

**Newsletter**[1998](#)[1999](#)**2000**[Numero 1](#)[Numero 2](#)[Numero 3](#)[Numero 4](#)**2001****2002****2003****2004****2005****Efinews Nr. 1 - 2000****La Newsletter di Economia e Finanza Immobiliare****Responsabile Scientifico: Coordinamento e Publishing:**[Armando Borghi](#)[Andrea Benocci](#)**Il patrimonio dei beni architettonici storici ed artistici  
(di Umberto Ronsisvalle)**

Il più importante patrimonio immobiliare italiano in termini sia di dimensione che di valore è senza dubbio quello formato dal complesso dei beni architettonici storici ed artistici. Non vi è angolo ove non si scorgano edifici che hanno qualcosa da raccontare della storia millenaria del Bel Paese, beni unici che per tale qualità assumono un valore monetario impossibile da quantificare, se non in relazione ad una transazione commerciale.

Mi rendo conto che possa sembrare un'eresia l'affermazione che porta un bene di proprietà della collettività in diretta connessione con una operazione lucrativa realizzata da un privato, ma a mio parere è proprio questa la via per cercare di evitare la distruzione dei monumenti, aprendo nello stesso tempo la strada per un nuovo ed unico business individuabile con lo asset management di beni architettonici.

Si tratta di valutare un approccio innovativo, fino ad oggi di natura esclusivamente giuridica, nei confronti di un patrimonio immenso da gestire, tanto grande che la Conte dei Conti si prepara ad indagare sull'applicazione del Decreto 77/95, che obbligava i Comuni ad aggiornare l'inventario degli immobili di proprietà onde correttamente valutare i bilanci civilistici dei medesimi enti.

Un sforzo, quello che intendo proporre, di riflettere con parametri e classi tipiche dell'economia in un ambito dove per ragioni culturali si è sempre evitata tale visione consumistica; analisi che ho maturato soprattutto meditando su una affermazione di natura umanista di Carlo Levi "Il futuro ha un cuore antico", riferita sempre nel contesto delle città del nuovo millennio.

Fino ad oggi i beni culturali sono stati gestiti solo dalla pubblica amministrazione con qualche sporadico intervento privato. Sponsorizzazioni ed adozioni sono state le forme tradizionali d'intervento privato, che tanto hanno permesso, ma che forse oggi poco si conciliano con le necessità della società moderna. E' appena sufficiente segnalare la volontà privata di cambiamento di direzione attuata già da alcune importanti società private che hanno scelto come sede delle proprie attività palazzi e ville d'interesse storico, dando vita non solo a splendide opere di restauro ma anche realizzando sedi uniche per il loro prestigio, sedi direzionali per attività multimediali o "meeting" di grande rilievo, sempre nel rispetto del valore del significato dell'aggettivo "culturale". Due casi d'interventi di fronte ad un patrimonio immobiliare relitto, i cui progetti di conservazione e restauro approvati dal Ministero per i Beni e le Attività Culturali (Ministero istituito con il D.lgs del 20 ottobre 1998 n.368) solo oggi vengono finanziati, grazie al contributo dei cittadini che giocano al Lotto, per una somma di L. 900 miliardi in tre anni.

L'unico momento di tutela dei beni culturali nel loro complesso ha coinciso con l'attività del legislatore, a cui sono state implicitamente demandate le funzioni di "gestore globale del patrimonio". Utilizzando un'espressione anglosassone, si potrebbe definire tale attività come asset-portfolio investor manager, ovvero tre diverse funzioni a caratterizzazione economica e finanziaria raggruppate e non distinte, come invece dovrebbero essere. Da ciò la necessità di innovare.

La svolta è avvenuta con le disposizioni legislative contenute nel "pacchetto Bassanini" - Legge 15 Marzo 1997 n.59 - dal nome del Ministro della Funzione Pubblica che lo ha predisposto. Nuove vie e nuove strade si aprono con la semplificazione del sistema di tutela, valorizzazione e gestione dei beni immobili storici ed artistici, mediante il conferimento di funzioni e compiti alle Regioni ed agli Enti Locali. Gli impedimenti burocratici sono stati delle barriere insormontabili per gli operatori immobiliari, che ancora oggi dubitano sulla capacità della Pubblica Amministrazione a rispondere efficacemente a proposte di iniziative private.

<b>Quali sono</b>	I beni storici sono quelli regolamentati dall'art.3 della Legge n.1089 del 1939.
<b>IRPEF: la norma</b>	IRPEF definita dall'art.11 comma 2 della Legge n.413 del 1991.
<b>Sconto IRPEF</b>	La misura dello sconto IRPEF è determinata mediante l'applicazione della minore tra le tariffe d'estimo previste per le abitazioni nella quale è collocato il fabbricato. Se gli immobili di interesse storico sono concessi in locazione, devono trovare applicazione le ordinarie regole del calcolo dell'imponibile. La tassazione dovrebbe avvenire sulla base del reddito effettivo che scaturisce dal confronto tra la rendita ed il canone di locazione. Se quest'ultimo, dopo essere stato ridotto, risulta superiore alla rendita catastale, il reddito dell'immobile dovrà essere assunto in misura pari a quella del canone.
<b>La tesi del fisco</b>	L'art.11, comma 2 dichiara la regola applicabile "in ogni caso". La regola è dettata con un riferimento "oggettivo" (gli immobili di interesse storico e artistico). La ratio è da ritrovare nell'interesse comune a difendere il patrimonio artistico.
<b>Le critiche</b>	La giurisprudenza tributaria non poche volte ha mostrato la sua avversità alla tesi dell'amministrazione.
<b>La Corte di Cassazione</b>	Con la sentenza 2442 del 18 Marzo 1999, ha contraddetto la tesi dell'erario, stabilendo che nel caso di immobili storici l'imposizione fiscale deve avvenire in base alle rendite catastali.
<b>Fonte</b>	Milano Finanza, luglio 1999.

Oggi il "city manager" ed il "Nuovo Sindaco", congiuntamente, possono realmente intervenire autonomamente ed in tempi brevi con procedure semplificate per stipulare convenzioni con soggetti di diritto privato volte allo sviluppo di attività immobiliari per il rilancio del patrimonio architettonico italiano; ciò seppur sempre sotto la regia dello Stato, degli uomini e donne delle Soprintendenze che fino ad oggi hanno "difeso con professionalità e dedizione il nostro patrimonio". Va citato il modello di accordo, senza precedenti, del Luglio 1998 a proposito "primo parco archeologico italiano dato in gestione a una società privata", dove il biglietto pagato dal visitatore è il ricavo della società di gestione.

Per avviare in modo definitivo il motore degli investimenti privati, preso atto in ogni caso della convenienza nella gestione fiscale di un bene storico per rendere credibile la volontà di instaurare un nuovo rapporto pubblico-privato semplificato, è auspicabile la risoluzione dei problemi applicativi sollevati dalla legge n.512/1982 per l'ottenimento di quei benefici fiscali tanto sospirati dagli operatori immobiliari italiani, fino ad oggi costretti a subire continui aggravii del carico impositivo. La situazione è stata oggetto di interpretazione e di continue valutazioni da parte della Amministrazione Finanziaria.

#### ANALISI DELLA IMPOSIZIONE FISCALE

	Storico		Non storico		Profitto	
	Non locato	Locato	Non locato	Locato	Non locato	Locato
<b>IRPEF</b>	L.262.500	L.262.500	L.1.794.000	L.6.480.000	L.1.531.500	L.6.217.500
<b>ICI</b>	L.708.000	L.708.000	L.4.725.000	L.4.725.000	L.4.017.000	L.4.017.000
<b>TOTALE</b>	L.708.000	L.708.000	L.4.725.000	L.4.725.000	L.5.548.500	L.10.234.500


Immobile nel centro di grande città italiana, categoria A/3 . Canone locazione annuo: L 36.000.000

Questi sono quindi i vantaggi di un investimento in beni architettonici:

1. Dimensione immensa del patrimonio su cui poter operare strategie;
2. Convenienza fiscale nel trattamento del reddito fondiario;
3. Scarsità di operatori specializzati;
4. Ampiezza del mercato dei possibili utilizzatori.

Difficile oggi, in ogni caso, costruire il profilo finanziario standard di un investimento in beni architettonici; ciò perché molti sono i parametri di non facile valutazione. Ciò che è possibile affermare con ragionevole certezza, è che il valore di liquidazione del bene al termine del periodo permette la determinazione di un valore attuale netto dei flussi attesi positivo. In particolare, occorre precisare che i dati economici devono essere attentamente vagliati, in quanto la possibilità di profitto positivo è legata alla corretta valutazione del rapporto tra i costi totali per gli interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia ed urbanistica ed il valore del bene medesimo. Non vi sono particolari problemi nel rendere i ricavi di gestione ampiamente superiori ai costi di gestione. Uno svantaggio importantissimo deve essere rilevato nella carenza di professionalità da adibire a nuove mansioni: da ciò consegue un secondo problema, dato dalla necessità di investimenti nella formazione manageriale per la gestione di patrimoni formati da beni architettonici.

Nell'ambito di questo processo di innovazione e mutamento del concetto di bene architettonico come veicolo per la creazione di valore, penso che debbano essere valutati da parte dei soggetti privati e dei grandi operatori la creazione di aree specifiche di investimento per la creazione e lo sviluppo di società di consulenza e di gestione "ad hoc",



per fornire anche ulteriori, nuove e diverse soluzioni ai responsabili della Pubblica Amministrazione. Si potrebbero, ad esempio, prevedere nuovi contratti di Diritto Privato nei quali sia disciplinata la cessione di beni di particolare interesse artistico per lo sfruttamento economico e la creazione di profitto, ove si sia in presenza di attività compatibili con l'assetto storico del bene e tenuto conto del contesto urbano (ad esempio i teatri storici), senza con ciò voler mettere in discussione la centralità del patrimonio culturale italiano, così come sottolineato dai delegati del FAI - Fondo Ambiente Italiano - in occasione di un emendamento introdotto dalla Camera dei Deputati al testo della Legge Finanziaria per il 1999.

Molto si può fare e potrà essere fatto ad opera di soggetti privati nuovi come i Fondi Immobiliari. Questo mio contributo si propone come stimolo per gli operatori immobiliari privati e per gli investitori in genere al fine di concentrare risorse e sforzi per lo sviluppo di una nuova area di business immobiliare alternativa ai centri commerciali e agli edifici ad uso ufficio e direzionali.

Io auspico che nell'ambito dei futuri Piani per la Conservazione programmata dei Beni Culturali in Italia sia raccolta la "sfida della città europea" e si abbia il coraggio di adottare nuovi provvedimenti legislativi per l'interesse collettivo.

Ricordando il primo Premio Guggenheim Impresa-Cultura: "La speciale situazione italiana, unica per qualità e quantità di beni culturali dispersi e parcellizzati su tutto il territorio, in chiese, biblioteche, musei statali, comunali e diocesani, palazzi storici, teatri, archivi, siti archeologici, sicuramente richiede più che altrove la messa a punto, accanto alle abituali forme di intervento che si sono mostrate efficaci, di un nuovo modo di concepire la conservazione e la fruizione. Questa sfida, che non può prescindere da indirizzi di politica culturale, è innanzi tutto un richiamo etico alla responsabilità, e dopo, ma solo dopo, un progetto economico, organizzativo e di comunicazione. Per tutti gli attori in gioco".

Umberto Ronsisvalle  
Consulente Immobiliare

---

**via Bocconi 8 Milano [fin@sdabocconi.it](mailto:fin@sdabocconi.it)**

