

per ECONOMI / SUPERIORI MAGGIORI / PERSONALE DIPENDENTE DEGLI ISTITUTI RELIGIOSI

9 / 23 / 30 Novembre 2019 ore 9.00—12.30



A cura di



Centro San Domenico
Piazza San Domenico, 13
Bologna

# il PROGETTO

Questo Progetto di Corsi formativi dedicati ai Superiori Maggiori, agli Economi, ai Religiosi ed al Personale degli Istituti ecclesiastici, in aderenza ed in scia alle Linee guida della Santa Sede dell'agosto 2014, vivamente caldeggiato e sostenuto da C.I.S.M. e U.S.M.I. Emilia Romagna, inizia nel 2017 con i primi due seminari, cui seguono le sei giornate del 2018, tutte tenutesi a Bologna presso lo studio teologico della Provincia Sant'Antonio dei frati minori.

L'aspetto innovativo del Progetto sta nel fatto che gli argomenti e le tematiche, ogni anno calendarizzate, sono oggetto di previa selezione tra il coordinatore del Progetto ed i Consigli regionali di C.I.S.M. ed U.S.M.I.

# i MODERATORI E RELATORI

Avv. Andrea Montanari (MC studio legale associato): avvocato; cofondatore e coordinatore LAETA Consulting Network; cofondatore e socio senior MC studio legale associato; referente per la formazione C.I.S.M. U.S.M.I. Emilia Romagna; relatore in area legale per C.I.S.M. U.S.M.I. Triveneto; membro Gruppo Giuridico Consulta nazionale e regionale Emilia Romagna CNEC; cofondatore e vice Presidente Approdo Sicuro A.P.S. del network "Insieme per il lavoro"; cofondatore e managing coordinator LAETA Consulting società benefit; consulente di Congregazioni religiose in area legale; coordinatore scientifico, formatore e relatore in convegni e seminari sul terzo settore e sugli Istituti religiosi in particolare.

Contatti: presso LAETA, via Dante 34, Bologna TEL 051 644 88 02 — avv.montanari@laeta.it

Dott. Renzo Gangai Alberton (studio Gangai e associati): dottore commercialista e revisore contabile; fondatore studio Gangai e associati; membro Consulta nazionale e regionale Triveneto del CNEC; membro Comitato Triveneto di coordinamento USMI CISM AGIDAE UNEBA FISM; consulente di Congregazioni religiose in materia economica, fiscale, amministrativa e gestionale e in operazioni straordinarie; autore di pubblicazioni, coordinatore scientifico, formatore e relatore in convegni e seminari sul terzo settore e sugli Istituti religiosi in particolare.

Contatti: presso LAETA, via Dante 34, Bologna TEL 051 644 88 02 — dott.r.gangai@laeta.it

# i RELATORI

Avv. Fabrizio Marescotti (MC studio legale associato): avvocato civilista; esperto di problematiche immobiliari e giuslavoristiche; consulente di Enti profit e no profit e religiosi per la contrattualistica immobiliare e giuslavoristica e nelle strategie di gestione e negoziazione relative.

Avv. Cristina Pallotta (*MC studio legale associato*): avvocato civilista; consulente in diritto successorio, gestione e liquidazione di lasciti ereditari con proprietà immobiliari ad Enti no profit e religiosi e nella contrattualistica specialistica immobiliare.

Avv. Teodoro Sinopoli (MC studio legale associato): avvocato civilista; esperto di problematiche legali relative agli Enti no profit e religiosi e al nuovo cd. Terzo Settore (costituzione, gestione e liquidazione di Enti di terzo settore, aspetti legali della raccolta fondi ecc..).

Ciò consente, ogni anno, di disegnare un percorso formativo adeguato alle necessità attuali degli Istituti religiosi, in un contesto istituzionale, sociale e legislativo che cambia sempre piu' rapidamente.

Il taglio degli incontri è volutamente teorico-pratico con apertura al dibattito, anche su casi pratici, tra partecipanti e relatori sotto la direzione dei moderatori dei lavori.

Quasi tutti i relatori selezionati fanno parte di LAETA Consulting Network, il team professionale nazionale di consulenza globale integrata nel mondo non profit e profit nato nel 2016; tutti vantano peraltro un'esperienza pluriennale, maturata sul campo nella consulenza agli Istituti religiosi.

All'esito del programma annuale di seminari, per quest'anno 2019 articolato in tre giornate, viene rilasciato a tutti i presenti un attestato di partecipazione.

Ing. Dante Raffele (studio Zero): ingegnere civile; coordinatore abilitato per la progettazione e l'esecuzione di lavori; direttore lavori e di cantiere; esperto in sicurezza di cantiere e requisiti acustici passivi (RAP); consulente tecnico di aziende e Enti religiosi; certificatore energetico ed energy manager abilitato.

Arch. Valentina Caivano (studio Zero): architetto; coordinatore abilitato per la progettazione e l'esecuzione di lavori; direttore lavori e di cantiere; esperto in urbanistica e Testo Unico Beni Culturali e Paesaggistica, consulente tecnico di aziende e Enti religiosi; certificatore energetico abilitato.

Geom. Angelo Cherella (studio Cherella): coordinatore abilitato per la progettazione e l'esecuzione dei lavori; progettista e direttore dei lavori; consulente tecnico e perito; certificatore energetico in edilizia; tecnico abilitato alla prevenzione incendi L. 818/84; consulente tecnico di aziende e Enti religiosi.

Ing. Gianluca Gentile (studio Zero): ingegnere civile; tecnico responsabile della sicurezza in cantiere e luoghi di lavoro e prevenzione incendi; formatore qualificato in ambito sicurezza sul lavoro Dlgs. n.81/08; consulente e RSPP in Enti religiosi e aziende in E.Romagna, Veneto, Lombardia, Piemonte.

Dott.ssa Michele Bettella (studio Gangai e associati): dottore commercialista e revisore contabile; consulente di Enti no profit e religiosi nell'attività fiscale, organizzativa, sistemi di controllo di gestione; relatrice in molteplici convegni sul no profit (religioso e non) e in corsi di formazione.

Dott. Avv. Fabio Gallio (studio Terrin e associati): cultore di diritto tributario Università di Trieste, avvocato tributarista, dottore commercialista, revisore legale. Consulente in materia tributaria, in riorganizzazioni e gestioni di enti, anche no profit. Autore di numerose pubblicazioni riguardanti la materia tributaria, anche per gli Enti no profit e religiosi.

Dott. Maurizio Reffo (studio Gangai e associati): dottore commercialista e revisore contabile; consulente di Enti no profit e religiosi nell'attività fiscale, organizzativa, sistemi di controllo di gestione; relatore in convegni sul no profit (religioso e non) e in corsi formazione e autore di numerose pubblicazioni in materia.

**Dott.** Mauro Picciaiola (Antoniano Onlus della Provincia S. Antonio dei frati minori): responsabile settore fund raising di Antoniano Onlus; esperto in sviluppo di attività sociali e ricerca risorse finanziarie per realizzarle; relatore e formatore in corsi sulla raccolta fondi; Past President e membro del board dell'Associazione nazionale Festival del Fundraising.

# • le ALIENAZIONI IMMOBILIARI: COME PIANIFICARE E ORGANIZZARE AL MEGLIO IL PERCORSO DI VENDITA DI UN BENE IMMOBILE: ASPETTI TECNICO-URBANISTICI, LEGALI E FISCALI

#### **SABATO 9 NOVEMBRE 2019**

9.00 Saluti inaugurali, presentazione del programma degli incontri, ringraziamenti agli sponsors, a cura di CISM e USMI Emilia Romagna e del coordinatore dei seminari.

A seguire: presentazione degli argomenti della giornata — Moderatori **Dott. R. Gangai Alberton** e **Avv. Montanari** 

9.15 **Premesse metodologiche** — Dott. R. Gangai Alberton e avv. Montanari

Mappatura della tipologia di immobile e disamina sua provenienza e libertà da oneri e gravami.

Accertamento destinazione istituzionale o non istituzionale e/o comunque strategica per l'Istituto.

Altre accortezze nelle valutazioni preliminari. Decisioni, delibere e licenze ad validitatem di diritto canonico comune e proprio, da assumere e da ottenere.

9.30 Parte tecnica — Geom. Cherella, Ing. Raffele, Arch. Caivano

A.P.E.

Conformità catastali.

Conformità edilizia e sanatorie.

Certificazioni degli impianti.

Destinazioni d'uso.

Vincoli e autorizzazioni da Testo Unico Beni Culturali e Paesaggistica.

Breve dibattito

10.15 **Parte legale** — Avv. Montanari e Avv. Marescotti

Parte generale: Gli accorgimenti per evitare "incidenti di percorso" dall'inizio alla fine dell'operazione di cessione.

Determinazione preventiva del percorso di alienazione.

Valutazione obiettiva del valore e della tipologia di cespite in perizia.

Determinazione della platea degli acquirenti. Vendita diretta o tramite intermediari con esclusiva o senza; trattativa riservata, pubblicizzazione, asta privata o pubblica — Avv. Montanari

Parte speciale: Tipologie di contratti da redigere (manifestazione d'interesse, offerta d'acquisto, preliminare, rogito definitivo): caratteristiche peculiari e differenze.

Piu' frequenti clausole da apporre. Cauzioni, depositi al notaio o caparre. Conformità impianti, catastale ed urbanistica. Penali. Condizioni risolutive e condizioni sospensive di diritto canonico e civile. Debiti per oneri condominiali. Condizioni risolutive e condizioni sospensive di diritto canonico e civile.

Attenzione alle prelazioni legali: agrarie, ereditarie, su beni culturali, locatizie.
Autorizzazioni civilistiche all'alienazione di beni immobili ereditati — Avv. Marescotti

Breve dibattito

# 11.15 Coffee break

11.30 Parte fiscale — relatori Dott. Avv. Gallio, Dott. Reffo, Dott.ssa Bettella

Il regime fiscale del trasferimento degli immobili ai fini delle imposte dirette.

Le imposte indirette: IVA, registro, ipotecarie e catastali.

Due casi particolari:

Il trasferimento a titolo gratuito: le imposte di donazione e successione.

Il regime fiscale dei trasferimenti nell'ambito delle operazioni di riorganizzazione degli Enti religiosi.

Breve dibattito

## 12.30 Chiusura lavori

Ia concessione in godimento a terzi di beni immobili. Fabbricati e terreni: differenze. Locazione abitativa e commerciale, comodato, affitto, locazione e/o affitto d'azienda con immobile aziendale; altre tipologie di contratti di godimento. Aspetti tecnico-urbanistici, legali e fiscali

#### **SABATO 23 NOVEMBRE 2019**

- 9.00 Presentazione degli argomenti della giornata Moderatori Dott. R. Gangai Alberton e Avv. Montanari
- 9.15 **Premesse metodologiche** Dott. R. Gangai Alberton e Avv. Montanari

Valutazioni preliminari da svolgere: vantaggi e svantaggi per l'Istituto nella concessione in godimento a terzi di un cespite a titolo oneroso o gratuito. Fare una scelta consapevole.

Decisioni, delibere e licenze ad validitatem di diritto canonico comune e proprio, da assumere e da ottenere.

9.30 Parte tecnica (edile) — Ing. Raffele e Arch. Caivano

Destinazione d'uso e certificazioni obbligatorie, a seconda della tipologia contrattuale.

9.45 Parte tecnica (sicurezza) — introduce Avv. Montanari, a seguire Ing. Gentile

Una fattispecie particolare.

L'affitto d'azienda comprendente immobili aziendali. Affitto d'azienda e locazione dell'immobile separato dall'azienda: differenze.

La certificazione sulla sicurezza del lavoro, ambientale e alimentare nell'azienda.

Breve dibattito

# 10.45 Parte legale — Avv. Pallotta

L'amministrazione e la gestione dei beni immobili: concessione a titolo gratuito e oneroso.

I principali contratti di concessione in uso dei fabbricati e dei terreni: esame della normativa, nullità delle clausole e dei patti contrari alla legge.

Esame delle altre tipologie contrattuali.

Breve dibattito.

#### 11.15 Coffee break

# 11.30 Parte fiscale — Dott. Reffo

Imposizione diretta ed indiretta nella gestione del patrimonio immobiliare.

Breve dibattito

## 12.30 Chiusura lavori





# il fundraising. Come organizzare professionalmente l'ufficio raccolta fondi. Aspetti civili e fiscali della raccolta fondi nel nuovo terzo settore. La cassetta degli attrezzi

## **SABATO 30 NOVEMBRE 2019**

- 9.00 Presentazione degli argomenti della giornata Moderatori Dott. R. Gangai Alberton e Avv. Montanari
- 9.15 Premessa: perché organizzare professionalmente l'ufficio raccolta fondi Dott.
   R. Gangai Alberton e Avv.
   Montanari
- 9.30 **Parte legale** Avv. Sinopoli e Avv. Montanari

Le regole da seguire: la normativa civilistica vigente della raccolta fondi nel Terzo Settore. La responsabilità sociale d'impresa: un mondo in crescita e un'opportunità da non perdere.

Breve dibattito

10.15 **Parte fiscale** — Dott. R. Gangai e Dott.ssa Bettella

Le erogazioni liberali nel C.T.S.
Il nuovo regime di detrazioni e deduzioni a fronte di erogazioni liberali.
Le raccolte occasionali di fondi.
Il "Social Bonus".

Breve dibattito

- 10.45 Coffee Break
- 11.00 La cassetta degli attrezzi per la raccolta fondi Dott. Picciaiola

Come organizzare un sistema di raccolta fondi adeguato per perseguire le finalità dell'Ente religioso: il messaggio, i target e gli strumenti per nutrire la relazione con i benefattori.

Breve dibattito

12.30 Chiusura lavori





# COORDINAMENTO SCIENTIFICO ED ORGANIZZATIVO

Avv. Andrea Montanari

TEL 051 644 88 02 — avv.montanari@laeta.it

## **SEGRETERIA ORGANIZZATIVA**

LAETA® Consulting Network

Dott.ssa Valentina Caranti

#### **PARTNER**



Via Lercaro, 3 Casalecchio di Reno (BO)

Ref.te — Paolo Semprini 338 693 15 83 p.semprini@advenias.it www.advenias.it



Via San Carlo, 12/4 Castelguelfo (BO)

Ref.te — Rag. Carati Antonella info@studiocarati.it

## IMPRESA VELLA COSTRUZIONI

Palazzo Zambeccari Via de' Carbonesi, 11 Bologna

Ref.te — Geom. Claudio Vella 335 660 62 50 vella@gmail.com www.impresavella.it



Via Mascarella, 59 Bologna

Ref.ti — Andrea Molza, Presidente 051 24 88 88, andrea@molza.it Andrea Montanari, Vicepresidente avv.montanari@laeta.it www.approdosicuro.com



via Dante 34

www.laeta.it

40125 Bologna

Via Chiesa, 67 Castelmaggiore (BO)

Ref.te — Daniele Martelli 051 711 765 info@martellimarmi.it www.martellimarmi.it



TEL. 051 644 88 02

FAX. 051 644 87 12

laeta@laeta.it

Via Indipendenza, 66 Bologna

Ref.te — Stefano Pastore 051 25 29 00 immobiliaresviluppi@gmail.com www.sviluppiimmobiliari.it



Via Dante, 34 Bologna

Ref.ti — avv. Andrea Montanari, Dott. Sandro Serenari 051 644 88 02 avv.amontanari@laetabenefitsrl.com