



**RECUPERO DEL PATRIMONIO URBANISTICO
(Agevolazioni fiscali e bonus)**



LO STATO ATTUALE

Il patrimonio immobiliare dell'Isola di Ischia ha un grosso problema che non riguarda solamente la pratica dell'abusivismo, ma anche la presenza di un consistente numero di case fatiscenti.

Attualmente sull'isola esistono 46.000 utenze ENEL che appartengono sia a locali pubblici, come negozi, alberghi, ristoranti, bar, lidi balneari che ad abitazioni di privati.

Questo patrimonio immobiliare è costituito da casolari, case coloniche e costruzioni contadine, in parte danneggiate dal terremoto del 1980 e mai messe in sicurezza. Gli interventi di manutenzione, preferiti ai ben più utili interventi di ristrutturazione e riedificazione, contribuiscono ad alimentare il problema e a una generale sensazione di abbandono percepita sia dagli isolani che dai turisti.

Questa situazione non è degna di un'isola a forte vocazione turistica come Ischia, ricca di storia e di testimonianze del passato, facilmente rintracciabili nelle case in muratura di tufo verde del Monte Epomeo e negli elementi architettonici locali, come le volte, gli archi, e le scale esterne che ornano le facciate di ville e case padronali.



La competizione con altre destinazioni turistiche, attualmente in forte crescita, impone alle amministrazioni dei sei comuni dell'Isola di agire in modo concreto, stabilendo un "conto alla rovescia" entro il quale realizzare progetti di riqualificazione che portino allo sviluppo e alla rinascita del territorio.

La messa in atto di queste iniziative necessita di una forte volontà che deve coinvolgere le amministrazioni, i singoli imprenditori e i privati per lavorare in sinergia condividendo lo stesso obiettivo: il rilancio economico di Ischia. Solo questo importante passo potrà segnare un nuovo ciclo in ottica di qualità della vita e di servizi offerti ai turisti, riportandola ad assumere il ruolo di ambita meta del turismo d'élite nazionale ed internazionale.





IN CHE MODO I PRIVATI POSSONO CONTRIBUIRE AL RILANCIO?

I privati possono dedicarsi alla ristrutturazione della propria abitazione sfruttando il Superbonus al 110%: grazie a questa agevolazione fiscale, prevista dal Decreto Rilancio che riportiamo di seguito:

D.L. 34/2020, convertito in legge 77/2020, è possibile una detrazione del 110% delle spese sostenute dal 01 luglio 2020 al 31 dicembre 2021 nell'ambito di interventi specifici quali:

- Lavori edili per ristrutturazioni - 50%
- Acquisto mobili - 50%
- Bonus VERDE - 36%
- Ripristino facciate abitazioni quali rifacimento involucri esterni e tinteggiature - 90%
- Sismabonus dal 50% all'85% variabile a seconda della riduzione del rischio sismico
- Ecobonus dal 50% al 75%

La fruizione del bonus fiscale è prevista tramite cessione del credito di imposta, istituti bancari o altri intermediari finanziari, o tramite uno sconto in fattura da parte del fornitore di servizi o di beni relativi agli interventi agevolati.



Effettuare interventi di ristrutturazione è una scelta responsabile nei confronti dell'ambiente, perché si riducono le emissioni inquinanti, abbassando il costo delle utenze e permette di migliorare lo stile di vita all'interno dell'abitazione, con strutture isolate dal freddo e dai rumori.

Un altro aspetto molto interessante riguarda l'aumento del valore al m² delle abitazioni nel mercato del "Real Estate", attualmente molto depresso sull'isola a causa della mancanza di domanda. Gli interventi sopra descritti contribuiranno, ovviamente, all'incremento del valore di mercato che stimiamo si vada quantomeno a raddoppiare.

IN CHE MODO LE IMPRESE (TURISTICHE) POSSONO CONTRIBUIRE AL RILANCIO?

Si calcola che una volta terminata l'emergenza COVID19, le aspettative di comportamento da parte dei turisti subiranno importanti cambiamenti che si rifletteranno sul mercato e quindi sull'offerta della filiera turistica. Pertanto si ritiene necessario elevare gli standard qualitativi di sicurezza e benessere dei viaggiatori. In sostanza per le destinazioni che avranno avuto rapida capacità di adattamento con offerte di qualità e di eccellenza, si prevede un rilevante incremento della domanda.

In quest'ottica il rinnovo delle strutture alberghiere ed extra-alberghiere ha un doppio vantaggio: l'adattamento alle nuove dinamiche di mercato e l'incremento oggettivo del valore della struttura (quantificato, anche in questo caso, per circa il 50% in più rispetto ai valori attuali).





Per quanto concerne le agevolazioni, oltre al Superbonus del 110% dell'Agenzia delle Entrate, vi sono altri strumenti di finanza agevolata fino al 40% a fondo perduto per il comparto dell'industria del turismo.

Solo attraverso questo processo di investimento e ammodernamento si potrà garantire il proseguimento delle attività commerciali e dell'intero sistema turistico dell'isola.

Esempio concreto delle attuali criticità di una struttura alberghiera media (circa 60 camere):

3 mln: sofferenza bancaria

4 mln: nuovo investimento per la ristrutturazione

Investimento a fondo perduto: 40%

Importo debitorio: 2.4 mln

5.4 MLN: TOTALE DEBITO



PROSPETTIVA DI INTROITI

CALCOLATI SU 7 MESI LAVORATIVI
(210 GIORNI)

INCASSO PREVISTO:

15 k al giorno* x 210 giorni lavorativi = 3.150 mln

*calcolo stimato su media di €140 al giorno per persona
(includendo servizi accessori)

Utile netto = 630.000 (20% su incasso previsto)

Ammortamento previsto: 10 anni su mutuo di 5.4 mln (più interessi calcolati al 2%).

La riqualificazione del comparto ricettivo alberghiero ed extra alberghiero e la sua riduzione può avvenire attraverso una conversione di questi fabbricati in residenze destinate ad utilizzo privato per affitti a medio-ungo periodo o altre tipologie di attività.



PROSPETTIVA DI INVESTIMENTO

Si calcola tra imprese e privati un investimento necessario dell'importo di 500 mln di cui solo il 60% a carico del soggetto investitore.

Considerando l'importanza degli interventi, si stima un arco di azione temporale di tre anni.

PER I GOVERNATORI DEL TERRITORIO:

Attraverso il progetto "ISCHIA SOSTENIBILE" abbiamo presentato le 10 criticità e la mancanza di infrastrutture per poter avviare un percorso verso la Green Economy.

Un intervento importante a livello sociale è la costruzione di un ospedale sull'isola, in grado di servire gli abitanti ma anche i turisti.

La pubblica amministrazione deve essere la prima a dare l'esempio verso la strada del cambiamento. Oggi più che mai siamo consapevoli che solo attraverso la sostenibilità di un territorio è possibile accogliere flussi di turisti da tutto il mondo, considerando le grandi modifiche in atto.

Un passo importante ed indispensabile è quello di elaborare progetti per ottenere finanza agevolata per poi procedere alla loro realizzazione nei prossimi 10 anni.

ALBERGHI E IMPRESE TURISTICHE

PROBLEMA (costo smaltimento rifiuti)	SOLUZIONE	INVESTIMENTO	RISULTATO
			Riduzione costi energetici delle strutture
Strutture datate (50-30 anni)	Ristrutturazione e valorizzazione	Ristrutturazione debito pregresso	Crescita fatturato con utile netto minimo del 20% (su incasso previsto)
Indebitamento pregresso	Impianti energetici in ottica sostenibile	Piano industriale di rilancio con ammortamento entro 30 anni	Ammortamento investimento iniziale
	Riconversione in residenze per uso privato, uffici e strutture sanitarie (pubbliche o private)	Finanza agevolata a fondo perduto (40%)	Aumento valore dell’immobile (stimato per il 50% del valore attuale)
			Aumento occupazionale

ABITAZIONI PRIVATE

PROBLEMA (costo smaltimento rifiuti)	SOLUZIONE	INVESTIMENTO	RISULTATO
Scarsa vivibilità degli immobili	Utilizzo bonus fiscali per valorizzazione e ristrutturazione immobili	Lavori edili per ristrutturazione: 50%	Aumento del valore immobiliare (stimato per il 50%)
Perdita del valore commerciale	Impianti energetici in ottica sostenibile	Bonus Verde: 50%	Risparmio sui costi energetici e utenze
Consumi eccessivi dovuti ad impianti obsoleti	Ristrutturazione completa statica ed estetica	Sisma Bonus: dal 50 all’85%	Riqualificazione estetica del territorio
Deturpamento estetico urbano		Ripristino facciate: 90%	Migliore qualità della vita
		Eco Bonus: dal 50 al 75%	Nuove destinazioni d’uso
			Minori emissioni di Co2



THANK YOU

www.ischiasustainableisland.com

info@ischiasustainableisland.com