

COMUNICATO STAMPA

Confindustria Assoimmobiliare

Decreto Botteghe storiche, Confindustria Assoimmobiliare lancia l'allarme: "A rischio la valorizzazione del patrimonio immobiliare e l'attrattività del settore"

- **L'Associazione ha espresso forti perplessità con lettere indirizzate ai Ministeri proponenti.**

Roma, 9 dicembre 2024. "Il decreto legislativo introduce elementi distorsivi del mercato che rischiano di pregiudicare l'attrattività del nostro Paese per gli investitori immobiliari, di limitare la circolazione dei beni immobili e di pregiudicarne il valore". Questo l'allarme lanciato da **Davide Albertini Petroni**, Presidente di Confindustria Assoimmobiliare in relazione allo schema di decreto legislativo cosiddetto "Botteghe storiche" che, all'articolo 5, prevede che i gestori di attività commerciali, botteghe artigiane ed esercizi pubblici storici abbiano diritto di prelazione sui locali nei quali esercitano l'attività economica nel caso in cui venga messo in vendita l'intero complesso immobiliare in cui l'attività è svolta.

"L'art. 5 impone delle ingiustificate limitazioni al diritto di proprietà del locatore e la nostra Associazione - sottolinea **Albertini Petroni** - ha manifestato forti perplessità ai Ministeri proponenti, con lettere indirizzate al Ministro dell'Economia Giancarlo Giorgetti, al Ministro della Cultura Alessandro Giuli, al Ministro delle Imprese Adolfo Urso, alla Ministra del Turismo Daniela Santanchè e al Ministro per la Pubblica amministrazione Paolo Zangrillo. Abbiamo sottolineato le molteplici criticità connesse, in primo luogo, alla difficoltà di determinare in concreto il prezzo di acquisto dei locali, che nei casi di prelazione previsti dalle norme oggi vigenti è sempre definito *per relationem* dalla proposta negoziale di terzi. Nel caso delle vendite in blocco, la proposta di terzi riguarda l'intero complesso immobiliare e ciò rende impossibile isolare il valore della singola unità, alterando le dinamiche dell'operazione di compravendita e ritardandone la conclusione, finanche a metterla a repentaglio con grave danno per la proprietà."

Secondo Confindustria Assoimmobiliare, "si impongono vincoli eccessivi sulla proprietà senza, peraltro, introdurre obblighi corrispondenti per i conduttori e i gestori delle attività, che conservano la facoltà di modificare, cedere o chiudere l'attività storica, vanificando in tal modo le stesse finalità del decreto legislativo. Il rischio è che il diritto di prelazione, strutturato in questa maniera, venga esercitato dai conduttori a mero fine di lucro, spingendo i proprietari di immobili a risolvere al più presto tutti i contratti di locazione con titolari di botteghe storiche, con l'effetto paradossale di danneggiare chi si vorrebbe tutelare.

“La norma - prosegue **Albertini Petroni** - crea anche una forte discriminazione fra proprietari di immobili nei quali non è presente un esercizio commerciale storico e proprietari di immobili che includono tali esercizi, che vedrebbero vincolata la propria libertà di vendita e di autonomia contrattuale. E non bisogna trascurare il danno che la norma genererà anche allo Stato e agli Enti Pubblici quali proprietari di immobili che contengano botteghe storiche, che vedrebbero pregiudicati i propri diritti sulla valorizzazione, peraltro in una fase di rinnovata iniziativa per la valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico.”

“Prevediamo l’insorgere di numerosissimi contenziosi se una disposizione così sbilanciata a favore di una sola parte verrà approvata – conclude il Presidente **Albertini Petroni**. Peraltro, anche a prescindere da ogni nuova norma, le botteghe o gli esercizi davvero “storici” possono già oggi essere tutelati mediante la costituzione di un vincolo ai sensi del Codice dei Beni Culturali. Chiediamo, dunque, al Governo un intervento immediato a tutela del settore, del Paese e dello stesso Stato e degli Enti pubblici”.

Contatti Ufficio Stampa

Comin & Partners

Federica Gramegna, Media Relations Associate

Federica.gramegna@cominandpartners.com

M. 3382229807

Eleonora Artese, Consultant

Eleonora.artese@cominandpartners.com

M. 3386596511

Confindustria Assoimmobiliare

Confindustria Assoimmobiliare rappresenta gli operatori e gli investitori istituzionali del real estate operanti in Italia, sia italiani sia internazionali. Fondata nel 1997, conta fra i propri Associati: investitori (SGR e Fondi immobiliari, SICAF, società d’investimento immobiliare quotate e non quotate, istituti bancari, compagnie assicurative, Reoco), i primari sviluppatori immobiliari italiani e internazionali, società di gestione di grandi patrimoni, società dei servizi immobiliari (valutazioni, agency, proptech, consulenza legale e tributaria, architettura e di ingegneria). Le attività di investimento, di gestione e di consulenza portate avanti dai Soci di Assoimmobiliare coprono tutte le asset class immobiliari: Uffici, Hotel, Residenziale (inclusi Social Housing, Senior Living, studentati universitari), Retail/Centri Commerciali, Centri logistici, Data center, Light industrial, Edilizia sanitaria (RSA, ospedali).

L’Associazione, guidata dal Presidente Davide Albertini Petroni, sostiene la crescita della filiera immobiliare; la creazione di un contesto favorevole agli investimenti e all’attrazione di capitali nazionali e internazionali per lo sviluppo del territorio e la rigenerazione urbana; la promozione dei principi per l’investimento immobiliare sostenibile e responsabile (SRPI) e dei principi Environmental Social e Governance (ESG); il supporto alla transizione green e digital del patrimonio immobiliare pubblico e privato; la promozione della trasparenza del mercato e della reputazione degli operatori; la formazione di risorse professionali qualificate nell’industria immobiliare. Sito web: www.assoimmobiliare.it