

IL MATTONI RIMANE UN BENE RIFUGIO

L'investimento immobiliare garantisce protezione del capitale e riparo da possibili fenomeni inflattivi. E ogni operazione di acquisizione, vendita o locazione avente ad oggetto un bene immobile necessita di assistenza, soprattutto in un momento delicato come questo. L'esperienza di Benedetta Amisano e Renata Ricotti **DI MARY ZAI**

La crisi degli anni 2008 e 2009 ha pesato sul mercato immobiliare italiano e internazionale in maniera concreta, determinando di fatto una sostanziale riduzione e, in alcuni segmenti e aree, il blocco delle transazioni» afferma l'avvocato Benedetta Amisano.

E lo fa con cognizione di causa, visto che nel suo studio di Milano, da anni si occupa, insieme ad altri colleghi, tra cui la dottoressa Renata Ricotti, di diritto immobiliare. «La difficoltà delle banche a erogare prestiti – continua la professionista – insieme alla crisi economico-finanziaria degli operatori, ha determinato un terremoto nel sistema che da un lato ha fatto emergere i reali rischi che comporta operare utilizzando una forte leva finanziaria e dall'altro ha comportato l'uscita di scena di molti player italiani e stranieri che operavano, anche da anni, nel nostro Paese».

Nonostante tutto ciò, oggi è ancora possibile affermare che il mattone continua a essere un bene rifugio?

Renata Ricotti «Alla luce della sofferenza e dell'incertezza che oggi caratterizza, e che ha caratterizzato nel recente passato, i mercati finanziari, il mattone si riconferma un classico bene rifugio. L'investimento immobiliare garantisce innanzitutto protezione del capitale e riparo da possibili fenomeni inflattivi: è un fatto che l'andamento decrescente del mercato immobiliare, che, peraltro, non ha colpito tutti i singoli comparti e settori, non ha mai raggiunto i trend negativi purtroppo sperimentati dalle borse e dalle



L'avvocato Benedetta Amisano, Partner di Carnelutti studio legale associato di Milano. bamisano@carnelutti.com

DICEMBRE 2009

185



La dottoressa Renata Ricotti, Partner di Carnelutti studio legale associato di Milano. rricotti@carnelutti.com

quotazioni degli strumenti finanziari».

Le vostre consulenze immobiliari a chi si rivolgono e in cosa consistono?

Benedetta Amisano «Le nostre consulenze immobiliari si rivolgono a tutti quei soggetti, società o fondi immobiliari, italiani o stranieri, che intendono effettuare un'operazione di acquisizione, vendita o locazione avente ad oggetto un bene immobile: un palazzo, un terreno, un albergo, un centro commerciale e quant'altro faccia parte del settore. Sinteticamente possiamo dire che assistiamo chi si rivolge a noi in tutte le fasi del percorso acquisitivo, gestionale e di cessione delle loro proprietà immobiliari. La nostra caratteristica principale, apprezzata particolarmente dai nostri assistiti, è quella di aiutarli a risolvere contestualmente tutte le

«Alla luce della sofferenza e dell'incertezza che oggi caratterizza, e che ha caratterizzato nel recente passato, i mercati finanziari, il mattone si riconferma un classico bene rifugio»

problematiche legali e fiscali. Non esiste acquisto o cessione d'immobile che non abbia contemporaneamente risvolti legali e fiscali. Alcuni tendono a gestire solo quelli legali altri quelli fiscali, noi preferiamo proteggere gli assistiti in modo completo, con maggiore efficienza e, paradossalmente, anche maggiore risparmio di costi professionali».

I vostri assistiti vengono seguiti oltre che sotto l'aspetto legale anche sotto il profilo fiscale? In proposito quali sono le competenze professionali di cui occorre disporre?

R.R. «Prestiamo assistenza legale e fiscale agli operatori del settore real estate, in via del tutto sinergica e in forza di specifica professionalità e consolidato track record. Questo con riferimento a tutte le possibili tematiche di diritto, anche tributario, riguardanti, ad esempio, persone giuridiche, soggetti residenti e non residenti, fondi immobiliari, scorpori, assegnazioni e spin-off di componenti real estate, sino ad arrivare all'assistenza professionale resa in questi ultimi mesi anche con riferimento allo scudo fiscale di proprietà immobiliari detenute all'estero. Il tutto in un'ottica di pianificazione dell'investimento, di ottimizzazione di strutture già operative nonché in sede di ristrutturazione di imprese o gruppi di imprese esistenti che affrontano momenti di crisi, un fenomeno, quest'ultimo, particolarmente significativo in questo momento storico di significativa difficoltà congiunturale».

186 > ABITARE > Amisano e Ricotti > I cambiamenti del mercato



«Alcune operazioni che all'apparenza sembrano molto semplici e lineari comportano di fatto maggiore impegno di altre economicamente più importanti e strutturalmente più complesse»

Quali sono le operazioni immobiliari che richiedono un particolare impegno professionale e quali le fasi più delicate?

B. A. «Prima di tutto va chiarito che la complessità delle operazioni immobiliari non è in alcun modo direttamente proporzionale al valore dell'immobile. Alcune operazioni che all'apparenza sembrano molto semplici e lineari possono comportare di fatto maggiore impegno di altre economicamente più importanti e strutturalmente più complesse. Le fasi più delicate di un'operazione coincidono quasi sempre con le sessioni negoziali con la controparte. Da un punto di vista tecnico se l'operazione ha più soggetti coinvolti l'apice della difficoltà si ha nel momento della chiusura. A volta occorre coordinare tra loro numerosi soggetti diversi, formalità e adempimenti; basta che solo uno di questi non sia eseguito e tutto salta. Siamo dei direttori di orchestra nel pieno dell'esecuzione di

un'opera: tutto si basa su un equilibrio perfetto ma delicato tra i vari elementi».

Le vostre consulenze legali si spingono anche all'estero?

R.R. «Tradizionalmente, una significativa parte della nostra clientela è - ed è sempre stata - composta da soggetti non residenti che hanno interessi di varia natura in Italia, produttivi di - o, comunque, suscettibili di produrre - reddito soggetto ad imposte nel nostro Paese, o che effettuano operazioni immobiliari che possono avere rilevanza ai fini delle nostre imposte indirette. In particolare, si rende assistenza sia a soggetti non residenti che intendono acquisire proprietà immobiliari situate in Italia, sia a soggetti residenti che investono in real estate properties collocate all'estero. Il tutto al fine di individuare il miglior veicolo per condurre l'operazione, avendo riguardo ai diversi Trattati che prevengono possibili fenomeni di doppia imposizione e ai diversi accordi che disciplinano il diritto al

rimborso di eventuali tributi assolti in Italia. Siamo, inoltre, specializzati nell'ottimizzazione fiscale di strutture di security package, a servizio di operazioni di M&A, di leverage buy out, che includono componenti immobiliari».

Quali sono le operazioni che vi hanno dato le maggiori soddisfazioni?

B. A. e R.R. «La nostra professione è basata sul rapporto di fiducia con i nostri assistiti e questo comporta che le nostre soddisfazioni professionali siano la diretta conseguenza delle soddisfazioni dei nostri clienti. Svolgere un incarico in modo tecnicamente ineccepibile a volte è solo il punto di partenza. La vera soddisfazione è sempre quella riflessa. Solo quando chi si è rivolto a noi è contento del nostro impegno ma soprattutto dei risultati da lui raggiunti, anche grazie al nostro intervento, noi possiamo ritenerci davvero soddisfatte».