

OSSERVATORIO PATRIMONIO CULTURALE PRIVATO

V RAPPORTO 2024



GANGEMI EDITORE
INTERNATIONAL

La pubblicazione è stata realizzata con il contributo concesso dalla Direzione Generale Educazione, ricerca e istituti culturali del Ministero della Cultura

©

Proprietà letteraria riservata

Gangemi Editore spa

Via Giulia 142, Roma

www.gangemieditore.it

Nessuna parte di questa pubblicazione può essere memorizzata, fotocopiata o comunque riprodotta senza le dovute autorizzazioni.

Le nostre edizioni sono disponibili in Italia e all'estero anche in versione ebook.

Our publications, both as books and ebooks, are available in Italy and abroad.

ISBN 978-88-492-5196-8

OSSERVATORIO PATRIMONIO CULTURALE PRIVATO V RAPPORTO 2024

GANGEMI EDITORE[®]
INTERNATIONAL

E con il contributo e il sostegno di



COORDINATORE DELLA RICERCA E CURATORE DEL RAPPORTO

Luciano Monti

GRUPPO DI RICERCA

Claudia Cioffi

Valerio Martinelli

Francesco Salate

Giulio Vannini

COMITATO DI INDIRIZZO

Giordano Emo Capodilista

Giovanni Ciarrocca

Alberto Clavarino

Vincenzo Lenucci

Alessandra Meucci Egidi

Luciano Monti

Giorgio Spaziani Testa

Riconoscimenti e ringraziamenti:

Luciano Monti è curatore del presente Rapporto e autore dell'Introduzione.

Sono autori dei seguenti paragrafi (in ordine alfabetico i nominativi):

Claudia Cioffi, capitolo 1, capitolo 2, capitolo 3 e capitolo 4; Valerio Martinelli, capitolo 5; Francesco Salate, paragrafo 1.1.

Si ringrazia Giulio Vannini per l'attività di promozione dell'indagine.

Si ringrazia il Ministero della Cultura per il contributo concesso alla presente pubblicazione.

INDICE

Prefazione	
<i>Giacomo di Thiene</i>	13
<i>Massimiliano Giansanti</i>	19
<i>Beniamino Quintieri</i>	25
<i>Giorgio Spaziani Testa</i>	31
Introduzione	35
1. Il censimento del patrimonio culturale privato sottoposto a vincolo	55
1.1 L'indagine campionaria CAWI sulle dimore storiche: metodologia utilizzata e stime a livello nazionale	55
1.2 L'Atlante del patrimonio culturale privato e le dinamiche delle filiere	63
1.2.1 <i>L'ubicazione dei beni e l'universo di riferimento</i>	63
1.2.2 <i>La tipologia del bene, il patrimonio immobiliare non utilizzato e i beni collabenti</i>	73
1.2.3 <i>L'uso della proprietà e della rete di accoglienza</i>	81

1.3	L'impatto sociale ed economico delle filiere	83
1.3.1	<i>Le attività d'impresa</i>	83
1.3.2	<i>Il rilievo sulle attività svolte di eventi e visite</i>	88
1.4	Territori a confronto: le rilevazioni su Veneto, Abruzzo e Toscana	95
2.	Le dimore storiche e il territorio	107
2.1	L'attività agricola tra ripresa e resilienza	107
2.2	I piccolissimi comuni in area interna e periurbana e il turismo delle radici	119
3.	Gli investimenti nel patrimonio culturale privato	133
3.1	Le spese ordinarie e le spese straordinarie	133
3.2	La propensione agli investimenti nella valorizzazione e l'impatto degli incentivi statali	146
3.3	Monitoraggio avanzamento delle misure del PNRR e di altri fondi pubblici	151
4.	Le dimore storiche nell'ambito sociale	163
4.1	Gli stakeholder a livello locale	163
4.2	Le professioni a rischio estinzione nella filiera della tutela e valorizzazione del patrimonio culturale privato	168
4.3	Le vocazioni professionali nel settore del patrimonio culturale e la condizione occupazionale dopo l'università	181

5. Atlante delle misure per la tutela, gestione e fruizione del patrimonio culturale privato in Italia	191
5.1 Aggiornamenti normativi e relativi commenti	191
5.2 La normativa regionale, casi di buone pratiche e compartecipazione attiva delle dimore storiche	197
Bibliografia	211





Villa di Catignano - Castelnuovo Berardenga, Siena

Prefazione

I dati emersi dal V Rapporto dell'Osservatorio sul Patrimonio Culturale mi stimolano ad allargare la riflessione sul patrimonio culturale diffuso – sul *più grande museo diffuso d'Italia* o sulla *più diffusa industria italiana* che è costituito dalle 43.757 dimore storiche private ad oggi censite dall'Istituto Centrale del Catalogo e della Documentazione¹ – a quanto scrisse Walter Santagata nel 2014² e ad un recente articolo apparso su Il Sole 24 ore³.

In quest'ultimo articolo viene ricordato come il 58% del territorio nazionale è coperto da aree interne intese come centri e borghi distanti dalla fruibilità dei servizi essenziali (salute, istruzione, mobilità, pubblica amministrazione) e

¹ Elaborazione effettuata da questo stesso Osservatorio su dati di Vincoli In Rete curato dall'Istituto Superiore per la Conservazione ed il Restauro del Ministero della Cultura

² Walter Santagata, *Il governo della cultura*, Il Mulino, Bologna 2014.

³ Carlo Marroni e Luisa Corazza, *L'Italia spopolata dei comuni interni: gli abitanti fuggono restano gli over 80*, in Il Sole 24 Ore, 17 marzo 2024.

che non si sta parlando di aree deserte o necessariamente povere, ma di aree dove il progressivo calo di servizi porta a spopolamento, migrazione dei giovani e in generale ad impoverimento. Qui è residente il 23% della popolazione, 13 milioni di persone. Si tratta di aree in cui è previsto al 2030 un calo della popolazione del 4,2 per mille contro il 1,6 per mille previsto per i centri maggiori.

Si tratta di aree che non credo lo Stato italiano possa permettersi di abbandonare in quanto è noto a tutti che qualunque bene lasciato a sé stesso prima o poi genera dei costi; una casa abbandonata prima o poi avrà delle infiltrazioni d'acqua dal tetto, queste bagneranno le travi in legno che prima o poi cederanno etc. Un territorio abbandonato sarà oggetto di frane ed esondazioni solo per fare esempi tristemente attuali. L'abbandono di tali aree pone anche un problema di rappresentanza politica di questi luoghi e quindi di democrazia, un elemento in più che dovrebbe stimolare le istituzioni ad occuparsi concretamente del tema delle aree interne e ad individuare le risorse che potrebbero favorirne lo sviluppo.

Dall'altra Santagata, nel definire l'*atmosfera creativa*, scrive – riprendendo in parte il celebre testo del Presidente Einaudi *Prediche inutili*⁴ – *come la statistica e la misurazione dei fenomeni sociali sono la base della conoscenza e la*

⁴ Luigi Einaudi, *Prediche inutili*, Gli Struzzi, Torino 1974.

fonte delle informazioni necessarie all'attività di governo, così la costruzione di modelli è una guida razionale per l'elaborazione delle politiche.... L'arte del governo è la capacità di costruire modelli, di anticipare esiti attesi e inattesi e di prendere decisioni strategiche ottime... la cultura e la creatività sono da sempre servite per generare beni e idee che nella storia hanno prodotto valore simbolico, estetico, economico e sociale, ma solo negli ultimi anni [si ricorda che il testo è del 2014] si è iniziato a enfatizzare il ruolo dei fattori intangibili per lo sviluppo economico e sociale. Quindi si evidenzia e si riconosce la capacità della cultura di combinare fattori di sviluppo tradizionali (rendimenti crescenti, dotazione di infrastrutture, sviluppo conoscenza e tecnologia etc.) con quelli più soft che fanno riferimento a condizioni intangibili che tendono a favorire la qualità della vita, le istituzioni, l'identità, i valori culturali della comunità. Nell'evoluzione della teoria economica la combinazione di questi fattori favorisce il progresso economico in cui il capitale umanodiviene un fattore strategico e aggiuntivo per la crescita.

L'atmosfera creativa diventa un modello, un progetto che si basa su un network, su reti che costituiscono una struttura di relazioni sul territorio finalizzate a un determinato scopo. L'atmosfera creativa è il frutto di un'intensa circolazione di idee, il segnale di una massa critica intellettuale prodotta dal combinarsi di diversi fattori, è un processo cumulativo che richiede tempo a causa della ne-

cessità di sviluppare competenze e conoscenze. Quando raggiunge una determinata massa critica è in grado di autoalimentarsi grazie alla produzione di esternalità positive. Fondamentale l'intenso scambio di informazioni tra persone; l'atmosfera è alimentata dalla forza del network, della rete.

Una rete che ADSI⁵ – in quanto associazione e attraverso il resiliente lavoro quotidiano dei propri soci – sta cercando di attivare con i propri mezzi e le proprie risorse considerato che nemmeno cinque anni di dati – certificati da un ente terzo quale la Fondazione per la ricerca economica e sociale ETS (alias Fondazione Gustavo Visentini) – riescono a smuovere idee e coscienze. Una strategia a medio e lungo termine per il patrimonio culturale è un'opportunità di sviluppo oltre che una necessità per valorizzare le aree interne e conservare la nostra memoria, la nostra identità e così tramandarla alle nuove generazioni non solo a parole, ma creando occupazione in questi settori.

⁵ Va qui ricordato che l'Associazione Dimore Storiche Italiane, con i suoi 4.500 soci e le proprie sezioni presenti in ogni regione, è l'unica associazione nazionale e regionale che per i suoi scopi statutari, fissati ormai cinquanta anni fa, può organizzare e realizzare gli esempi e i paradigmi ovunque in Italia, qui richiamati e tracciati da un Presidente della Repubblica amato e visionario quale è stato Luigi Einaudi e un economista del calibro di Walter Santagata.

Queste considerazioni – che si basano su pochi riferimenti fra i tanti che si potrebbero citare – fatte da autori ed esperti ben più qualificati del sottoscritto e viste assieme ai dati riportati in questo Rapporto – e nei precedenti quattro – dovrebbero essere sufficienti a fornire le *informazioni necessarie all'attività di governo*⁶ sempre che qualcuno voglia *leggere un libro* [una ricerca in questo caso] *che sfida la nostra comprensione e ci spinge a superare i limiti del nostro attuale sapere*, ma questo significherebbe avere una cultura⁷. Significa voler ragionare con nuovi paradigmi che non vedono più nel patrimonio culturale italiano una “voce di costo perché ci sono troppe dimore storiche e tutte non si possono mantenere”⁸, ma una risorsa su cui sviluppare una strategia – come fatto per tante altre industrie – che trova forza proprio nella numerosità di questi beni, ognuno unico per valore storico o artistico, ma anche per il rapporto che ha con la propria comunità di riferimento, per il racconto che attraverso tali beni si può fare di un territorio che fa parte di una Nazione – l'Italia –

⁶ Walter Santagata, op. cit.

⁷ Sara Rubinelli, La cultura non è un lusso, ma una necessità, La Stampa, 29 luglio 2024. Partendo dall'assunto che la cultura è una necessità ed è un patrimonio di tutti spiega cosa sia la cultura. *Non si tratta semplicemente di un insieme di conoscenze libresche o di competenze erudite. È l'espressione della nostra capacità di interpretare e influenzare il mondo. È un dialogo continuo con il passato e una proiezione verso il futuro.*

⁸ In tanti, troppi, ancora oggi fanno questa affermazione.

che è unica proprio grazie a questi beni sistematicamente offesi dai provvedimenti normativi⁹.

Giacomo di Thiene
Presidente ADSI

⁹ Il riferimento è al DDL Montagna “Disposizioni per il riconoscimento e la promozione delle zone montane”, licenziato in esame preliminare dal Consiglio dei Ministri del 16 febbraio 2024 (e al 5 settembre 2024 in corso d’esame in sede referente presso la 1a Commissione Affari costituzionali del Senato) che prevede un fondo pari a 16 milioni di euro annui a decorrere dall’anno 2024 per agevolazioni volte all’acquisto e alla ristrutturazione di abitazioni principali in montagna. La norma prevede che dal credito d’imposta siano escluse le unità immobiliari accatastate nelle categorie catastali A1, A8 e A9 – esattamente come avvenuto in occasione dell’approvazione nel Decreto Rilancio del maggio 2020 della norma sui superbonus per le ristrutturazioni edilizie. Le categorie catastali in questione comprendono la maggior parte dei beni culturali italiani, i quali sono oggetto di tutela da parte della Repubblica Italiana, come sancito dall’articolo 9 della Costituzione, che recita: *“La Repubblica [...] tutela il paesaggio e il patrimonio storico e artistico della Nazione, anche nell’interesse delle future generazioni.”* La tutela dei beni culturali è inoltre regolata dall’art. 118 della Costituzione che stabilisce che Stato, Regioni, Città metropolitane, Province e Comuni debbano favorire l’iniziativa autonoma dei cittadini, sia individualmente che in forma associata, per lo svolgimento di attività di interesse generale, sempre secondo il principio di sussidiarietà. Ai nostri fini rileva ricordare gli artt. 6 e 101 del D.Lgs 42/04 noto anche come Testo Unico dei Beni Culturali, si potrebbe poi ricordare la Convenzione di Faro e tanto altro che il citato DL Montagna sembra ignorare.

Prefazione

Siamo giunti al quinto appuntamento dell'annuale indagine sul patrimonio immobiliare storico privato che Confagricoltura segue ormai da tempo con molto interesse.

La stretta vicinanza delle dimore storiche con l'agricoltura è riscontrabile in numerosi aspetti che contribuiscono a rafforzare giorno dopo giorno l'attività e le strategie delle nostre due associazioni, ADSI e Confagricoltura, con l'obiettivo di rafforzare questi due settori così strategici per il nostro intero paese.

È utile, in primo luogo, rilevare che buona parte delle aziende agricole condividono il territorio con le dimore storiche: difatti, una dimora storica su cinque si trova in area rurale, lontano dai centri abitati, in zone prevalentemente agricole o forestali; in alcuni territori anche la larga maggioranza delle dimore storiche è in aree rurali. E in questo contesto emerge anche quest'anno il tema delle aree interne con l'importanza delle dimore storiche, "componente cruciale del turismo delle radici", come giustamente specifica il rapporto, e delle aziende agricole, in quanto fulcro dello sviluppo locale in queste zone, purtroppo, ancora caratterizzate da svantaggi naturali

ed infrastrutturali del nostro paese. L'impatto di queste realtà economiche, culturali, ambientali e sociali in queste piccole comunità situate nelle aree interne e periurbane può essere e, in alcuni casi, già lo è, davvero importante.

Molto interessante, a questo riguardo, risulta l'aumento della domanda di turismo in agriturismi e/o nelle dimore agricole in aree rurali. Condivido con quanto scritto nel rapporto, il fatto che la ricerca di esperienze autentiche e immersive, da un lato, e l'offerta di percorsi esperienziali, dall'altro, siano la chiave per una crescita esponenziale dell'intero settore turistico. Questo anche al fine di ridurre gli aspetti negativi dell'"overtourism", fenomeno purtroppo noto nella nostra Italia, diversificando i flussi dalle grandi città verso le aree rurali in grado di fornire accoglienza di qualità ed elementi esperienziali – in particolare quelli collegati all'enogastronomia di pregio – ma non solo, che accrescono la soddisfazione del visitatore.

La forte collaborazione tra questi due settori è importante anche da un punto di vista economico e produttivo: tra le attività prevalenti delle dimore storiche evidenziamo, infatti, la produzione vinicola e/o vitivinicola e la coltivazione di cereali (con un'incidenza del 33,3% per entrambe le attività), seguite dall'olivicoltura (27,8%) e dalla silvicoltura (5,6%). E ancora, in riferimento alle superfici coltivabili, emerge la stabilità nella conservazione dei propri terreni. Un dato questo che, come ricorda benissimo il rapporto, è molto positivo e perfettamente in linea con le proiezioni europee secondo le quali da qui al 2035 "si prevede che la quantità di terreni agricoli e forestali dell'UE sarà

pari". Evidentemente, le dimore storiche situate in aree rurali e collegate ad attività di coltivazioni e/o allevamenti sono realtà produttive solide, non soggette alla riduzione del potenziale produttivo e che non "perdono terreno" rispetto alla negativa evoluzione complessiva delle unità produttive agricole.

Confagricoltura e ADSI sono state vicine anche nella lotta che ha visto coinvolte le dimore storiche e le aziende agricole contro il forte aumento dei costi, soprattutto energetici, che hanno gravato pesantemente su entrambi i comparti. La mancanza di fondi per la ristrutturazione e il restauro sicuramente non ha permesso ai proprietari delle dimore di operare in un contesto economico sicuro e valorizzante. Ma anche quando le risorse erano disponibili, solo un terzo dei proprietari ha beneficiato di contributi pubblici e bonus mentre solo due su dieci ha presentato progetti nel quadro delle iniziative promosse dal PNRR. La causa prevalente? La complessità burocratica.

Le dimore storiche rappresentano un potenziale di sviluppo economico e culturale con ancora ampi margini di crescita. Per questo motivo è importante sostenere tale settore con una precisa politica di investimenti, semplificazioni burocratiche ed incentivi economici e fiscali. Confagricoltura si conferma nuovamente al fianco di ADSI in questo percorso di sviluppo, estremamente necessario e positivo per il paese intero.

Massimiliano Giansanti
Presidente Confagricoltura





Villa Oldofredi Tadini - Cuneo

Prefazione

Il V Rapporto sul Patrimonio Culturale Privato offre un quadro della dimensione privata del settore, restituendo l'immagine di un comparto dotato di tutti gli ingredienti per fornire una sfida importante allo sviluppo sociale ed economico del Paese. Per innescare meccanismi di crescita virtuosa è indispensabile assicurare al patrimonio culturale privato un'adeguata tutela, intesa come adeguato afflusso di risorse, non solo per la conservazione e il recupero delle strutture esistenti, ma anche per la trasformazione in asset class di interesse per gli investitori.

Il Patrimonio Culturale Privato ricopre un ruolo importante nello sviluppo turistico dei Comuni italiani. Nelle diverse edizioni dell'Osservatorio, così come in quella attuale, è stata evidenziata l'importanza delle dimore storiche come fulcro dello sviluppo locale, soprattutto dei piccoli Comuni. Sei dimore su dieci si trovano all'interno del centro storico del Comune e poco più di due si trovano in aree rurali fuori dalla città o dal centro abitato.

Ciò significa che la valorizzazione artistica e culturale delle dimore potrebbe essere inglobata in un più ampio progetto di marketing territoriale che coinvolga l'intera cittadinanza. Ville, castelli e tutti gli edifici che compongono il patrimonio culturale privato sono ricchi di storie e di cultura, un vero e proprio ponte di collegamento con il glorioso passato italiano.

Basti pensare che le attività di impresa primarie delle dimore storiche sono prevalentemente ricettive di "alloggi per vacanze e altre strutture per brevi soggiorni" (23,6%) e di "affitto e gestione di immobili di proprietà" (19,4%), unitamente all'organizzazione di cerimonie, che si classifica come il terzo maggiore bacino di attività. Tale business favorisce l'arrivo in piccoli Comuni, in alcuni casi anche al di sotto dei 2mila abitanti, di migliaia di visitatori che hanno la possibilità di entrare a contatto non solo con la enogastronomia locale ma anche con l'enorme bagaglio storico-culturale che caratterizza questi luoghi.

È necessario quindi avviare un progetto di valorizzazione delle dimore storiche che coinvolga in primis i proprietari ma anche gli attori pubblici e privati. La prima sfida da vincere è quella relativa alla conservazione, gestione, valorizzazione e promozione di questi beni. Ma per farlo è necessario superare la logica dei sussidi pubblici e della filantropia che non devono costituire le uniche opzioni di finanziamento per i settori culturali e creativi. Maggiori possibilità si aprono attraverso un approccio finanziario più diversificato. Ed è qui che

devono entrare in gioco gli stakeholder, che possono differenziarsi anche per attività svolte, poteri gestionali e interessi perseguiti.

Negli ultimi anni gli investimenti sono stati notevoli: il 60% ha realizzato interventi ordinari di restauro e conservazione del bene nel passato triennio, prevalentemente per la manutenzione del verde, la manutenzione e restauro degli elementi di copertura e facciate e la manutenzione e il ripristino degli impianti elettrici e idraulici.

I primi interventi dimostrano che è aumentata l'attenzione sul settore. È compito delle istituzioni pubbliche e dei player privati promuovere un'azione congiunta per favorire la crescita di un settore che potrebbe ricoprire un ruolo chiave per il futuro del Sistema Paese. Il ruolo del Rapporto è quello di individuare i punti di forza e di debolezza del comparto per avere una fotografia chiara delle azioni da intraprendere in futuro. Le parole chiave sono indubbiamente: tutelare, valorizzare, promuovere. Una sfida da vincere insieme.

Beniamino Quintieri

Presidente Istituto per il Credito Sportivo e Culturale S.p.A.





Palazzo Massimo Lancellotti - Roma

Prefazione

C'è un dato, fra i tanti contenuti in questa nuova edizione del Rapporto dell'Osservatorio sul patrimonio culturale privato, che colpisce particolarmente. È quello della superficie non utilizzata degli immobili privati vincolati: mediamente, 744 metri quadri. Numero che, proiettato sull'universo di tali beni, porta a una stima di oltre 20.000 immobili con spazi inutilizzati, per un totale di 13,4 milioni di metri quadri non fruibili.

Ancora più preoccupante, pur nella sua prevedibilità, è il motivo di tale situazione. Riferisce il Rapporto che la mancanza di fondi per la ristrutturazione e il restauro è la causa principale che impedisce la fruizione delle porzioni di proprietà non utilizzate.

Una preoccupazione che è solo parzialmente attenuata dalla presenza, in altra parte del Rapporto, di indicazioni confortanti circa l'andamento degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sugli immobili in questione, con una crescita – nel 2024 – di entrambe le tipologie di lavori. Anche perché è indubbio che il numero degli interventi potrebbe

essere di molto superiore, se si superassero alcuni ostacoli all'utilizzo delle agevolazioni previste dalla legge. Ai proprietari che non hanno beneficiato di alcun sostegno, infatti, è stato richiesto di specificare la motivazione, e l'analisi delle risposte fa riflettere. Le principali sono state: eccessiva complessità burocratica; ritardi per il rilascio o lento ottenimento delle autorizzazioni; esclusione dai requisiti; difficoltà nella compilazione delle domande.

Occorre interrogarsi – ma soprattutto agire – di fronte a dati come questi. Sia che si concentri l'attenzione sui beni vincolati, sia che si estenda lo sguardo all'intero patrimonio immobiliare italiano.

Dobbiamo chiederci, anzitutto, se si stia facendo abbastanza per preservare – ciò che sarebbe il minimo da pretendere – una ricchezza che ci rende unici al mondo e di cui il Rapporto, anche quest'anno, illustra le mille potenzialità in termini di offerta culturale, di stimolo all'economia, di creazione di lavoro.

Ma dobbiamo anche porci il problema, più generale, del futuro di tutti i nostri immobili, in presenza di una situazione demografica che non lascia spazio alla speranza e di difficoltà economiche diffuse.

Questo Rapporto viene presentato, tradizionalmente, nel periodo della predisposizione della manovra finanziaria da parte del Governo in carica. Quest'anno, anche in seguito alla controversa vicenda del superbonus 110 per cento, le avvisaglie non sono positive per ciò che concerne le pro-

spettive dell'ampio e complesso sistema di incentivi per interventi edilizi. È già stata disposta la riduzione dal 50% al 36%, con dimezzamento del massimale di spesa (da 96.000 a 48.000 euro annui), della più classica delle detrazioni, quella per gli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, relativamente alle singole unità immobiliari, e di manutenzione straordinaria, relativamente alle parti comuni di edifici residenziali. E si annunciano tagli anche per altre tipologie di incentivi.

Pur non potendosi disinteressare dell'impatto che il superbonus – ma sarebbe meglio dire il combinato disposto di tale detrazione con il sistema della cessione del credito e dello sconto in fattura – ha avuto sui conti pubblici, non può parallelamente ignorarsi che gli incentivi per interventi edilizi, in essere in modo sistematico da oltre un lustro, non possono semplicisticamente (e anche un po' rozzamente) essere catalogati nella categoria "bonus", con tutto ciò che di negativo porta con sé questa espressione. Si tratta, infatti, di un insieme di misure che nel tempo, da parte delle maggioranze politiche più diverse, sono state previste per rispondere a esigenze che il legislatore ha di volta in volta ritenuto di interesse pubblico: dalla tutela dei beni di interesse storico-artistico – che più interessano, ovviamente, in questa sede – alla riqualificazione edilizia, dalla riduzione del sommerso all'efficientamento energetico, fino al miglioramento sismico.

Occorre procedere finalmente a una disamina dell'intero spettro di agevolazioni e operare scelte ponderate sulle priorità da perseguire e, conseguentemente, sulle decisioni da assumere su ciascuna delle voci in essere.

Le finanze pubbliche – è un'ovvietà – sono importanti. Ma muoversi su questa materia in termini esclusivamente "ragionieristici" rischia di aggravare una situazione che è già preoccupante. L'auspicio – per il bene del nostro patrimonio immobiliare, in particolare vincolato, e quindi del Paese – è che ciò non avvenga.

Giorgio Spaziani Testa
Presidente Confedilizia

Introduzione

L'indagine 2024 presso i soci ADSI e le proiezioni sulle oltre 40mila dimore storiche private censite da Vincoli in Rete

La Fondazione ha condotto la sua consueta indagine annuale sul patrimonio culturale privato vincolato, giunta quest'anno alla sua quinta edizione. Il questionario è stato rivolto esclusivamente a proprietari di immobili culturali o di giardini/parchi vincolati e privati aderenti all'Associazione Dimore Storiche Italiane (ADSI) che attualmente conta oltre 4.150 tra soci e aderenti. Il campione dei rispondenti è stato successivamente proiettato sull'universo dei proprietari privati di dimore storiche rilevato dalla Banca dati messa a disposizione da Vincoli In Rete (curato dall'Istituto Superiore per la Conservazione ed il Restauro del Ministero della Cultura) pari a 43.757 beni immobili.

In linea con le indagini delle scorse annualità, circa sei dimore del campione su dieci si trovano all'interno del centro storico del comune e poco più di due, si trovano in aree rurali

fuori dalla città o dal centro abitato in territorio destinato ad uso agricolo o forestale. Una dimora si trova fuori dal centro città e una piccola percentuale restante è ubicata in una zona di espansione del centro abitato.

È emerso inoltre che una dimora su cinque del campione è situata in un'area definita come "interna" mentre oltre un terzo dei proprietari indica che il proprio bene è situato in un borgo storico.

Sostanzialmente in linea con le campionature precedenti sul totale dei 609 rispondenti, si rileva che l'82,3% dei compilanti è una persona fisica, il 12,4% è una società e il 4,8% una fondazione o un'associazione.

Il patrimonio immobiliare "a rischio" e una opportunità di rilancio

Calcolando complessivamente il numero medio dei metri quadri non utilizzati dei beni immobili privati vincolati dei rispondenti risultano mediamente 744 metri quadri non accessibili e dunque non fruibili e inutilizzati. Proiettando il dato sull'universo dei beni vincolati privati, si possono stimare oltre ventimila immobili con spazi inutilizzati per un totale di 13,4 milioni di metri quadri non fruibili. Una stima che rivede purtroppo al rialzo quella effettuata nel precedente Rapporto.

La mancanza di fondi per la ristrutturazione e il restauro è la causa principale che impedisce la fruizione delle porzio-

ni di proprietà non utilizzate. Questo dato evidenzia come la questione economica sia il fattore più critico, probabilmente dovuto ai costi elevati associati al restauro di edifici storici e alla manutenzione di strutture complesse. Le risorse finanziarie limitate rendono difficile alla grande maggioranza dei proprietari intraprendere i lavori necessari per rendere queste aree utilizzabili. Anche la mancanza di manutenzione nel tempo rappresenta la causa della mancata possibilità di utilizzo.

La destinazione degli immobili e l'attività produttiva svolta. Un potenziale di sviluppo economico con ancora ampi margini di crescita

La maggior parte dei beni risulta abitato dai proprietari permanentemente (45,9%) o saltuariamente (22,4%). Un'altra porzione considerevole di immobili viene sia abitata che affittata dai proprietari (13,6%). Una quota minore di immobili è interamente o parzialmente affittata o data in uso a terzi (rispettivamente 6,5% e 5,1%). In ultimo, un'altra piccola percentuale di immobili risulta inutilizzata.

La prevalente tipologia di destinazione a terzi è l'affitto a lungo termine o il comodato d'uso (70,1%), segue l'affitto a breve termine (26%) e l'affitto stagionale (3,9%).

Si stima che presso oltre 19 mila imprese viene svolta una attività produttiva strutturata (con codice ATECO) e/o

occasionale. A questo importante numero di imprese bisogna aggiungere oltre 10,5 mila proprietari che hanno in programma o vorrebbero avviare una attività commerciale, elevando il numero degli operatori potenzialmente sul mercato dell'accoglienza, ristorazione, attività museale e organizzazione di eventi stimato in poco meno di 30 mila unità. Una quota non irrilevante prossima allo 0,6% del totale delle imprese attive nel nostro paese che, per fare un esempio, rappresenterebbe un decimo delle imprese di piccole dimensioni che prestano servizi di alloggio e ristorazione in Italia.

Le attività di impresa primarie sono prevalentemente ricettive di "alloggi per vacanze e altre strutture per brevi soggiorni" (23,6%) e di "affitto e gestione di immobili di proprietà" (19,4%), unitamente all'organizzazione di cerimonie, che si classifica come il terzo maggiore bacino di attività. Allargando la lente a tutte le attività di eventi effettuate nelle dimore storiche si stima che abbia generato, nel corso del 2023, poco meno di 210 mila eventi, in prevalenza mostre, concerti o convegni culturali, in crescita rispetto all'anno precedente, di cui un terzo gratuito. Dalla rilevazione della frequentazione media dei menzionati eventi, si stima che nel corso del 2023 le dimore storiche private, aperte in media per 64 giorni all'anno, abbiano ricevuto oltre 34 milioni di visitatori, in forte crescita rispetto ai due anni precedenti. Sempre nel corso del 2023 i visitatori presso i musei e luoghi della cultura statali sono stati pari a 57,7 milioni. Su

dieci visitatori nel 2023, otto erano italiani, uno proveniva da fuori Europa e uno da un paese europeo. Dall'indagine dello scorso anno, sul 2022, provenivano dall'Europa due visitatori su dieci.

In sintesi, non solo sono aumentati gli eventi per dimora, ma è cresciuto anche il numero di dimore che ospitano eventi.

Il binomio cultura e coltura tra produzione agricola e turismo

Nei precedenti rapporti dell'Osservatorio sul Patrimonio Culturale Privato, era stata già evidenziata l'importanza delle dimore storiche come fulcro dello sviluppo locale, incluso quello rurale. Questi beni, per loro natura "non delocalizzabili" e strettamente legati al territorio e alla comunità, rappresentano una perfetta interconnessione tra cultura, turismo, agricoltura e agroalimentare, e preservazione dell'identità locale. Le connessioni non riguardano solo lo spazio (aree edificate e aree verdi; aree di produzione economica e aree di servizi sociali o ecosistemici), ma anche il corso del tempo (aree di identità collettiva e memoria storica e i nuovi insediamenti adiacenti).

Per questo motivo, investendo sul patrimonio culturale privato non ne beneficia solo il patrimonio stesso, ma ne gioverà anche l'intera filiera economica circostante, generando un indotto positivo su tutta l'area. È infatti importan-

te notare che una dimora storica su cinque si trova in area rurale, lontano dai centri abitati, in zone prevalentemente agricole o forestali.

Al primo posto tra le attività prevalenti si colloca la produzione vinicola e/o vitivinicola e la coltivazione di cereali (con un'incidenza del 33,3% per entrambe le attività), seguite dall'olivicoltura (27,8%) e dalla silvicoltura (5,6%).

Per quanto riguarda le superfici coltivabili emerge che negli ultimi dieci anni la maggioranza dei proprietari di una dimora o di un parco o giardino storico, che svolge attività agroalimentare, ha mantenuto una certa stabilità nella conservazione della propria area: il 72,2% ha infatti dichiarato che le loro aree coltivabili sono rimaste sostanzialmente invariate. Un dato questo positivo e in linea con le proiezioni europee secondo le quali da qui al 2035 "si prevede che la quantità di terreni agricoli e forestali dell'UE sarà pari, ma ci saranno variazioni relative nella quota dei diversi tipi di terreno".

Per quanto riguarda la vendita dei prodotti delle dimore storiche, si evidenzia che la maggior parte dei prodotti (oltre il 60%) è destinata al mercato nazionale, andando oltre il contesto locale o provinciale. Tra coloro che effettuano export i mercati esteri principali sono l'area europea (50%), seguita dall'America (33,3%) e dall'Asia (16,7%). Tuttavia, un significativo 27,8% dei prodotti viene invece consumato localmente, indice del forte legame tra il prodotto e il territorio nell'interesse per una filiera corta, dove

i prodotti sono destinati prevalentemente ai consumatori della stessa area in cui sono realizzati optando per la freschezza dei prodotti e offrendo supporto immediato all'economia locale. Il 27,8% dei proprietari possiede, infatti, un proprio spaccio aziendale per la vendita dei prodotti, riflettendo il controllo diretto sulla vendita e sulla presentazione dei prodotti, valorizzandone l'autenticità come ad esempio al termine del percorso esperienziale o di visita della dimora. Solo l'11,1% dei prodotti è fornito all'industria della trasformazione e solo il 5,6% delle vendite dirette è effettuata online.

I costi energetici e dei macchinari (che solo il 44,4% dei proprietari dichiara di possedere direttamente) hanno tuttavia gravato pesantemente sul comparto, tanto che la maggioranza delle dimore storiche (il 72,2%) ha registrato un incremento dei costi compreso tra il 20% e il 40%, mentre le rimanenti hanno registrato un aumento dei costi inferiore al 20%.

Infine, tutti i rispondenti concordano che la domanda di turismo agricolo in agriturismi e/o nelle dimore agricole in aree rurali stia aumentando negli anni. I motivi principali sono individuati dagli operatori nella prevalentemente ricerca di esperienze autentiche e immersive di un percorso esperienziale degli utenti, nella volontà di scegliere destinazioni meno affollate e inflazionate e nella ricerca di relax.

Il ruolo dei piccolissimi comuni e il turismo delle radici

Nel contesto dello sviluppo territoriale del nostro Paese, non si può tacere il ruolo e l'impatto delle piccolissime comunità in aree interne e periurbane, caratterizzate da una popolazione inferiore a 2.000 abitanti. Questi luoghi non solo conservano un patrimonio culturale ricco di storia e tradizioni, ma rappresentano anche una componente cruciale del turismo delle radici. Una prospettiva che permette di comprendere come le dimore – in prevalenza castelli e ville, ivi ubicate – contribuiscano al tessuto sociale ed economico delle comunità locali e come il turismo delle radici possa essere un motore di sviluppo sostenibile per queste aree, mantenendole e rendendole produttive così da contrastare il fenomeno dello spopolamento.

Un contributo al rilancio di questi territori e delle loro dimore storiche può essere fornito dal turismo delle radici, un'offerta turistica strutturata che coniuga alla proposta di beni e servizi del terzo settore (alloggi, enogastronomia, visite guidate) con la conoscenza della storia familiare e della cultura d'origine degli italiani residenti all'estero e degli italo-discendenti desiderosi di riconnettersi con le proprie origini. Questi si stimano essere circa 80 milioni tra emigrati e discendenti, rappresentando un enorme potenziale per il comparto turistico nostrano.

In questo ambito i margini di crescita sono notevolissimi se si pensa che sette proprietari di dimore storiche su dieci

non conosce l'iniziativa promossa in questa direzione dal Governo.

Gli investimenti nella conservazione e nella valorizzazione delle dimore storiche volano di crescita economica

A partire dal 2014, a vario titolo, sono state rilevate periodicamente le spese sostenute dai proprietari di dimore storiche e le loro previsioni di spesa. L'ultima rilevazione, relativa al corrente anno, mostra come sei proprietari su dieci hanno realizzato interventi ordinari di restauro e conservazione del bene negli ultimi tre anni, prevalentemente per la manutenzione del verde, la manutenzione e restauro degli elementi di copertura e facciate e la manutenzione e il ripristino degli impianti elettrici e idraulici.

Oltre la metà dei proprietari ha anche realizzato, negli ultimi tre anni, interventi straordinari quali la manutenzione e il restauro degli elementi di copertura e facciate, interventi in manutenzione e ripristino degli impianti elettrici e idraulici e il restauro e riparazione delle strutture architettoniche. Sugli interventi di manutenzione straordinaria, il numero stimato di beni che hanno effettuato interventi straordinari è relativamente stabile tra la rilevazione del 2017 (19.204) e quella del 2021 (18.694), ma aumenta in questa del 2024 (23.713). Nello stesso modo, la spesa complessiva annua stimata per interventi straordinari è cresciuta costantemen-

te: da 836 milioni di € nell'indagine del 2017 sul 2016, a una media di 876 milioni di € in quella del 2021 sul triennio precedente 2018-2020, fino a una media di 1,2 miliardi di € in questa ultima indagine 2024 sul triennio 2021-2023. Sommando a questi importi anche le spese medie per gli interventi ordinari (pari a 727 milioni di € stimati nell'indagine 2024), si supera l'1,9 miliardi di euro, pari, per fare un esempio, ad oltre un decimo dell'incremento del PIL Italiano del 2023.

Somme che non tengono in conto l'effetto moltiplicatore di queste tipologie di intervento. Il Rapporto Unioncamere-Symbola del 2023 "Io sono Cultura" evidenzia che il Sistema Produttivo Culturale e Creativo italiano registra un moltiplicatore economico pari a 1,8. Questo individua che per ogni euro di valore aggiunto (nominale) generale, se ne attivano mediamente altri 1,8 nell'economia complessiva. Tale moltiplicatore risulta ancora più elevato se si considera specificatamente il comparto del patrimonio storico e artistico, dove ogni euro prodotto ne genera 2 aggiuntivi. Stando alle elaborazioni del Forum Ambrosetti, invece, per ogni euro generato dal settore culturale e creativo in Italia se ne generano 2,37 euro nel sistema economico nazionale.

In sostanza si tratta di un valore aggiunto significativo per il Paese se si considera che solo un terzo dei proprietari hanno beneficiato di contributi pubblici e bonus e due su dieci ha presentato progetti nel quadro delle iniziati-

ve promosse dal Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR) ed in particolare gli avvisi relativi agli interventi per il restauro e la valorizzazione del patrimonio architettonico e paesaggistico rurale (M1C3 - Misura 2 - Inv. 2.2) e per interventi di restauro e la valorizzazione di parchi e giardini storici (M1C3 - Inv. 2.3).

Interessante anche notare come i dati di spesa pro capite rilevati indichino che la riduzione delle spese ordinarie generi un aumento delle spese straordinarie. Questo fenomeno è evidenziato dal confronto tra nell'indagine del 2021 e quella di quest'anno, dove una diminuzione delle spese ordinarie, registrata nella prima, è stata accompagnata da un raddoppio delle spese straordinarie, con una ratio tra spese straordinarie e ordinarie di 2,2 punti, mentre nella seconda la ratio scende a 1,8 a fronte di aumento medio delle spese di manutenzione ordinaria.

Tra le ragioni che hanno indotto e inducono molti proprietari a non beneficiare di alcuna agevolazione, per affrontare le spese, emergono l'eccessiva complessità burocratica, i ritardi per il rilascio o il lento ottenimento delle autorizzazioni e l'esclusione dal beneficio per mancanza dei requisiti imposti dalla legge (per esempio la categoria catastale). Per contro e relativamente alle opportunità offerte dal PNRR, tra le difficoltà riscontrate da coloro che ne hanno beneficiato, vanno sottolineati l'aumento dei costi rispetto a quanto era previsto nel progetto presentato e la complessità delle procedure burocratiche e amministrative.

Il contributo allo sviluppo sostenibile e al mercato del lavoro

L'universo delle dimore storiche e del patrimonio immobiliare culturale privato è caratterizzato da una molteplicità di attori, alcuni pubblici, alcuni privati, ai quali è affidata la conservazione, la gestione, la valorizzazione e la promozione di questi beni. Attorno a tali soggetti – e in un quadro di sviluppo sostenibile e di buona governance territoriale – gravitano gli stakeholder, che possono differenziarsi, oltre che per la loro natura (pubblica o privata), anche per attività svolte, poteri gestionali e interessi perseguiti.

I rapporti con la soprintendenza, in particolare, sono valutati positivamente dalla maggioranza dei rispondenti che li considera buoni o discreti. Osservando il dato per macroaree sono in particolare i proprietari delle regioni del Nord a considerare i rapporti migliori. Con le amministrazioni locali, invece, la percezione è diversificata: anche se la maggioranza testimonia rapporti positivi, una quota relativamente alta percepisce rapporti mediocri e non buoni o addirittura un disinteresse dell'amministrazione. Anche qui i rapporti migliori si registrano nel Nord del Paese.

Infine, i rapporti con le proloco e altri enti territoriali sono generalmente meno diffusi, con ben oltre un terzo dei proprietari che non ha alcun rapporto con questi enti.

In tema di mercato del lavoro la parallela indagine curata dall'Osservatorio Politiche Giovanili della Fondazione dimo-

stra come gli studenti delle scuole superiori che vorrebbero intraprendere una formazione nel settore culturale e creativo tendono ad avere una maggiore propensione al lavoro autonomo (43,3%) rispetto alla media nazionale (30,4%). Questo suggerisce che il settore offre opportunità e spazio per lo sviluppo di carriere indipendenti e imprenditoriali anche in considerazione dell'attuale carenza di manodopera specializzata. Continua, infatti, ad essere elevata la tendenza a riscontrare difficoltà nel reperimento delle nuove entrate (38,7%), che nel settore del patrimonio storico-artistico arriva fino al 40,8%.

Dalle analisi dei risultati, emerge chiaramente che alcune professioni, come il Restauratore di opere d'arte e l'Artigiano specializzato in materiali storici, sono percepite come essenziali per la conservazione del patrimonio culturale. Al contrario, la professione di Archivist, anche se più specifica, risulta richiesta da quasi due proprietari su cinque. Infine, emerge chiaramente che il Giardiniere d'arte specializzato e il Paesaggista sono le professioni più difficili da reperire. Principalmente la difficoltà di reperimento di questi mestieri è legata alla mancanza di disponibilità sul posto e, sebbene in minor parte, alla generale carenza di risorse umane in quell'ambito. Al contrario, emerge come gli Storici dell'arte e gli Stimatori di opere d'arte siano le professioni meno difficili da reperire.

Ne consegue che risulta fondamentale operare in tre direzioni. In primo luogo, promuovendo la formazione di

nuove generazioni di professionisti culturali, fornendo loro le competenze necessarie per continuare a proteggere e valorizzare il patrimonio culturale. In secondo luogo, incentivando la stabilizzazione dei rapporti di lavoro. Facendo un esempio, tra coloro che lavorano con una laurea triennale in beni culturali, infatti, a un anno dal conseguimento del titolo, il contratto più diffuso è quello a tempo determinato (34,5%) e il 55,4% dei lavoratori è in part-time. Infine, incrementando la retribuzione media. Per chi ha seguito il percorso di beni culturali, questa risulta essere pari mensilmente a 928 euro a un anno dalla laurea triennale e a 1.298 euro mensili a tre anni da quella magistrale, mentre ad esempio per chi ha seguito un percorso in architettura risulta, rispettivamente, pari a 1.025 euro e 1.521 euro. Perciò, mentre la professione di architetto sembra essere in linea con i dati delle retribuzioni medie, la professione di esperto in beni culturali è alquanto lontana soprattutto se abbinata alla instabilità lavorativa.

Focus Territoriali

Un occhio di attenzione è stato rivolto a Toscana, Veneto e Abruzzo in rappresentanza delle rispettive macroaree. Si rileva come l'area di collocamento dei beni sia piuttosto dissimile tra le regioni e questo influenza anche il diverso approccio normativo regionale.

In Abruzzo, la maggior parte dei beni dei proprietari si

trova nel centro storico del comune (28,7%), mentre una percentuale significativa è anche dentro il comune abitato (19,4%). Pochissimi beni si trovano in aree rurali (8,5%) e nessuno in zone di espansione del centro abitato. In Abruzzo, i beni dei proprietari sono maggiormente concentrati nei comuni tra i 60.000 e i 100.000 abitanti (30,4%). Seguono i comuni tra i 2.000 e i 5.000 abitanti (21,7%) e una distribuzione più uniforme in altri comuni. Se si calcola anche la distribuzione complessiva nei comuni sotto i 2.000 abitanti, si rileva che in Abruzzo tre beni su dieci sono collocati in piccoli comuni. La maggior parte dei beni è abitata permanentemente dalla proprietà (32,6%), seguita da una quota significativa di beni che non sono né abitati, né affittati, né dati in uso a terzi (30,4%). La Regione si è dotata di una legge approvata ad aprile 2023 con la quale si è posta l'impegno – tra gli altri – di promuovere e sostenere “la valorizzazione, la conoscenza e la fruizione delle ville, delle dimore, dei complessi architettonici e paesaggistici, dei parchi e giardini e delle fontane di valore storico e storico-artistico”, “di proprietà di soggetti pubblici o privati, ivi compresi gli enti ecclesiastici civilmente riconosciuti”, che abbiano “natura di bene culturale o paesaggistico e ambientale e dichiarati di interesse culturale o pubblico” (art. 29, comma 1). Questi beni vengono ricompresi dalla legge regionale abruzzese all'interno del più ampio “patrimonio culturale, materiale e immateriale”, inserendovi anche “le attività culturali e di spettacolo”.

In Toscana, la distribuzione dei beni è molto diversificata. La maggior parte si trova in area rurale (66,1%), seguita da una significativa presenza in zone di espansione del centro abitato (60,0%). Anche dentro il comune abitato (45,2%) e nel centro storico del comune (36,1%) si trovano percentuali rilevanti. Si registra una significativa concentrazione di beni nei comuni sopra i 250.000 abitanti pari al 32%. Vi è una prevalenza anche nei comuni tra i 5.000 e i 20.000 abitanti (22,0%), mentre gli altri beni sono distribuiti in modo più omogeneo tra le varie dimensioni demografiche. La distribuzione tra beni abitati permanentemente dalla proprietà (32,7%) e quelli affittati e abitati dalla proprietà (22,4%) è maggiormente equilibrata. La Regione Toscana, è stata fra le prime Regioni italiane a dotarsi di una specifica normativa in merito, ovvero la legge regionale 18 del 5 aprile 2017, che ambisce a incentivare, per mezzo di un'agevolazione che si concretizza in un credito di imposta, il sostegno finanziario offerto da mecenati privati a progetti di intervento sottoposti da soggetti pubblici o privati senza scopo di lucro. In generale, tali progetti devono avere finalità di promozione, organizzazione e gestione di attività culturali e di valorizzazione del patrimonio culturale e del paesaggio.

In Veneto, i beni sono distribuiti in modo abbastanza equilibrato. Una percentuale significativa si trova dentro il comune abitato (35,5%) e nel centro storico del comune (35,2%), ma la maggior parte dei beni è situata in zone di espansione del centro abitato (40,0%) e una quota meno

rilevante è in area rurale (25,4%). La distribuzione dei beni è più equilibrata, con una leggera prevalenza nei comuni tra i 5.000 e i 20.000 abitanti (22,5%) e sopra i 250.000 abitanti (22,5%). La maggior parte dei beni è abitata permanentemente dalla proprietà (44,1%), con una significativa percentuale di beni affittati e abitati dalla proprietà stessa (22,1%). Si segnala una proposta di legge statale che è stata avanza a maggio 2024 dal Consiglio Regionale, che nello specifico si occupa di un particolare tipo di immobile con vincolo storico e artistico: le ville venete. La proposta avanza l'ipotesi di trasformare quegli immobili privi di destinazione – secondo il rapporto di ADSI, circa 400 – in sedi di imprese turistiche e non solo. Un obiettivo per il quale viene delineata una strategia: la riduzione dell'IMU, che come si è già visto ha penalizzato notevolmente il patrimonio culturale privato, rendendolo eccessivamente oneroso per una sua riqualificazione; oppure, in alternativa, la deducibilità da tale imposta delle spese di manutenzione straordinaria, nel limite del 25% di queste.



Villa Pastrone
Ricchiardi,
Torino



Palazzo Lana
Berlucchi -
Corte Franca,
Brescia



Villa di
Dussan - Santa
Giustina,
Belluno



Masseria San
Germano -
Acerenza, Potenza

OSSERVATORIO PATRIMONIO CULTURALE PRIVATO

V RAPPORTO 2024

1. Il censimento del patrimonio culturale privato sottoposto a vincolo
2. Le dimore storiche e il territorio
3. Gli investimenti nel patrimonio culturale privato
4. Le dimore storiche nell'ambito sociale
5. Ricognizione Atlante delle misure per la tutela, gestione e fruizione del patrimonio culturale privato in Italia

1. Il censimento del patrimonio culturale privato sottoposto a vincolo

1.1 L'indagine campionaria CAWI sulle dimore storiche: metodologia utilizzata e stime a livello nazionale

La Fondazione ha condotto la sua consueta indagine annuale sul patrimonio culturale privato vincolato, quest'anno alla sua quinta edizione. Il questionario è stato rivolto esclusivamente a proprietari di immobili culturali o di giardini/parchi vincolati e privati aderenti all'Associazione Dimore Storiche Italiane (ADSI) che attualmente conta oltre 3.600 soci. Non sono quindi oggetto di analisi i beni mobili né i beni architettonici non edili (come ponti, fontane, cinte murarie, piazze...).

Ogni questionario compilato si riferisce a solo un singolo immobile culturale o giardino /parco vincolato del proprietario rispondente. Nel caso in cui il compilante fosse risultato proprietario di più beni, è stato richiesto di compilare il questionario tante volte quanto è il numero di beni di cui lo stesso dispone.

La struttura del questionario è stata basata sulle necessità e sulle criticità emerse nel corso di prodromiche riunioni bilaterali e sessioni plenarie con i rappresentanti dell'ADSI), Confagricoltura e Confedilizia in seno al Comitato Scientifico dell'Osservatorio Patrimonio Culturale Privato (OPCP). Sono state prese in considerazione anche le osservazioni provenienti dalle delegazioni territoriali di ADSI e dalle istanze evidenziate dai partecipanti all'indagine 2023 e successivi dibattiti. Questo è stato possibile grazie all'inserimento annuale di una sezione aperta nel questionario dedicata a fornire una valutazione dell'esperienza compilativa e suggerimenti per evidenziare eventuali spunti da sviluppare per il prosieguo del progetto di ricerca.

Le novità dell'indagine sul patrimonio culturale privato 2024 sono riassumibili nei seguenti punti rilevati:

- Rete di accoglienza e di affitto o di comodato d'uso
- Patrimonio immobiliare non utilizzato e su beni collabenti o ruderi
- Produzione agroalimentare e impatto sul territorio
- Progetti vincitori di un avviso PNRR e partecipazione ad altri bandi/avvisi
- Indagine su spese e investimenti per manutenzione ordinaria e straordinaria (indagine condotta su base triennale-dall'Osservatorio)

Il questionario 2024 è composto da 72 domande è stato somministrato attraverso la metodologia CAWI (*Compute-*

rAssisted Web Interviewing) ed ha consentito in un mese (tra il 28 febbraio e il 25 marzo del 2024) di raccogliere le risposte dei proprietari di 609 beni storici sottoposti a vincolo, corrispondenti al 16,5% della base associativa di ADSI (3.681 iscritti) e del 1,4% del numero delle dimore storiche private registrate sul portale “Vincoli in Rete” del Mibact.

L’indagine è stata condotta con l’obiettivo di approfondire la conoscenza dell’attuale patrimonio culturale rappresentato dalle dimore storiche private e delle dinamiche che coinvolgono i loro proprietari. A tale scopo, è stata stretta una collaborazione tra ADSI e la Fondazione, impegnate congiuntamente nel garantire il successo e la rappresentatività dell’indagine. È importante precisare che la partecipazione alla *survey* è avvenuta su base volontaria, mediante accesso ad una piattaforma web di raccolta dati messa a disposizione dalla Fondazione stessa e diffusa grazie all’impegno di ADSI.

Al fine di mitigare il potenziale *bias* introdotto dal campione *auto-selezionato* – che riflette le caratteristiche dei soggetti che hanno scelto di partecipare alla indagine, non necessariamente aderente alle caratteristiche del totale delle dimore storiche di interesse – sono stati calcolati dei pesi di riporto alla popolazione rappresentativi per ragione geografica e tipologia di bene, mediante la metodologia *IPFP* (*Iterative Proportional Fitting Procedure*). L’uso dell’IPFP risulta particolarmente utile quando si lavora con campioni non probabilistici e si desidera, come nello studio in oggetto,

to, correggere eventuali disallineamenti tra campione e popolazione per ottenere una più affidabile generalizzazione dei risultati.

Tale tecnica prevede l'esecuzione di un algoritmo che iterativamente adatta i pesi di ciascuna unità statistica fino a quando la distribuzione delle risposte non si allinea alla distribuzione della popolazione per alcune variabili chiave. Nel nostro caso le distribuzioni per regione e tipologia di bene sono state estratte dall'archivio del Portale *Vincoli in Rete* aggiornato al 2024, Portale unico nazionale per l'individuazione dei beni vincolati sviluppato dal Ministero dei Beni Culturali.

Nelle scorse edizioni, sono stati proiettati i risultati dei rispondenti su un totale di 37.304 beni privati vincolati registrati nel menzionato dataset. Per questa nuova edizione, il numero di beni presenti sul Portale è stato aggiornato, risultando pari a 43.918 beni per gli stessi oggetti mappati nelle edizioni precedenti. Tuttavia, per le proiezioni dei risultati di questa indagine annuale del 2024 sul totale nazionale, verrà utilizzato un totale di 43.757 beni. Questo numero è il risultato della esclusione dal novero delle tipologie "barchessa", "torretta" e "serra", per le quali non erano presenti rispondenti nel questionario, rendendo dunque impossibile la proiezione dei risultati su tali tipologie di beni.

Tabella 1. Aggiornamenti del numero di beni vincolati per tipologia dal 2021 al 2024 utilizzata per la proiezione dei risultati dell'Indagine 2024

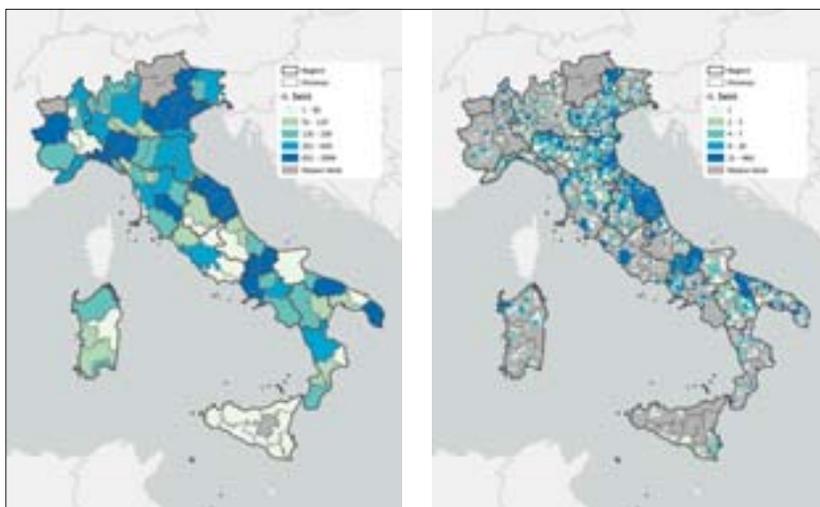
Tipologie del questionario 2024	DB 2021	DB 2024 ¹
abbazia	46	47
barchessa	112	128 (v.note)
cappella	599	746
casa	14375	17428
casale	438	547
cascina	246	381
casina	5	6
casino	94	114
castello	523	670
chiesa	1163	1413
convento	200	268
foresteria	12	13
fortezza	19	31
fortino	6	9
giardino	76	113
masseria	404	484
monastero	74	97
mulino	191	234
museo	4	5
palazzina	1269	1523
palazzo	11435	12940
parco	40	41
rocca	40	48
scuderia	37	43

¹ Al totale iniziale dei 43.918, sono stati escluse le tipologie barchessa, torretta e serra, per le quali non avevamo risposte nel questionario e quindi possibilità di riporto alla popolazione per un totale di beni qui riportati pari a 43.757.

serra	18	19 (v. nota)
tonnara	1	1
torre	706	843 (v. nota)
torretta	12	14
villa	4341	4826
villino	818	886
Totale complessivo	37304	43757

Attraverso questi aggiornamenti dei vincoli registrati sul portale *Vincoli in rete*, è stato possibile stimare per provincia e comune il numero dei beni vincolati in Italia. Si registra una significativa concentrazione nelle regioni Marche, Molise e Veneto.

Figura 1. Stima della distribuzione dei beni vincolati nel 2024 per provincia e comune (su 43.918 beni)

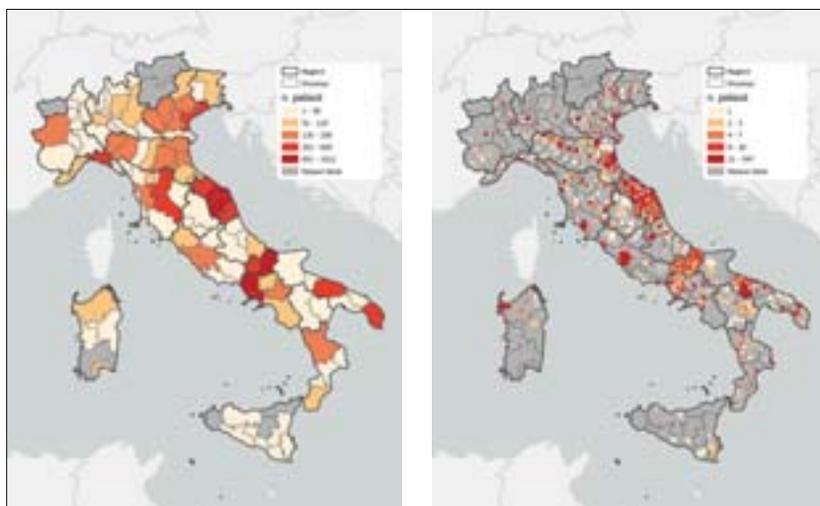


Fonte: Indagine Osservatorio Patrimonio Culturale Privato 2024 Fondazione per la Ricerca Economica e Sociale

Di seguito si illustrano alcune mappe in cui si stima la collocazione dei beni vincolati, sempre per provincia e comune, per le principali tipologie quali palazzi, ville e case.

I palazzi vincolati sono presenti in maniera elevata nell'area delle province di Ancona e Macerata nelle Marche, di Campobasso in Molise e di Napoli e Caserta in Campania.

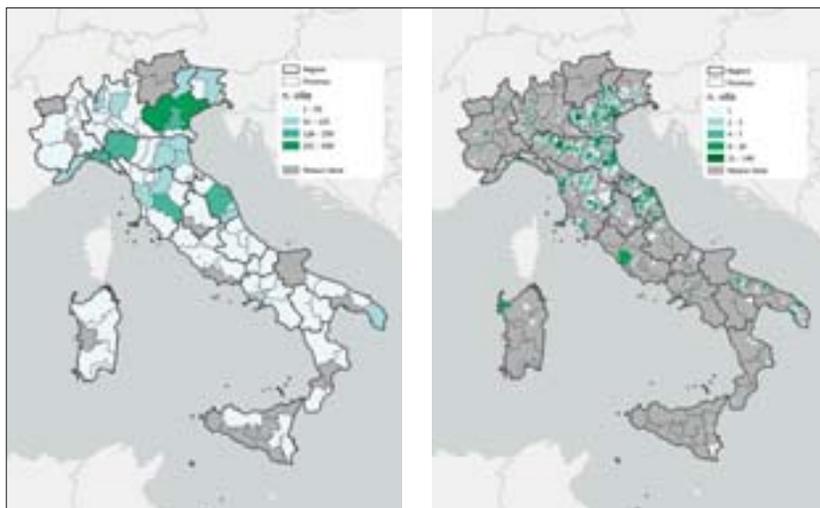
Figura 2. Stima della distribuzione dei beni vincolati della tipologia "Palazzi" nel 2024 per provincia e comune (su 12.940 palazzi privati vincolati)



Fonte: Indagine Osservatorio Patrimonio Culturale Privato 2024 Fondazione per la Ricerca Economica e Sociale

Le ville vincolate sono invece particolarmente presenti nel territorio dell'entroterra veneto, celebre per le sue ville molte delle quali sono ancora conservate e tutelate dall'Istituto regionale Ville Venete.

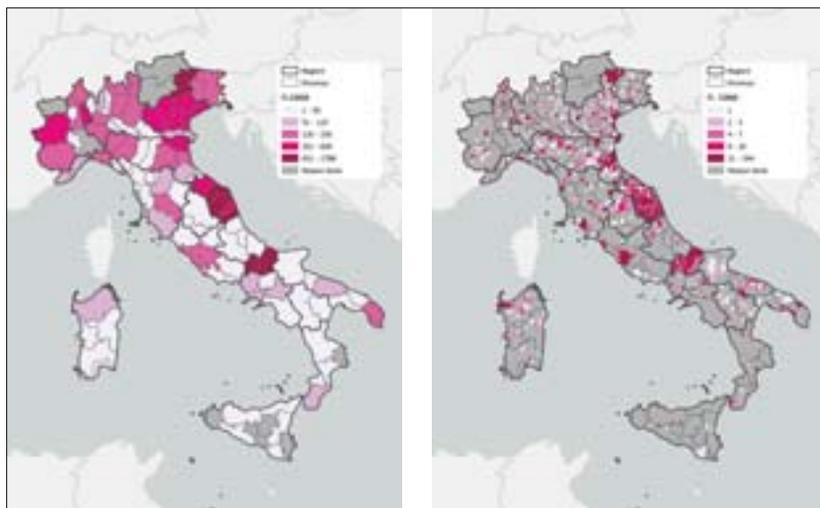
Figura 3. Stima della distribuzione dei beni vincolati della tipologia "Ville" nel 2024 per provincia e comune (su 4.826 ville private vincolate)



Fonte: Indagine Osservatorio Patrimonio Culturale Privato 2024 Fondazione per la Ricerca Economica e Sociale

In ultimo, le case vincolate registrate risalgono in maniera rilevante all'area delle province di Ancona, Macerata e Ascoli Piceno nelle Marche, alla regione Molise e al territorio bellunese in Veneto.

Figura 4. Stima della distribuzione dei beni vincolati della tipologia "Case" nel 2024 per provincia e comune (su 17.428 case private vincolate)



Fonte: Indagine Osservatorio Patrimonio Culturale Privato 2024 Fondazione per la Ricerca Economica e Sociale

1.2 L'Atlante del patrimonio culturale privato e le dinamiche delle filiere

1.2.1 L'ubicazione dei beni e l'universo di riferimento

Per quanto riguarda l'ubicazione del bene immobile culturale privato, è stata svolta un'analisi su cinque livelli:

1. Collocazione regionale e provinciale.
2. Dimensione del comune: da piccoli comuni sotto i 2 mila abitanti a grandi comuni sopra i 250 mila abitanti.

3. Area di zonizzazione: dalla zona A, coincidente con il centro storico del comune, alla zona E, area rurale fuori dalla città e territorio destinato a uso agricolo.
4. Borgo storico: definito come piccolo insediamento storico che ha mantenuto la riconoscibilità nella struttura insediativa storica e la continuità dei tessuti edilizi storici. Nel caso di comuni piccoli o piccolissimi, il centro storico coincide con il borgo. Nel caso di comuni medi o medio-grandi il borgo può essere prevalentemente isolato e/o separato dal centro urbano o essere coincidente con porzioni di centro storico².
5. Area interna³: quantificazione in minuti della distanza del bene dal comune “polo”, definito come un comune che offre i seguenti servizi: una stazione ferroviaria almeno di dimensioni medio-piccole, una struttura sanitaria di pronto soccorso, anestesia e rianimazione con posti letto di terapia intensiva e una scuola superiore liceo, tecnico o professionale.

Riguardo alla collocazione regionale, i rispondenti dell'indagine sono stati ricalibrati secondo i pesi che ne hanno cor-

² Ministero della Cultura, Linee di indirizzo sulle modalità attuative dell'intervento 2.1 “Attrattività dei borghi”, M1C3 Turismo e Cultura del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR), 2022.

³ CIPRESS, Aggiornamento 2020 della mappa delle aree interne. Nota tecnica Nuval, 14 febbraio 2022. Sito: https://politichecoesione.governo.it/media/2831/20220214-mappa-ai-2020-nota-tecnica-nuval_rev.pdf

retto eventuali disallineamenti tra campione e popolazione per ottenere una più affidabile generalizzazione dei risultati (come evidenziato nella metodologia al paragrafo 1.1).

Le risposte dei proprietari sono giunte prevalentemente dalla regione Toscana (16,4%), seguita dal Veneto (11,7%), Emilia-Romagna (11,3%) e Lombardia (10,7%).

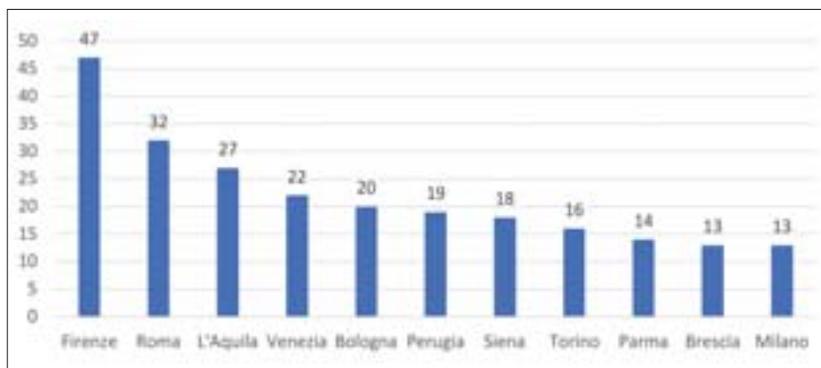
Figura 5. Distribuzione (%) rispondenti all'Indagine 2024



Fonte: Indagine Osservatorio Patrimonio Culturale Privato 2024 Fondazione per la Ricerca Economica e Sociale

Le province da cui provengono i rispondenti sono diffuse e distribuite sul territorio nazionale. Si contano 92 province di provenienza dei rispondenti sul totale delle 107 province del bel Paese. Tra le principali, i rispondenti si concentrano nella provincia di Firenze (47) per la macroarea centrale, L'Aquila (28) per il Mezzogiorno e Venezia (22) per il Nord.

Figura 6. Collocazione provinciale dei beni architettonici e parchi/giardini storici: Le 10 province dei principali rispondenti

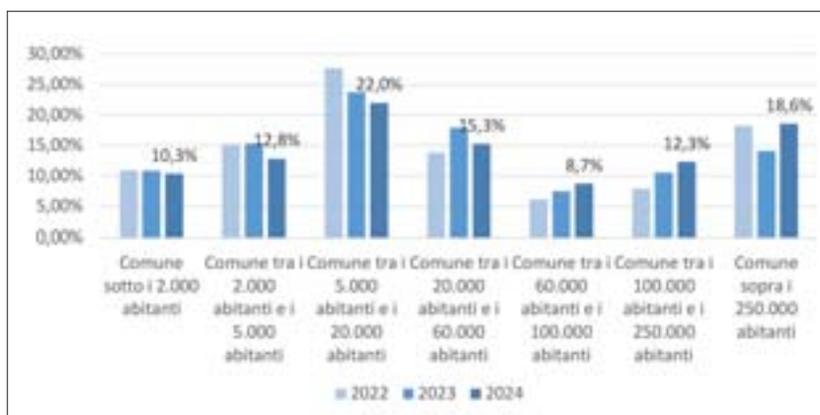


Fonte: Indagine Osservatorio Patrimonio Culturale Privato 2024 Fondazione per la Ricerca Economica e Sociale

Sull'articolazione per dimensione demografica del comune in cui è collocato il bene, sono state poste sette opzioni di scelta. La definizione della grandezza del comune si declina in: piccolissimi comuni con popolazione inferiore a 2.000 unità (con il 10,3% dei rispondenti); piccoli comuni tra 2.000 e 5.000 abitanti (con il 12,8%); comuni tra i

5.000 e i 20.000 abitanti, che si confermano i più rappresentati sin dall'indagine 2022 (con il 27,7%) che in quella 2023 (con il 23,7%) che in questa 2024 (con il 22%); comuni medio-grandi dai 20.000 ai 60.000 abitanti, con una quota di dimore ivi rappresentate sui livelli dell'indagine 2022, leggermente minore rispetto al 2023 (che era pari a 17,9% rispetto al dato 2024 del 15,3%); comuni di grandi dimensioni con oltre 60.000 abitanti fino a 250 abitanti (in ascesa dall'indagine 2022); e, infine, comuni con oltre 250.000 abitanti, con una quota di dimore ivi rappresentate sui livelli dell'indagine 2022 (con il 18,6%).

Figura 7. Serie storica di distribuzione (%) dell'ubicazione degli immobili e parchi/giardini storici privati per dimensione demografica del comune



Fonte: Indagine Osservatorio Patrimonio Culturale Privato 2024 Fondazione per la Ricerca Economica e Sociale

In linea con le indagini delle scorse annualità, circa sei di-
 more su dieci si trovano all'interno del centro storico del co-
 mune (riconosciuta nel Piano Regolatore come Zona territo-
 riale omogenea A). Poco più di due, si trovano in aree rurale
 fuori dalla città o dal centro abitato in territorio destinato ad
 uso agricolo o forestale (Zone E). Una dimora si trova in zona
 B, ovvero fuori dal centro città e una piccola percentuale re-
 stante, pari al 3,4%, è ubicata in una zona di espansione del
 centro abitata (riconosciuta come zona C).

Figura 8. Serie storica di distribuzione (%) della zona territoriale omogenea del Piano Regolatore in cui il bene è collocato⁴



Fonte: Indagine Osservatorio Patrimonio Culturale Privato 2024 Fondazione per la Ricerca Economica e Sociale

⁴ Si segnala che non si rilevano particolari variazioni rispetto alla scorsa indagine.

È emerso, inoltre, che il 20% delle dimore sia situata in un'area definita come "interna", in quanto distante più di 20 minuti dal Comune "Polo"⁵.

Questa è stata rilevata come distanza isocrona (distanza misurata in termini di tempi effettivi di percorrenza stradale)⁶ tra l'area in cui è situato il bene e un comune che è anche sede congiunta di tre servizi essenziali quali una struttura ospedaliera sede di DEA almeno di I livello, la presenza di almeno una scuola secondaria di secondo grado e una stazione ferroviaria di dimensioni medio-piccole.

Tabella 2. Quantificazione isocrona di perifericità delle aree interne

Classificazione del comune	Macro-categoria	Distanza dal polo più vicino (in minuti)
Polo	Polo	-
Polo intercomunale	Polo	-
Cintura	Aree peri-urbane	0 - 20
Intermedio	Aree interne	20 - 40
Periferico	Aree interne	40 - 75
Ultraperiferico	Aree interne	+75

Fonte: CIPES, Aggiornamento 2020 della mappa delle aree interne. Nota tecnica Nuval, 14 febbraio 2022

⁵ CIPES, Aggiornamento 2020 della mappa delle aree interne. Nota tecnica Nuval, 14 febbraio 2022. Sito: https://politichecoesione.governo.it/media/2831/20220214-mappa-ai-2020-nota-tecnica-nuval_rev.pdf.

⁶ *Ibid.*

Dai risultati emersi, i beni rilevati hanno una forte vicinanza ai centri urbani principali: l'80,4% dei beni rispondenti sono situati per la metà in un comune "polo" e per l'altra metà in aree di cintura peri-urbana (a meno di 20 minuti dal comune polo). Solo una piccola minoranza dei proprietari localizza i propri beni in aree più distanti, risultando in area interna circa due dimore su dieci (19,6%).

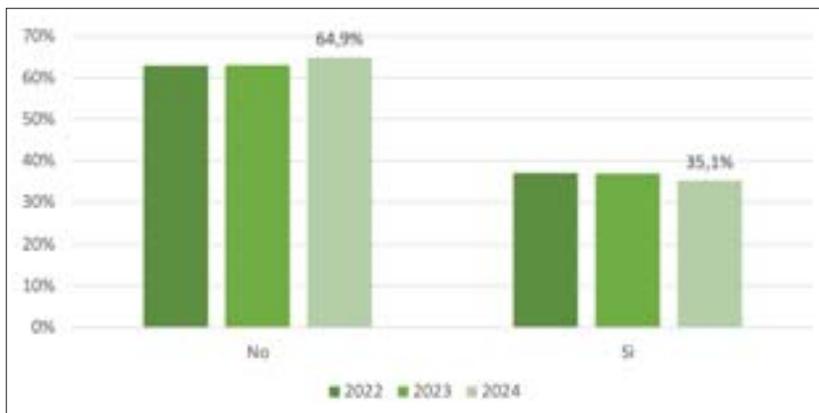
Figura 9. Distanza del bene dal Comune "Polo" (in minuti di percorrenza in auto)



Fonte: Indagine Osservatorio Patrimonio Culturale Privato 2024 Fondazione per la Ricerca Economica e Sociale

Infine, il 35,1% dei proprietari indica che il proprio bene è situato in un borgo storico (sui livelli delle scorse annualità di analisi). La definizione di "borgo storico" indicata all'interno del questionario è la medesima indicata nelle Linee di indirizzo sulle modalità attuative dell'intervento 2.1 "Attrattività dei borghi", M1C3 Turismo e Cultura del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza, predisposte dal Ministero della cultura

Figura 10. Serie storica di distribuzione (%) dei beni situati in borghi storici



Fonte: Indagine Osservatorio Patrimonio Culturale Privato 2024Fondazione per la Ricerca Economica e Sociale

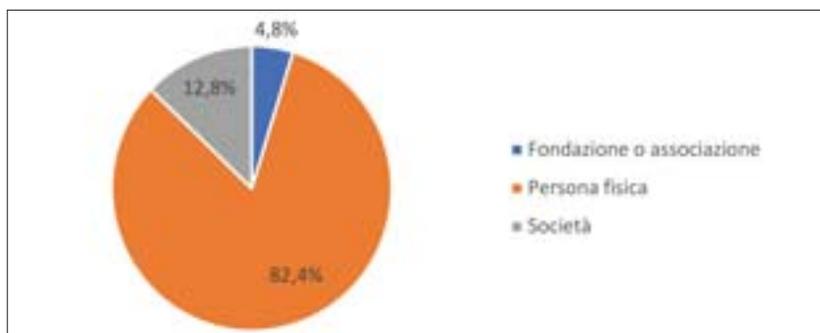
(MIC) ai fini dell'azione "Progetti pilota per la rigenerazione culturale, sociale ed economica dei borghi a rischio di abbandono e abbandonati – Linea A". Pertanto, per Borgo storico si intende un "piccolo insediamento storico che ha mantenuto la riconoscibilità nella struttura insediativa storica e la continuità dei tessuti edilizi storici"⁷. Dunque, nel caso di comuni piccoli o piccolissimi, il centro storico coincide con il borgo. Al

⁷ Ministero della Cultura, Linee di indirizzo sulle modalità attuative dell'intervento 2.1 "Attrattività dei borghi", M1C3 Turismo e Cultura del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza, 2022. Sito: <https://media.beniculturali.it/mibac/files/boards/be78e33bc8ca0c99bff70aa174035096/PDF/Avvisi/Borghi/Linee%20di%20indirizzo%20Investimento%202.1-Attrattiva%20Borghi.pdf>

contrario, nel caso di comuni medi o medio-grandi il borgo può essere prevalentemente isolato e/o separato dal centro urbano o essere coincidente con porzioni di centro storico⁸.

Sul totale dei 609 rispondenti, si rileva che l'82,3% dei compilanti è una persona fisica, il 12,4% è una società e il 4,8% una fondazione o un'associazione. Si tratta di dati in linea con gli scorsi anni: nell'indagine 2022 e 2023, le persone fisiche compilanti erano pari, rispettivamente, al 83,9% e al 85,3%, le società erano una quota pari al 13% nel 2022 e all'11% nel 2023, e infine, le fondazioni o le associazioni erano pari al 3,1% nel 2022 e al 3,4% nel 2023.

Figura 11. Forma giuridica del compilante

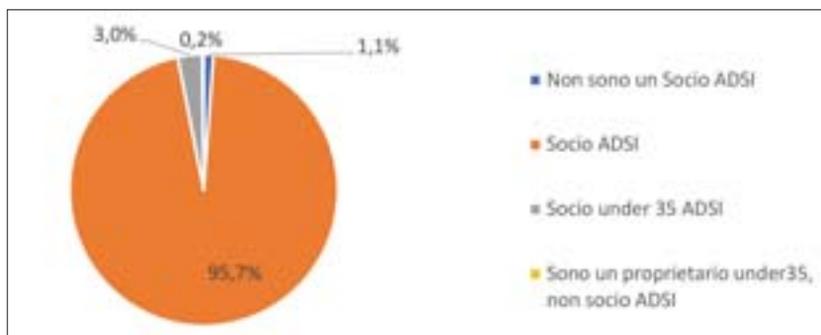


Fonte: Indagine Osservatorio Patrimonio Culturale Privato 2024 Fondazione per la Ricerca Economica e Sociale

⁸ Per un approfondimento sulle normative nazionali, regionali, le fonti terze e la manualistica riguardo il concetto di borgo storico si rimanda a Conti, M. G., "Atlante della normativa dei borghi storici", in Osservatorio del Patrimonio Culturale Privato, I Rapporto, 2020.

I rispondenti al questionario sono quasi tutti Soci dell'Associazione Dimore Storiche Italiane, di cui il 3% è un Socio giovane under35. Al contrario, l'1,3% dei compilanti non fa ne parte. Questi ultimi, risultano comunque proprietari di beni vincolati e probabilmente soci di Confagricoltura oppure di Confedilizia.

Figura 12. Categoria di appartenenza del proprietario



Fonte: Indagine Osservatorio Patrimonio Culturale Privato 2024 Fondazione per la Ricerca Economica e Sociale

1.2.2 La tipologia del bene, il patrimonio immobiliare non utilizzato e i beni collabenti

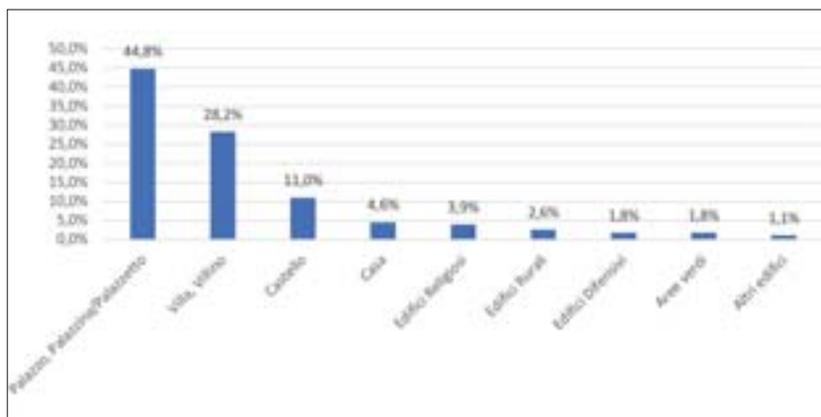
Analizzando la distribuzione di diversi tipi di beni, tra le 27 tipologie riscontrate tra i 609 rispondenti, si rilevano principalmente i palazzi (42,4%)⁹, le ville (27,4%)¹⁰,

⁹ Nell'indagine 2023 erano il 40,5%.

¹⁰ Nell'indagine 2023 erano il 30,1%.

i castelli (11%)¹¹ e le case (4,6%)¹². Tra le altre tipologie, seppur meno numerosi, si classificano principalmente gli edifici religiosi, altri edifici urbani (3,6%) e gli edifici rurali (2,6%)¹³.

Figura 13. Distribuzione (% e in val.ass.) della tipologia di bene storico vincolato del campione



Fonte: Indagine Osservatorio Patrimonio Culturale Privato 2024 Fondazione per la Ricerca Economica e Sociale

¹¹ Nell'indagine 2023 erano il 10,5%.

¹² Nell'indagine 2023 erano il 5,5%.

¹³ Le sottocategorie degli "edifici religiosi" includono tipologie quali conventi, chiese, abbazie, monasteri e cappelle. Gli "Altri edifici urbani" includono palazzine, villini e musei. Gli "edifici rurali" includono casali, masserie, cascine, casini e casine. Gli "edifici difensivi" includono castelli, rocche, fortezze, fortini e torri. Infine, le "aree verdi" rappresentano parchi e giardini.

Fatta esclusione dei giardini, parchi, beni collabenti e ruderi, è stata evidenziata la natura e la quantità degli spazi interni al bene non fruiti. Dall'indagine è emerso che il 46%¹⁴ di questi proprietari ha porzioni di dimora attualmente inutilizzate, secondo la seguente definizione: "Si definiscono inutilizzate quelle porzioni di proprietà che si vorrebbero rendere fruibili (sia per uso privato, sia per messa a reddito) ma che attualmente non lo sono a causa di mancanza di risorse o di ostacoli burocratico-amministrativi"¹⁵.

Calcolando complessivamente il numero medio dei metri quadri non utilizzati dei beni immobili privati vincolati dei rispondenti risultano mq non accessibili e dunque non fruibili e inutilizzati.

Tabella 3. Nella dimora sono presenti porzioni attualmente inutilizzate?

No	54%
Sì	46%
MEDIA MQ non utilizzati (su 243 beni con porzioni inutilizzate)	666 (IND23: 796)

Fonte: Indagine Osservatorio Patrimonio Culturale Privato 2024 Fondazione per la Ricerca Economica e Sociale

¹⁴ In linea con il dato del 2022 pari al 47%.

¹⁵ Tale definizione è stata posta nel questionario in oggetto proprio per denotare al compilante cosa si intendesse con "porzione di spazio inutilizzato".

Proiettando il dato sull'universo dei 43.757 beni vincolati privati, si identificano 20.080 beni con spazi inutilizzati per un totale di 13,4 milioni di metri quadri non fruibili.

La fruibilità degli spazi varia significativamente tra le specifiche tipologie di bene. I dati nella tabella sottostante forniscono una panoramica sulla situazione delle porzioni inutilizzate dei diversi tipi di beni culturali privati, la quota percentuale di rispondenti con metri quadri non utilizzati degli stessi beni e una stima dei metri quadrati inutilizzati per tipologia in Italia.

Analizzando i metri quadri non utilizzati in ville, palazzi e castelli, si evidenzia che sono principalmente i proprietari dei castelli ad avere aree non utilizzate, più di sei proprietari su dieci con una media del 26,3% di metri quadri non disponibili all'uso e per un'estensione media pari a 690 mq.

Nelle ville, oltre la metà dei rispondenti ha indicato che una parte della proprietà non è utilizzata. Mediamente, la percentuale dei metri quadri inutilizzati è meno di un terzo della superficie totale, pari al 30,6% per un totale di 796 metri quadrati.

Infine, il 30,2% dei proprietari di palazzi testimoniano di avere spazi inutilizzati ma una percentuale leggermente più alta di metri quadri inutilizzati rispetto alle ville (31,3%), e per una media pari a 493 metri quadrati.

Tabella 4. Nella dimora sono presenti porzioni attualmente inutilizzate?

	N. Rispondenti con porzioni inutilizzate sul totale dei rispondenti	Media dei metri quadri inutilizzati	Percentuale di metri quadri inutilizzati
Villa	91 / 167 54,5%	796	30,6%
Palazzo	78 / 258 30,2%	493	31,3%
Castello	43 / 67 64,2%	690	26,3%

Fonte: Indagine Osservatorio Patrimonio Culturale Privato 2024 Fondazione per la Ricerca Economica e Sociale

È stato quindi richiesto quali fossero i principali motivi che impediscono l'utilizzo delle porzioni di proprietà non utilizzate. I dati della figura sottostante forniscono una panoramica delle sfide affrontate dai proprietari nel rendere pienamente fruibili i loro edifici.

La mancanza di fondi per la ristrutturazione e il restauro è la causa principale che impedisce la fruizione delle porzioni di proprietà non utilizzate. Questo dato evidenzia che la questione economica è il fattore più critico, probabilmente dovuto ai costi elevati associati al restauro di edifici storici e alla manutenzione di strutture complesse. Le risorse finanziarie limitate rendono difficile per il 67,3% dei proprietari intraprendere i lavori necessari per rendere queste aree utilizzabili.

In secondo luogo, la mancanza di manutenzione nel tempo rappresenta la causa della mancata possibilità di utilizzo, per il 13,9% dei proprietari. Questo problema può

derivare dalla carenza di un piano di manutenzione a lungo termine o delle difficoltà di far fronte alle manutenzioni ordinarie (v. cap. 3).

L'11,0% dei rispondenti indica che le risorse umane limitate sono un ostacolo significativo. Gestire e promuovere l'utilizzo degli spazi richiede personale qualificato, che possa occuparsi della gestione operativa, della promozione e dell'organizzazione delle attività. La mancanza di personale dedicato può impedire l'efficace utilizzo delle porzioni di proprietà non utilizzate.

In ultimo, i vincoli normativi e regolamentari rappresentano il 7,8% delle cause sinora elencate. Questo dato evidenzia che le leggi e i regolamenti esistenti possono limitare le modalità di utilizzo degli edifici, rendendo difficile o impossibile l'adattamento di alcune porzioni di spazio per nuovi scopi. Tali vincoli possono includere restrizioni sulla modifica delle strutture, requisiti per la conservazione storica e vincolistica che limitano l'adattabilità degli spazi.

Figura 14. Qual è il principale motivo che impedisce l'utilizzo di queste porzioni di proprietà?



Fonte: Indagine Osservatorio Patrimonio Culturale Privato 2024 Fondazione per la Ricerca Economica e Sociale

Si tratta dunque perlopiù di mancate manutenzioni che nel tempo, possono avere effetti irreversibili sulla messa in uso e sull'accesso di questi spazi.

La stessa minaccia è stata vissuta da una vastità di beni che rischiano di scomparire per sempre, portando con sé un'irreparabile perdita di memoria storica e identità culturale. Quando si parla di rischio di estinzione del patrimonio culturale si pensa infatti ai ruderi o ai beni collabenti.

Per comprendere meglio questi tipi di beni, sono stati presi in esame cinque esempi di beni culturali a rischio.

Quattro sono beni collabenti di cui tre sono castelli – di dimensioni piuttosto simili intorno mediamente ai 1800 metri quadrati – e un palazzo di 4300 metri quadrati. Tra i

castelli due sono parzialmente deteriorati e uno è completamente in rovina, mentre anche il palazzo è parzialmente deteriorato. La causa del degrado è stata la mancanza di manutenzione nel tempo e gli interventi pianificati dai proprietari vanno tutti nella direzione di una valorizzazione e un recupero completo dell'immobile. L'obiettivo del ripristino rientra nell'ottica di valorizzare lo spazio per scopi culturali, commerciali o turistici attraverso agevolazioni fiscali o incentivi. In questo, le sfide indicate dai proprietari si rintracciano principalmente nell'identificazione di opportunità di finanziamento o di incentivi per il recupero e nel superamento delle normative e delle procedure burocratiche per il recupero e la riqualificazione.

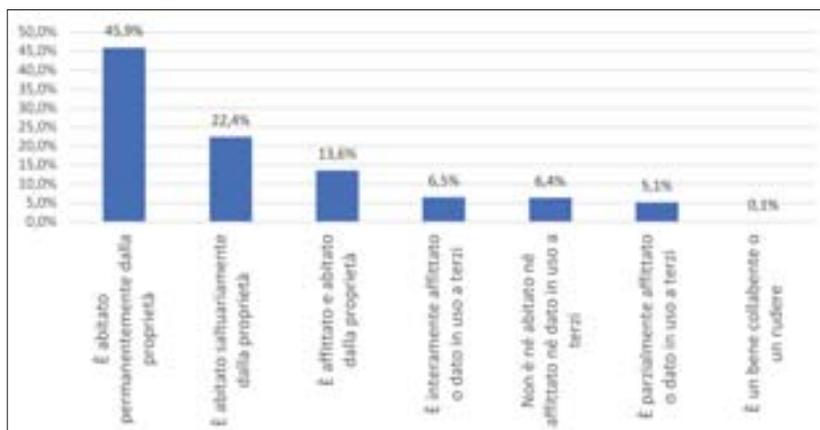
Una testimonianza è invece proveniente dal proprietario di un rudere. Si tratta di un castello di 1.200 metri quadrati, completamente in rovina dovuto alla mancanza di manutenzione nel tempo. Date le condizioni del bene, l'obiettivo di eventuali interventi risiede nella conservazione dello stato attuale del patrimonio storico e culturale del bene. Anche qui, il proprietario ha evidenziato che la sfida principale consiste sia nell'identificazione delle risorse finanziarie e di opportunità di finanziamento per il recupero, sia nella risoluzione delle problematiche strutturali e di sicurezza del rudere.

1.2.3 L'uso della proprietà e della rete di accoglienza

Riguardo l'utilizzo dei beni immobili, è stato chiesto ai proprietari se la dimora fosse abitata dai proprietari o anche concessa a terzi, ad esempio, in locazione o in comodato.

Al netto dei beni collabenti e ruderi (trattati nel paragrafo precedente), dai risultati dell'indagine, la maggior parte dei beni si rileva abitata stabilmente dai proprietari permanentemente (45,9%) o saltuariamente (22,4%). Un'altra porzione considerevole di immobili viene sia abitata che affittata dai proprietari (13,6%). Una quota minore di immobili è interamente o parzialmente affittata o data in uso a terzi (rispettivamente 6,5% e 5,1%). In ultimo, un'altra piccola percentuale di immobili non è né abitata né affittata né data in uso a terzi (6,4%).

Figura 15. Destinazione d'uso privato

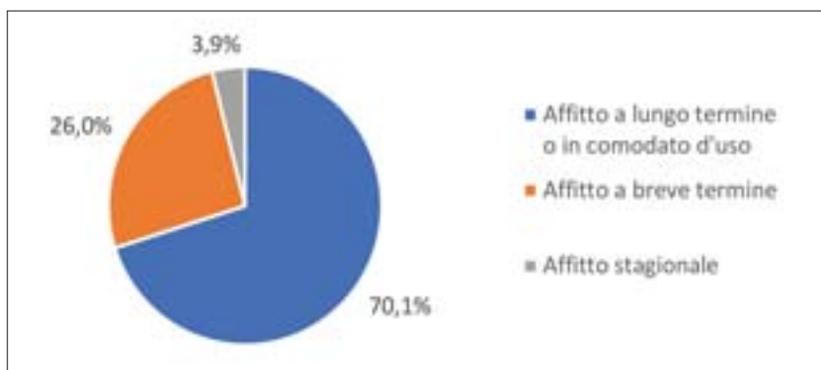


Fonte: Indagine Osservatorio Patrimonio Culturale Privato 2024 Fondazione per la Ricerca Economica e Sociale

I dati presentano dunque una panoramica interessante sull'utilizzo dei beni immobili, con una prevalenza di residenza permanente e affitti (rispettivamente del 45,9% e del 25,2%).

La tipologia di destinazione a terzi è l'affitto a lungo termine o il comodato d'uso (70,1%), segue l'affitto a breve termine (26%) e l'affitto stagionale (3,9%).

Figura 16. Con quale tipologia affitta prevalentemente il suo bene?

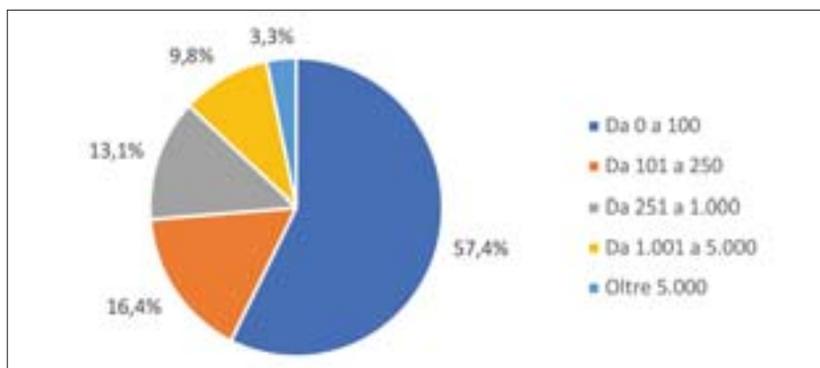


Fonte: Indagine Osservatorio Patrimonio Culturale Privato 2024

Riguardo al numero di pernotti annui indicati dalle dimore storiche in base allo scorso anno, 2023, risulta che quasi sei dimore su dieci ha registrato un numero pari o inferiore a 100 pernotti. Il 16,4% dei proprietari ne ha registrati tra 101 e 250, e una quota simile, pari al 13,1% dei proprietari rispondenti ne ha rilevati tra 251 e 1.000 nel 2023. Oltre a una piccola porzione pari al 3,3% dei proprietari che ha indicato

oltre 5.000 pernotti, il 9,8% dei proprietari ha registrato tra i mille e i 5.000 pernotti nel 2023.

Figura 17. Quanti pernotti annui ha complessivamente avuto nel 2023?



Fonte: Indagine Osservatorio Patrimonio Culturale Privato 2024 Fondazione per la Ricerca Economica e Sociale

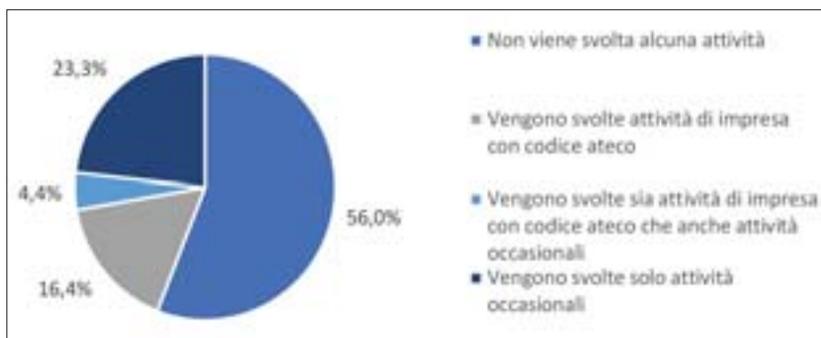
1.3 L'impatto sociale ed economico delle filiere

1.3.1 Le attività d'impresa

Ai proprietari è stato chiesto inizialmente di specificare se, nel bene da loro indicato, si stesse esercitando un'attività produttiva. Dai dati complessivi, risulta che nel 56% delle dimore storiche mappate non viene svolta alcuna attività. La restante parte dei proprietari (il 44%) svolge attività di impresa con codice ATECO (20,8%), di cui il 4,4% svolge

anche attività occasionali (senza codice ATECO). Infine il 23,3% dei proprietari rispondenti svolge attività esclusivamente occasionali.

Figura 18. Distribuzione (%) della modalità di svolgimento di una attività

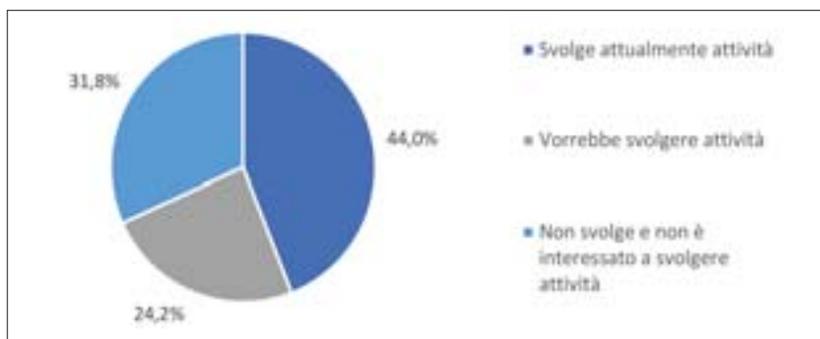


Fonte: Indagine Osservatorio Patrimonio Culturale Privato 2024 Fondazione per la Ricerca Economica e Sociale

Ai proprietari che non svolgono al momento alcuna attività di impresa o occasionale, è stato chiesto se avessero l'intenzione di svolgerla in futuro: hanno risposto positivamente il 43,3% dei rispondenti.

Da un quadro generale, calcoliamo dunque che, al netto del 44% dei beni in cui si sta svolgendo un'attività di impresa e/o occasionale, vi è un 24,2% che vorrebbe svolgere un'attività.

Figura 19. Distribuzione (%) della volontà di svolgimento di una attività



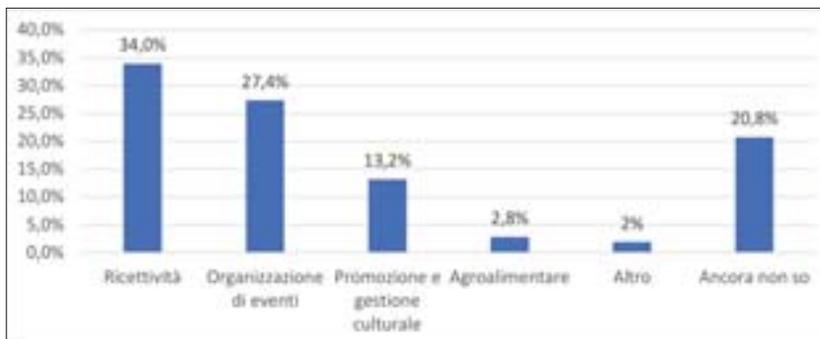
Fonte: Indagine Osservatorio Patrimonio Culturale Privato 2024 Fondazione per la Ricerca Economica e Sociale

A coloro che vorrebbero svolgere un'attività è stato richiesto se avessero identificato già la tipologia di settore. Al netto del 20,8% di proprietari che ancora non immagina precisamente il tipo di attività da svolgere nella loro dimora, le attività su cui maggiormente vorrebbero puntare sono principalmente riconducibili al settore ricettivo (34%), degli eventi (27,4%), di promozione e gestione culturale (13,2%). La potenzialità per incrementare l'offerta ricettiva e culturale è dunque assai elevata e andrebbe incoraggiata.

Invece, per chi attualmente sta esercitando un'attività d'impresa, la metà si concentra nel settore ricettivo (50,3%), seguito dal settore culturale della gestione e tutela del patrimonio (17,6%), dal settore degli eventi (14,5%) e dal settore agroalimentare (10,3%). Meno prevalenti sono

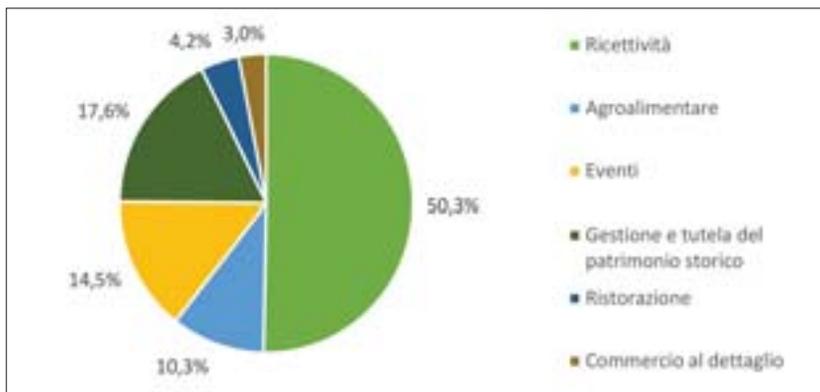
il settore della ristorazione (4,2%) e del commercio al dettaglio (3%).

Figura 20. Se sì, in quale settore?



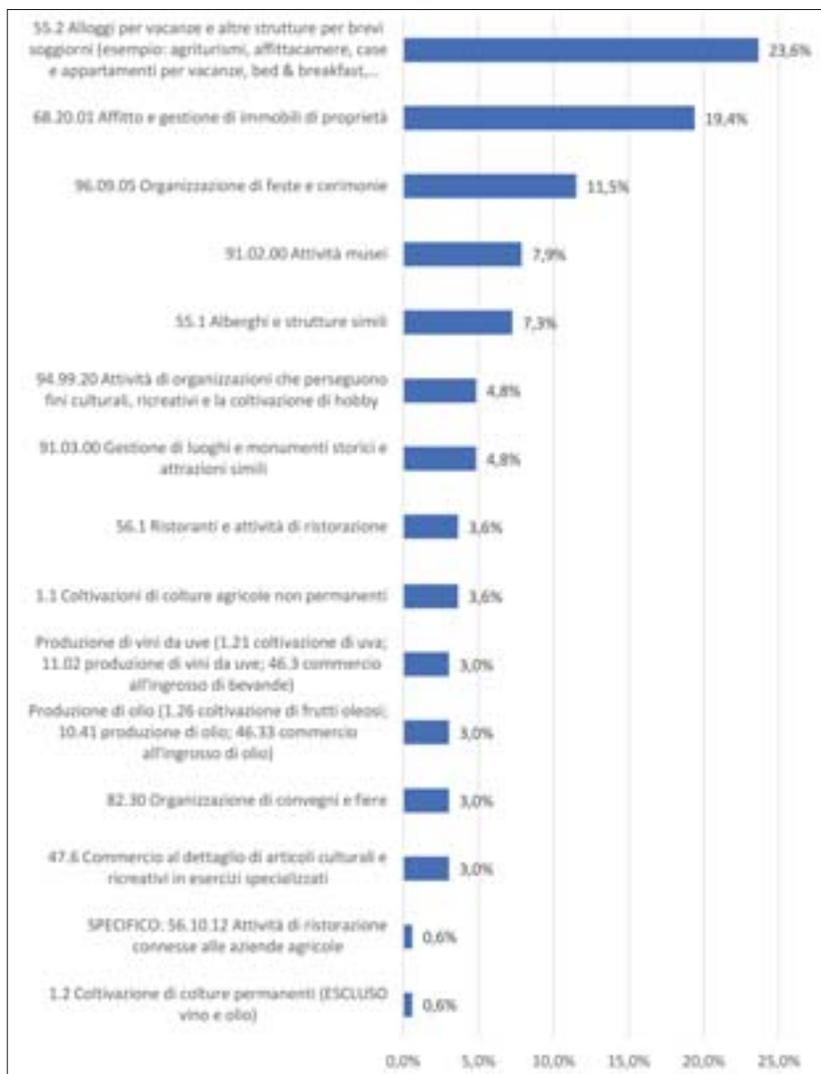
Fonte: Indagine Osservatorio Patrimonio Culturale Privato 2024 Fondazione per la Ricerca Economica e Sociale

Figura 21. Distribuzione (%) dei settori in cui i proprietari esercitano attività (solo C.A. primario)



Fonte: Indagine Osservatorio Patrimonio Culturale Privato 2024 Fondazione per la Ricerca Economica e Sociale

Figura 22. Distribuzione (%) delle tipologie di attività esercitate dai proprietari (solo C.A. primario)



Fonte: Indagine Osservatorio Patrimonio Culturale Privato 2024 Fondazione per la Ricerca Economica e Sociale

Le attività di impresa primarie sono dunque prevalentemente ricettive di “alloggi per vacanze e altre strutture per brevi soggiorni” (23,6%) e di “affitto e gestione di immobili di proprietà” (19,4%), unitamente all’“organizzazione di feste e cerimonie”, che si classifica come il terzo maggiore bacino di attività (11,5%).

1.3.2 Il rilievo sulle attività svolte di eventi e visite

1.3.2.1 Eventi

Guardando al numero degli eventi organizzati nel 2023, il numero medio di eventi organizzati dalle dimore rispondenti al questionario è pari a circa 13 eventi, di cui più di un terzo a entrata gratuita (con quasi 5 eventi a entrata gratuita pari al 36,7% degli eventi totali).

Tabella 5. Eventi a pagamento e gratuiti

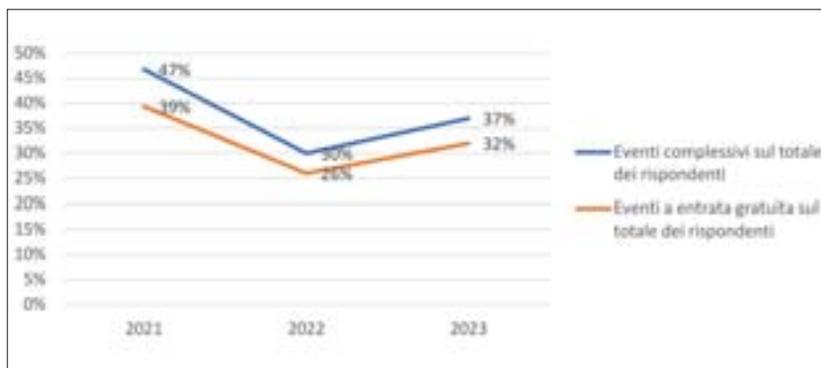
	Tutti	Gratuiti o socialmente utili
% rispondenti che hanno svolto almeno un evento sul totale dei rispondenti al questionario (609)	37,3% (scorso anno 30%)	32% (scorso anno 26%)
Media del numero di eventi	12,7 (scorso anno 11)	4,6 (scorso anno 3)
Somma del numero di eventi	2.874,0	906,0
Proiezione proprietà che hanno svolto almeno un evento su 43.757 beni selezionati (VIR)	16.310	14.011

Fonte: Indagine Osservatorio Patrimonio Culturale Privato 2024 Fondazione per la Ricerca Economica e Sociale

Dopo la diminuzione generale degli eventi rilevata sull'annualità 2022 (Indagine OPCS 2023), il dato rilevato su questa annualità torna a crescere.

In primo luogo, il numero totale di eventi è tornato a crescere, come illustrato nella tabella sopra, con una media di eventi superiore rispetto allo scorso anno e alla rilevazione del 2021 (in cui la media era di 5,4 eventi totali e 2,6 eventi gratuiti). Inoltre, anche il numero di proprietari che organizzano eventi nei propri beni è aumentato rispetto all'anno precedente (v. figura sottostante). In sintesi, non solo sono aumentati gli eventi per dimora, ma è cresciuto anche il numero di dimore che ospitano eventi.

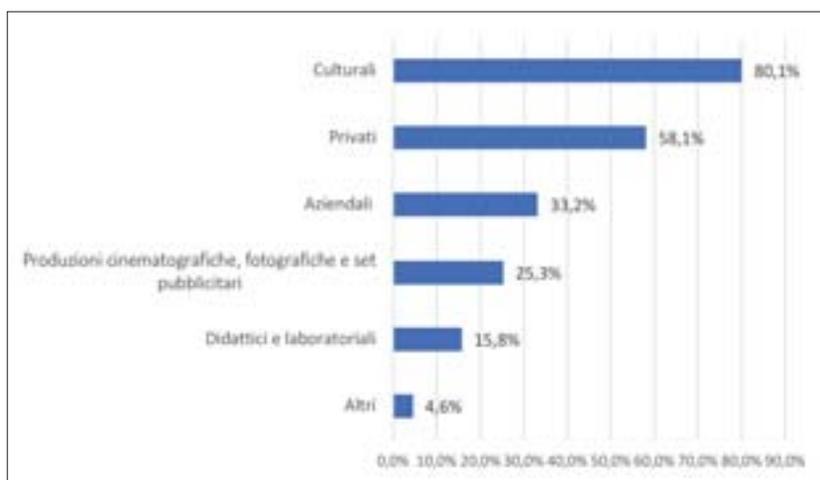
Figura 23. Serie storica triennale della distribuzione (%) degli eventi totali e gratuiti (o socialmente utili)



Fonte: Indagine Osservatorio Patrimonio Culturale Privato 2024 Fondazione per la Ricerca Economica e Sociale

Infine, è stato richiesto ai proprietari di indicare tutte le tipologie di eventi solitamente organizzati nella cornice del proprio bene vincolato: su 241 rispondenti, l'80,1% ha ospitato eventi culturali come mostre, concerti o convegni culturali, il 58,1% ha ospitato anche eventi privati e il 33,2% anche eventi aziendali. Meno prevalente è la quota di eventi ospitati per il mondo audiovisivo, per produzioni cinematografiche e set pubblicitari (25,3%) e didattici o laboratoriali (15,8%).

Figura 24. Distribuzione (%) della tipologia eventi ospitati opzionate dai proprietari (con possibilità di opzionare più risposte: 216 rispondenti e 661 risposte opzionate)



Fonte: Indagine Osservatorio Patrimonio Culturale Privato 2024 Fondazione per la Ricerca Economica e Sociale

1.3.2.2 Visite

Per quanto riguarda le visite culturali nei beni, la media annuale dei visitatori nel 2023, rilevati dalle risposte dei proprietari, risulta essere complessivamente di 2140 persone (nel 2021: 1625; nel 2022: 1799). Il numero medio di giorni all'anno in cui il bene è aperto al pubblico per le attività di visita è di 64 giorni (nel 2021: 70; nel 2022: 79). La quota di proprietari che ha ricevuto una visita nel proprio bene è pari al 36,4% (nel 2022: 31%; nel 2021: 46,8%). Dunque, come per gli eventi, anche il numero di visite torna a crescere.

Se si proietta quest'ultimo dato sull'universo dei 43.757 beni culturali vincolati privati, si stima che sono 15.928 i beni che hanno ricevuto almeno una visita nel 2023.

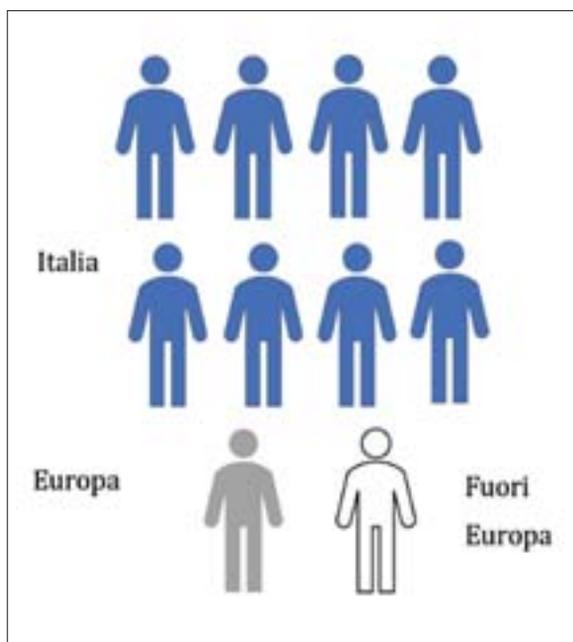
Tabella 6. Visite e giorni di apertura

	Numero di visitatori totali nel 2023 (numero di entrate gratuite e a pagamento con funzione di visita culturale al bene, studenti compresi):	Numeri di giorni dell'anno in cui il bene è aperto al pubblico per visite culturali:
Rispondenti che hanno avuto almeno una visita (su 609 rispondenti)	222	
Media per bene che effettua visite	2140 (nel 2022, 1799)	64,3 (nel 2022, 70)
Somma visite effettuate dai proprietari intervistati	449.291	13.816
% rispondenti che hanno avuto almeno una visita	36,4% (nel 2022, 31% e nel 2021, il 46,8%)	

Fonte: Indagine Osservatorio Patrimonio Culturale Privato 2024 Fondazione per la Ricerca Economica e Sociale

Su dieci visitatori nel 2023, otto erano italiani, uno proveniva da fuori Europa e uno da un paese europeo. Dall'indagine dello scorso anno, sul 2022, provenivano dall'Europa due visitatori su dieci¹⁶.

Figura 25. Provenienza dei visitatori

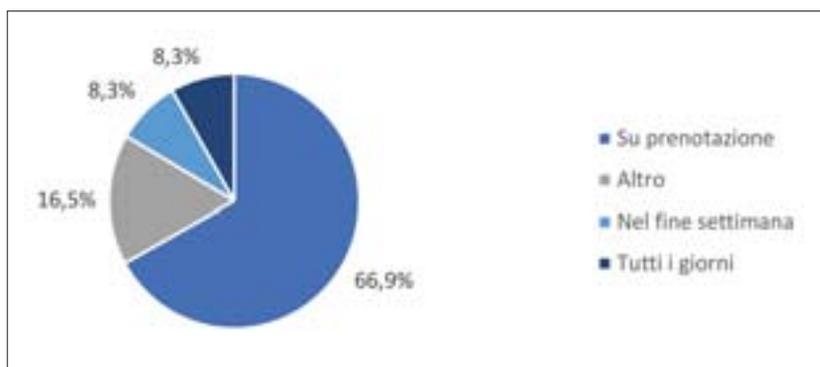


Fonte: Indagine Osservatorio Patrimonio Culturale Privato 2024 Fondazione per la Ricerca Economica e Sociale

¹⁶Fondazione Bruno Visentini, Osservatorio Patrimonio Culturale Privato, IV Rapporto 2023, Gangemi Editore, Roma, 2022, par. 1.2.2.2., p. 101.

Il 45,5% delle visite sono concentrate in una determinata stagione, mentre il 54,5% delle visite sono distribuite durante tutto l'arco dell'anno. In quest'ultimo caso, è stato richiesto con quale cadenza il bene fosse aperto durante tutto l'anno. Solo meno di una dimora su dieci è aperta tutti i giorni dell'anno, mentre un'altra è aperta nel finesettimana. Invece, nella maggior parte dei casi (il 66,9%), viene aperto il bene su prenotazione.

Figura 26. Distribuzione (%) delle opzioni secondo cui il bene è aperto durante tutto l'arco dell'anno



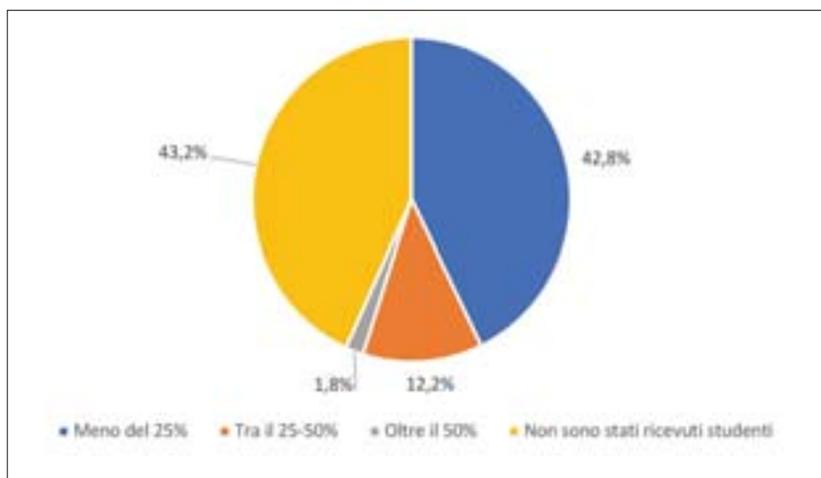
Fonte: Indagine Osservatorio Patrimonio Culturale Privato 2024 Fondazione per la Ricerca Economica e Sociale

È stato chiesto se i proprietari avessero ricevuto nel proprio bene anche delle scolaresche. Nel 43,2% dei casi non sono stati ricevuti studenti nelle dimore rispondenti, mentre nel 42,8% delle dimore circa un quarto dei visitatori del 2023

era una scolaresca e nel 12,2% dei casi le scuole hanno contribuito a quasi la metà di tutti i visitatori.

Si tratta prevalentemente di studenti provenienti da scuole locali (81,7%) e in minor parte di scolaresche In gita, provenienti da fuori il territorio locale (18,3%).

Figura 27. Distribuzione (%) degli studenti delle scuole sul totale dei visitatori nel 2023



Fonte: Indagine Osservatorio Patrimonio Culturale Privato 2024 Fondazione per la Ricerca Economica e Sociale

1.4 Territori a confronto: le rilevazioni su Veneto, Abruzzo e Toscana

Nel seguente paragrafo si confrontano i risultati di analisi dell'indagine sul patrimonio culturale privato 2024 relativi a tre regioni delle tre macroaree Centro, Nord e Mezzogiorno, da cui provengono un maggior numero di rispondenti al questionario.

Per la regione Toscana sono state esaminate le dimore storiche private di 100 proprietari, nella regione Veneto sono state analizzate le risposte di 71 proprietari e, in ultimo, nella regione Abruzzo sono stati presi in esame 46 questionari.

Su queste regioni, si metteranno a confronto i dati di sintesi sull'ubicazione dei beni, sull'uso della proprietà e sulla tipologia di attività svolta.

In merito all'ubicazione dei beni per proprietario rispondente si analizza il collocamento del bene per tipologia di area (zona del piano regolatore) e dimensione del comune.

In primo luogo, si rileva come l'area di collocamento dei beni sia piuttosto dissimile tra le regioni. In Abruzzo, la maggior parte dei beni dei proprietari si trova nel centro storico del comune (28,7%), mentre una percentuale significativa è anche dentro il comune abitato (19,4%). Pochissimi beni si trovano in aree rurali (8,5%) e nessuno in zone di espansione del centro abitato.

In Toscana, la distribuzione dei beni è molto diversificata. La maggior parte si trova in area rurale (66,1%), seguita da una significativa presenza in zone di espansione del centro abitato (60,0%). Anche dentro il comune abitato (45,2%) e nel centro storico del comune (36,1%) si trovano percentuali rilevanti.

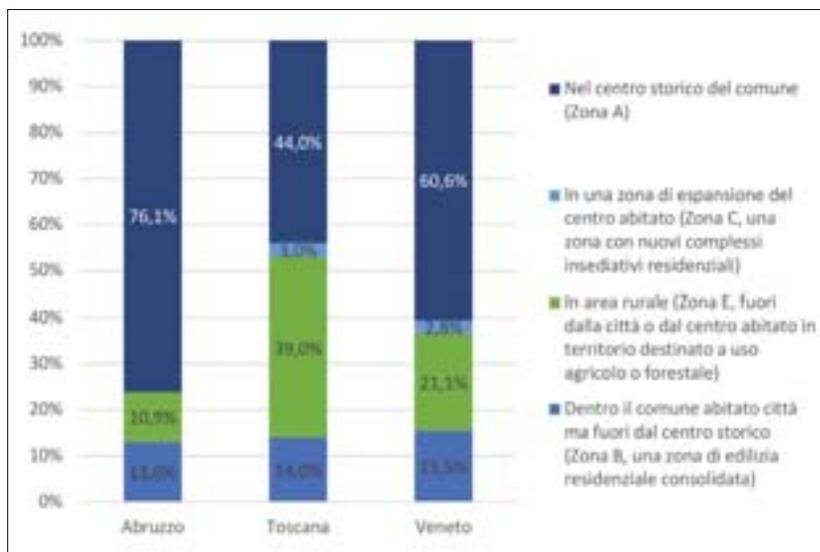
In Veneto, i beni sono distribuiti in modo abbastanza equilibrato. Una percentuale significativa si trova dentro il comune abitato (35,5%) e nel centro storico del comune (35,2%), ma la maggior parte dei beni è situata in zone di espansione del centro abitato (40,0%) e una quota meno rilevante è in area rurale (25,4%).

Si analizza ora la collocazione dei beni per la relativa dimensione demografica del comune in cui sono situati.

In Abruzzo, i beni dei proprietari sono maggiormente concentrati nei comuni tra i 60.000 e i 100.000 abitanti (30,4%). Seguono i comuni tra i 2.000 e i 5.000 abitanti (21,7%) e una distribuzione più uniforme in altri comuni. Se si calcola anche la distribuzione complessiva nei comuni sotto i 2.000 abitanti, si rileva che in Abruzzo tre beni su dieci sono collocati in piccoli comuni.

Una significativa concentrazione di beni nei comuni sopra i 250.000 abitanti è presente in Toscana ed è pari al 32%. Vi è una prevalenza anche nei comuni tra i 5.000 e i 20.000 abitanti (22,0%), mentre gli altri beni sono distribuiti in modo più omogeneo tra le varie dimensioni demografiche.

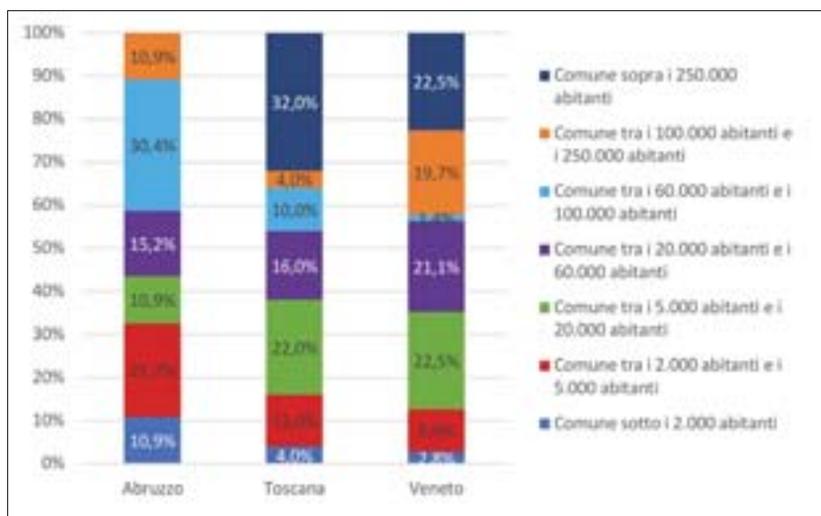
Figura 28. Distribuzione (%) dei beni dei proprietari rispondenti per tipologia di area territoriale



Fonte: Indagine Osservatorio Patrimonio Culturale Privato 2024 Fondazione per la Ricerca Economica e Sociale

Infine, in Veneto, la distribuzione dei beni è più equilibrata, con una leggera prevalenza nei comuni tra i 5.000 e i 20.000 abitanti (22,5%) e sopra i 250.000 abitanti (22,5%). Seguono i comuni tra i 20.000 e i 60.000 abitanti (21,1%) e tra i 100.000 e i 250.000 abitanti (19,7%). Pochi sono invece i beni situati nei comuni sotto i 2.000 abitanti (2,8%) e tra i 60.000 e i 100.000 abitanti (1,4%).

Figura 29. Distribuzione (%) dei beni dei proprietari rispondenti per dimensioni demografiche del comune



Fonte: Indagine Osservatorio Patrimonio Culturale Privato 2024 Fondazione per la Ricerca Economica e Sociale

Riguardo il tipo di uso della proprietà, si analizzano per territorio le diverse rilevazioni dei rispondenti.

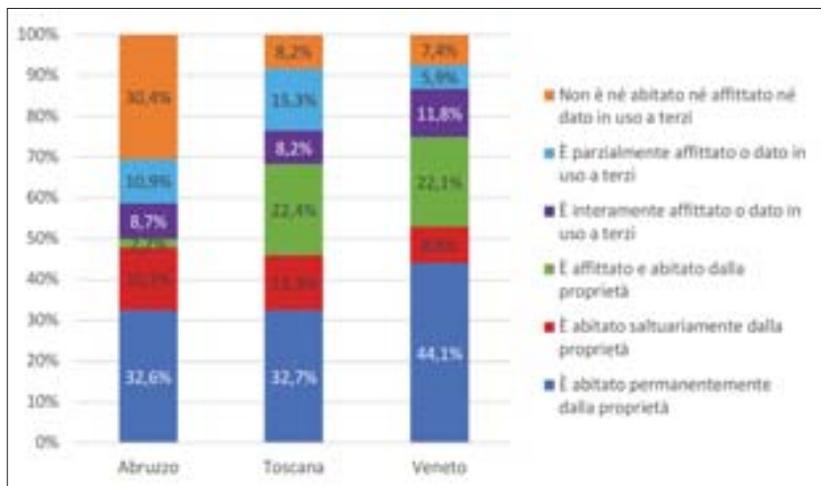
Nella regione Abruzzo, la maggior parte dei beni è abitata permanentemente dalla proprietà (32,6%), seguita da una quota significativa di beni che non sono né abitati, né affittati, né dati in uso a terzi (30,4%). Ci sono anche beni abitati saltuariamente dalla proprietà (15,2%) e una percentuale minore di beni parzialmente affittati o dati in uso a terzi (10,9%).

In Toscana, c'è una distribuzione equilibrata tra beni abitati permanentemente dalla proprietà (32,7%) e quelli affit-

tati e abitati dalla proprietà (22,4%). Anche i beni parzialmente affittati o dati in uso a terzi (15,3%) rappresentano una quota significativa. La percentuale di beni che non sono né abitati, né affittati, né dati in uso a terzi è relativamente più bassa (8,2%).

Infine, nella regione Veneto, la maggior parte dei beni è abitata permanentemente dalla proprietà (44,1%), con una significativa percentuale di beni affittati e abitati dalla proprietà (22,1%). Ci sono anche beni interamente affittati o dati in uso a terzi (11,8%) e una minoranza di beni abitati saltuariamente dalla proprietà (8,8%).

Figura 30. Distribuzione (%) dei beni dei proprietari rispondenti per tipo di uso privato del bene

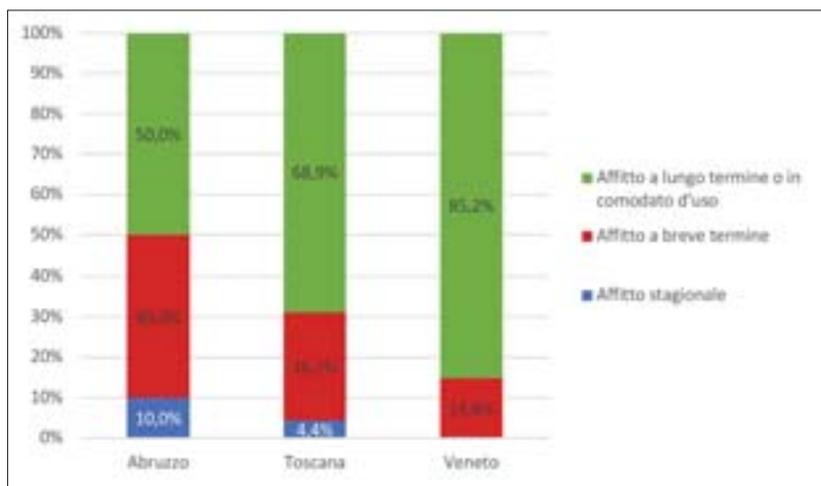


Fonte: Indagine Osservatorio Patrimonio Culturale Privato 2024 Fondazione per la Ricerca Economica e Sociale

Ai rispondenti che hanno dichiarato di dare in uso a terzi in locazione o in comodato d'uso il bene, è stato richiesto di specificare la tipologia di contratto adottata.

In tutte le tre regioni predomina il contratto d'affitto a lungo termine o in comodato d'uso. Nella regione Abruzzo, rientrano in questa tipologia la metà dei beni affittati (50,0%), seguita dall'affitto a breve termine (40,0%). Una piccola percentuale è affittata stagionalmente (10,0%), mentre non ci sono beni affittati a lungo termine o dati in comodato d'uso. Anche in Toscana è decisamente prevalente l'affitto a lungo termine o in comodato d'uso (68,9%), mentre meno comune è l'affitto a breve termine (14,8%). Ma specialmente in Veneto si registra la quota maggiore di affitti a lungo termine o in comodato d'uso (85,5%) e solo una piccola porzione di beni che svolge affitti brevi (14,8%).

Figura 31. Distribuzione (%) dei beni dei proprietari rispondenti per tipologia di affitto



Fonte: Indagine Osservatorio Patrimonio Culturale Privato 2024 Fondazione per la Ricerca Economica e Sociale

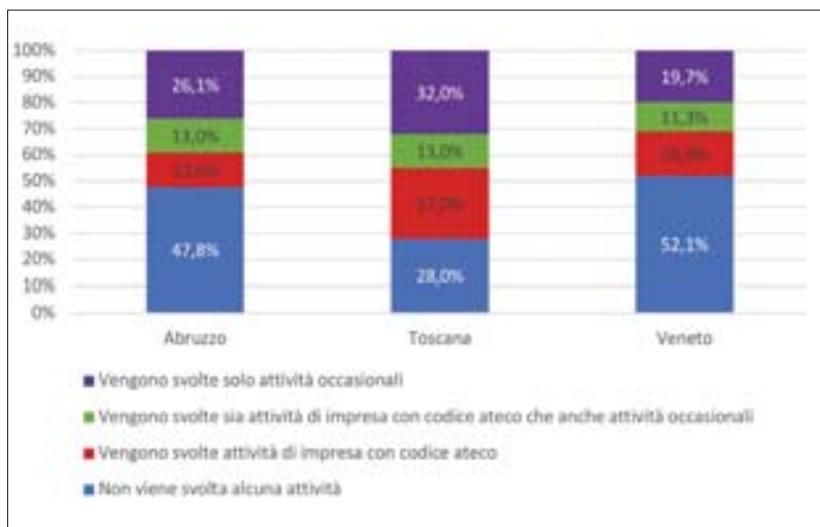
In merito alla distribuzione dei beni dei proprietari rispondenti in base allo svolgimento di una attività, si rileva che è principalmente la regione Toscana il territorio con la maggior presenza di dimore in attività produttiva. Qui una percentuale significativa di beni svolge attività di impresa con codice ATECO (40%, compreso anche chi svolge attività sia d'impresa che occasionali), seguita da un 32,0% che svolge attività occasionali.

In Abruzzo, quasi la metà dei beni non è coinvolta in alcuna attività (47,8%). Invece, tra i beni che svolgono attività, la metà è impegnata in attività occasionali (26,1%) e l'altra metà

in attività di impresa con codice ATECO (13,0%) o in una combinazione di entrambe le tipologie di attività (13,0%).

A mostrare una maggiore proporzione di beni non attivi è la regione Veneto, in cui oltre la metà dei beni non è coinvolta in alcuna attività (52,1%). Tra i beni attivi, il 28,2% è impegnato in attività solo di impresa (16,9%) o anche occasionali (11,3%).

Figura 32. Distribuzione (%) dei beni dei proprietari rispondenti per svolgimento delle attività



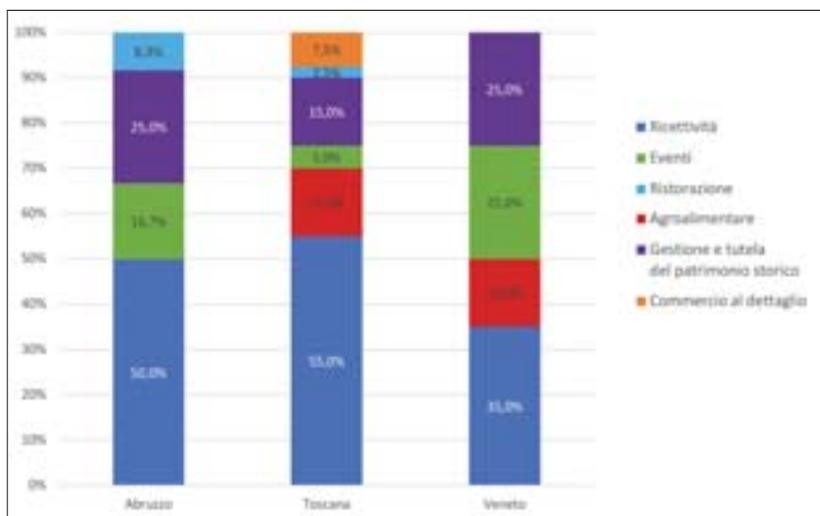
Fonte: Indagine Osservatorio Patrimonio Culturale Privato 2024 Fondazione per la Ricerca Economica e Sociale

Ai rispondenti che hanno dichiarato di svolgere attività di impresa è stato richiesto di identificare il proprio codice

ATECO. Nella figura sottostante si riporta una sintesi delle risposte classificate per settori produttivi.

Le regioni Abruzzo e Toscana risultano maggiormente orientate verso la ricettività (rispettivamente con il 50% e il 55% dei beni in questo settore), mentre la regione Veneto – seppur anche qui il settore della ricettività è il prevalente (35%) – mostra una maggiore diversificazione tra settori in cui trovano spazio anche l’eventistica e la gestione del patrimonio storico. In ultimo, risulta utile citare il settore agroalimentare che è presente specialmente in Toscana e in Veneto in egual misura (15%).

Figura 33. Distribuzione (%) dei settori di attività prevalente (C.A. primario) per regioni



Fonte: Indagine Osservatorio Patrimonio Culturale Privato 2024 Fondazione per la Ricerca Economica e Sociale





Palazzo Castracane - Fano, Pesaro e Urbino

2. Le dimore storiche e il territorio

2.1 L'attività agricola tra ripresa e resilienza

Nei precedenti rapporti dell'Osservatorio sul Patrimonio Culturale Privato, era stata già evidenziata l'importanza delle dimore storiche come fulcro dello sviluppo locale, incluso quello rurale. Questi beni, per loro natura "non delocalizzabili" e strettamente legati al territorio e alla comunità, rappresentano una perfetta interconnessione tra cultura, turismo, agricoltura e agroalimentare, e preservazione dell'identità locale¹.

Le connessioni non riguardano solo lo spazio (aree edificate e aree verdi; aree di produzione economica e aree di servizi sociali o ecosistemici), ma anche il corso del tempo (aree di identità collettiva e memoria storica e i nuovi insediamenti adiacenti)².

¹ Fondazione Bruno Visentini, Osservatorio Patrimonio Culturale Privato, III Rapporto 2022, Gangemi Editore, Roma, 2022, par. 1.2.5.

² Cerquetti M., Competitività e sostenibilità del patrimonio culturale.

Per questo motivo, investendo sul patrimonio culturale privato non ne beneficia solo il patrimonio stesso, ma ne gioverà anche l'intera filiera economica circostante, generando un indotto positivo su tutta l'area.

In questo contesto, le dimore che operano nel settore agroalimentare rivestono un ruolo significativo. Come precedentemente evidenziato, è importante notare che una dimora storica su cinque si trova in area rurale, lontano dai centri abitati, in zone prevalentemente agricole o forestali³. In questi territori, le dimore storiche sono tra i principali motori economici di sviluppo, promuovendo una produzione agricola sostenibile e un turismo lento ed esperienziale.

Dall'indagine 2024 risulta che, in quarta posizione, dopo lo svolgimento di attività di impresa in eventistica (14,5%), nella gestione e tutela del patrimonio storico (17,6%) e nella ricetti-

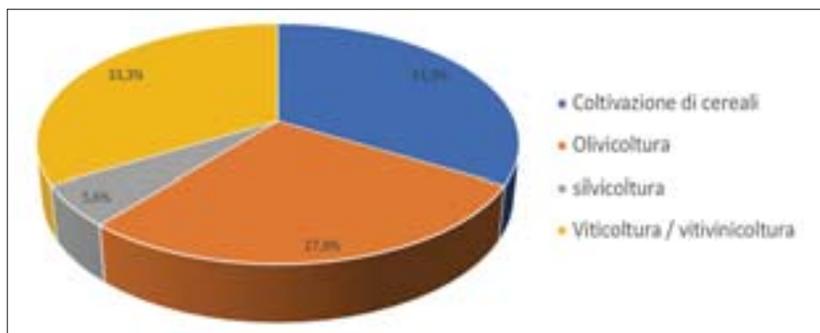
Fattori abilitanti, prospettive di sviluppo e nuovi orientamenti per la practice, Franco Angeli 2023; Monti L., Vannini G., "Il contributo del patrimonio culturale privato agli obiettivi dell'Agenda 2030 per lo sviluppo sostenibile", in *Territori della Cultura*, n. 49, Centro Universitario Europeo per i Beni Culturali, 2022; Saviano M.L., Il valore culturale del patrimonio naturale nella promozione dello sviluppo sostenibile, *Sinergie*, Vol 34 No 99, 2016, pp.167-194. Sito: http://sinergiejournal.eu/index.php/sinergie/article/view/1209/pdf_52; Punzo, L.F., Patrimonio culturale e sviluppo sostenibile. In *Il codice dei beni culturali e del paesaggio. Tra teoria e prassi* (pp. 167-174). Milano: Dott. A. Giuffrè Editore, 2006.

³ Vedi *supra* Par. 1.2.1

vità (50,3%)⁴, il 10,3% delle dimore svolge attività di impresa nel settore agroalimentare. Si stima dunque che vi siano poco meno di un migliaio di dimore storiche impegnate a vario titolo in questa attività. A questi ultimi proprietari è stato chiesto, attraverso un focus specifico inserito nel questionario, di rispondere a una serie di domande riguardanti la loro attività, le aree coltivabili, la filiera corta, i costi della produzione e il turismo agricolo, che verranno presentate di seguito.

Al primo posto tra le attività prevalenti si colloca la produzione vinicola e/o vitivinicola e la coltivazione di cereali (con un'incidenza del 33,3% per entrambe le attività), seguite dall'olivicoltura (27,8%) e dalla silvicoltura (5,6%).

Figura 34. Prodotto prevalente dell'attività

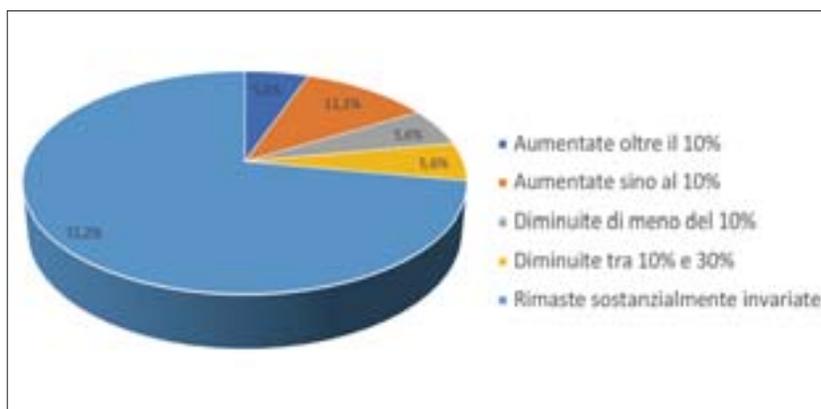


Fonte: Indagine Osservatorio Patrimonio Culturale Privato 2024 Fondazione per la Ricerca Economica e Sociale

⁴ Vedi *supra* Par. 1.3.1

Per quanto riguarda le superfici coltivabili emerge che negli ultimi dieci anni la maggioranza dei proprietari di una dimora o di un parco o giardino storico, che svolge attività agroalimentare, ha mantenuto una certa stabilità nella conservazione della propria area: il 72,2% ha infatti dichiarato che le loro aree coltivabili sono rimaste sostanzialmente invariate. Un dato questo positivo e in linea con le proiezioni europee⁵ secondo le quali da qui al 2035 “Si prevede che la quantità di terreni agricoli e forestali dell’UE sarà pari ma ci saranno variazioni relative nella quota dei diversi tipi di terreno”.

Figura 35. Negli ultimi dieci anni le vostre aree coltivabili sono



Fonte: Indagine Osservatorio Patrimonio Culturale Privato 2024 Fondazione per la Ricerca Economica e Sociale

⁵ Commissione europea, Report: EU agricultural outlook 2023-35 The Medium-term outlook report provides an overview of the medium-term prospects for major EU agricultural markets, income and environment until 2035, gennaio 2024.

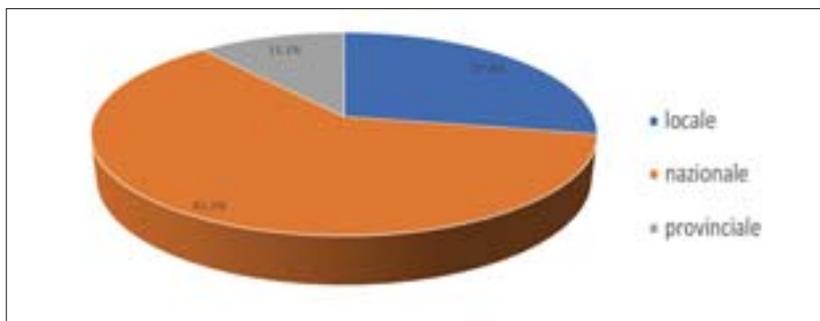
Al contrario, una minor parte delle dimore ha registrato alcuni ampliamenti: l'11,1% ha visto un aumento delle aree coltivabili fino al 10%, mentre il 5,6% ha riportato un incremento oltre il 10%. Invece, una piccola percentuale ha subito delle riduzioni: il 5,6% delle dimore ha visto una diminuzione delle aree coltivabili inferiore al 10% e un'ulteriore 5,6% ha riportato una diminuzione tra il 10% e il 30%.

Per quanto riguarda la vendita dei prodotti delle dimore storiche o dei parchi e giardini storici indagati, si evidenzia che la maggior parte dei prodotti è destinata al mercato nazionale.

Il 61,1% dei rispondenti indica infatti che i loro prodotti trovano principalmente consumo su scala nazionale, suggerendo un'ampia capacità di raggiungere mercati oltre il contesto locale o provinciale. Un significativo 27,8% dei prodotti viene invece consumato localmente. Questo è indice del forte legame tra il prodotto e il territorio nell'interesse per una filiera corta, dove i prodotti sono destinati prevalentemente ai consumatori della stessa area in cui sono realizzati optando per la freschezza dei prodotti e offrendo supporto immediato all'economia locale.

Infine, l'11,1% dei prodotti ha un consumo provinciale, indicando che una parte dei produttori si concentra su un mercato intermedio, né strettamente locale né completamente nazionale.

Figura 36. I prodotti della sua attività hanno principalmente un consumo

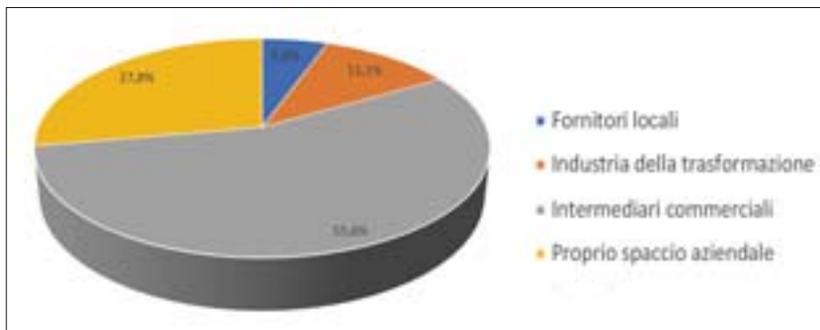


Fonte: Indagine Osservatorio Patrimonio Culturale Privato 2024 Fondazione per la Ricerca Economica e Sociale

In merito alle strategie di distribuzione adottate, il 55,6%, dei rispondenti indica che i loro prodotti sono principalmente forniti a intermediari commerciali che ne gestiranno poi la vendita al dettaglio. Il 27,8% dei proprietari possiede, invece, un proprio spaccio aziendale per la vendita dei prodotti, riflettendo il controllo diretto sulla vendita e sulla presentazione dei prodotti, valorizzandone l'autenticità come ad esempio al termine del percorso esperienziale o di visita del bene.

Infine, l'11,1% dei prodotti è fornito all'industria della trasformazione, mentre il 5,6% è indirizzato a fornitori locali. Quest'ultimo dato, seppur il più basso, sottolinea comunque l'importanza delle relazioni locali e della filiera corta, contribuendo a sostenere l'economia locale e a mantenere una connessione diretta con il territorio.

Figura 37. A chi fornite principalmente i prodotti alimentari?



Fonte: Indagine Osservatorio Patrimonio Culturale Privato 2024 Fondazione per la Ricerca Economica e Sociale

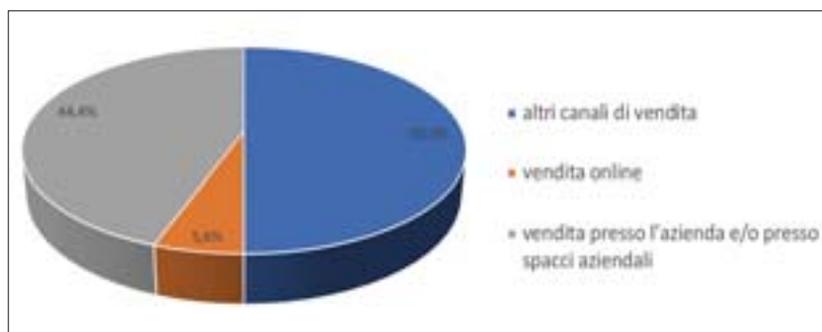
È stato inoltre richiesto quale fosse il tipo di canale prevalente per la vendita diretta al consumatore. Il 50,0% delle dimore testimonia di utilizzare prevalentemente altri canali di vendita per la distribuzione diretta dei propri prodotti, che potrebbero includere mercati locali, fiere, eventi o collaborazioni con altri punti vendita. Il 44,4% delle dimore effettua la vendita diretta presso la propria azienda.

Come analizzato nel grafico precedente, questo canale di vendita consente un contatto diretto con il consumatore, offrendo un'esperienza più personalizzata e autentica e favorendo il turismo esperienziale, che attira visitatori interessati a conoscere il processo di produzione e a vivere un'esperienza immersiva nel contesto della dimora storica.

Tuttavia, sebbene questo approccio possa creare un forte legame iniziale con i clienti, si rischia che questi non tornino

ad acquistare in mancanza di strategie di vendita online o di marketing digitale. Senza strumenti come newsletter sui prodotti, promozioni online o una presenza digitale attiva, le dimore storiche potrebbero, infatti, perdere una gran parte di quei consumatori che non hanno la possibilità di visitare regolarmente quel luogo. Su questo, non risulta confortante il dato della vendita online che rappresenta solo il 5,6% delle vendite dirette. Una percentuale relativamente bassa che suggerisce un potenziale non aver ancora pienamente sfruttato di integrazione tra l'esperienza in loco e la vendita online.

Figura 38. Se si effettua vendita diretta al consumatore essa avviene prevalentemente attraverso quali strategie?



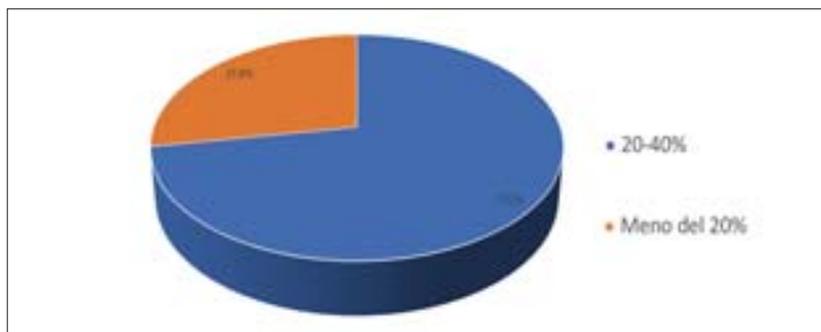
Fonte: Indagine Osservatorio Patrimonio Culturale Privato 2024 Fondazione per la Ricerca Economica e Sociale

Ai proprietari attivi nel settore agroalimentare è stato chiesto di riportare l'aumento dei costi della loro produzione prin-

cipale dal 2020 ad oggi a seguito dell'inflazione, dell'aumento dei prezzi delle materie prime, dell'incremento dei costi energetici e delle difficoltà post-pandemiche.

La maggioranza delle dimore storiche, il 72,2%, ha registrato un incremento dei costi compreso tra il 20% e il 40%, mentre le rimanenti dimore delle dimore ha registrato un aumento dei costi inferiore al 20%.

Figura 39. Di quanto sono aumentati mediamente i costi della produzione principale dal 2020 ad oggi?

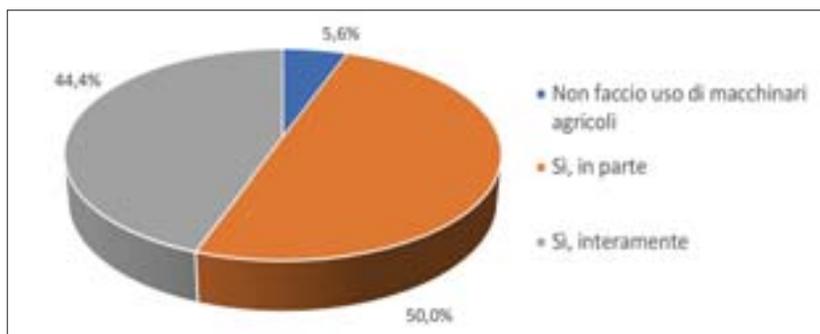


Fonte: Indagine Osservatorio Patrimonio Culturale Privato 2024 Fondazione per la Ricerca Economica e Sociale

Sulla proprietà dei mezzi per la coltivazione e la raccolta e lo stoccaggio tra i proprietari delle dimore storiche, il 44,4% dei rispondenti dichiara di possedere interamente i macchinari agricoli necessari per la loro attività, mentre il 50% dichiara di possederne in parte. I risultati suggeriscono un quadro di

dimore storiche indipendenti nel gestire le proprie produzioni agricole e un impegno a lungo termine dato l'investimento significativo nelle strutture necessarie per sostenere la produzione. Al contrario, solo il 5,6% dei rispondenti dichiara di non utilizzare macchinari agricoli.

Figura 40. Sei proprietario del macchinario/macchinari agricoli?

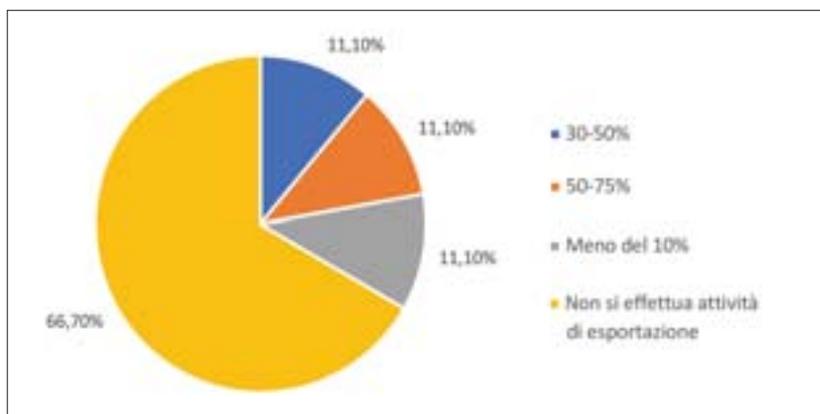


Fonte: Indagine Osservatorio Patrimonio Culturale Privato 2024 Fondazione per la Ricerca Economica e Sociale

Ritornando alla vendita dei prodotti agricoli, la maggioranza delle dimore storiche dichiara di concentrarsi principalmente sul soddisfare la domanda interna, senza espandere significativamente la propria produzione verso mercati esteri: il 66,7% dei rispondenti ha dichiarato di non effettuare attività di esportazione.

La restante parte, invece, dichiara di esportare con volumi delle vendite diversificati per questa attività.

Figura 41. Indicare la percentuale di esportazione della produzione



Fonte: Indagine Osservatorio Patrimonio Culturale Privato 2024 Fondazione per la Ricerca Economica e Sociale

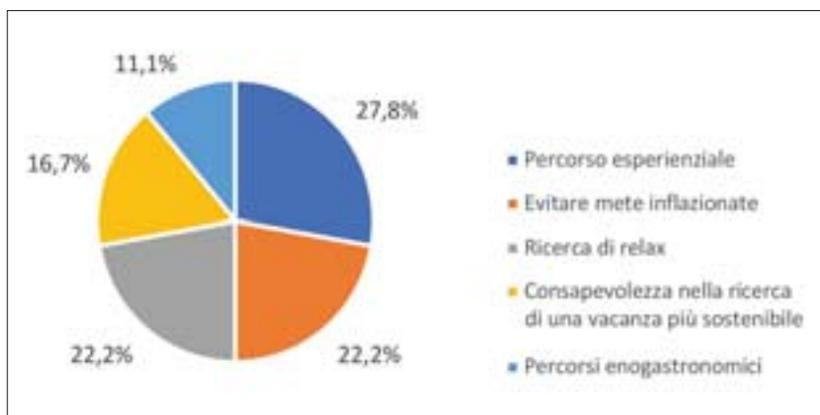
Tra coloro che effettuano export i mercati esteri principali sono l'area europea (50%), seguita dall'America (33,3%) e l'Asia (16,7%).

Infine, tutti i rispondenti concordano che la domanda di turismo agricolo in agriturismi e/o nelle dimore agricole in aree rurali stia aumentando negli anni.

I motivi principali indicati dai rispondenti rientrano prevalentemente nella ricerca di esperienze autentiche e immersive di un percorso esperienziale (per il 27,8% dei rispondenti), nella volontà di scegliere destinazioni meno affollate e inflazionate (per il 22,2%) e la ricerca di relax (per il 22,2%). Infine, il 16,7% dei rispondenti dichiara che i turisti sono oggi maggiormente motivati a scegliere queste mete per la consa-

pevolezza nella ricerca di una vacanza più sostenibile, mentre l'11,1% dei rispondenti indica i percorsi enogastronomici come motivo principale.

Figura 42. Indicare i motivi principali di aumento del turismo agricolo

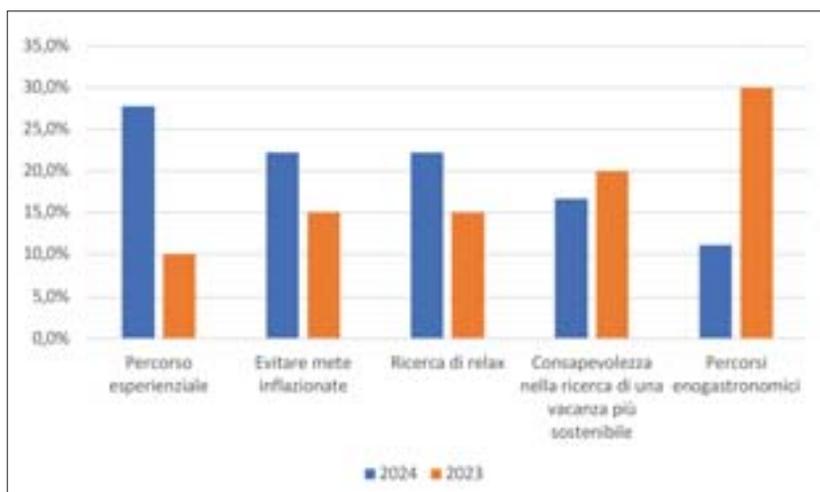


Fonte: Indagine Osservatorio Patrimonio Culturale Privato 2024 Fondazione per la Ricerca Economica e Sociale

Al contrario, nel precedente anno di rilevazione (2023), i proprietari hanno indicato che il principale motivo dell'aumento del turismo agricolo era dovuto ai percorsi enogastronomici⁶.

⁶ Per ottenere dati consolidati e identificare i trend, sarà necessario attendere almeno un'altra annualità di rilevazione.

Figura 43. Serie storica di distribuzione (%) dei motivi principali di aumento del turismo agricolo



Fonte: Indagine Osservatorio Patrimonio Culturale Privato 2024 Fondazione per la Ricerca Economica e Sociale

2.2 I piccolissimi comuni in area interna e periurbana e il turismo delle radici

Nel contesto dell'analisi delle dimore storiche e dei parchi e giardini vincolati, è fondamentale considerare il ruolo e l'impatto delle piccolissime comunità in aree interne e periurbane, caratterizzate da una popolazione inferiore a 2.000 abitanti. Questi luoghi non solo conservano un patrimonio culturale ricco di storia e tradizioni, ma rappre-

sentano anche una componente cruciale del turismo delle radici⁷. Questo paragrafo esplorerà le risposte di coloro che possiedono dimore storiche in queste specifiche aree, focalizzandosi sulla loro collocazione geografica, la tipologia dei beni posseduti, l'uso privato delle dimore e le attività di impresa svolte. Questa prospettiva permetterà di comprendere come queste dimore contribuiscano al tessuto sociale ed economico delle comunità locali e come il turismo delle radici possa essere un motore di sviluppo sostenibile per queste regioni.

Tra i beni indagati⁸, si stima che siano più di 4mila in Italia le proprietà vincolate estrapolate secondo due criteri specifici di selezione:

- I beni collocati in piccolissimi comuni sotto i 2.000 abitanti;
- I beni situati in aree periurbane o interne, distanti dal Comune Polo da meno di 20 minuti a oltre 75 minuti⁹.

⁷ Ministero degli Affari Esteri e della Cooperazione Internazionale, Turismo delle Radici, Portale Web. <https://www.esteri.it/it/servizi-consolari-e-visti/italiani-all-estero/turismo-delle-radici/>; vedi anche Ferrari S., Nicotera T. Primo rapporto sul turismo delle radici in Italia Dai flussi migratori ai flussi turistici: strategie di destination marketing per il 'richiamo' in patria delle comunità di italiani nel mondo, EGEA, Milano 2011.

⁸ Si ricorda che sono 609 i beni rispondenti al questionario, di cui le risultanze al Cap. 1.

⁹ V. Quantificazione isocrona di perifericità delle aree interne del CIPESS al par. 1.2.1

Figura 44. Collocazione dei beni per provincia (su 60 proprietà vincolate mappate)



Fonte: Indagine Osservatorio Patrimonio Culturale Privato 2024 Fondazione per la Ricerca Economica e Sociale

Questa combinazione mira a fornire una rappresentazione significativa di quei beni vincolati che, proprio per le ridotte dimensioni demografiche del comune in cui sono collocati e per la lontananza dalle zone maggiormente servite di servizi, risultano fondamentali per la comunità locale sia per la conservazione del patrimonio locale, sia per la loro capacità di influenzare lo sviluppo locale, potenziando il turismo sostenibile e diventando veicolo di attrazione economica per il contesto locale.

La collocazione di questi beni intervistati risulta prevalente al Nord Italia e si concentra lungo il versante appenninico centrale.

La tipologia di beni prevalenti è il Castello e la Villa (entrambi con una quota pari al 30%). A questi, seguono i Palazzi (pari al 18,3%) e beni di natura ecclesiale (di cui Abbazia, Chiesa, Convento e Monastero, pari a una quota del 8,4%).

Alla domanda sull'uso delle proprietà si mostra, nella figura sottostante, una varietà di modalità di occupazione e gestione del bene: in prevalenza, per il 41,7% delle proprietà, il bene è abitato saltuariamente dai proprietari, suggerendo un uso occasionale della dimora storica come residenza secondaria o per periodi di vacanza. Al contrario, il 28,3% delle proprietà è invece abitato permanentemente dai proprietari.

Tabella 7. Tipologia dei beni

Tipologie	Conteggio. tipologia_bene_storico
Castello	30,0%
Villa	30,0%
Palazzo	18,3%
Edifici religiosi	8,4%
Casa (a schiera, colonica, in linea, padronale...)	5,0%
Palazzina/Palazzetto	3,3%
Rocca	3,3%
Fortino	1,7%
Totale	100%

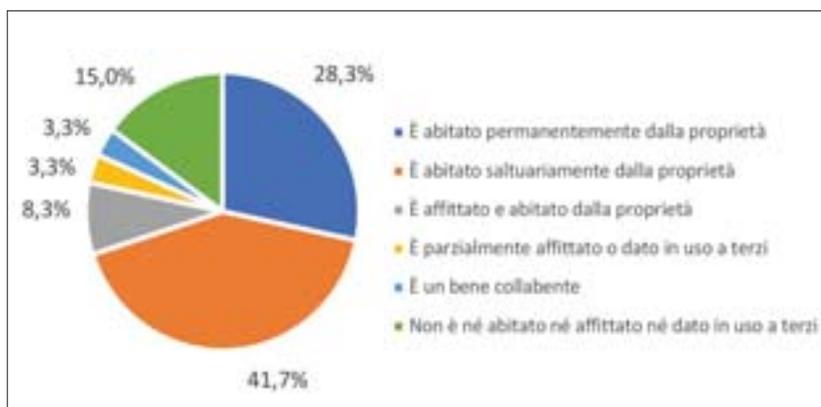
Fonte: Indagine Osservatorio Patrimonio Culturale Privato 2024 Fondazione per la Ricerca Economica e Sociale

Ad essere sia abitate che date in uso a terzi o in locazione è l'8,3% delle proprietà, evidenziando un utilizzo della dimora storica come fonte di reddito, mentre il 3,3% delle proprietà è parzialmente affittato o dato in uso a terzi ma non abitato.

In ultimo, il 15% delle proprietà non è né abitato, né affittato, né dato in uso a terzi.

Questi dati riflettono le diverse strategie adottate dai proprietari di dimore storiche per preservare e valorizzare il patrimonio culturale, che per il 3,3% dei beni, dichiarati collabenti, è a rischio di dispersione.

Figura 45. Distribuzione (%) della tipologia di uso privato



Fonte: Indagine Osservatorio Patrimonio Culturale Privato 2024 Fondazione per la Ricerca Economica e Sociale

Riguardo l'uso economico delle proprietà, il 61,7% delle dimore dichiara di svolgere almeno un'attività: il 43,3% svolge solo attività occasionali, ospitando eventi, svolgendo

visite e altre attività sporadiche senza un'attività commerciale registrata; l'11,7% svolge sia attività di impresa con codice ATECO che attività occasionali; infine, il 6,67% svolge unicamente attività di impresa strutturate con codice ATECO.

Al contrario, il 38,3% dei rispondenti dichiara di non svolgere alcuna attività.

Figura 46. Distribuzione (%) della condizione di attività



Fonte: Indagine Osservatorio Patrimonio Culturale Privato 2024 Fondazione per la Ricerca Economica e Sociale

A coloro che svolgono attività di impresa è stato richiesto di indicare quale fosse il codice ATECO con cui la loro attività è stata registrata. Prevalentemente, il 36,4% delle dimore storiche svolge attività di alloggio per vacanze e altre strutture per brevi soggiorni. Quest'ultimo comprende agriturismi, affittacamere, case e appartamenti per vacanze, bed & breakfast e residence. Come anche dimostrano i dati

nazionali analizzati al Cap. 1, anche il patrimonio storico qui indagato è particolarmente attivo nella ricettività.

In secondo luogo, il 27,3% organizza feste e cerimonie (C.A. 96.09.05), sfruttando il fascino storico e l'atmosfera unica delle dimore per eventi speciali e celebrativi, e il 18,2% svolge attività museali (C.A. 91.02.00).

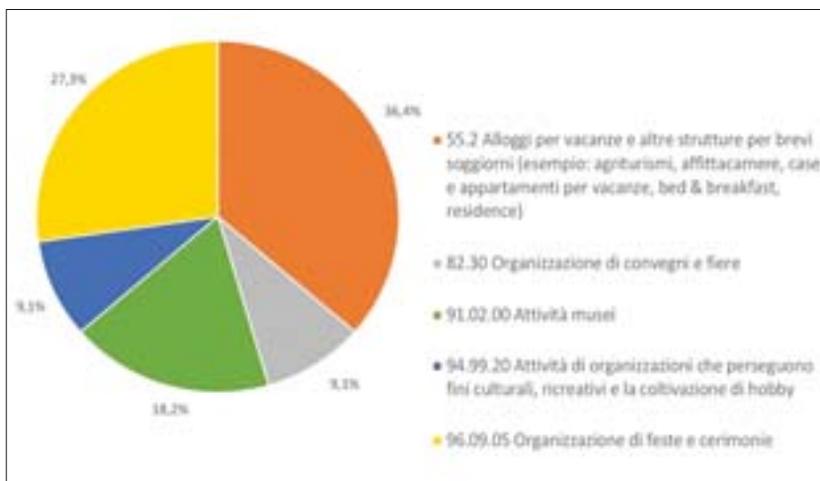
Infine, per la medesima quota di rispondenti pari al 9,1%, risultano meno prevalenti le attività di organizzazione di convegni e fiere (C.A. 82.30) e quelle che perseguono fini culturali e ricreativi (C.A. 94.99.20).

Vivere questi territori significa mantenerli e renderli produttivi nella lotta allo spopolamento, fenomeno che negli ultimi anni sta pericolosamente danneggiando queste aree.

Nei precedenti Rapporti dell'Osservatorio Patrimonio Culturale Privato¹⁰, è stato trattato il tema dello spopolamento dei piccoli comuni in aree interne, confrontando la perdita di popolazione in un campione di comuni con presenza e con assenza di dimore. L'ipotesi di ricerca è stata applicata nelle regioni campione del Veneto, Toscana e Puglia. Purtroppo, il dato emerso è che proprio i piccoli comuni con dimore storiche si spopolano più velocemente di quelli senza dimore.

¹⁰ Fondazione Bruno Visentini, Osservatorio Patrimonio Culturale Privato, I Rapporto 2020, Gangemi editore, Roma, 2020; Fondazione Bruno Visentini, Osservatorio Patrimonio Culturale Privato, Il Rapporto 2021, Gangemi editore, Roma, 2021.

Figura 47. Distribuzione (%) del tipo di attività



Fonte: Indagine Osservatorio Patrimonio Culturale Privato 2024 Fondazione per la Ricerca Economica e Sociale

Per questo motivo, il 2024 è stato l'Anno delle radici italiane nel mondo, con la collaborazione del Ministero degli Affari Esteri e della Cooperazione Internazionale e di ENIT¹¹.

Il "Turismo delle Radici" è un'offerta turistica strutturata che coniuga alla proposta di beni e servizi del terzo settore (alloggi, enogastronomia, visite guidate), la conoscenza della storia familiare e della cultura d'origine degli italiani residenti all'estero e degli italo-discendenti desiderosi di ri-

¹¹ Ministero degli Affari Esteri e della Cooperazione Internazionale, Turismo delle Radici, Portale Web del Ministero, cit.

connettersi con le proprie origini¹². Questi si stimano essere circa 80 milioni tra emigrati e discendenti, rappresentando un enorme potenziale per il comparto turistico.

Il desiderio di riscoprire la storia, la memoria e le tradizioni della propria terra d'origine (*placeattachment*¹³) sono le principali motivazioni che spingono gli emigrati italiani, inclusi quelli di seconda, terza e quarta generazione, a scegliere l'Italia come destinazione per le loro vacanze¹⁴. Questi elementi sono considerati fondamentali per lo sviluppo del turismo delle radici.

Stando a dati ENIT, nel periodo 2010-2019 sono stati più di 10 milioni i turisti in viaggio in Italia alla riscoperta delle loro radici¹⁵. Si tratta, inoltre, di una tipologia di viaggiatori connotata da una permanenza media piuttosto lunga che ha generato in Italia oltre 4 miliardi di euro (dato 2018)¹⁶ e che

¹² Schilirò D., Grasso, F., Per un turismo sostenibile: il turismo di ritorno. Aspetti socio-economici e politiche turistico-territoriali., MPRA Paper No. 109694, 13 settembre 2021. Sito: <https://mpra.ub.uni-muenchen.de/109694/>.

¹³ Duval D., Conceptualizing Return Visits: A Transnational Perspective. In T. Coles & D. J. Timothy (Eds.), *Tourism, Diasporas, and Space* (50-61). Abingdon, Oxon: Routledge, 2004.

¹⁴ Ferrari S., Nicotera T., Verrascina M. e Zanetti B., Turismo delle radici e promozione all'estero dei prodotti agroalimentari italiani, Rapporto di ricerca pubblicato nell'ambito del Programma Rete Rurale Nazionale 2014-22, Piano di azione biennale 23-24, 2023. Sito: <https://bit.ly/3QDdcen>.

¹⁵ Rilevazione dell'Ufficio Studi di ENIT sui dati di Banca d'Italia.

¹⁶ Ministero degli Affari Esteri e della Cooperazione Internazionale, Turismo delle Radici, Portale Web del Ministero, cit.

si lega ancor più saldamente al turismo dei piccoli comuni e borghi italiani¹⁷.

L'indagine sul turismo internazionale condotta da Banca d'Italia sui viaggiatori stranieri in Italia, considera tra le mete principali la vacanza enogastronomica tra i possibili motivi del viaggio, all'interno di una categoria 'altro', in cui confluiscono anche la vacanza sportiva e la vacanza verde in agriturismo. Tale voce nel 2023 ha rappresentato il 2,7% rispetto al totale della motivazione del viaggio per vacanza in Italia per i turisti residenti all'estero, con 2,4 milioni di viaggiatori (incremento del 231% rispetto al 2021) e una spesa di 1.387 milioni di euro (incremento di quasi il 166% rispetto ai due anni precedenti)¹⁸.

Nel piano strategico quinquennale del turismo (2023-2027) approvato dal Governo italiano, si mira a combinare enogastronomia e turismo per aumentare la competitività delle destinazioni italiane. Il Piano prevede delle *Linee Guida per lo Sviluppo dell'Enogastronomia nel Turismo in*

¹⁷ Ministero del Turismo, "Turismo delle radici opportunità contro spopolamento dei piccoli borghi e rilancio del territorio", marzo 2024. Sito: <https://www.ministeroturismo.gov.it/wp-content/uploads/2024/03/SANTANCHE.pdf>.

¹⁸ Banca d'Italia, Indagine sul Turismo Internazionale 2023. Web: https://www.bancaditalia.it/pubblicazioni/indagine-turismo-internazionale/2024-indagine-turismo-internazionale/statistiche_ITI_18062024.pdf.

*Italia*¹⁹, in cui sia il turismo enogastronomico che il turismo delle radici vengono ricompresi nel turismo culturale proprio per il connubio caratteristico tra gli aspetti tangibili e quelli intangibili di una data destinazione turistica.

È stata dunque posta una domanda ai proprietari di tutti i 609 beni storici indagati riguardo la loro conoscenza del progetto "turismo delle radici". I risultati mostrano che oltre due terzi (il 72,5%) non conosce l'iniziativa. Domandando se fossero intenzionati a parteciparvi, una quota pari al 31,9% si è detto interessato ad inserire la sua attività nella piattaforma del MAECI o in altre piattaforme della pubblica amministrazione per partecipare al progetto.

¹⁹ ENIT, Linee guida per lo sviluppo dell'enogastronomia nel turismo, 8 giugno 2022. Sito: <https://www.enit.it/it/linee-guida-per-lo-sviluppo-dellenogastronomia-nel-turismo>.





Palazzo Mondo - Capodrise, Caserta

3. Gli investimenti nel patrimonio culturale privato

3.1 Le spese ordinarie e le spese straordinarie

L'indagine sulle spese ordinarie e straordinarie viene curata direttamente dall'Osservatorio con una cadenza triennale, la prima nel 2021 e la seconda nell'indagine odierna 2024. Negli anni precedenti, ADSI aveva condotto già due indagini su questo tema e i dati rinvenuti erano stati oggetto di riflessione da parte della Fondazione. Le analisi sono state condotte nel 2015¹ e nel 2017² sulla rilevazione di investimenti rispettivamente nel 2014 e nel 2016. Al questionario del 2015 il numero di rispondenti risultava pari a 323, mentre nel 2017 erano pervenute 246 risposte.

¹ Fondazione Bruno Visentini, Indagine spese e investimenti, 2015. Sito: <https://www.osservatoriopatrimonioculturaleprivato.org/indagine-ads-2015>.

² Fondazione Bruno Visentini, Indagine spese e investimenti 2017. Sito: <https://www.osservatoriopatrimonioculturaleprivato.org/indagine-ads-2017>.

Nel confronto tra le serie storiche 2014-2016³, emergevano le quattro seguenti criticità:

1. La contrazione delle spese sostenute per la manutenzione e la ristrutturazione di castelli e ville;
2. Una sempre minore predisposizione degli associati agli investimenti per la tutela del patrimonio storico-privato;
3. La polarizzazione di spese e investimenti destinati alle dimore storiche adibite ad uso commerciale;
4. Una decrescente fiducia dei rispondenti nella possibilità di interventi agevolativi da parte del legislatore.

Per il primo punto si analizzava su tre tipologie di bene – palazzi, castelli e ville – l'andamento delle spese straordinarie e ordinarie. Riportando qualche dato complessivo, dalle indagini risultava che nel 2017 le spese medie annue totali per manutenzione di palazzi fossero aumentate del 2%, mentre per i castelli si individuava una diminuzione del 37% e per le ville una diminuzione del 43%.

In secondo luogo, dato il confronto fra le previsioni di spesa per il quinquennio successivo rilevate nel 2015 e nel 2017 per tipologia di dimora, risultava un calo di investimenti previsti pari al -38% per i palazzi, -14% per i castelli e -38% per le ville.

Sulle spese medie annue unitarie sostenute nel 2016 per uso della dimora, si evidenziava una concentrazione di spesa

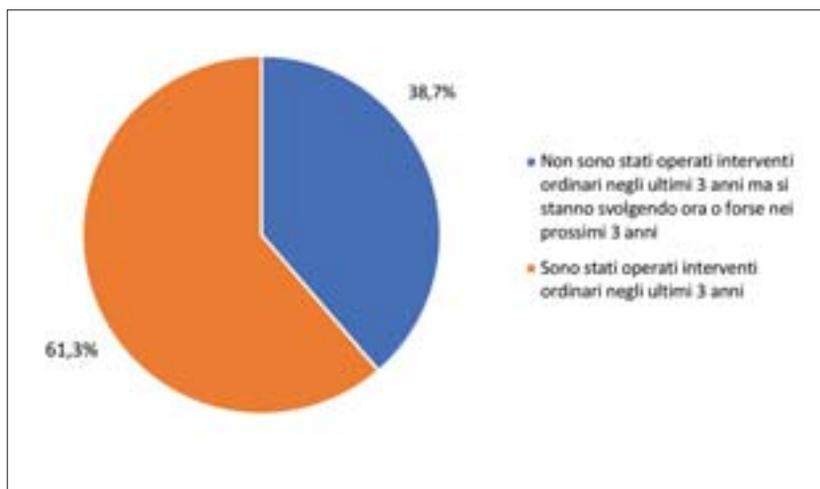
³ Fondazione Bruno Visentini, Il Rapporto, Osservatorio Patrimonio Culturale Privato, 2021, par. 2.1.2, pp.107 e ss.

per beni con destinazione d'uso commerciale (media di spesa annuale complessiva ordinaria e straordinaria di circa 170 mila euro). La spesa media, sfruttando le agevolazioni, era di quasi 500.000 euro. Anche per le previsioni di spesa 2018-2022, erano prevalentemente opzionati gli investimenti per beni d'uso commerciale, per una previsione media di investimento pari a 320.000 euro e 450.000 per investimenti beneficiari di agevolazioni ad hoc. Per le dimore a uso privato, invece, la spesa media indicata risultava essere di poco maggiore a 80 mila euro e la spesa media con agevolazioni di poco sopra i 100.000 euro.

Per dare continuità a questa iniziativa e provare a coglierne le dinamiche affrontate dai proprietari delle dimore, così come nel questionario 2021, anche nel questionario 2024 è stato richiesto di indicare la frequenza, il costo degli interventi straordinari e ordinari di restauro e conservazione della dimora storica e di quali agevolazioni fiscali hanno beneficiato o avranno intenzione di beneficiare (v. par. 3.3).

Per quanto riguarda gli interventi ordinari di restauro e conservazione del bene, il 61,3% dei rispondenti afferma di aver operato interventi ordinari negli ultimi tre anni, mentre il 38,7% dichiara di non averne sostenuti o che l'intervento è ora in corso o prevede di farli nei prossimi 3 anni.

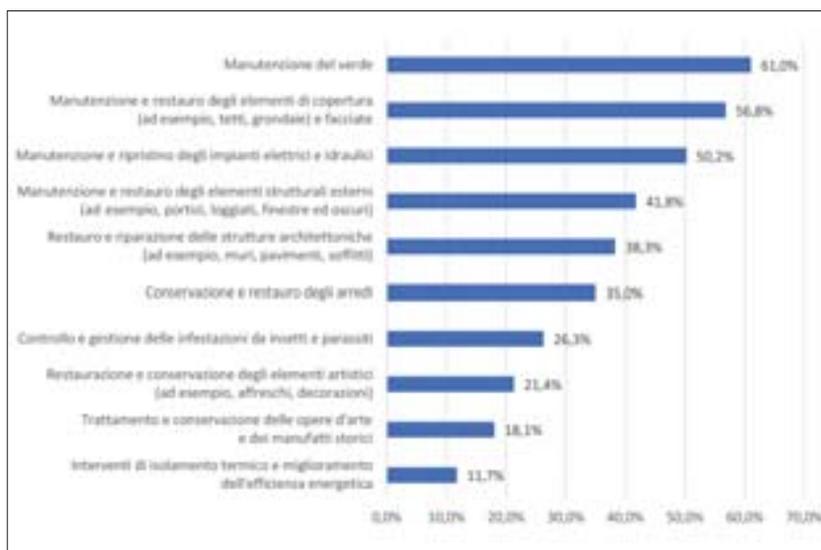
Figura 48. Per quanto riguarda gli interventi ordinari di restauro e conservazione del suo bene:



Fonte: Indagine Osservatorio Patrimonio Culturale Privato 2024 Fondazione per la Ricerca Economica e Sociale

Per coloro che hanno risposto di aver operato interventi ordinari di restauro e conservazione negli ultimi 3 anni, è stato richiesto di fornire una o più tipologie di interventi. L'intervento straordinario svolto prevalentemente, per poco più di sei beni su dieci, è in manutenzione del verde (61%), a cui seguono gli interventi in manutenzione e restauro degli elementi di copertura e facciate (56,8%) e di manutenzione e ripristino degli impianti elettrici e idraulici (50,2%).

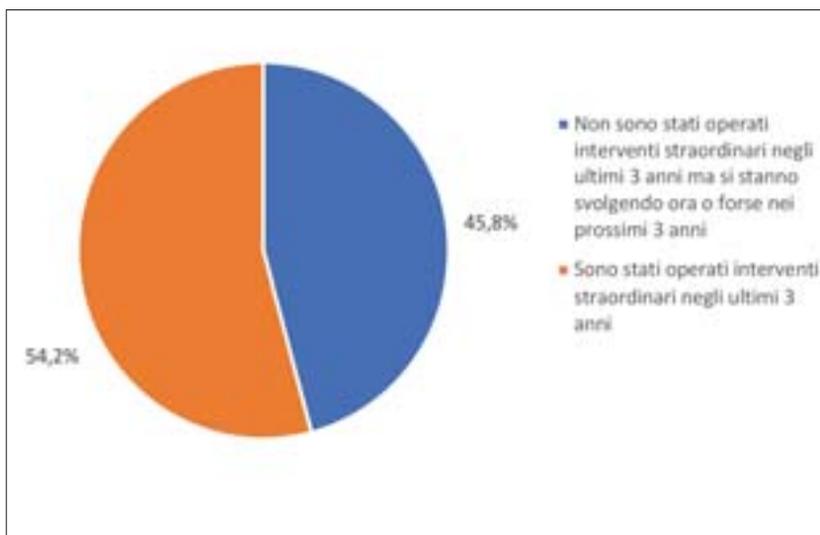
Figura 49. Quali tipologie di interventi ordinari sono stati principalmente eseguiti?(alla domanda i rispondenti potevano selezionare più di una opzione di risposta)



Fonte: Indagine Osservatorio Patrimonio Culturale Privato 2024 Fondazione per la Ricerca Economica e Sociale

Per quanto riguarda gli interventi straordinari di restauro e conservazione del bene, il 54,2% dei rispondenti afferma di aver operato interventi ordinari negli ultimi tre anni, mentre il 45,8% dichiara di non averne sostenuti o che l'intervento è ora in corso o prevede di farli nei prossimi tre anni.

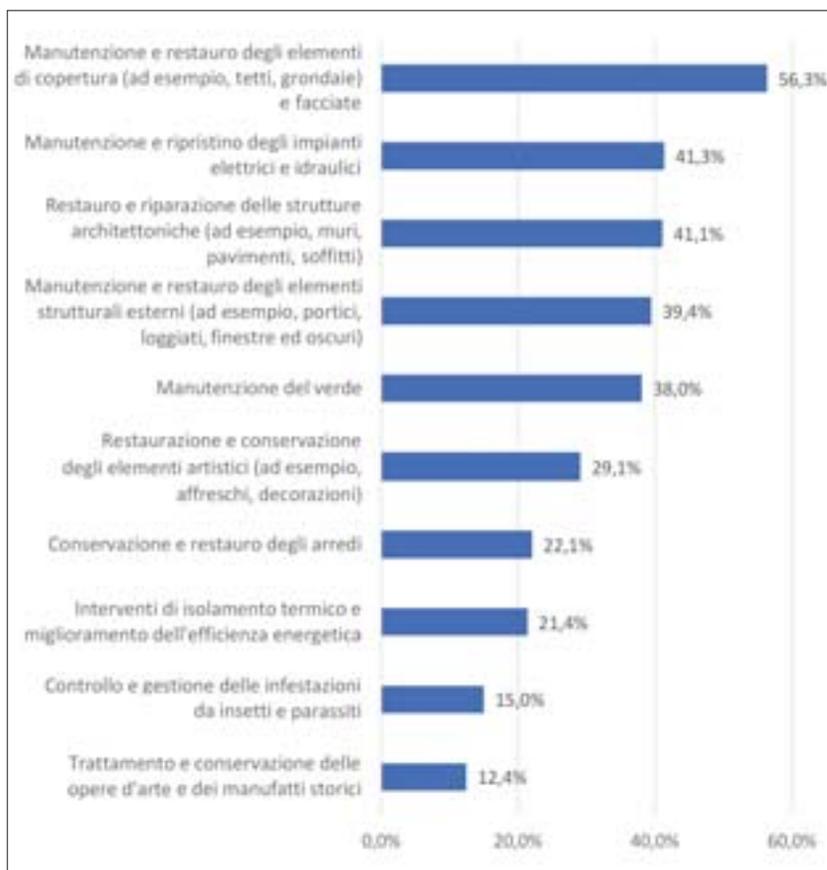
Figura 50. Per quanto riguarda gli interventi straordinari di restauro e conservazione del suo bene



Fonte: Indagine Osservatorio Patrimonio Culturale Privato 2024 Fondazione per la Ricerca Economica e Sociale

Per coloro che hanno risposto di aver operato interventi straordinari di restauro e conservazione negli ultimi 3 anni, è stato richiesto di fornire una o più tipologie di interventi. L'intervento straordinario svolto prevalentemente, per quasi sei beni su dieci, è in manutenzione e restauro degli elementi di copertura e facciate (56,3%), seguono gli interventi in manutenzione e ripristino degli impianti elettrici e idraulici (41,3%) e di restauro e riparazione delle strutture architettoniche (41,1%).

Figura 51. Quali tipologie di interventi straordinari sono stati principalmente eseguiti?(alla domanda i rispondenti potevano selezionare più di una opzione di risposta)

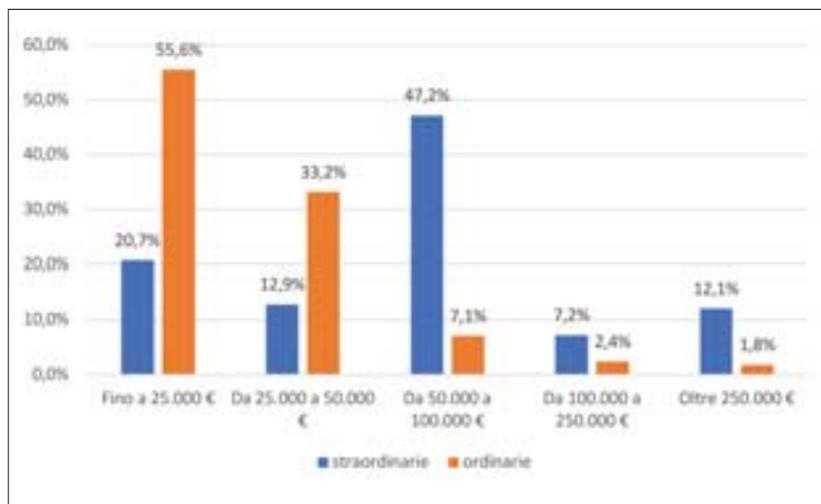


Fonte: Indagine Osservatorio Patrimonio Culturale Privato 2024 Fondazione per la Ricerca Economica e Sociale

Riguardo al costo complessivo annuo sostenuto dai proprietari per interventi di tipo ordinario e straordinario, nella

figura sottostante viene fornito un quadro di sintesi. Le spese straordinarie di manutenzione rappresentano una voce di costo significativa per i proprietari di immobili storici vincolati, con un'importante quota di proprietari (il 47,2%) che supera i 50.000 € all'anno. Al contrario, le spese ordinarie, anche per la loro natura, tendono a essere più gestibili rientrando per il 55,6% dei proprietari nelle fascia di costo fino a 25.000 €. Il dato suggerisce che, una volta effettuati gli interventi straordinari necessari, i costi per la manutenzione corrente rimangono relativamente contenuti (v. anche Tabella 9).

Figura 52. Qual è stato il costo medio annuo complessivo, sostenuto nell'ultimo triennio, per sostenere le spese straordinarie e ordinarie di manutenzione?



Fonte: Indagine Osservatorio Patrimonio Culturale Privato 2024 Fondazione per la Ricerca Economica e Sociale

Infine, si illustra il dato complessivo della serie storica delle indagini su spese e investimenti in manutenzione e restauro – per natura dell’intervento ordinario e straordinario – a partire dall’indagine ADSI-FBV 2017, sino alla prima e seconda indagine sulle spese dell’Osservatorio, rispettivamente del 2021 e 2024.

Il dato dell’indagine 2017 si riferisce all’annualità 2016⁴, mentre l’indagine 2021 e 2024 prendono in esame il dato medio del triennio rispettivamente precedente: nel questionario 2021 si indaga il triennio 2018-2020; nella presente indagine 2024 si indaga il triennio precedente 2021-2023. Di seguente si riporterà con l’acronimo “I-2017”, “I-2021” e “I-2024” l’anno di indagine del relativo dato analizzato.

I dati mostrati nella tabella sottostante sono stati proiettati sull’universo di beni culturali privati che è aumentato costantemente da 31.495 nel 2017 a 37.708 nel 2021 e a 43.757 nel 2024. L’incremento è dovuto a una sempre maggiore registrazione nel portale Vincoli in Rete (ViR) dei beni culturali privati sottoposti a vincolo.

Passando agli interventi di manutenzione ordinaria, il numero di beni che hanno effettuato questi interventi si stima sia diminuito da 28.166 nel I-2017 a 20.545 nel I-2021, per poi risalire a 26.835 nel I-2024. La spesa complessiva per

⁴ Fondazione Bruno Visentini, Indagine spese e investimenti 2017.

interventi ordinari ha seguito una tendenza simile: è diminuita da 688 milioni di € nel I-2017 a 433 milioni di € nel I-2021, e si stima sia aumentata nuovamente a 727 milioni di € nel I-2024.

Osservando il valore pro capite per interventi ordinari, si stima che ciascun bene abbia speso mediamente da 24.432 € nel I-2017 a 21.079 € nel I-2021, fino a 27.109 € nel I-2024. Dunque, al netto dell'aumento dei beni registrati su (ViR), l'aumento identifica un incremento della spesa media per interventi ordinari negli ultimi anni.

Sugli interventi in manutenzione straordinaria, il numero di beni che hanno effettuato interventi straordinari è relativamente stabile tra il I-2017 (19.204) e il I-2021 (18.694), ma aumenta nel I-2024 (23.713). Nello stesso modo, la spesa complessiva per interventi straordinari è cresciuta costantemente: da 836 milioni di € nel I-2017 a 876 milioni di € nel I-2021, fino a 1,1 miliardo di € nel I-2024.

Il valore pro capite identificato per interventi straordinari è aumentato da 43.583 € nel I-2017 a 46.885 € nel I-2021 e a 50.009 € nel I-2024.

Sommando le spese ordinarie e quelle straordinarie si mostra una variazione significativa che diminuisce da 1,5 miliardi di € nel I-2017 a 1,3 miliardi di € nel I-2021, per poi aumentare significativamente a 1,9 miliardi di € nel I-2024. La nuova stima risente del drastico aumento dei prezzi dell'energia, delle materie prime e da costruzione e dei beni intermedi.

Costi che, stando a una previsione del 2022 di ANCE, sono quantificati circa al 35%⁵.

Dunque, i dati illustrati quantificano dunque la ripresa e l'incremento degli investimenti anche nella manutenzione dei beni culturali privati negli ultimi anni. Specialmente l'incremento, come visto, ha riguardato l'incremento degli interventi ordinari, pari a +11% nell'arco temporale I-2017 - I-2024. A seguito della diminuzione degli interventi ordinari nel periodo pandemico, sembra che negli ultimi anni i proprietari stiano recuperando o intensificando le spese per interventi di manutenzione regolare.

A questo dato si affianca una crescita costante della spesa per gli interventi straordinari con un tasso pari al +15% dal I-2017 rispetto all'ultima I-2024.

⁵ Associazione Nazionale Costruttori Edili, settembre 2022, sito: <https://ance.it/2022/09/caro-energia-cantieri-pnrr-a-rischio-ance-stima-un-ulteriore-aumento-dei-costi-del-35-rispetto-a-prezzari-piu-aggiornati/>

Tabella 8. Serie storica delle indagini triennali 2017-2021-2024 su spese e investimenti in manutenzione e restauro

TIPOLOGIA INVERVENTI	Indagine triennale	Indagine 2017	Indagine 2021	Indagine 2024
		Universo dei beni culturali privati	31.495	37.708
ORDINARI	Beni culturali privati che hanno effettuato interventi ordinari	28.166	20.545	26.835
	Spesa complessiva per interventi ordinari a prezzi correnti	688.152.947 €	433.067.766 €	727.468.462 €
	Valori pro capite	24.432 €	21.079 €	27.109 €
STRAORDINARI	Beni culturali privati che hanno effettuato interventi straordinari	19.204	18.694	23.713
	Spesa complessiva per interventi straordinari a prezzi correnti	836.986.026 €	876.503.638 €	1.185.880.396 €
	Valori pro capite	43.583 €	46.885 €	50.009 €
	Totale spesa a prezzi correnti	1.525.138.974 €	1.309.571.404 €	1.913.348.858 €

Fonte: Indagine Osservatorio Patrimonio Culturale Privato 2024 Fondazione per la Ricerca Economica e Sociale

Se si volesse confrontare il dato rilevato nella più recente indagine con quello dell'indagine precedente, si deve considerare il sensibile incremento nel periodo intercorrente delle spese per la ristrutturazione degli edifici, generato dalla crisi energetica, dalla carenza di materie prime e dall'effetto inflattivo. Secondo una rilevazione ISTAT tale incremento non è inferiore a 12 punti percentuali⁶ e quindi a prezzi reali il dato stimato per il 2024 registra una crescita rispetto al precedente di circa il 30%, incremento comunque molto significativo.

In ultimo, i dati pro capite mostrati indicano che la riduzione delle spese ordinarie è correlata a un aumento delle spese straordinarie. Questo fenomeno è evidenziato nell'indagine del 2021, dove una diminuzione delle spese ordinarie è stata accompagnata da un raddoppio delle spese straordinarie (con una ratio tra spese straordinarie e ordinarie di 2,2 punti).

⁶ ISTAT, Esame dell'atto n. 182 "Affare assegnato concernente la Relazione sullo stato di attuazione del Piano nazionale di ripresa e resilienza (PNRR), aggiornata al 31 maggio 2023 (Doc. XIII, n. 1), audizione Commissioni congiunte 5a (Programmazione economica, bilancio) 4a (Politiche dell'Unione europea) del Senato della Repubblica 19 settembre 2023.

Tabella 9. Ratio dei valori pro capite medi triennali delle spese straordinarie su quelle ordinarie

Annualità dell'indagine	Pro cap. spese straordinarie	Pro cap. spese ordinarie	Ratio
2017	43.583 €	24.432 €	1,8
2021	46.885 €	21.079 €	2,2
2023	50.009 €	27.109 €	1,8

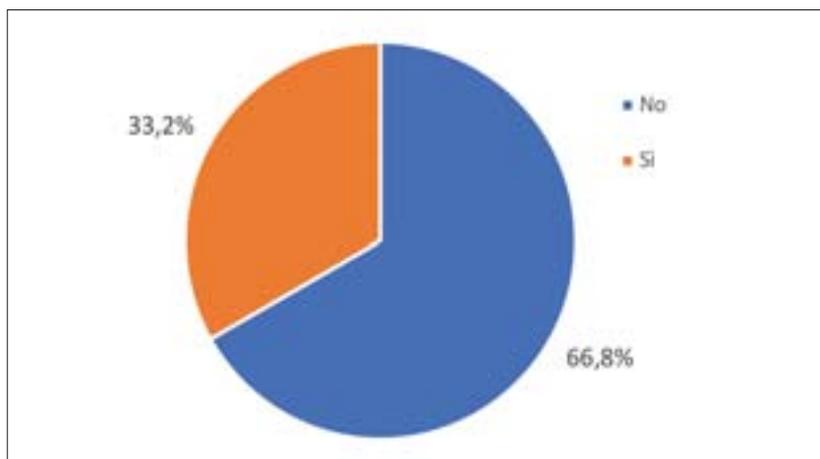
Fonte: Indagine Osservatorio Patrimonio Culturale Privato 2024 Fondazione per la Ricerca Economica e Sociale

3.2 La propensione agli investimenti nella valorizzazione e l'impatto degli incentivi statali

Nel presente paragrafo si rilevano le agevolazioni e gli incentivi di cui i proprietari hanno beneficiato per interventi ordinari e straordinari di manutenzione e restauro.

Tra coloro che hanno affrontato queste spese, è poco più di tre proprietari su tre (il 33,2%) ad aver beneficiato di bonus o agevolazioni.

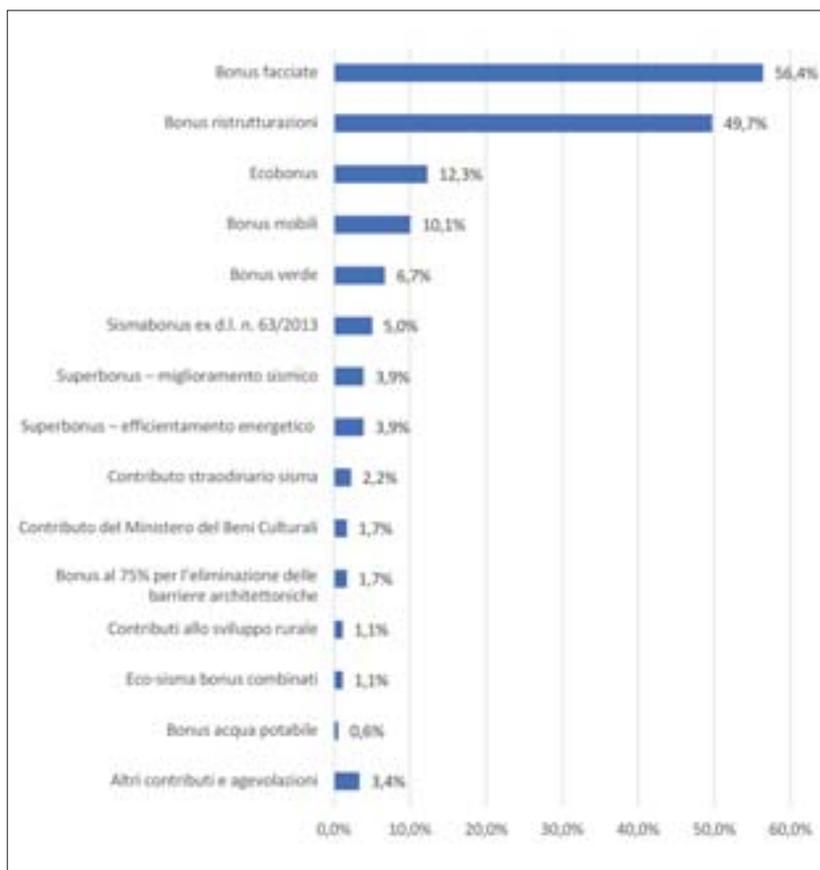
Figura 53. Nell'ultimo triennio, ha beneficiato di bonus o agevolazioni per effettuare questi interventi ordinari o straordinari?



Fonte: Indagine Osservatorio Patrimonio Culturale Privato 2024 Fondazione per la Ricerca Economica e Sociale

Tra queste agevolazioni fiscali, previste dallo Stato, negli ultimi tre anni quasi sei proprietari su dieci hanno beneficiato del bonus facciate (56,4%), a cui si aggiungono quasi cinque proprietari su dieci che hanno anche beneficiato del bonus ristrutturazioni (49,7%).

Figura 54. Nell'ultimo triennio, di quali dei seguenti incentivi ha beneficiato per questi interventi ordinari o straordinari?(alla domanda i rispondenti potevano selezionare più di una opzione di risposta)



Fonte: Indagine Osservatorio Patrimonio Culturale Privato 2024 Fondazione per la Ricerca Economica e Sociale

Ai rispondenti che non hanno beneficiato di alcuna agevolazione è stato richiesto di specificare brevemente la motivazione. Nella tabella seguente si evidenziano diverse ragioni per cui i proprietari di beni culturali privati non hanno sfruttato queste opportunità. Le principali motivazioni possono essere riassunte principalmente nei punti, che seguono:

- Eccessiva complessità burocratica: *“L’eccessiva complessità, lentezza e generale ostilità e poca competenza burocratica e il costo dell’intervento di professionisti che finisce per vanificare ogni contributo.”; “Costo burocratico superiore beneficio”; “Complicazioni di carattere burocratico avrebbero allungato di molto i tempi dei lavori e, in considerazione dell’andamento dei prezzi, sarebbero lievitati di molto i costi finali”.*
- Ritardi per il rilascio o lento ottenimento delle autorizzazioni: *“Per il bonus facciate: troppo complicati e lunghi i tempi di ottenimento dei permessi.”; “Non è stato possibile usufruire dei bonus perché purtroppo il via libera della soprintendenza è arrivato dopo che avevano ormai chiuso i bandi.”; “Ci sarebbe stata l’opportunità di avviare un bonus miglioramento sismico, ma i tempi per la progettazione e l’ottenimento delle autorizzazioni hanno fatto passare il momento iniziale di queste agevolazioni e fatto arrivare il momento in cui la cessione del credito era diventata impossibile”.*
- Esclusione dai requisiti: *“Perché esclusa dai Bonus in quanto categoria A8 e fuori dai centri urbani”; “Quasi sempre*

i bonus non si applicano a categoria A9 e pertanto ne siamo esclusi”.

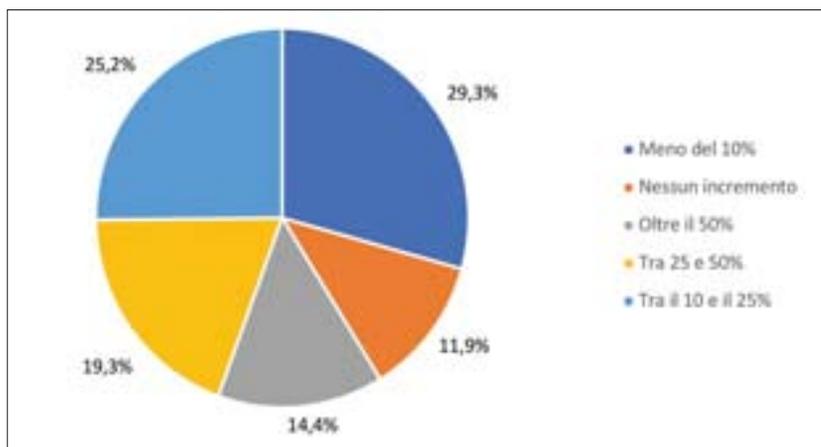
- Difficoltà nella compilazione delle domande.

In ultimo, è stata rivolta una domanda sia a coloro che non hanno svolto interventi nell'ultimo triennio, sia a chi li ha svolti ma senza il supporto di alcuna agevolazione. A questo bacino di proprietari è stato chiesto di quantificare l'incremento ipotetico della propria dote finanziaria, nei prossimi tre anni, nel caso vi fossero maggiori incentivi.

L'11,9% dei rispondenti afferma di non prevedere alcun incremento della spesa anche nel caso vi siano maggiori incentivi. La restante parte, invece, incrementerebbe la propria dote finanziaria. La maggioranza relativa dei rispondenti (il 29,3%) prevede di aumentarla fino al 10%, a cui si aggiunge una quota prevalente dei rispondenti (il 25,2%) che l'aumenterebbe tra il 10% e il 25%. Vi è, inoltre, un considerevole bacino di rispondenti (il 33,7%) che sarebbe disposto ad aumentare significativamente la spesa (oltre il 25% e il 50%).

Dunque, disporre di maggiori incentivi potrebbe fare una grande differenza per una buona parte dei proprietari, stimolando investimenti aggiuntivi soprattutto tra quei proprietari che si mostrano particolarmente predisposti a incrementi significativi della spesa.

Figura 55. Se vi fossero maggiori incentivi, in percentuale, quanto penserebbe di incrementare la dote finanziaria degli interventi nei prossimi tre anni?



Fonte: Indagine Osservatorio Patrimonio Culturale Privato 2024 Fondazione per la Ricerca Economica e Sociale

3.3 Monitoraggio avanzamento delle misure del PNRR e di altri fondi pubblici

Nello scorso Rapporto dell'Osservatorio erano stati analizzati i risultati sulla propensione delle dimore storiche alla partecipazione a bandi e agli avvisi pubblici sostenuti dal Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR)⁷. Il quadro

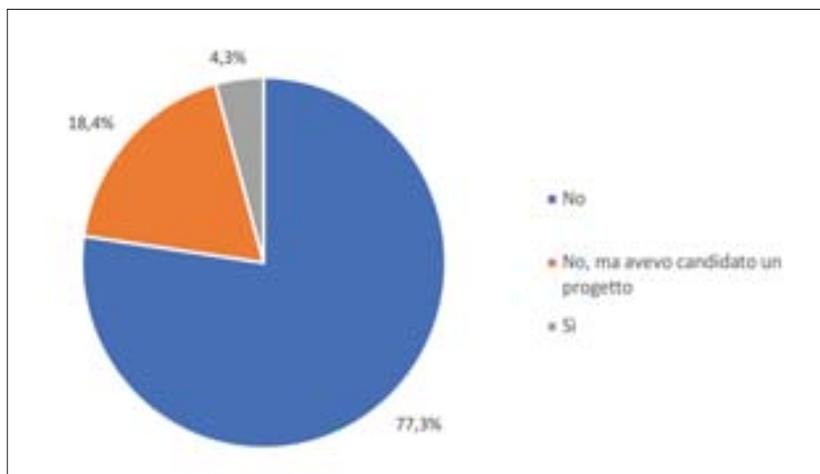
⁷ Fondazione Bruno Visentini, IV Rapporto, Osservatorio Patrimonio Culturale Privato, 2023, par. 5.1, pp.223 e ss.

che ne risultava mostrava una scarsa adesione a queste progettualità e illustrava le difficoltà dei privati aggiudicatari a fronteggiare il caro prezzi e le rigidità nella programmazione.

Nell'indagine 2023 si rilevava che una quota pari al 14,1% dei rispondenti aveva candidato un progetto a valere sulle risorse PNRR.

Dai dati aggiornati, rilevati in questa annualità di indagine, risulta che il 22,7% dei rispondenti ha provato a investire nel suo bene privato candidando un progetto PNRR(18,4%) o lo sta attualmente svolgendo (4,3%).

Figura 56. Sta partecipando a un progettualità a valere sulle risorse PNRR?



Fonte: Indagine Osservatorio Patrimonio Culturale Privato 2024 Fondazione per la Ricerca Economica e Sociale

I progetti in cui i beni privati sono risultati vincitori si concentrano prevalentemente in tre interventi, che hanno come organizzazione responsabile il Ministero della Cultura:

- M1C3 - Misura 2- Inv. 2.2 – “Tutela e valorizzazione dell’architettura e del paesaggio rurale”⁸. L’intervento è volto a migliorare la qualità paesaggistica del territorio nazionale, restituendo alla collettività un patrimonio non accessibile al pubblico, attraverso il recupero degli edifici rurali e delle strutture agricole. L’importo dell’investimento è pari a 646,2 milioni di € e la prossima e ultima scadenza è al 4° trimestre 2025 con il target di 3000 interventi di tutela e valorizzazione dell’architettura e del paesaggio rurale ultimati⁹.

⁸ Ministero della Cultura, M1C3 – Investimento 2.2 “Tutela e valorizzazione dell’architettura e del paesaggio rurale”. Sito: <https://pnrr.cultura.gov.it/misura-2-rigenerazione-di-piccoli-siti-culturali-patrimonio-culturale-religioso-e-rurale/2-2-tutela-e-valorizzazione-dellarchitettura-e-del-paesaggio-rurale/>.

⁹ il numero complessivo di beni oggetto di interventi ultimati (con certificazione della regolare esecuzione dei lavori). È pari a 3000. Per centrare l’obiettivo sarà necessario anche l’avvio di altri 900 lavori di tutela e valorizzazione dell’architettura e del paesaggio rurale (con certificazione dell’inizio dei lavori). Gli interventi da completare sono dei tipi seguenti: 1. riassetto conservativo e recupero funzionale di insediamenti agricoli, artefatti e edifici storici rurali, colture agricole di interesse storico ed elementi tipici dell’architettura e del paesaggio rurale. Come tecniche di restauro e di adeguamento strutturale devono essere privilegiate le soluzioni ecocompatibili e le fonti energetiche alternative; 2. completamento del censimento del patrimonio rurale edificato e realizzazione di ausili informativi nazionali e regionali.

- M1C3 - Inv. 2.3 - “Programmi per valorizzare l’identità dei luoghi: parchi e giardini storici restauro e la valorizzazione di parchi e giardini storici”¹⁰. Questo investimento contribuisce a promuovere, in particolare, una vasta azione di rigenerazione di parchi e giardini storici. L’importo dell’investimento è pari a 295,8 milioni di € la prossima scadenza è al 4° trimestre 2025 con il target di 40 parchi e giardini storici riqualificati, mentre l’ultima sarà al 2° trimestre 2026 con il target di 110 beni complessivamente recuperati.¹¹
- M1C3 – Misura 3 - Inv. 3.3 - Sub-Investimento 3.3.2 – “Sostegno ai settori culturali e creativi per l’innovazione e la

¹⁰ Ministero della Cultura, Avviso Pubblico proposte di intervento per il restauro e la valorizzazione di parchi e giardini storici Pnrr M1C3 - investimento 2.3 – programmi per valorizzare l’identità – dei luoghi: parchi e giardini storici. Sito: <https://cultura.gov.it/giardini>.

¹¹ L’indicatore deve riferirsi al numero di parchi e giardini storici riqualificati (con certificazione della regolare esecuzione dei lavori). manutenzione/ripristino/gestione dell’evoluzione della componente vegetale; – restauro delle attuali componenti architettoniche e monumentali (piccoli edifici, fontane e arredi, ecc.); – analisi e ottimizzazione delle attuali modalità di uso degli spazi per consentirne un uso ottimale, – nel rispetto delle aree più fragili o più preziose; – interventi volti a garantire l’accessibilità delle persone con funzionalità ridotta, – messa in sicurezza delle aree recintate, cancelli d’ingresso, sistemi di videosorveglianza; – realizzazione di ausili informativi (quali manifesti e guide) per promuovere la conoscenza e l’uso consapevole da parte dei cittadini; – azioni di valorizzazione per promuovere l’uso culturale, educativo e ricreativo.

transizione digitale”¹². La linea di azione dell’intervento fa parte della misura “Capacity building per gli operatori della cultura per gestire la transizione digitale e verde” che mira a supportare la capacità e l’azione degli operatori culturali e creativi di attuare approcci innovativi, anche attraverso mezzi digitali, e accrescere le proprie capacità gestionali ed economiche attraverso l’erogazione di contributi a fondo perduto¹³. L’importo del sub-investimento è pari a 115 milioni di € e la prossima e ultima scadenza è al 4° trimestre 2025 con il target di 1200 imprese beneficiarie che concludono i progetti e le attività selezionate.

¹² Ministero della Cultura, Direzione Generale Creatività Contemporanea, TOCC – Azione A2. Sito: <https://creativitacontemporanea.cultura.gov.it/pnrr-tocc-azione-a2/>.

¹³ Gli enti attuatori selezionati devono essere organizzazioni o reti specializzate in possesso di competenze ed esperienza sia nel campo della formazione che in quello della produzione culturale, dell’ambiente, della gestione culturale e della formazione

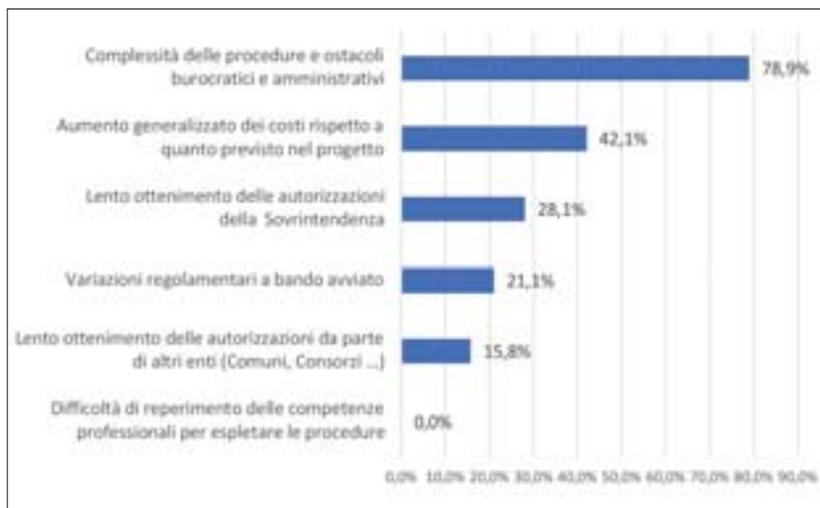
Tabella 10. In quale bando o Avviso pubblico (anche più di uno) è risultato vincitore?

AVVISI PUBBLICI PNRR	N. Vincitori
M1C3 - Misura - Inv. 2.2 - Avviso pubblico per la presentazione di proposte di intervento per il restauro e la valorizzazione del patrimonio architettonico e paesaggistico rurale	26
M1C3 - Inv. 2.3 - Avviso pubblico per la presentazione di proposte di intervento per il restauro e la valorizzazione di parchi e giardini storici	18
Avviso pubblico, finanziato dall'Unione europea – NextGenerationEU, per l'erogazione di contributi a fondo perduto in favore di micro e piccole imprese, enti del terzo settore e organizzazioni profit e no profit, operanti nei settori culturali e creativi per favorire l'innovazione e la transizione digitale. PNRR, Missione 1 – Digitalizzazione, innovazione, competitività e cultura, Componente 3 – Turismo e Cultura 4.0 (M1C3), Misura 3 "Industria culturale e creativa 4.0", Investimento 3.3: "Capacity building per gli operatori della cultura per gestire la transizione digitale e verde", Sub-Investimento 3.3.2: – Sostegno ai settori culturali e creativi per l'innovazione e la transizione digitale (Azione A II).	7
Investimento 2.2 - Parco Agrisolare	2
Avviso MiTUR contenente le modalità esplicative per l'erogazione dei crediti di imposta e contributi a fondo perduto per il miglioramento delle strutture di ricettività art. 1 del decreto legge 6 novembre 2021, n. 152	2
Linea A - "Attrattività dei borghi" –Progetti pilota per la rigenerazione culturale, sociale ed economica dei borghi a rischio abbandono e abbandonati	1
Linea B - "Attrattività dei borghi" –Progetti pilota per la rigenerazione culturale, sociale ed economica dei borghi a rischio abbandono e abbandonati	1

Avviso pubblico per proposte di intervento per la rimozione delle barriere fisiche, cognitive e sensoriali dei musei e luoghi della cultura privati	1
MiC - digital library: PNRR microfilm accordo quadro con più operatori economici servizi per la digitalizzazione del patrimonio culturale italiano - categoria "microfilm di manoscritti antichi"	1
Procedura di gara aperta ai sensi degli articoli 54, 60 e 145 del D.Lgs n. 50/2016, da realizzarsi mediante piattaforma telematica, per la conclusione di Accordi Quadro con più operatori economici per l'affidamento dei servizi per la digitalizzazione del patrimonio culturale italiano –categoria "oggetti museali: beni di deposito (storico-artistici, archeologici) e grafici"	1
Investimento 2.1 - Sviluppo logistica per i settori agroalimentare, pesca e acquacoltura, silvicoltura, floricoltura e vivaismo	1
Investimento 2.3 - Innovazione e meccanizzazione nel settore agricolo e alimentare (frantoi, trattori, agricoltura di precisione)	1
Investimento 4.3 - Investimenti nella resilienza dell'agrosistema irriguo per una migliore gestione delle risorse idriche	1
IFIT - Incentivi Finanziari Imprese Turistiche	1

Fonte: Indagine Osservatorio Patrimonio Culturale Privato 2024 Fondazione per la Ricerca Economica e Sociale

Figura 57. Quali ostacoli sta incontrando nell'investire nella sua dimora storica privata con fondi PNRR? (alla domanda i rispondenti potevano selezionare più di una opzione di risposta)



Fonte: Indagine Osservatorio Patrimonio Culturale Privato 2024 Fondazione per la Ricerca Economica e Sociale

Relativamente agli ostacoli che i proprietari stanno incontrando nella gestione del progetto PNRR, sono state chieste quali fossero le principali difficoltà.

La complessità delle procedure burocratiche e amministrative sta rappresentando una significativa barriera per il 78,9% dei rispondenti. Inoltre, a seguito dell'inflazione e dell'aumento dei prezzi, il 42,1% dei rispondenti segnala come ostacolo anche l'aumento dei costi rispetto a quanto era previsto nel progetto. Infine, come anche visto nelle

testimonianze al par. 3.3., il 28,1% dei proprietari riporta, tra gli ostacoli, anche la lentezza nell'ottenere le autorizzazioni dalla Sovrintendenza. Ciò può causare significativi ritardi nell'avvio dei progetti, creando non poche incertezze nell'esecuzione del progetto tra i proprietari.





Castello di Prampero - Magnano in Riviera, Udine

4. Le dimore storiche nell'ambito sociale

4.1 Gli stakeholder a livello locale

L'universo delle dimore storiche e del patrimonio immobiliare culturale privato è caratterizzato da una molteplicità di attori, alcuni pubblici, alcuni privati, ai quali è affidata la conservazione, la gestione, la valorizzazione e la promozione di questi beni. Attorno a tali soggetti gravitano gli stakeholder, che possono differenziarsi, oltre che per la loro natura (pubblica o privata), anche per attività svolte, poteri gestionali e interessi perseguiti.

Già nel III Rapporto 2022, si indagava la quantità e la qualità delle relazioni con tre particolari tipologie di stakeholder¹: le soprintendenze, le amministrazioni comunali e le proloco. Il quadro che emergeva mostrava una qualità e quantità di relazioni maggiore con le soprintendenze e meno significativa con le proloco e gli altri enti territoriali. Con questi ultimi,

¹ Fondazione Bruno Visentini, III Rapporto, Osservatorio Patrimonio Culturale Privato, 2022, par. 2.1, pp. 139 e ss.

oltre il 37% dei proprietari intervistati nella predetta indagine 2022 di non avere rapporti e poco meno del 15% rapporti mediocri o non buoni.

Nella successiva indagine del 2023, si è provato a “mappare” l’universo dei soggetti che a vario titolo interagiscono con le dimore storiche², classificandoli sia in base alla loro tipologia di appartenenza e attività svolte, sia per il grado di interesse e influenza (denominati *Stakeholder Collettivi*, *Stakeholder Istituzionali*, *Stakeholder Sociali* e *Stakeholder della Cultura*).

A due anni dall’indagine 2022, è stato aggiornato il quadro delle percezioni dei proprietari rispetto agli enti del territorio, indagando sul tipo di relazioni che questi intrattengono con le diverse istituzioni, annoverando tra queste ultime anche le fondazioni bancarie.

I rapporti con la soprintendenza sono valutati positivamente dalla maggioranza dei rispondenti che li considera buoni (32,5%) o discreti (26,3%). Ma vi è un largo spazio per un miglioramento, soprattutto per chi li considera mediocri (23,4%). Osservando il dato per macroaree sono in particolare i proprietari delle regioni del Nord a considerare i rapporti migliori (il 77,6% li considera “buoni” o “discreti”), seguiti dalla macroarea Sud (con poco più della metà dei proprietari che li considera “buoni” o “discreti” del 53,4%). Al Sud si re-

² Fondazione Bruno Visentini, IV Rapporto, Osservatorio Patrimonio Culturale Privato, 2023, par. 4.2, pp.197 e ss.

gistra anche il più alto tasso di proprietari che dichiara di non avere alcun rapporto con le soprintendenze (35,8%). In ultimo, nella macroarea centrale è il 37,9% ad essere soddisfatto dei rapporti con questi enti (totale tra le opzioni “buoni” o “discreti”), mentre più della metà dei proprietari (il 52,3%) li dichiara “mediocri”.

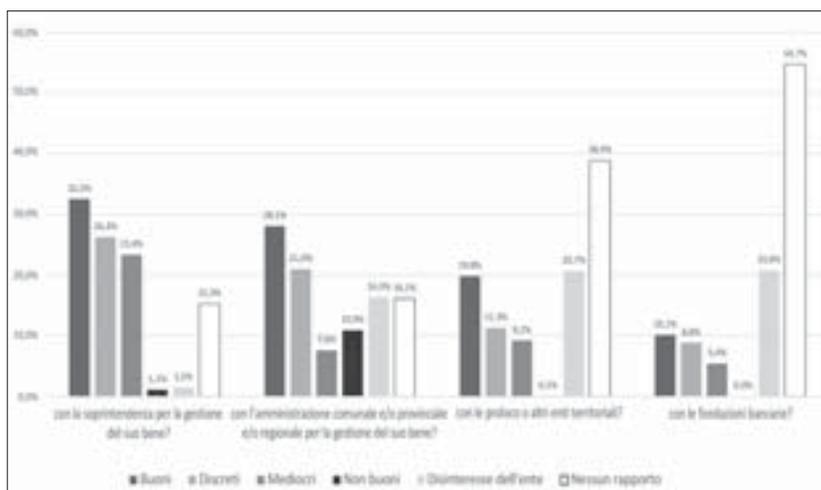
Con le amministrazioni locali, la percezione è diversificata: anche se la maggioranza testimonia rapporti positivi (complessivamente il 49,1% tra le opzioni “buoni” e “discreti”), in linea con quanto rilevato nelle precedenti indagini, una quota relativamente alta percepisce rapporti mediocri (7,6%) e non buoni (10,9%) o addirittura un disinteresse dell’amministrazione (16,3%). Il dato territoriale registra risultati positivi sopra la media nazionale nelle regioni del nord, dove il 58,8% dei proprietari considera i rapporti con l’amministrazione “buoni” o “discreti”, mentre il 21,5% non registra nessun rapporto. Seguono le regioni del sud Italia con rapporti positivi per il 47% dei proprietari, mentre il 22,9% non li considera affatto buoni. Infine nel centro Italia, anche se il 37,6% dichiara dei rapporti positivi, il 46,2% dei proprietari testimonia un disinteresse dell’ente.

I rapporti con le proloco e altri enti territoriali sono generalmente meno diffusi, con una significativa percentuale di proprietari (il 38,9%) che non ha alcun rapporto con questi enti. A questi si aggiunge un bacino consistente di rispondenti (il 20,7%) che percepisce un disinteresse da parte di questi

enti, potenzialmente ostacolando iniziative di valorizzazione e promozione dei beni culturali sul territorio.

In ultimo, i rapporti con le fondazioni bancarie sono tra i meno diffusi tra le varie categorie, con una maggioranza significativa del 54,7% che dichiara di non aver avuto rapporti con questi enti. Molti proprietari, inoltre, percepiscono un disinteresse da parte delle fondazioni bancarie (20,8%), il che potrebbe limitare le opportunità di finanziamento e di supporto offerte da queste ultime.

Figura 58. Come definirebbe i rapporti con i seguenti stakeholder?



Fonte: Indagine Osservatorio Patrimonio Culturale Privato 2024 Fondazione per la Ricerca Economica e Sociale

Infine, si fornisce una panoramica dei miglioramenti che i proprietari auspicano nella relazione con gli stakeholder loca-

li. In primo luogo, la semplificazione delle procedure burocratiche è la priorità optata dalla la maggioranza dei rispondenti (al 61,6%). A questi si aggiunge quasi la metà dei rispondenti (il 47,9%) che ritiene essenziale un maggiore supporto tecnico e finanziario per i progetti di conservazione. Il dato suggerisce che molti proprietari necessitano di un supporto maggiore con competenze specializzate per essere orientati adeguatamente nel mantenere e valorizzare i loro beni culturali. In ultimo, tra i più optati, risulta il maggior supporto finanziario per la sostenibilità del bene, chiesto da quasi un terzo dei proprietari.

Figura 59. Quale sarebbe il miglioramento più importante che vorreste vedere con gli stakeholder locali? (alla domanda i rispondenti potevano selezionare al massimo tre opzioni di risposta)



Fonte: Indagine Osservatorio Patrimonio Culturale Privato 2024 Fondazione per la Ricerca Economica e Sociale

4.2 Le professioni a rischio estinzione nella filiera della tutela e valorizzazione del patrimonio culturale privato

Le dimore storiche sostengono in modo significativo le professioni legate al settore culturale. Consideriamo, ad esempio, il settore del restauro, che include anche il recupero dei beni mobili, e tutte quelle piccole imprese che stanno scomparendo (il 34% tra il 2014 e il 2019 secondo Confartigianato Restauro)³. Questo settore, nel 2019, prima della pandemia, esprimeva un valore aggiunto di 1,3 miliardi di euro all'anno (solo per gli interventi sul patrimonio culturale privato). Un ambito in cui l'Italia eccelle, con una specializzazione richiesta anche all'estero⁴.

Il Rapporto Unioncamere-Symbola del 2023 "Io sono Cultura"⁵ evidenzia che il Sistema Produttivo Culturale e Creativo italiano registra un moltiplicatore economico pari a 1,8. Questo individua che per ogni euro di valore aggiunto (nominale) generale, se ne attivano mediamente altri 1,8 nell'economia complessiva. Tale moltiplicatore risulta ancora più elevato se si considera specificatamente il comparto del patrimonio storico e artistico, dove ogni euro prodotto ne genera 2 ag-

³ Fonte Confrestauri di Confartigianato.

⁴ Micheli M., Il restauro italiano all'estero, in *Economia della Cultura*, Fascicolo 2, giugno 2008.

⁵ Fondazione Symbola, *Io sono Cultura 2023. L'Italia della qualità e della bellezza sfida le crisi*, 2023.

giuntivi. D'altra parte, anche altri studi stimano moltiplicatori economici.

Stando alle elaborazioni del Forum Ambrosetti, per ogni euro generato dal settore culturale e creativo in Italia si generano 2,37 euro nel sistema economico nazionale⁶. L'effetto di questo moltiplicatore è composto da tre dimensioni. La prima consiste nell'impatto diretto, ovvero l'effetto correlato direttamente alla medesima filiera produttiva del settore culturale e creativo. L'impatto diretto è pari a un moltiplicatore economico di 1 punto. La seconda dimensione riguarda l'impatto indiretto, con cui si intende quello generato nel sistema economico attraverso la catena produttiva formata dai fornitori di beni e servizi di attività direttamente riconducibili al settore culturale e creativo. Questo impatto ha un moltiplicatore pari a 1,12. In ultimo, si considera l'impatto generato attraverso le spese e i consumi indotti dall'impatto diretto ed indiretto: l'impatto è detto, appunto, indotto e risulta pari a 0,25 punti. Questo è rappresentato dall'incremento della spesa nell'area geografica in cui si svolgono le attività culturali, dagli effetti derivanti da un maggiore afflusso di turisti attratti dalle attività culturali nei territori e dalla maggiore presenza di cittadini, attività economiche e posti di lavoro.

⁶ Fonte: elaborazione The European House – Ambrosetti su tavole input-output dell'Istat, 2023. Sito: https://www.unesco.it/wp-content/uploads/pdf/UploadCKEditor/Presentazione%20The%20European%20House%20-%20Ambrosetti_Musei%20Pubblici_Forum%20Cultura%20Italia.pdf.

L'elaborazione del *The European House-Ambrosetti* stima anche un moltiplicatore occupazionale che risulterebbe pari complessivamente a 2,46. Se si considera esclusivamente l'impatto esterno al settore, si stima che per ogni occupato diretto si generano in media 1,5 posti di lavoro aggiuntivi al di fuori dell'ambito creativo e culturale⁷.

Dopo l'emergenza pandemica, il settore core dalle imprese culturali e creative (ICC)⁸, tra i più colpiti dalla crisi, ha visto una ripresa nel 2022. In quella annualità, il settore registrava un assorbimento di circa 278 mila risorse (+3,5% rispetto al 2021) per una domanda pari al 5,4% di tutta la domanda di lavoro delle entrate previste dal totale delle imprese italiane nello stesso anno (circa 5,2 milioni)⁹.

Tra le imprese core del settore ICC, rientra anche il patrimonio storico-artistico. Questo comprende le imprese attive nella gestione di luoghi culturali, quali monumenti,

⁷ Ambrosetti, Musei pubblici. Un patrimonio strategico per il sistema Italia, *The European House-Ambrosetti*, 2023. Sito: <https://www.astrid-online.it/static/upload/48b4/48b4defdee3ce87956c57a-5de6345c791.pdf>.

⁸ Ci si riferisce ai settori dello spettacolo, cultura, industrie creative, industrie culturali e patrimonio storico-artistico. Per approfondimenti sulla perimetrazione, si rimanda ai rapporti Symbola "Io sono cultura". Sito: <https://www.symbola.net/ricerca/io-sono-cultura-2023/>.

⁹ Unioncamere, Imprese e Professioni Culturali e Creative, I fabbisogni professionali e formativi delle imprese culturali e creative, indagine 2022, Roma, 2022. Sito: <https://excelsior.unioncamere.net/sites/default/files/pubblicazioni/2022/Imprculturali.pdf>.

siti archeologici, musei e biblioteche. Nel 2023 il comparto è costituito da 710 unità (l'1,2% dell'ICC) e 11 mila dipendenti (l'1,6% dei lavoratori dell'ICC): dati in aumento in confronto all'anno precedente, rispettivamente del 6,0% e del 37,5%¹⁰.

Se si allarga lo sguardo a tutte le imprese culturali e creative (ICC), i dipendenti nel 2023 ammontavano a 59.480 unità, segnando un incremento del 3,6% rispetto all'anno precedente. Queste imprese impiegano complessivamente 671.460 lavoratori, mentre le assunzioni previste nello stesso anno erano pari a 302.170 lavoratori, mostrando quindi una crescita rispetto ai dati del 2022 (come detto, di circa 278 mila unità)¹¹. Per quanto riguarda invece l'età delle entrate previste, il settore ICC si caratterizza per la richiesta di dipendenti under 30 più elevata. Questa è pari al 33,8%, rispetto al 30,0% del totale dell'economia¹².

Ai dipendenti si aggiungono anche i lavoratori autonomi, che rappresentano quasi la metà di tutta l'occupazione culturale (46,2%)¹³. Questo dato si riscontra anche nelle indagini dell'Osservatorio Politiche Giovanili della Fondazione:

¹⁰ Unioncamere, Imprese e Professioni Culturali e Creative, I fabbisogni professionali e formativi delle imprese culturali e creative, indagine 2023, Roma, 2023. p. 45. Sito: https://excelsior.unioncamere.net/sites/default/files/pubblicazioni/2023/excelsior_2023_imprese culturali.pdf.

¹¹ Ivi, p. 25.

¹² Ivi, p. 26.

¹³ Ivi, p. 11.

gli studenti delle scuole superiori, che vorrebbero intraprendere una formazione nel settore culturale e creativo, tendono ad avere una maggiore propensione al lavoro autonomo (43,3%) rispetto alla media nazionale (30,4), con una differenza di 12,9 punti percentuali.¹⁴ Questo suggerisce che il settore offre opportunità e spazio per lo sviluppo di carriere indipendenti e imprenditoriali.

Continua però ad essere elevata la tendenza a riscontrare difficoltà nel reperimento delle nuove entrate (38,7%)¹⁵, che nel settore del patrimonio storico-artistico arriva fino al 40,8%¹⁶.

Alla luce di questi dati, di seguito si esamineranno le tipologie di professioni richieste nella filiera della tutela e valorizzazione del patrimonio culturale privato, si valuteranno quelle ritenute dai proprietari come più a rischio di estinzione o di difficile reperimento e, infine, si individueranno alcuni strumenti da attuare per preservarle.

¹⁴ Stime Osservatorio Politiche Giovanili 2023 della Fondazione per la Ricerca Economica e Sociale. Fonte: Cioffi, C., "Il mondo della scuola e i bacini occupazionali, competenze e fabbisogni professionali", in Fondazione Bruno Visentini, Osservatorio Patrimonio Culturale Privato, IV Rapporto 2023.

¹⁵ I contratti considerati sono quelli di durata superiore a 20 giorni lavorativi alle dipendenze (contratto a tempo indeterminato, a tempo determinato, di apprendistato, "a chiamata", etc.), di lavoro somministrato e quelli non alle dipendenze (collaborazione coordinata e continuativa e altri).

¹⁶ Fonte: Unioncamere - ANPAL, Sistema Informativo Excelsior, 2023.

Già dal II Rapporto 2021 dell'Osservatorio sul Patrimonio Culturale Privato si iniziava a tracciare un Atlante di tutte quelle professioni che supportano il mantenimento e la valorizzazione del patrimonio culturale. Le professioni venivano individuate a partire da tre codici ATECO specifici, legati all'attività museale, alla gestione dei luoghi e alla conservazione/restauro del patrimonio storico¹⁷.

Di conseguenza, sono state identificate quindici professioni culturali attinenti ai codici ATECO individuati¹⁸. A queste, sono state aggiunte altre professioni rientranti nella categoria "professioni non regolamentate" secondo l'articolo 9 bis del Codice dei beni culturali e del paesaggio (Dlgs. 42/2004). Queste comprendevano esperti in materie antropologiche e sociologiche come antropologi fisici e culturali, etnografi e demo-etnoantropologi, esperti di diagnostica e scienze applicate ai beni culturali, oltre a professionisti dedicati alla cura del verde come giardinieri specializzati, agronomi e vivaisti.

¹⁷ Ci si riferisce ai seguenti codici ATECO: 91.02 – Attività musei; 91.03 – Gestione di luoghi e monumenti storici e attrazioni simili; 90.03.02 – Attività di conservazione e restauro di opere d'arte. A ciascun codice ATECO era stato associato il corrispondente codice professione, mediante l'utilizzo dell'Atlante del Lavoro e delle Qualificazioni INAPP, passando per le aree di attività e i settori economici professionali (SEP) (come da metodologia INAPP).

¹⁸ Curatori e conservatori di musei, galleristi, restauratori di beni culturali, tecnici museali, tecnici bibliotecari, stimatori di opere d'arte, periti filatelici e numismatici, periti calligrafi, tecnici del restauro, addetti bibliotecari e professioni affini, archivisti, responsabili del recupero archeologico, esperti d'arte, archivisti e bibliotecari.

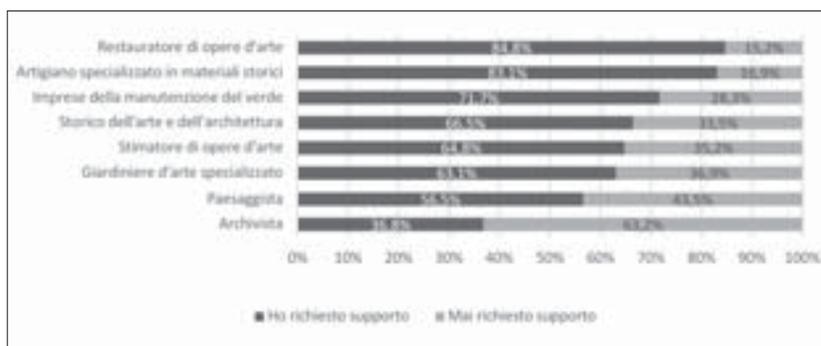
Nel questionario confluito nel III Rapporto 2022 dell'Osservatorio sul Patrimonio Culturale Privato, le dimore storiche avevano risposto a una sezione dedicata proprio alle professionalità richieste. Dall'indagine emergeva come le figure maggiormente richieste dalle dimore storiche rientravano nella categoria degli architetti, restauratori, giardinieri specializzati, agronomi e vivaisti. Nonostante ciò, molti proprietari di dimore storiche rappresentavano le difficoltà a reperire risorse esperte a causa di una scarsa offerta di professionisti nel mercato del lavoro. Questa carenza risultava particolarmente evidente nei ruoli dei giardinieri specializzati, agronomi, esperti di diagnostica scientifica e tecnologica applicata ai beni culturali e stimatori di opere d'arte.

A due anni di distanza, l'indagine di quest'anno ha riaffrontato il tema delle professionalità a rischio estinzione, andando a indagare quelle professionalità che risultano frequentemente richieste e/o di difficile reperimento. Queste sono state selezionate a seguito delle risultanze dell'indagine 2022 e sono: Restauratore di opere d'arte, Archivist, Artigiano specializzato in materiali storici, Storico dell'arte e dell'architettura, Giardiniere d'arte specializzato, Imprese della manutenzione del verde, Paesaggista e Stimatore di opere d'arte.

Dalle analisi dei risultati, emerge chiaramente che alcune professioni, come il Restauratore di opere d'arte e l'Artigiano specializzato in materiali storici, sono percepite come essen-

ziali per la conservazione del patrimonio culturale, con solo il 15,2% e il 16,9% dei proprietari che non hanno mai richiesto il loro supporto. Al contrario, la professione di Archivista, anche se più specifica, risulta richiesta da quasi due proprietari su cinque (36,8%).

Figura 60. Tipologia di professioni nella filiera della tutela e valorizzazione del patrimonio culturale privato richieste e non richieste (%)



Fonte: Indagine Osservatorio Patrimonio Culturale Privato 2024 Fondazione per la Ricerca Economica e Sociale

È stato poi richiesto ai proprietari non solo se vi fossero stati dei problemi nel reperimento delle risorse ma anche quale fosse la natura della difficoltà riscontrata.

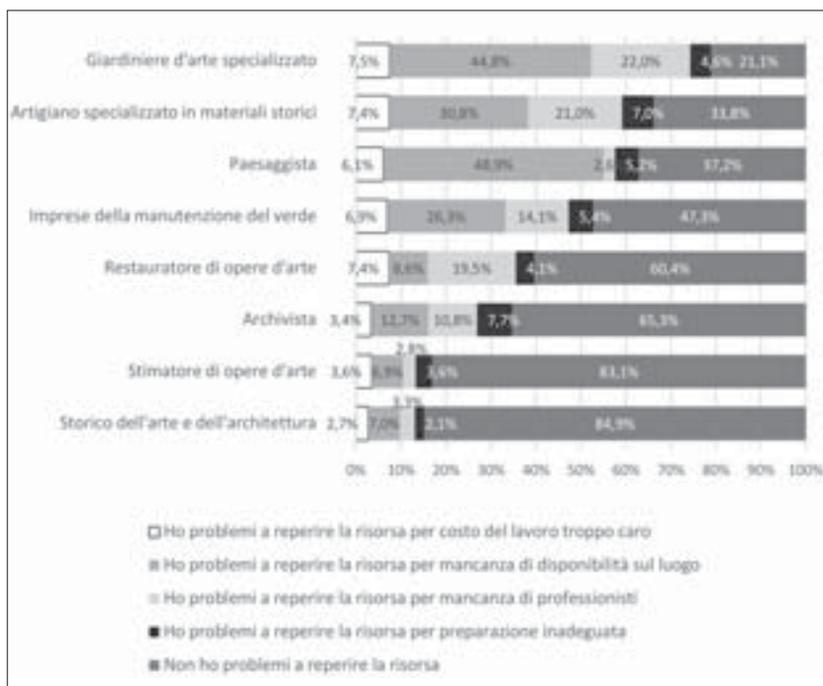
Complessivamente, l'analisi dei dati rivela una panoramica interessante delle sfide specifiche affrontate dai proprietari. Innanzitutto, emerge chiaramente che il Giardiniere d'arte specializzato (vedi infra per una definizione di questa professione), l'Artigiano specializzato in materiali storici e

il Paesaggista sono le professioni più difficile da reperire. Principalmente la difficoltà di reperimento di questi mestieri è legata alla mancanza di disponibilità sul luogo (rispettivamente del 44,8%, 30,8% e 48,9%) e, sebbene in minor parte, alla generale carenza di risorse umane in quell'ambito (rispettivamente del 22% per i giardinieri e 21% per gli artigiani).

Quest'ultima è la motivazione principale della difficoltà di reperimento per la professione dei Restauratori (19,5%), una risorsa difficile da trovare per circa due proprietari su cinque.

Al contrario, emerge come gli Storici dell'arte e gli Stimatori di opere d'arte siano le professioni meno difficili da reperire: non hanno problemi a reperire queste risorse rispettivamente l'84,9% e l'83,1% dei proprietari.

Figura 61. Tra le professioni a cui ha chiesto supporto, quali ritiene siano più a rischio di estinzione o difficili da trovare? (al netto dell'opzione: Non so, non ho mai chiesto un supporto a questo tipo di professionista)



Fonte: Indagine Osservatorio Patrimonio Culturale Privato 2024 Fondazione per la Ricerca Economica e Sociale

Infine, i proprietari riportano in misura più significativa la mancanza di preparazione adeguata tra gli Archivisti (7,7%) e tra gli Artigiani (7%). Mentre si riportano problemi di reperimento per costo del lavoro troppo caro per la

categoria dei Giardinieri d'arte specializzati (7,5%) e per i Restauratori (7,4%).

Sul fronte, invece, delle misure prioritarie per preservare le professioni a rischio estinzione nel campo della tutela e valorizzazione del patrimonio culturale privato, complessivamente si rileva una chiara richiesta di interventi di sostegno economico e strutturale al fine di garantire la continuità delle professioni legate alla conservazione e valorizzazione del patrimonio culturale privato.

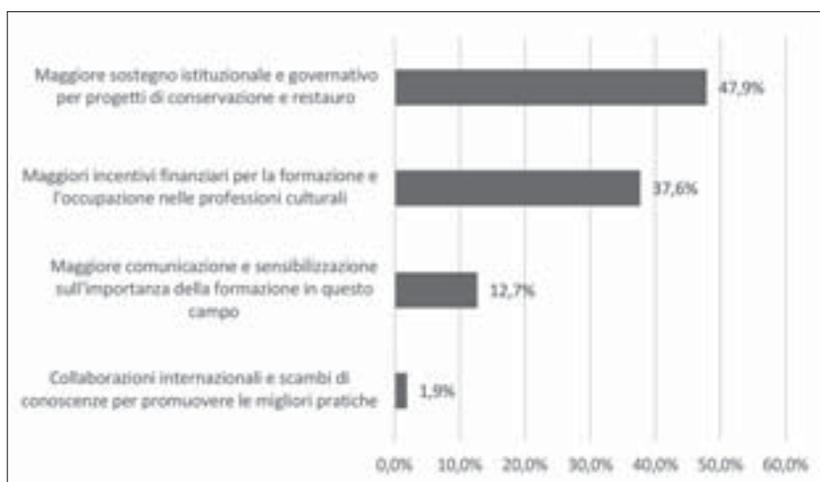
Difatti, la maggioranza dei proprietari (47,9%) ritiene che il principale intervento dovrebbe essere un maggiore sostegno istituzionale e governativo per progetti di conservazione e restauro, dunque un maggior impegno di investimenti pubblici mirati.

In secondo luogo, il 37,6% dei proprietari ritiene che siano fondamentali maggiori incentivi finanziari per la formazione e l'occupazione nelle professioni culturali. È fondamentale, difatti, supportare la formazione di nuove generazioni di professionisti culturali, fornendo loro le competenze necessarie per continuare a proteggere e valorizzare il patrimonio culturale. A tal fine, il 12,7% considera che sia essenziale una maggiore comunicazione e sensibilizzazione proprio sull'importanza della formazione.

Infine, solo una esigua minoranza di intervistati (circa il 2%) danno un'importanza prioritaria alle collaborazioni internazionali e alla rete sociale per promuovere le migliori prati-

che a testimonianza di un settore tutto sommato a compartimenti stagni.

Figura 62. Quale principale misura ritieni che possa essere adottata per preservare le professioni a rischio estinzione nella tutela e valorizzazione del patrimonio culturale privato?



Fonte: Indagine Osservatorio Patrimonio Culturale Privato 2024 Fondazione per la Ricerca Economica e Sociale

Nell'investimento 2.3 della componente M1C3 del PNRR, dedicata alla valorizzazione di parchi e giardini storici, 10 milioni di euro sono dedicati all'intervento per catalogazione e formazione giardinieri d'arte¹⁹. L'obiettivo,

¹⁹ Ministero della Cultura, Avviso pubblico per la presentazione di Proposte di intervento per il restauro e la valorizzazione di parchi

integrato con il target del quarto trimestre del 2024 per la riqualificazione di 40 parchi e giardini storici, individua anche il completamento della formazione professionale di almeno 1.260 giardinieri d'arte²⁰. Si tratta di un importante passo che ha portato al riconoscimento della qualifica di "giardiniera d'arte"²¹, una professionalità in grado di coniugare competenze specialistiche e interdisciplinari padroneggiando le tecniche di rigenerazione degli elementi vegetali con quelle del restauro e del mantenimento delle peculiarità storiche materiali e culturali dei parchi e giardini storici.

e giardini storici da finanziare nell'ambito del PNRR, Missione 1 – Digitalizzazione, innovazione, competitività e cultura, Component 3 – Cultura 4.0 (M1C3), Misura 2 "Rigenerazione di piccoli siti culturali, patrimonio culturale, religioso e rurale", Investimento 2.3: "Programmi per valorizzare l'identità dei luoghi: parchi e giardini storici" finanziato dall'Unione europea – NextGenerationEU, dicembre 2021.

²⁰ Italiadomani, Dataset "Milestone e Target programmazione del PNRR", nona versione, 18 aprile 2024. Sito: <https://www.italiadomani.gov.it/content/sogei-ng/it/it/catalogo-open-data/milestone-e-target-programmazione-del-pnrr.html>.

²¹ Decreto SG MIC. 15 ottobre 2021, n. 874. Sito: <https://pnrr.cultura.gov.it/wp-content/uploads/2022/05/DSG-Istituzione-Gruppo-Lavoro-Parchi-e-Giardini-874-15.10.2021.pdf>.

4.3 Le vocazioni professionali nel settore del patrimonio culturale e la condizione occupazionale dopo l'università

Nel settore delle ICC, il profilo sociodemografico dell'occupazione culturale è caratterizzato da un livello di istruzione generalmente più elevato. Nel 2022, Unioncamere stimava che gli operatori culturali con un'istruzione terziaria (ISCED 5-8) erano pari al 60,6%, il doppio rispetto alla quota presente in tutti i settori economici (pari al 37,1%)²².

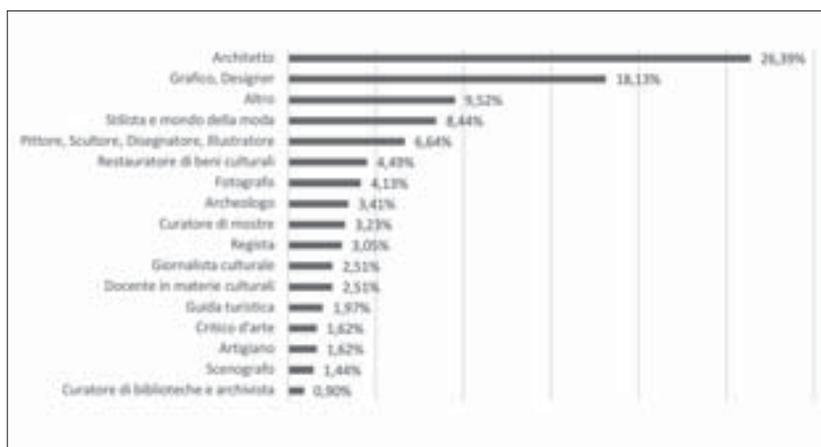
Nel Rapporto 2023 dell'Osservatorio sul Patrimonio Culturale Privato, sono stati messi in evidenza alcuni dati sulle vocazioni degli studenti delle scuole secondarie di secondo grado provenienti dall'Osservatorio Politiche Giovanili della Fondazione per la Ricerca Economica e Sociale. Quest'ultimo studio riporta che, su più di 13 mila giovani tra i 14 e i 19 anni intervistati, il 4,6% (tra coloro che vorrebbero continuare con gli studi universitari) vorrebbero intraprendere un percorso di studi universitario in architettura, beni culturali o archeologici.

Tra i ruoli creativi e culturali più opzionati emerge l'architetto e il grafic designer, mentre i numeri delle professioni

²² "Il 60,6% degli operatori culturali è in possesso di un'istruzione terziaria (ISCED 5-8), il 31,4% HA un'istruzione secondaria superiore e il 7,9% con i livelli più bassi di istruzione (ISCED 0-2). Nell'occupazione totale, queste cifre rappresentano rispettivamente il 37,1%, il 46,3% e il 16,5%". Unioncamere, 2023, cit., p. 11.

culturali si attestano al 4,5% per il restauro, al 3,4% per archeologia e al 3,2% per i curatori di mostre.

Figura 63. Distribuzione (%) scelta multipla opzionata dagli studenti delle scuole secondarie di secondo grado alla domanda “Se interessato al gruppo di studio di architettura, beni culturali e archeologici, o a entrare in un’accademia di belle arti, quale professione artistica vorresti intraprendere?”



Fonte: Indagine Osservatorio Politiche Giovanili 2023 della Fondazione per la Ricerca Economica e Sociale

Il Ministero dell’università fa rientrare questi corsi – nello specifico, architettura e beni culturali – nel gruppo di studi di laurea di “Architettura e Ingegneria civile” e “Arte e Design”.

Tabella 11. Distribuzione delle facoltà per gruppo disciplinare (laurea di I livello)

Gruppo disciplinare	Facoltà
Architettura e Ingegneria civile	Ingegneria civile e ambientale (L-7, 8) Scienze della pianificazione territoriale, urbanistica, paesaggistica e ambientale (L-21, 7) Scienze dell'architettura e scienze e tecniche dell'edilizia (L-17, L-23, 4)
Arte e Design	Beni culturali (L-1, 13) Discipline delle arti figurative, della musica, dello spettacolo e della moda (L-3, 23) Disegno industriale (L-4, 42)

Fonte: USTAT-Almalaurea, 2023

Stando a questa distribuzione, sul totale degli iscritti ad un percorso accademico nell'a.a. 2022/2023 – pari a 1,9 milioni di studenti – il 3,9% segue un percorso di architettura e ingegneria civile, mentre il 3,3% di arte e design. Entrambe le facoltà si posizionano, rispettivamente, 11° e 12° su 15 gruppi disciplinari universitari per tasso di iscrizione.

Disaggregando i dati disponibili per le classi di laurea “Scienze dell'architettura e scienze e tecniche dell'edilizia (L-17, L-23, 4)” e “Beni culturali (L-01, 13)” si rileva che poco meno di 34,5 mila studenti universitari sono iscritti nell'a.a. 2022/2023 e, tra questi, il 60% si concentra nella classe di laurea L-01. La medesima classe comprende

anche i percorsi universitari in “beni archeologici” e “archeologia”.

Figura 64. Quota di iscritti all'università per gruppo di corso di laurea (a.a. 2022/2023)



Fonte: nostra elaborazione su dati USTAT, 2024

Risulta, quindi, che attualmente solo l'1,8% degli studenti è iscritto a un percorso di architettura e beni culturali. Dunque, lo studio, sopra riportato, dell'Osservatorio delle Politiche Giovanili che stimava l'orientamento formativo verso gli studi universitari in architettura, beni culturali o archeologici per il 4,6% degli studenti delle scuole

secondarie di II grado risulta un dato ad alto impatto positivo. Il dato risulta difatti in linea con il 4,9% di studenti che attualmente frequenta un liceo artistico²³.

Stando alle rilevazioni 2023 di Almalaurea, il 73,3% dei laureati in beni culturali e l'80,2% dei laureati in scienze dell'architettura, sono iscritti ad una laurea di secondo livello, di cui, rispettivamente, il 15,5% e il 14% stanno anche lavorando.

Tra coloro che lavorano con una laurea triennale in beni culturali, a un anno dal conseguimento del titolo, il contratto più diffuso è quello a tempo determinato (34,5%)²⁴ e il 55,4% dei lavoratori è in part-time. Il totale di ore settimanali lavorate risulta è di 27,4, con una retribuzione netta di 928 euro in media al mese. Passando ai laureati magistrali biennali, a tre anni dalla laurea, la percentuale di coloro che hanno un contratto a tempo determinato sale al 40%, mentre il 27% ha un contratto a tempo in-

²³Fonte: Elaborazione su dati MIM. Sono 123mila gli studenti iscritti nell'a.s. 2022/2023 a un liceo artistico su 1,2 milioni di studenti delle scuole secondarie italiane.

²⁴Per presa visione delle tipologie di attività lavorativa, svolte dai laureati triennali in beni culturali, a un anno dalla laurea, si rilevano: Attività in proprio 7,5%; Tempo indeterminato 16,4%; Tempo determinato 34,5%; Borsa o assegno di studio o di ricerca 1,2%; Contratti formativi 13,1%; Altre forme contrattuali (collaborazioni occasionali o prestazione d'opera) 20,2%; Senza contratto 6,6%. Fonte: Almalaurea, XXVI Indagine Condizione occupazionale dei Laureati, Rapporto, 2024.

determinato. La retribuzione media netta risulta in questo caso pari a 1.298 euro.

Per chi, invece, ha concluso da un anno il percorso triennale in architettura e sta lavorando, nel 23,1% dei casi si trova a svolgere collaborazioni occasionali o prestazione d'opera²⁵.

Complessivamente, il 48,1% dei lavoratori è impegnata a part-time. Le ore settimanali lavorate sono pari a 30,3 con una retribuzione media netta di 1.025 euro al mese. Guardando ai laureati magistrali (ad esempio in Architettura del Paesaggio), a tre anni dal conseguimento del titolo il 42,3% ha un'attività in proprio e il 30,8% lavora con un contratto a tempo indeterminato. La retribuzione netta sale fino a 1.521 euro mensili.

Queste risultanze vanno lette alla luce della retribuzione media, tra tutti i corsi di laurea: questa risulta essere pari mediamente a 1.200 euro mensili a un anno dalla laurea triennale e a 1.583 mensili a tre anni da quella magistrale biennale.

²⁵ Per presa visione delle tipologie di attività lavorativa, svolte dai laureati triennali in architettura, a un anno dalla laurea, si rilevano: Attività in proprio 15,3%; Tempo indeterminato 19,1%; Tempo determinato 19,1%; Borsa o assegno di studio o di ricerca 2,2%; Contratti formativi 14,7%; Altre forme contrattuali (collaborazioni occasionali o prestazione d'opera) 23,1%; Senza contratto 6,6%. Fonte: Almalau-rea, cit., 2024.

Perciò, mentre la professione di architetto sembra essere, sebbene leggermente inferiore, in linea con questi dati medi, la professione di esperto in beni culturali è alquanto lontana, oltre ad affrontare significative sfide in termini di stabilità lavorativa.





Palazzo Andretta - Lecce

5. Atlante delle misure per la tutela, gestione e fruizione del patrimonio culturale privato in Italia

5.1 Aggiornamenti normativi e relativi commenti

In ambito normativo, la disciplina fiscale del patrimonio culturale privato ha attraversato stagioni differenti. Per condurre quello che vuole essere soltanto un breve *excursus*, utile per poter delineare un aggiornamento conclusivo in questo modo più efficace, possiamo, infatti, fare riferimento a un primo periodo, riferibile agli anni Ottanta, Novanta e primi del Duemila; e un secondo, che inizia idealmente a partire dal 2012 e nel quale ci troviamo tutt'oggi, pur con i necessari cambiamenti, dovuti anche all'impatto della pandemia da Covid-19 sul turismo culturale.

Per quanto riguarda il primo periodo, si evidenzia la riforma introdotta con la legge 512 del 2 agosto 1982, attraverso cui viene inserito, nel decreto del presidente della Repubblica 601 del 29 settembre 1973 come i redditi catastali degli immobili *"totalmente adibiti a sedi, aperte al pubblico"* di musei, biblioteche, archivi, ecc., *"non concorrono alla formazione del reddito delle persone fisiche, del reddito*

delle persone giuridiche e dei redditi assoggettati alla imposta locale sui redditi, ai fini delle relative imposte". In egual modo, tale esenzione è prevista anche per "terreni, parchi e giardini che siano aperti al pubblico o la cui conservazione sia riconosciuta dal Ministero per i beni culturali e ambientali di pubblico interesse"¹.

La disciplina si è quindi arricchita e delineata nel 1991 con l'adozione della legge n. 413: a mo' di indirizzo generale, tale strumento garantiva per la rendita catastale un calcolo che tenesse conto della minore delle tariffe d'estimo previste nella zona censuaria di riferimento, dunque implicando "l'irrelevanza fiscale del canone eventualmente percepito per la locazione di tali immobili"². In questo modo, il legislatore ha cercato compensare i limiti e i vincoli imposti dal Codice dei beni culturali con agevolazioni fiscali che anche la Corte costituzionale, appellata in merito, ha ritenuto essere "un'esigenza di equità fiscale"³.

Tale architettura normativa è stata profondamente riformata a partire, appunto, dal 2012, anno in cui è stata varato il

¹ Decreto del presidente della Repubblica n. 601 del 29 settembre 1973.

² GIUSTI G., *La fiscalità dei beni culturali privati all'indomani della crisi post-COVID*, in *Il diritto dei beni culturali. Papers Convegno OGIPaC*, 27 maggio 2021.

³ Corte costituzionale, sentenza n. 345 del 28 novembre 2003. Per approfondire, si veda MARONGIU G., *Le agevolazioni per gli immobili di interesse storico o artistico*, in *Rivista di Giustizia Tributaria*, 2004, pp. 312 ss.

cosiddetto decreto “Semplificazioni”, che ha abrogato la possibilità di “rendita figurativa”, con la previsione di una deduzione forfettaria dal canone di locazione per il 35%, al posto del 5% applicabile. A ciò si è aggiunta prima l’introduzione dell’Imu in sostituzione dell’Ici, con un aggravio della tassazione: ormai abbandonata la “rendita figurativa”, con il decreto legge 16 del 2012 è stata stabilita la riduzione del 50% della base imponibile per tali immobili, calcolata appunto con la rendita ordinaria. Tale orientamento è stato confermato anche nel 2019 con la riforma dell’Imu, inserita nella legge di Bilancio per il 2020.

Dunque, nel corso – quantomeno – dell’ultimo decennio, considerata la volontà del legislatore di chiamare in causa anche i proprietari dei beni parte del patrimonio culturale privato del nostro Paese durante il significativo momento di crisi economica e finanziaria scaturita dal 2008-2009, si è assistito a quello che è stato definito un vero e proprio “processo involutivo”⁴, a causa del quale le agevolazioni fiscali hanno notevolmente avvicinato questo tipo di immobili a quelli non vincolati, penalizzandone la valorizzazione.

Venendo ai più recenti aggiornamenti, questa traiettoria involutiva non sembra essere mutata negli ultimi tempi, soprattutto per quanto concerne le opere di restauro,

⁴ MELIS G., *Le dimore storiche vincolate possedute da privati: aspetti rilevanti della normativa tributaria*, in *Innovazione e Diritto*, 3, 2023, pp. 1-12.

recupero e riqualificazione del patrimonio culturale privato. A fronte di una sequenza di bonus edilizi frammentari ed episodici varati a partire dal 2020, infatti, gli immobili vincolati non hanno ricevuto un riconoscimento particolare. Innanzitutto, l'ordinaria detrazione già prevista dal Testo unico delle imposte sui redditi (Tuir)⁵ è stata posta in regime di alternatività rispetto ad Ecobonus e Sismabonus⁶, nonché al Superbonus⁷; in più, va detto che la detrazione del Tuir, nonostante sia stata limitata nel 2019 all'interno della legge di Bilancio per il 2020, copre ogni attività di restauro, purché adeguatamente autorizzata dalla Soprintendenza competente, rendendo i nuovi bonus edilizi sicuramente meno appetibili ed efficaci, che al contrario interessano solo alcuni specifici interventi, come per esempio il miglioramento energetico e l'adeguamento sismico dell'immobile.

Inoltre, occorre tener presente anche come gli interventi dei vari bonus prevedano soglie di spesa che mal si sposano con le necessità architettoniche e tecniche proprie degli edifici vincolati. Una difficoltà che è stata resa evidente sia dalle numerose circolari elaborate in merito di applicazione e fruibilità di tali bonus per gli immobili del

⁵ Decreto del presidente della Repubblica n. 917 del 22 dicembre 1986.

⁶ Decreto legge n. 63 del 4 giugno 2013, convertito, con modificazioni, dalla legge n. 90 del 3 agosto 2013.

⁷ Decreto legge n. 34 del 19 maggio 2020, convertito, con modificazioni, dalla legge n. 77 del 17 luglio 2020.

patrimonio culturale privato, su cui non ci dilungheremo⁸, sia dagli interventi, intesi come chiarificatori, da parte del legislatore⁹.

Va ricordato, comunque, come nelle more della conversione del decreto legge 34 del 2020, si è cercato di coniugare le particolari esigenze degli immobili edificati con i bonus edilizi, potendosi avvalere della detrazione del 110% anche soltanto per la realizzazione degli interventi cosiddetti “trainati”, ovvero quei lavori, quali ad esempio la sostituzione degli infissi, che garantiscono il diritto di accedere alle agevolazioni solo se associati a quelli “trainanti”, quali ad esempio l’installazione di un cappotto termico. Un passo in avanti a cui, nelle immediatezze, ne sono seguiti due indietro: nella stessa legge 77 del 2020, che ha convertito con modificazioni il decreto legge 34 del 2020 succitato, la fruizione dei nuovi bonus è stata esclusa per agli edifici censiti in catasto in Cat. A/1, A/8 e A/9, ovvero castelli e palazzi di eminenti pregi storici e artistici, che ricomprendono buona parte del patrimonio culturale privato¹⁰.

⁸ Tra le più rilevanti in materia, si vedano Agenzia delle entrate, circolare n. 24/E dell’8 agosto 2020; circolare n. 30/E del 22 dicembre 2020.

⁹ Si vedano il decreto legge n. 104 del 14 agosto 2020, convertito, con modificazioni, dalla legge n. 126 del 13 ottobre 2020; legge n. 178 del 30 dicembre 2020; decreto legge n. 59 del 6 maggio 2021; decreto legge n. 77 del 31 maggio 2021.

¹⁰ GIUSTI G., *La fiscalità dei beni culturali privati all’indomani della crisi post-COVID*, cit.

Se, per quel che riguarda le misure di tipo nazionale, si registrano dunque delle difficoltà, tra 2023 e 2024 appare senz'altro più positiva la situazione per quel che riguarda le risorse stanziare tramite il Piano nazionale di ripresa e resilienza (PNRR) nell'ambito del cosiddetto "Piano nazionale dei borghi" (M1C3 – Investimento 2.1), un programma di sostegno allo sviluppo economico-sociale delle zone svantaggiate basato sulla rigenerazione culturale, e della tutela e valorizzazione dell'architettura e del paesaggio rurale (M1C3 – Investimento 2.2), che mira a investire nel patrimonio culturale materiale e immateriale e nel mantenimento e ripristino della qualità paesaggistica dei luoghi¹¹.

Nel primo caso, infatti, nella Relazione sullo stato di attuazione del PNRR per il primo semestre 2024¹², viene specificato come siano state assegnate risorse per oltre 780 milioni di euro a 315 Comuni, nei quali sono ricompresi anche 134 parchi e giardini storici, che in casi specifici e su richiesta hanno anche ottenuto un'anticipazione delle risorse sino al 30% ai sensi del decreto legge 19 del 2 marzo 2024, convertito con modificazioni in legge 56 del 29 aprile. L'obiettivo, da realizzare entro il secondo trimestre del 2025, è quello di portare a

¹¹ Misure di cui si è dato conto in Fondazione Bruno Visentini, IV Rapporto Osservatorio del Patrimonio Culturale Privato, Gangemi Editore International, 2023, pp. 223-241.

¹² Ministero per gli Affari Europei, il Sud, le Politiche di Coesione e il Pnrr, *Quinta relazione sullo stato di attuazione del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza*, 22 luglio 2024.

compimento 1.300 interventi di valorizzazione di siti culturali o turistici e sostegno ad almeno 1.800 imprese per progetti nei piccoli borghi storici. Come riportato nella più recente relazione sullo stato di attuazione del Pnrr redatta dalla Corte dei Conti, questo intervento risulta essere collocato in fascia 1: ciò significa che, attualmente, l'avanzamento si attesta tra lo 0 e il 20%¹³.

Per la tutela e valorizzazione dell'architettura e del paesaggio rurale, infine, al 31 dicembre 2023 sono stati registrati oltre 3.600 progetti, per un numero di beni oggetto di intervento pari a quasi 5.500. Così, la succitata Relazione riporta come per il *target* italiano M1C3-17-ITA-1, che prevede l'avvio degli interventi su almeno 3.050 beni entro il terzo trimestre 2024, è di fatto già conseguita, in quanto la maggior parte dei beneficiari ha avviato i progetti già nel corso del 2023.

5.2 La normativa regionale, casi di buone pratiche e compartecipazione attiva delle dimore storiche

Gli interventi che afferiscono al PNRR e che riguardano, direttamente o indirettamente, il patrimonio culturale privato, tendono generalmente alla riqualificazione, al restauro

¹³ Corte dei Conti, Relazione sullo stato di attuazione del Piano nazionale di Ripresa e Resilienza, maggio 2024.

e al recupero degli immobili sottoposti a vincolo. Obiettivi che, per esempio, possono essere raggiunti anche a livello territoriale attraverso *buone pratiche* ed interventi – spesso replicabili – traducibili in contributi diretti ai proprietari di questi immobili vincolati, in facilitazioni ed incentivi alla ricezione di questi da parte dei privati – con una menzione specifica per il cosiddetto *Art Bonus*, ovvero una forma di sostegno del mecenatismo a favore del patrimonio culturale attraverso un credito d'imposta per le erogazioni liberali in denaro a sostegno della cultura e dello spettacolo¹⁴ – oppure tramite l'alleggerimento o la deducibilità della tassazione immobiliare.

Possiamo fare riferimento, in questo senso, alle tre esperienze che sono già state analizzate nel paragrafo 1.4. del presente rapporto, ovvero Abruzzo, Toscana e Veneto. Le differenze per quel che riguarda la distribuzione geografica all'interno dei singoli comuni, distinti anche per la loro portata demografica, e l'uso da parte della proprietà, sia per quanto riguarda l'allocazione tra residenza o affitto, sia per la presenza di un'attività con codice Ateco, sono già state chiarite, disegnando un quadro piuttosto variegato che cambia, anche sensibilmente, di regione in regione. In tutti e tre i casi, però, le normative vigenti o le proposte legislative qui esa-

¹⁴ Decreto legge n. 83 del 31 maggio 2014, convertito, con modificazioni, in legge n. 106 del 29 luglio 2014 e s.m.i.

minate hanno come minimo comun denominatore, appunto, il sostegno alla valorizzazione e alla tutela del patrimonio culturale privato. Inoltre, prenderemo anche rapidamente in esame se, in ciascuna delle tre regioni, i programmi operativi Fesr fanno riferimento a misure o interventi dedicati al patrimonio culturale privato.

Cominciando dal caso dell’Abruzzo, la Regione si è dotata di una legge approvata ad aprile 2023¹⁵ con la quale si è posta l’impegno – tra gli altri – di promuovere e sostenere *“la valorizzazione, la conoscenza e la fruizione delle ville, delle dimore, dei complessi architettonici e paesaggistici, dei parchi e giardini e delle fontane di valore storico e storico-artistico”, “di proprietà di soggetti pubblici o privati, ivi compresi gli enti ecclesiastici civilmente riconosciuti”,* che abbiano *“natura di bene culturale o paesaggistico e ambientale e dichiarati di interesse culturale o pubblico”* (art. 29, comma 1). Questi beni vengono ricompresi dalla legge regionale abruzzese all’interno del più ampio *“patrimonio culturale, materiale e immateriale”,* inserendovi anche *“le attività culturali e di spettacolo”*.

Un elemento innovativo da tener presente è quello della costituzione di una Rete regionale delle ville, dimore, complessi architettonici e paesaggistici, parchi e giardini di valo-

¹⁵ Legge regionale dell’Abruzzo per la disciplina del sistema culturale regionale (l.r. n. 20 del 21 aprile 2023).

re storico e storico-artistico, che ricomprensca appunto quegli immobili e quei beni, pubblici o privati, aventi natura di bene culturale o paesaggistico. La Rete, come da dispositivo, è *“istituita ed aggiornata a cadenza triennale con apposito provvedimento giuntale”* (art. 29, comma II). Tale Rete ha la funzione di valorizzare e promuovere l’intero sistema culturale abruzzese, puntando sulla complessità e la ricchezza dell’offerta regionale: per questo, la Regione, attraverso la legge, si impegna, tra le altre cose, alla *“sottoscrizione di convenzioni e di accordi con soggetti pubblici e privati”, “assegnazione di contributi” e “promozione o adesione a iniziative e campagne di promozione che prevedono un attivo coinvolgimento e mobilitazione del territorio su specifici temi e obiettivi di rilevante rilievo culturale e sociale”* (art. 12, comma I).

Non solo, perché nell’ambito degli incentivi e dei contributi da assegnare per la realizzazione di specifici interventi sul patrimonio culturale, la Giunta redige il Piano annuale degli interventi a favore del sistema culturale regionale, che tra le attività comprende anche *“costruzione, acquisizione, ristrutturazione e restauro di edifici adibiti o da adibire a sedi di istituti culturali e le attività ad essi connesse”, la “valorizzazione e fruizione dei beni culturali e paesaggistici” e, infine, la “creazione e adeguamento di spazi e luoghi destinati ad attività culturali e di spettacolo”* (art. 71, comma II). Inoltre, è da notare come la legge regionale specifichi come, per l’erogazione delle misure di sostegno, costituisca titolo di

preferenza *“la compartecipazione alla spesa da parte di altri soggetti pubblici o privati”* (art. 72, comma II), evidenziando ulteriormente la volontà del legislatore di creare un rapporto sinergico e di fare rete tra le diverse realtà del sistema culturale regionale. Naturalmente, aldilà della norma scritta, il *quantum* di finanziamenti stanziati a copertura di questa legge è un altro par di maniche che, però, dipende essenzialmente dalla volontà politica e dalla disponibilità di risorse in bilancio.

Per quanto riguarda il piano di attuazione degli interventi in realizzazione del Programma regionale FESR Abruzzo 2021-2027, si notano all'interno della priorità V dedicata a *“Strategia territoriale”*, due obiettivi specifici che fanno riferimento alla promozione dello sviluppo sociale, economico e ambientale integrato e inclusivo a livello locale, la cultura, il patrimonio naturale, il turismo sostenibile e la sicurezza nelle aree urbane e in quelle diverse da quelle urbane. Risorse che, per quanto detto sin qui, possono senz'altro intendersi anche interventi mirati alla valorizzazione del patrimonio culturale privato nell'ottica di promozione del turismo anche al di fuori dei contesti delle grandi città d'arte.

Passando, invece, al caso del Veneto, merita prendere in esame una proposta di legge statale¹⁶ che è stata avanza a

¹⁶ La pdl statale n. 48/2024 rubricata *“Modifiche alla legge 27 dicembre 2019, n. 160 recante “Bilancio di previsione finanziario per l'anno 2020 e bilancio pluriennale per il triennio 2020-2022”*: disposizioni in tema di deducibilità dall'IMU delle spese per interventi su immobili tutelati”.

maggio 2024 dal Consiglio Regionale, che nello specifico si occupa di un particolare tipo di immobile con vincolo storico e artistico: le ville venete, delle quali abbiamo un interessante spaccato nel recente studio *“Terre Rare: il patrimonio culturale privato del Veneto”*, realizzato da questo osservatorio¹⁷. Nell’ultimo *report*, infatti, attraverso interviste a un campione di 850 proprietari, di cui 136 veneti, viene evidenziato come numerose ville venete, presenti prevalentemente in piccoli comuni periferici, si trovino attualmente in stato di abbandono per gli elevati costi dovuti sia alle difficoltà sopracitate per lo svolgimento di lavori di ristrutturazione che permetterebbero, quantomeno, di mettere a reddito l’immobile, sia al regime fiscale divenuto, negli ultimi decenni, non certo favorevole.

Per questo, la proposta avanza l’ipotesi di trasformare quegli immobili privi di destinazione – secondo il rapporto di ADSI, circa 400 – in sedi di imprese turistiche e non solo. Un obiettivo per il quale viene delineata una strategia: la riduzione dell’Imu, che come si è già visto ha penalizzato notevolmente il patrimonio culturale privato, rendendolo eccessivamente oneroso per una sua riqualificazione; oppure, in alternativa, la deducibilità da tale imposta delle spese di manutenzione straordinaria, nel limite del 25% di queste.

¹⁷ ADSI Veneto, *Terre Rare: il patrimonio culturale privato nel Veneto*, realizzato dalla Fondazione Bruno Visentini e promosso dall’Associazione Dimore Storiche Italiane con Confagricoltura e Confedilizia.

A rafforzare la posizione del Veneto, differentemente da quanto visto per l'Abruzzo, che ha costituito la Rete regionale degli immobili che rientrano nel patrimonio culturale privato, esiste già una realtà affermata come l'Istituto Regionale Ville Venete (IRVV), istituito ai sensi dello Statuto regionale del Veneto e che ha come scopo quello di provvedere, in concorso con il proprietario o sostituendosi a esso, al consolidamento, al restauro, alla promozione ed alla miglior valorizzazione, anche mediante studi e ricerche, delle ville venete. A fine 2023, l'IRVV ha chiuso il bilancio in attivo, con un totale di 130 mutui attivati nel corso di 35 anni di attività, per un totale di 8,3 milioni di crediti relativi a interventi di manutenzione, conservazione e valorizzazione di antiche ville venete.

Dunque, per garantire un ulteriore strumento, la proposta mira a modificare l'articolo 1 della legge di bilancio per il 2020 inserendo il comma 773bis, che stabilisce come per le ville venete *"sono deducibili, fino al concorso delle somme dovute a titolo di Imu, e per la parte non già oggetto di richiesta di detrazione ai fini Irpef, il 25% delle spese sostenute per interventi di manutenzione straordinaria e per le opere di restauro e risanamento conservativo"*, che rientrano nella definizione fornita dall'articolo 3, comma I, lettere b) e c) del decreto del presidente della Repubblica n. 380 del 6 giugno 2001.

Come già visto per l'Abruzzo, anche il piano Fesr 2021-2027 relativo al Veneto mette tra le priorità una dedicata

a *“Un’Europa più vicina ai cittadini attraverso la promozione dello sviluppo sostenibile e integrato in tutti i tipi di territorio e delle iniziative locali”*, all’interno della quale viene indicata la stessa linea d’azione che è stata fatta propria anche dall’Abruzzo. Allo stesso modo, per passare all’ultima regione in esame, la Toscana, il Programma regionale Toscana Fesr 2021-2027, come da delibera del 24 marzo 2024, prevede come obiettivo specifico la *“Protezione, sviluppo e promozione del patrimonio culturale e dei servizi culturali”*, con la esplicita previsione di attivare nuove strategie attraverso *“azioni integrate per il recupero dei borghi, l’incremento dei servizi, la riqualificazione del patrimonio destinato all’edilizia residenziale sociale, il recupero di spazi ed immobili per il reinsediamento produttivo e commerciale, per finalità culturali e sociali intervenendo altresì nel patrimonio culturale storico-artistico e nel miglioramento dell’accessibilità e della sicurezza dei collegamenti”*.

Per quanto riguarda, invece, il tema specifico dell’*Art Bonus*, il caso della Toscana è peculiare, in quanto il dialogo di ADSI con l’istituzione di riferimento è ancora in corso, ma permette di approfondire la questione sul versante dell’*Art Bonus* Regionale – che si differenzia da quello nazionale – e di valutare una nuova opportunità da cogliere nell’interesse del patrimonio culturale privato, anche a livello nazionale. La Regione Toscana, infatti, è stata fra le prime Regioni italiane a dotarsi di una specifica normativa in merito, ovvero

la legge regionale 18 del 5 aprile 2017, che ambisce a incentivare, per mezzo di una specifica agevolazione che si concretizza in un credito di imposta, il sostegno finanziario offerto da mecenati privati a progetti di intervento sottoposti da soggetti pubblici o privati senza scopo di lucro. In generale, tali progetti devono avere finalità di promozione, organizzazione e gestione di attività culturali e di valorizzazione del patrimonio culturale e del paesaggio.

A tale adesione formale, che trasferisce in Toscana l'impianto previsto dall'*Art Bonus* nazionale, la legge regionale in questione ha "aggiunto" l'estensione del novero dei titolari dei beni e dei progetti che possono beneficiare di queste "donazioni agevolate" anche agli enti ecclesiastici riconosciuti – attenzione che abbiamo ritrovato anche nel sistema culturale per la Regione Abruzzo – e la cumulabilità dell'agevolazione fiscale concessa dalla Regione con quella concessa dallo Stato: dunque, i mecenati toscani che effettuano donazioni a sostegno di progetti o beni localizzati in Toscana, possono godere dell'una e dell'altra agevolazione, purché si tratti di progetti pubblicati anche sul portale dell'*Art Bonus* nazionale. In questo contenitore, inizialmente, si era pensato di far confluire anche i titolari delle dimore storiche o *uti singuli* o in forma associata.

I più recenti orientamenti della Regione, però, sembrano essere indirizzati verso una strategia diversa per la valorizzazione degli immobili facenti parte del patrimonio culturale privato.

L'intento, infatti, sulla scia – se ci pensiamo – anche di quanto fatto dall'Abruzzo, sarebbe quello di intervenire direttamente sul cosiddetto Testo unico regionale delle disposizioni in materia di beni, istituti e attività culturali¹⁸.

Un intervento in tale sede consentirebbe di introdurre una definizione di legge – seppur ai soli fini delle politiche regionali – della “dimora storica”, individuandone i requisiti formali e sostanziali¹⁹, le caratteristiche e valorizzandone la funzione culturale, economica e sociale per la Regione Toscana. A questo riconoscimento potrebbe conseguire la possibilità per la Regione di individuare in queste realtà – così come nell'associazione che legittimamente le rappresenta – degli interlocutori privilegiati per sviluppare iniziative congiunte per la conservazione, promozione e valorizzazione del patrimonio culturale oggetto di questo studio.

¹⁸ Legge regionale della Toscana n. 21 del 25 febbraio 2010, c.d. “Testo unico delle disposizioni in materia di beni, istituti e attività culturali”.

¹⁹ Lo stesso Statuto dell'ADSI nel definire le dimore storiche afferma che sono considerate tali queglii *“immobili di interesse storico–artistico, compresi i parchi, i giardini e le adiacenze ambientali annesse, costruiti per funzione residenziale o successivamente adibiti a residenza, nonché gli immobili di diversa destinazione purché di interesse storico artistico. Si considerano di interesse storico artistico sia gli immobili dichiarati tali ai sensi del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (approvato con Decreto Legislativo del 22 gennaio 2004, n.42) e successive modificazioni, sia quelli non ancora assoggettati a tale normativa che, a giudizio dell'Associazione, ne possiedono i requisiti”*.

Una partita che la stessa ADSI non può esimersi di giocare, visto che, attraverso questo riconoscimento, la stessa associazione potrebbe generare nuovi spazi di opportunità e processi di sviluppo il cui beneficiario ultimo sarebbe il territorio e la sua collettività.





Stazzo Capo Pecora - Arbus, Cagliari

Bibliografia

- Almalaurea, *XXVI Indagine Condizione occupazionale dei Laureati, Rapporto*, 2024.
- Ambrosetti, *Musei pubblici. Un patrimonio strategico per il sistema Italia*, The European House-Ambrosetti, 2023.
- Associazione Nazionale Costruttori Edili, *dati*, settembre 2022.
- Banca d'Italia, database.
- Banca d'Italia, *Indagine sul Turismo Internazionale 2023*.
- Cerquetti M., *Competitività e sostenibilità del patrimonio culturale. Fattori abilitanti, prospettive di sviluppo e nuovi orientamenti per la practice*, Franco Angeli, 2023.
- CIPESS, *Aggiornamento 2020 della mappa delle aree interne. Nota tecnicaNuval*, 14 febbraio 2022.
- Commissioneeuropea, *Report: EU agricultural outlook 2023-35 The Medium-term outlook report provides an overview of the medium-term prospects for major EU agricultural markets, income and environment until 2035*, gennaio 2024.
- Confrestauri-Confartigianato, *rilevazioni*.
- Duval D., *Conceptualizing Return Visits: A Transnational Perspective*. In T. Coles & D. J. Timothy (Eds.), *Tourism, Diasporas, and Space* (50–61). Abingdon, Oxon: Routledge, 2004.

ENIT, *Linee guida per lo sviluppo dell'enogastronomia nel turismo*, 8 giugno 2022.

ENIT, *Ufficio Studi, rilevazioni*.

Ferrari S., Nicotera T., *Primo rapporto sul turismo delle radici in Italia Dai flussi migratori ai flussi turistici: strategie di destination marketing per il 'richiamo' in patria delle comunità di italiani nel mondo*, EGEA, Milano, 2011.

Ferrari S., Nicotera T., Verrascina M. e Zanetti B., *Turismo delle radici e promozione all'estero dei prodotti agroalimentari italiani, Rapporto di ricerca pubblicato nell'ambito del Programma Rete Rurale Nazionale 2014-22, Piano di azione biennale 23-24, 2023*.

Fondazione Bruno Visentini, *Indagine spese e investimenti*, 2015.

Fondazione Bruno Visentini, *Indagine spese e investimenti*, 2017.

Fondazione Bruno Visentini, *Osservatorio Patrimonio Culturale Privato, I Rapporto*, Gangemi editore, Roma, 2020.

Fondazione Bruno Visentini, *Osservatorio Patrimonio Culturale Privato, II Rapporto*, Gangemi Editore, Roma, 2021.

Fondazione Bruno Visentini, *Osservatorio Patrimonio Culturale Privato, III Rapporto*, Gangemi Editore, Roma, 2022.

Fondazione Bruno Visentini, *Osservatorio Patrimonio Culturale Privato, IV Rapporto 2023*, Gangemi Editore, Roma, 2023.

Fondazione Symbola, *Io sono Cultura 2023. L'Italia della qualità e della bellezza sfida le crisi*, 2023.

Giusti G., *La fiscalità dei beni culturali privati all'indomani della crisi post-COVID*, in *Il diritto dei beni culturali*. Papers Convegno OGI-PaC, 27 maggio 2021.

ISTAT, *dataset*.

ISTAT, Esame dell'atto n. 182 "Affare assegnato concernente la Relazione sullo stato di attuazione del Piano nazionale di ripresa e resilienza (PNRR), aggiornata al 31 maggio 2023 (Doc. XIII, n. 1), audizione Commissioni congiunte 5a (Programmazione economica, bilancio) 4a (Politiche dell'Unione europea) del Senato della Repubblica, 19 settembre 2023.

Italiadomani, *Dataset "Milestone e Target programmazione del PNRR"*, nona versione, 18 aprile 2024.

MELIS G., *Le dimore storiche vincolate possedute da privati: aspetti rilevanti della normativa tributaria*, in *Innovazione e Diritto*, 3, 2023.

Micheli M., *Il restauro italiano all'estero*, in *Economia della Cultura*, Fascicolo 2, giugno 2008.

Ministero degli Affari Esteri e della Cooperazione Internazionale, *Turismo delle Radici*, Portale Web del Ministero.

Ministero del Turismo, *"Turismo delle radici opportunità contro spopolamento dei piccoli borghi e rilancio del territorio"*, marzo 2024.

Ministero dell'Istruzione e del Merito, *open data*.

Ministero della Cultura, Avviso pubblico per la presentazione di Proposte di intervento per il restauro e la valorizzazione di parchi e giardini storici da finanziare nell'ambito del PNRR, Missione 1 – Digitalizzazione, innovazione, competitività e cultura, Component 3 – Cultura 4.0 (M1C3), Misura 2 "Rigenerazione di piccoli siti culturali, patrimonio culturale, religioso e rurale", Investimento 2.3: "Programmi per valorizzare l'identità dei

luoghi: parchi e giardini storici” finanziato dall’Unione europea – NextGenerationEU, dicembre 2021.

Ministero della Cultura, Avviso Pubblico proposte di intervento per il restauro e la valorizzazione di parchi e giardini storici PNRR, M1C3 - investimento 2.3 - programmi per valorizzare l’identità dei luoghi: parchi e giardini storici.

Ministero della Cultura, *Decreto SG MIC, 15 ottobre 2021, n. 874.*

Ministero della Cultura, *Direzione Generale Creatività Contemporanea, TOCC – Azione A2.*

Ministero della Cultura, Linee di indirizzo sulle modalità attuative dell’intervento 2.1 “Attrattività dei borghi”, M1C3 Turismo e Cultura del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR), 2022.

Ministero della Cultura, M1C3 – Investimento 2.2 “Tutela e valorizzazione dell’architettura e del paesaggio rurale”.

Monti L., Vannini G., *“Il contributo del patrimonio culturale privato agli obiettivi dell’Agenda 2030 per lo sviluppo sostenibile”*, in *Territori della Cultura*, n. 49, Centro Universitario Europeo per i Beni Culturali, 2022.

Punzo, L.F. *Patrimonio culturale e sviluppo sostenibile*. In *Il codice dei beni culturali e del paesaggio. Tra teoria e prassi*. Milano: Dott. A. Giuffrè Editore, 2006.

Saviano M.L., *Il valore culturale del patrimonio naturale nella promozione dello sviluppo sostenibile*, *Sinergie*, Vol 34 No 99, 2016.

Schilirò D., Grasso, F., *Per un turismo sostenibile: il turismo di ritorno. Aspetti socio-economici e politiche turistico-territoriali*, MPRA Paper No. 109694, 13 settembre 2021.

Unioncamere - ANPAL, *Sistema Informativo Excelsior*, 2023.

Unioncamere, Imprese e Professioni Culturali e Creative, *I fabbisogni professionali e formativi delle imprese culturali e creative*, indagine 2022, Roma, 2022.

Unioncamere, Imprese e Professioni Culturali e Creative, *I fabbisogni professionali e formativi delle imprese culturali e creative*, indagine 2023, Roma, 2023.





Tenuta del Castello - Montegiordano, Cosenza





Villa Elodia - Trivignano Udinese, Udine





Villa Giorgi Viti - Volterra, Pisa



PUBBLICAZIONI ESCLUSIVAMENTE
SU CARTE PROVENIENTI DA FORESTE
GESTITE RESPONSABILMENTE

GANGEMI EDITORE[®]
INTERNATIONAL^{MA}

FINITO DI STAMPARE NEL MESE DI OTTOBRE 2024
www.gangemieditore.it

VOLUME FUORI COMMERCIO

Il consueto Rapporto annuale sul patrimonio immobiliare storico privato, giunto quest'anno alla sua quinta edizione, oltre alla usuale panoramica sugli immobili storici privati, loro natura, collocazione sul territorio italiano e attività svolte, quest'anno dedica una apposita sezione agli investimenti nella conservazione e nella valorizzazione delle dimore storiche. Questi investimenti rappresentano un importante volano per la crescita economica: tra interventi ordinari e straordinari si stima i proprietari abbiano speso complessivamente nel 2023 oltre 1,9 miliardi di euro, contribuendo a oltre un decimo dell'incremento del PIL Italiano per quell'anno.

Importi significativi che tuttavia presentano notevoli margini di crescita se si considerano due fattori. Il primo è rappresentato dagli spazi tuttora inutilizzati delle dimore: si stima vi siano oltre ventimila immobili con spazi inutilizzati per un totale di 13,4 milioni di metri quadri non fruibili. Il secondo dagli oltre 10 mila proprietari che attualmente non svolgono attività economiche nelle loro dimore ma sarebbero interessati a farlo se avessero le disponibilità economiche per avviarle. Sommati agli attuali 19 mila proprietari che svolgono una attività produttiva strutturata (con codice ATECO) e/o occasionale, si potrebbe dunque raggiungere la soglia di 30 mila operatori economici del settore.

www.osservatoriopatrimonioculturaleprivato.org