

ADSI

Associazione Dimore Storiche Italiane

(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Dimore storiche, 2 miliardi di perdite

La Fondazione Bruno Visentini, considerando le 9.385 dimore storiche che attualmente operano in una o più filiere produttive (il 64% delle 14.725 unità registrate, tra ville, castelli, forte, rocca, torri e palazzi, sul portale Vincoli in Rete del Ministero per i Beni e le Attività Culturali e per il Turismo) ha stimato in oltre 1,8 miliardi di euro le previsioni di minori ricavi di queste realtà per il 2020, con 30mila posti di lavoro a rischio e tra i 25 e i 30 milioni di visitatori in meno, una perdita, con evidenti ripercussioni sull'indotto dei territori, superiori al 50% dei 45 milioni di persone che annualmente visitano le dimore storiche.

Il settore maggiormente esposto, da un punto di vista economico, sarebbe quello vitivinicolo: i produttori di vino delle dimore storiche rappresentano circa il 30% del totale delle imprese in Italia del comparto e le perdite stimate a seguito dell'emergenza sfiorano il miliardo di euro. Dal punto di vista occupazione, invece, è il settore ricettivo che pagherebbe il prezzo più alto, con quasi 13.000 posti a rischio, seguito dal vitivinicolo (oltre 10.000 persone a rischio) e dal settore organizzazione eventi (oltre 6.000).

A questi numeri, però, ne vanno affiancati altri che, osservati nella prospettiva della ripartenza del Paese, ripropongono ancora una volta il ruolo, centrale, che le dimore storiche possono svolgere per supportare non solo il settore artistico e culturale italiano, ma più in generale l'economia e lo sviluppo socio-culturale del territorio. Ville, castelli, rocche e palazzi si trovano, infatti, nel 55,7% dei casi in Comuni con meno di 20.000 abitanti e, in particolare, nel 29% dei casi esse sono nei preziosi borghi italiani sotto i 5.000 abitanti.

Proprio quelle zone potrebbero soffrire maggiormente, sottolinea Fondazione Bruno Visentini, degli effetti dell'emergenza e faticare nella ripresa. Se, però, si pensa che – secondo l'indice evidenziato da Symbola – ogni euro investito nella rete delle dimore storiche ha un effetto moltiplicatore superiore al doppio per l'economia dei territori, è evidente come il supporto che verrà dato a questo settore porterà indubbi benefici a tutto il Paese. Non solo per la ripresa economica ma anche per la conservazione di professionalità legate alla tradizione e per la nascita di nuove opportunità lavorative.

Questo studio, così come tutto il futuro lavoro dell'Osservatorio del Patrimonio Culturale Privato in Italia, sarà raccolto su una piattaforma online disponibile per tutti, proprio per mettere in evidenza il potenziale ancora inesperto del patrimonio storico, artistico e paesaggistico nazionale e per far luce sulla connessione diretta fra l'efficace gestione degli immobili storici e lo sviluppo economico delle loro aree di riferimento, il positivo impatto sull'ambiente circostante, le sinergie con i settori di istruzione e ricerca e con il mondo delle imprese, l'impulso per la nascita di nuove opportunità professionali e la valorizzazione di storia, tradizioni, produzioni territoriali, la riscoperta di tecniche artigiane che si stanno perdendo e andrebbero invece recuperate e valorizzate. Non mancherà, infine, l'analisi sugli investimenti necessari per la manutenzione di questo immenso patrimonio e sulle attuali carenze normative e fiscali del settore.

Assemblea dei Soci a Torino

I Soci dell'Adsi sono stati convocati in assemblea a Torino, presso Unione industriale (via Vincenzo Vela, 17) per le 10.30 di sabato 17 ottobre p.v. Dopo l'introduzione del Presidente nazionale, si passerà all'esame del bilancio consuntivo 2019 e del bilancio preventivo 2020, sentita la relazione del Revisore dei conti. Nella seduta pomeridiana sono previsti gli interventi dei partner dell'Associazione e la relazione del Coordinatore Gruppo giovani nazionale nonché della srl Adsi Consulenze e Servizi. Poi, spazio ai Soci per osservazioni e proposte.



(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Servizi per la rigenerazione urbana

Nell'ambito del suo programma per favorire la rigenerazione urbana delle grandi città, in particolare Milano, Roma, Torino e Cuneo dove è direttamente presente con proprie *branch* territoriali, Aspesi ha avviato a Milano il primo servizio per il recupero di immobili e aree dismesse. Il servizio, che si rivolge a operatori e proprietari, si propone di assisterli nella fase iniziale del percorso di recupero mediante selezione

delle aree di maggiore interesse per gli operatori, configurazione catastale e urbanistica, contatto tra proprietari e potenziali investitori. Il percorso di assistenza sarà condotto da un *team* professionale dell'Associazione. L'obiettivo è coniugare recupero di aree ed edifici de-gradati a disponibilità di immobili migliori, con interesse ad aumentare il lavoro (anche alla luce della frenata dell'economia). Il servizio parte da Milano dove è appena entrata in vigore la legge regionale per la rigenerazione urbana, e a breve a Torino e Roma.

Favorire le permuta

“Le società di promozione e sviluppo immobiliare, i costruttori e tutti coloro che mettono sul mercato appartamenti nuovi o ristrutturati sono sicuramente disponibili a comprare il vecchio *asset*, ma l'operazione oggi è scoraggiata perché si deve pagare il 9% di imposta di registro. Un onere fiscale eccezionale, indeducibile e inderubabile. Non si tratta dell'Iva, che è un'imposta dinamica.

Quello che proponiamo noi dunque è di sospendere l'imposta di registro per cinque anni, arco di tempo durante il quale gli sviluppatori devono procedere alla trasformazione del vecchio immobile e rimetterlo sul mercato vendendolo a Iva. Per lo Stato l'incentivo fiscale si tradurrebbe in un doppio guadagno, in quanto incasserebbe immediatamente l'Iva inderubabile derivante dalla vendita dell'alloggio nuovo e poi un'altra Iva sulla vendita futura dell'usato ristrutturato. Mentre ora le permuta non si fanno e quindi lo Stato non incassa niente.

Di norma, in cinque anni l'operatore riesce a completare i lavori di ristrutturazione e a rivendere l'immobile. Nel caso in cui l'operatore non dovesse riuscire nell'arco dei cinque anni a completare l'operazione e a rivendere l'immobile, lo Stato si prende quel 9% di imposta di registro che aveva temporaneamente sospeso. Nel complesso, si tratta di un'operazione a favore dello Stato, del privato, degli operatori e della collettività. E' quella che chiamiamo un'operazione “win-win”.

Così Federico Filippo Oriana, presidente di Aspesi, in un'intervista a *Idealista News*.



FEDERAZIONE ITALIANA AGENTI IMMOBILIARI PROFESSIONALI

(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Inopportuno prevedere le visite solo in case disabitate

La Consulta Interassociativa Nazionale dell'Intermediazione Immobiliare, composta da Anama, Fimaa e Fiaip, ha scritto al presidente del Consiglio Giuseppe Conte per chiedere un intervento immediato a tutela del lavoro delle agenzie immobiliari.

Una *faq* pubblicata sul sito del Governo infatti prevede che “le visite degli agenti immobiliari con i clienti presso le abitazioni da locare o acquistare potranno avere luogo solo quando queste siano disabitate”, rischiando di ridurre del 70/80 % l'attività delle agenzie immobiliari.

“Si tratta – si legge nella lettera a firma dei presidenti di Anama Renato Maffey, di Fimaa Santino Taverna e di Fiaip, Gian Battista Baccharini – di una valutazione che consideriamo in tutta sincerità priva di logica, oltre che inopportuna per la nostra categoria e per i consumatori. Se la Fase 2 deve significare riavvio responsabile di quelle attività produttive che sono state inserite nell'apposito elenco, e se in relazione a tali attività non esiste un divieto espressamente o anche indirettamente posto dalla norma, riteniamo che non possa poi una mera interpretazione contenuta in una *faq* vanificare l'impegno degli operatori nel mettere in campo strumenti e sforzi intellettuali ed economici per riprendere ad esercitare il proprio lavoro nella consapevolezza del proprio operato e nel riconoscimento del diritto alla salute della clientela. Non va inoltre sottovalutato il danno che gli stessi consumatori esclusi, subirebbero nel non potere realizzare i propri programmi di vita ed economici, essendo obbligati a rinviarli immotivatamente”.

La Consulta, in rappresentanza dei circa 50mila agenti immobiliari italiani, chiede al Premier Conte “un intervento celere quanto chiaro e deciso nel far correggere quanto previsto nell'indicata *FAQ*, eventualmente riferendo la limitazione relativa alla visita presso le abitazioni ai casi in cui il professionista non dichiara al cliente di agire nel rispetto delle norme di sicurezza contenute nei vigenti provvedimenti in materia di contenimento dell'emergenza da Covid-19 e nel Vademecum stipulato dalle Associazioni rappresentative della categoria, oltre a porre concretamente in essere tutte le misure di prevenzione in essi contenute”.

“La *faq* – concludono le Associazioni – arriva dopo un inizio di Fase 2 di intenso lavoro per le agenzie immobiliari. Sono migliaia infatti le persone che si sono rivolte a noi per riprendere le attività di compravendita e di locazione interrotte dal *lockdown*, a riprova dell'importante ruolo sociale svolto dalle agenzie”.