

SUPERBONUS 110



MDECO PARTNERS



MD
EQUITY
PARTNERS

Novembre 2020

UNICA
MANAGEMENT & ADVISORY

INDICE

1. Chi siamo

1.1 UNICA

1.2 MD Equity Partners

1.3 Consorzio

2. MD Eco Partners

2.1 Cessione Credito d'Impresa

1.2 Anticipi su SAL

3. Superbonus 110%

3.1 Attività previste

3.2 Sconto in fattura e credito d'imposta

3.3 Fasi di processo gestite dal Consorzio

4. Partners

Contatti



Unica Management & Advisory

UNICA S.r.l. è una società italiana costituita da un team di professionisti che ha maturato anni di esperienza nel settore immobiliare, integrando know-how e competenze diverse ma sinergiche tra loro, comprese così in un unico soggetto in grado di fornire una gamma variegata dei servizi.

Unica si propone quale interlocutore unico e diretto, per garantire un servizio di qualità e su misura, mettendo in campo le migliori risorse, competenze e tecnologie innovative.

I valori di **UNICA** sono il risultato di anni di esperienza nella gestione attiva di patrimoni, oltre alle sinergie intraprese con le migliori tradizioni imprenditoriali nazionali ed estere che hanno emesso di estendere i portafogli gestiti anche a numerosi nuovi investitori.

UNICA si propone quale partner d'eccellenza ideale per la gestione operativa di portafogli immobiliari di clientela privata, corporate ed istituzionale, sempre più esigente:

- Family Office
- Società Immobiliari
- SGR
- Banche



UNICA
MANAGEMENT & ADVISORY

MD EQUITY PARTNERS SPA

Facente parte del medesimo Gruppo di UNICA, **MDEP S.p.A.** (MDEP) è una società d'investimento, che opera sia con capitale proprio che di terzi, focalizzata sui settori delle Infrastrutture e del Real Estate.

MDEP, attraverso una capacità di ingegneria finanziaria e alla conoscenza del settore di riferimento, si prefigge l'obiettivo di promuovere soluzioni in grado di valorizzare gli asset e allo stesso tempo minimizzare il rischio.

MDEP ricerca opportunità con un approccio innovativo per investire nel settore immobiliare e infrastrutture:

- sul mercato primario: si occupa dello sviluppo, della costruzione e della vendita
- sul mercato secondario: individua asset caratterizzati da situazioni particolari (distressed credit, problematiche operative, etc.) che determinano un misspricing.



MD
EQUITY
PARTNERS

Consorzio

UNICA e MDEP hanno costituito un consorzio, **MD Eco Partners**, per poter operare nell'ambito del Superbonus 110%.

Il consorzio, che ricoprirà il ruolo di **General Contractor**, e' stato costituito nella forma giuridica Società Consortile per Azioni (S.C.p.A.).

Oltre ad Unica ed MDEP al consorzio parteciperanno come consorziate le diverse imprese coinvolte nei lavori di ristrutturazione e manutenzione relativi al Superbonus110:

1. Imprese edili
2. Imprese di ingegneria (asseverazione tecnica)
3. Studi di commercialisti/fiscalisti (asseverazione fiscale)

Unica manterrà la Governace del Consorzio.

La veste giuridca del consorzio, di societa' di capitali, consente ai consorziati di limitare la propria responsabilità al capitale sociale detenuto nel consorzio



MD
ECO
PARTNERS

Cessione credito d’imposta

MD Eco Partners, ricoprendo il ruolo di General Contractor, si andrà ad interporre tra le imprese appaltatrici (*Consoziati*) ed i condomini e/o proprietari degli immobili e/o conduttori (*Beneficiari*):

- contrattualizzando direttamente con i Beneficiari gli appalti dei lavori e
- stipulando simultaneamente i contratti di subappalto con i diversi Consoziati.

Una volta raggiunti i 3 SAL (30%, 30% e 40%) previsti dalla normativa di riferimento, MD Eco Partners emetterà la fattura dei lavori - secondo i **prezziari del MISE** - direttamente ai Beneficiari, che procederanno al saldo della medesima attraverso l’esercizio dell’opzione dello **Sconto in Fattura**.

Di fatto si realizzerà il trasferimento del credito d’imposta (pari al 110% dell’importo della fattura) dal Beneficiario al General Contractor.

Parallelamente al raggiungimento dei 3 SAL, più eventuali altri previsti nei contratti di subappalto (v. 2.2. *MD Eco Partners - Anticipi SAL*), MD Eco Partners procederà al pagamento degli stessi ai Consoziati.

Anticipi su SAL

Il Superbonus 110% prevede la maturazione del Credito d'Imposta alla certificazione del completamento dei lavori, fino ad un massimo di 3 SAL (I SAL: 30%, II SAL: 30%, III SAL: 40%).



Tale struttura di SAL può determinare una criticità per le imprese appaltatrici, in particolare a causa dei seguenti fattori:

- inizio molteplici cantieri in simultanea
- pagamento anticipi su materiale (tra cui pannelli fotovoltaici, batterie, moduli ricarica auto, etc.)
- impossibilità di richiedere anticipi ai Beneficiari (verrebbe a mancare – anche se temporanea – la gratuità dell'intervento)

Questi fattori, in caso di impossibilità di autofinanziamento da parte dell'appaltatore, determinerebbero l'abbandono di parte dei potenziali progetti.

MD Eco Partners, attraverso MDEP, ha raccolto **fondi destinati ad anticipi** ai subappaltatori - Consorziati - prima che il Credito d'Imposta sia maturato.

Prevedendo anticipi del 10-20% della commessa, rimborsabili al SAL ed estendibili ai SAL successivi.

SUPERBONUS 110%

SUPER ECOBONUS

Attività previste

INTERVENTI TRAINANTI: INVOLUCRO

Incremento isolamento termico:

- > Installazione cappotto termico
- > Sostituzione infissi e serramenti
- > Rifacimento copertura (tetto ventilato)

INTERVENTI TRAINANTI: IMPIANTI

Miglioramento prestazioni energetiche:

- > Rinnovo centrale termica per riscaldamento / raffrescamento, acs

INTERVENTI TRAINATI

- > Installazione pannelli fotovoltaici, sistemi di accumulo, colonnine di ricarica elettriche

Agevolazioni

n. unità		n. unità		Importo totale n. batterie	
1	50.000,00 €	1	30.000,00 €	≤	48.000,00 €
2 ≤ 8	40.000,00 €	2 ≤ 8	20.000,00 €	1x kw/h	2.400,00 €
≥ 9	30.000,00 €	≥ 9	15.000,00 €	≥	48.000,00 €
				1x kw/h	1.000,00 €

Benefici attesi



SUPERBONUS 110%

SISMA BONUS



Attività previste

INTERVENTI TRAINANTI: STRUTTURA

Incremento resistenza per immobili in zona 1,2 e 3:

> Realizzazione interventi di consolidamento strutturale



Agevolazioni

1 x unità

96.000,00 €



Benefici attesi

-75% ÷ 80%

SUL PREZZO DI
ACQUISTO

+ SICUREZZA
DELL'EDIFICIO

110%
ACCESSO
DETRAZIONI
FISCALI

SUPERBONUS 110%

SISMA FACCIATE



Attività previste

INTERVENTI TRAINATI: INVOLUCRO

Strutture opache di facciata, balconi, ornamenti e fregi:

- > Rinnovo e consolidamento delle strutture opache della facciata complessiva dell'edificio
- > Pulitura e tinteggiatura esterna
- > Interventi per incremento decoro urbano



Agevolazioni

Alcun limite di spesa



Benefici attesi

90%

DETRAZIONI
FISCALI

15%

VALORE
IMMOBILE

**+ decoro
URBANO**

+110%

ACCESSO DETRAZIONI
FISCALI SE LEGATO AD UN
INTERVENTO
TRAINANTE

AGEVOLAZIONI

Tramite **SCONTO IN FATTURA**

- il fornitore può scontare dal pagamento in fornitura un determinato importo in cambio dell'acquisizione di credito d'imposta pari alla detrazione concessa;
- il fornitore può cedere a sua volta il credito a soggetti terzi;
- l'importo scontabile può essere al massimo fino al corrispettivo dovuto, ma può essere anche inferiore;
- l'iva dovrà essere pagata dal fornitore sull'intero importo e, in caso di ulteriore cessione del credito d'imposta da parte del fornitore, potrà essere recuperata parzialmente.

Tramite **CREDITO D'IMPOSTA**

- Il cliente può chiedere di trasformare la detrazione dovuta in credito d'imposta e cederlo a terzi;
- il credito potrà essere recuperato in massimo 5 anni;
- il credito d'imposta può essere ceduto a importo liberamente determinato;
- il credito d'imposta può essere ceduto anche ad istituti di credito.

FASI DI PROCESSO GESTITE DAL CONSORZIO



PARTNERS

Consulenza Legale

Legance
AVVOCATI ASSOCIATI

Asseverazione Fiscale

R&A

Asseverazione Tecnica

AT
at ambiente

Coperture assicurative

Z
ZURICH



MD
ECO
PARTNERS

Piazza Castello, 9, 20121 Milano
+39 02 497 827 00

Via Leonida Bissolati, 20, 00183
Roma

+39 06 39915419

info@eco.mdequitypartners.it