliere fra circa 8 mila fabbricati disponibili



Il faro dell'isola di Formica (Favignana - Trapani) Concesso per 19 anni all'associazione Angelicum Mondo X

### Come gli enti non profit ottengono gli immobili



## DOMANDE & RISPOSTE

A CURA DI  
Gabriele Sepio

**Che cosa è il social bonus?**  
È un credito d'imposta del 65% per le persone fisiche che fanno donazioni in denaro a enti del terzo settore per il recupero di immobili pubblici inutilizzati o confiscati alla criminalità. Il beneficio può arrivare al 15% del reddito dichiarato. Per enti e società il credito d'imposta è del 50% degli importi donati, fino al 5 per mille dei ricavi annui. Il credito va ripartito in tre quote annuali di pari importo, utilizzabili in compensazione senza limiti. Non è ammesso il cumulo con altre deduzioni o detrazioni. Il bonus non è imponibile ai fini delle imposte sul reddito dell'Irap.

### A quali condizioni può essere usato?

L'ente non profit deve presentare al ministero del Lavoro un progetto di recupero dei beni immobili. Questi devono essere utilizzati esclusivamente per le attività di interesse generale indicate dall'articolo 5 del Codice del terzo settore, eseguite con modalità non commerciali.

### Come avviene il calcolo? Possiamo fare un esempio?

- Una persona fisica con reddito di 100 mila euro effettua una donazione di 15 mila euro: ha diritto a un credito d'imposta di 9.750 euro, fruibile in tre quote annuali di 3.250 euro.
- Una società con ricavi di 5 milioni di euro effettua una erogazione di 25 mila euro: ha diritto a un credito d'imposta di 12.500 euro fruibile in tre quote annuali di 4.166,67 euro.

### Quali adempimenti sono previsti a carico dell'ente destinatario delle erogazioni?

Una volta effettuati gli interventi di recupero sull'immobile l'ente del terzo settore dovrà comunicare con cadenza trimestrale l'ammontare delle erogazioni al ministero del Lavoro. Gli importi ricevuti, nonché i loro impieghi e le modalità di utilizzo del bene, devono essere pubblicati anche sul sito web dell'ente in una pagina dedicata nonché su un portale gestito dal Ministero.

### Dove può un ente del terzo settore individuare gli immobili pubblici inutilizzati o confiscati?

Sul portale del Demanio ([www.opendemanio.it](http://www.opendemanio.it)) sono disponibili gli immobili demaniali, anche geolocalizzati, con le informazioni sulla disponibilità, la superficie e l'utilizzo possibile. Il portale dell'Agenzia beni confiscati ([www.openregio.it](http://www.openregio.it)) sta per essere reso accessibile anche ai soggetti privati per la parte immobiliare: contiene foto e altre info sul bene.

### Da quando sarà possibile fruire del beneficio?

Sarà possibile beneficiare del social bonus per le erogazioni eseguite già a partire dal prossimo 1° gennaio 2018 a favore di Onlus, organizzazioni di volontariato e associazioni di promozione sociale, iscritte nei relativi registri speciali, che provvederanno ad adeguare i propri statuti alle prescrizioni del Codice del terzo settore entro 18 mesi dalla sua entrata in vigore (dunque entro febbraio 2019). A partire dal periodo d'imposta successivo a quello di operatività del Registro unico, l'incentivo verrà esteso alle erogazioni nei confronti degli enti iscritti presso il Registro stesso. Un decreto del ministero del Lavoro preciserà le modalità di attuazione del bonus e le procedure per l'approvazione dei progetti di recupero.

V.Me.  
V.Uv.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Un giorno  
pagare sarà bello  
come chattare.  
Quel giorno è oggi.

Oggi, con l'app Nexi Pay puoi pagare tutti i tuoi acquisti, anche quelli più piccoli, con il tuo smartphone. Per questo dall'esperienza CartaSi e ICBI nasce Nexi, per esserti a fianco, insieme alla tua Banca, con soluzioni semplici e innovative che ti facilitano la vita.

Scarica subito l'app Nexi Pay.

Dall'esperienza  
CartaSi | ICBI

**nexi**  
every day, every pay

### Le esperienze avviate. Tempi ancora lunghi per avere gli stabili in concessione

## La scommessa delle Ong parte da fari e scuole inagibili

Dalla riapertura e valorizzazione dei fari demaniali al recupero di scuole inagibili. Sono già numerose le esperienze di riutilizzo di vecchi immobili avviate dagli enti non profit, sia con concessioni del Demanio che con quelle degli enti locali.

Il Wwf, ad esempio, tramite la sua società Wwf Oasi si è aggiudicato per 25 anni il faro di Capo d'Orso a Maiori (Salerno) e vi aprirà un osservatorio sulla biodiversità marina con spazi per alloggi, ma lasciando intatta anche la funzione classica del faro. Previsti investimenti per 400 mila euro. Un percorso che il presidente di Wwf Oasi, Antonio Canu sintetizza così: «Siamo arrivati primi in una selezione severa anche grazie al piano investimenti». Secondo Canu anche gli enti non profit devono curare la sostenibilità economica dei progetti di recupero «perché i beni non possono essere svenduti». Importante anche dialogare con le strutture circostanti: «La sostenibilità economica del progetto deve sposarsi con il contesto

territoriale - conclude Canu - noi abbiamo già preso accordi con ristoranti e strutture vicine». Il Demanio ha concesso un altro faro: quello dell'isola di Formica che rientra nel comune di Favignana all'associazione Angelicum Mondo X che già gestisce la comunità di recupero per tossicodipendenti. La concessione, rinnovata nel 2013, prevede un canone di 5 mila euro l'anno.

Ha ottenuto una concessione gratuita dal comune di Milano, invece, Emergency che da settembre ha traslocato nella nuova sede, nel cuore del quartiere Ticinese, a Milano, in via Santa Croce 19. La Ong si è aggiudicata la concessione di una vecchia scuola per 58 anni, partecipando alla selezione indetta nel 2014 dal Comune per ristrutturare l'immobile, ormai inagibile. Il bando prevedeva che una parte dell'immobile restasse accessibile alla cittadinanza, per progetti culturali, sociali ed educativi. Così, due dei quattro piani che compongono «Casa Emergency», 2.500 metri quadrati con un gran-

de giardino, sono uno spazio pubblico, destinato a eventi e incontri di formazione, mentre gli altri due ospitano gli uffici dell'organizzazione. «Per la ristrutturazione dell'immobile - spiega Pietro Parrino, coordinatore dell'ufficio umanitario di Emergency - abbiamo investito 4,5 milioni, con un mutuo decennale. Comunque, risparmiando le spese di affitto». «Una serie di aziende - aggiunge - ci hanno sostenuto nei lavori, mettendo a disposizione materiali gratuitamente o a prezzi di vantaggio».

Per tutti però i tempi sono stati lunghi: la gara per il faro di Maiori, ad esempio, è stata lanciata nel 2015 e oggi ancora si lavora alla firma della convenzione. E poco cambierà con l'arrivo dei beni sequestrati alla criminalità, a cui da poco accede anche il Terzo settore: per il rilascio definitivo serve tempo, anche perché spesso si tratta di immobili non ancora liberamente.