

# Dimore storiche motori di economia e cultura

## Il 60% fa impresa

**Report Adsi.** Sono 43mila e nel 2024 hanno attirato 35 milioni di visitatori. La spesa media è di 50mila euro a intervento di manutenzione e restauro

**L'85% degli interventi è autofinanziato dai proprietari, mentre solo il 2% ha beneficiato di contributi pubblici**

**Laura Cavestri**

**O**ltre 35 milioni di visitatori nel 2024, di cui più di due milioni nelle sole aree interne del Paese; il 60% delle dimore attive in produzioni culturali, turistiche o agroalimentari; un comparto che immette nel sistema economico centinaia di milioni di euro l'anno, pur sostenendo quasi integralmente da sé i costi di conservazione e manutenzione. Sono alcuni dei dati più significativi del VI Rapporto dell'Osservatorio sul Patrimonio Culturale Privato, che sarà presentato giovedì alla Camera dei Deputati e promosso dall'Associazione dimore storiche italiane (Adsi). Le oltre 43mila dimore storiche vincolate presenti in Italia – tra palazzi, ville e castelli – sono distribuite in tutte le regioni. Più di una su quattro si trova in comuni con meno di 5mila abitanti e, in media, oltre due dimore per comune si concentrano proprio in queste aree.

Il 60% delle dimore storiche svolge attività economiche, tra turismo, agricoltura e gestione di eventi, il 20% opera come impresa strutturata, il 17% nel comparto agroalimentare e il 13% nella gestione culturale ed eventi.

Tuttavia, capirne il giro d'affari è complesso. Secondo **Luciano Monti**, docente dell'Università **Luiss Guido Carli**, autore dell'Osservatorio, per ogni euro investito nei lavori il moltiplicatore sull'indotto è di circa il 2 per cento. Secondo un recente studio di Nomisma, a ogni ipotetico biglietto di un euro per l'accesso si può applicare un moltiplicatore fino al 6,3% per l'impatto sull'indotto.

Il Rapporto mostra come l'85% de-

gli interventi sia ancora autofinanziato dai proprietari, con una spesa media superiore a 50mila euro annui per singolo bene, mentre solo il 2% ha beneficiato di contributi pubblici. Complessivamente, la spesa per interventi di restauro è cresciuta da 836 milioni di euro nel 2017 a 1,2 miliardi nel 2024 per i soli interventi straordinari. Considerando anche quelli ordinari, il totale supera 1,9 miliardi.

Tuttavia, secondo i report di Enea, grazie al Superbonus 110% sono stati ristrutturati, nel 2024, otto castelli in Piemonte, Lombardia, Lazio e Basilicata per un costo totale di circa 1 milione di euro (135 mila euro cadauno) e altri cinque nel 2025 per un importo analogo, in Calabria, Lazio, Lombardia e Piemonte.

«Il VI Rapporto - ha spiegato Maria Pace Odescalchi, presidente dell'Associazione dimore storiche italiane - conferma come queste siano luoghi di cultura e bellezza, ma anche motori di economia, capaci di generare lavoro e promuovere turismo. Per valorizzare questo potenziale, è fondamentale consolidare la collaborazione tra pubblico e privato, introducendo strumenti a sostegno dei proprietari, come la detrazione Iva e l'estensione dell'Art Bonus ai privati».

Ma a valorizzare questi beni di terzi punta anche Kaleon Srl, la società della famiglia Borromeo specializzata nelle attività di gestione e valorizzazione di importanti patrimoni artistico-naturali e che il 1° dicembre debutterà su una doppia quotazione in Borsa, a Milano e Parigi.

«Il giardino monumentale di Valsanzibio - ha detto il proprietario Armando Pizzoni Ardemani - è il parco da 12 ettari allegorico-simbolico meglio conservato. Costruito per ringraziare Dio di aver fermato la peste del '600 sette chilometri prima del paese, ha fontane, statue, giochi d'acqua E

un raro labirinto, un vero e proprio "percorso di purificazione" di ingegneria idraulica realizzato da Luigi Bernini, fratello minore di Gian Lorenzo. Abbiamo vinto un bando Pnrr nel 2022. Con oltre 50mila presenze e un biglietto di 15 euro, il *breakeven* è stato raggiunto solo nel 2018».

«Il palazzo che nel '500 fu sede del governatorato dello Stato pontificio a Bolsena è oggi un *bed & breakfast* da 25 posti letto (grazie anche al contributo economico di Airbnb) ma ha anche la collezione d'arte privata più importante della provincia di Viterbo - spiega Francesco Cozza Caposavi, proprietario dell'omonimo palazzo -. Il grosso dei ricavi è assorbito da investimenti e ristrutturazioni. Siamo tassati come una struttura ricettiva ma abbiamo molte più spese e vincoli. Chiediamo l'abolizione dell'Imu al 50%, paghiamo la Taria mq, ma non produciamo spazzatura come un condominio. Chiediamo la defiscalizzazione sugli investimenti e di ridurre il prelievo sugli utili».

Edificato sui resti di una fortificazione longobarda dopo il 1000, il Castello di Valsinni (Matera) è di proprietà della famiglia Rinaldi da oltre un secolo. «Qui - spiega Vincenzo Rinaldi - visse Isabella Morra, poetessa cui è dedicato un parco letterario e molte delle nostre iniziative. Abbiamo circa 7-8mila visitatori l'anno cui chiediamo un'offerta libera. L'anno scorso abbiamo costituito un'associazione di promozione sociale per organizzare meglio la gestione».

© RIPRODUZIONE RISERVATA



2,4 milioni

**L'OPERAZIONE**

Immobiliare Grande Distribuzione ha sottoscritto un contratto per la vendita del centro commerciale "Winmarkt Oltul", situato in Romania.



Il controvalore complessivo dell'operazione è pari a circa 2,4 milioni di euro, che portano l'importo degli asset del portafoglio rumeno ceduti nel 2025 a circa 16,2 milioni di euro.

**Patrimonio.**

In alto, il giardino monumentale di Valsanzibio (o anche giardino di Villa Barbaro). Si trova quindici chilometri a sud di Padova ed è celebre per il labirinto, i giochi d'acqua e le fontane a cura del fratello minore del Bernini

**Gioielli d'arte.**

Nella foto sopra, uno dei saloni di palazzo Cozza Caposavi, a Bolsena, che ospita un'area museale ma anche una struttura ricettiva. Foto a sinistra, l'esterno di Castello Valsinni (Matera), dove visse la poetessa petrarchista Isabella di Morra