

AID
MONUMENTS
MODELLO INTERPRETAZIONE PROGETTO

21-24 MAGGIO 2025
PERUGIA, ITALY

IL CONTRIBUTO DELLE DIMORE STORICHE PRIVATE ALLO SVILUPPO ECONOMICO E SOCIALE LOCALE

LUCIANO MONTI⁽¹⁾

Negli ultimi anni si è sviluppata una nuova attenzione verso la salvaguardia del patrimonio culturale, intesa non solo come conservazione statica ma come strumento attivo di valorizzazione territoriale e sviluppo sostenibile. All'interno di questo rinnovato interesse si sta facendo largo la consapevolezza del ruolo fondamentale giocato dal patrimonio culturale privato. A partire dal 2020, l'Osservatorio Patrimonio Culturale Privato promosso dalla Fondazione per la Ricerca Economica e Sociale ETS ha sviluppato una linea di ricerca stabile in questo ambito.

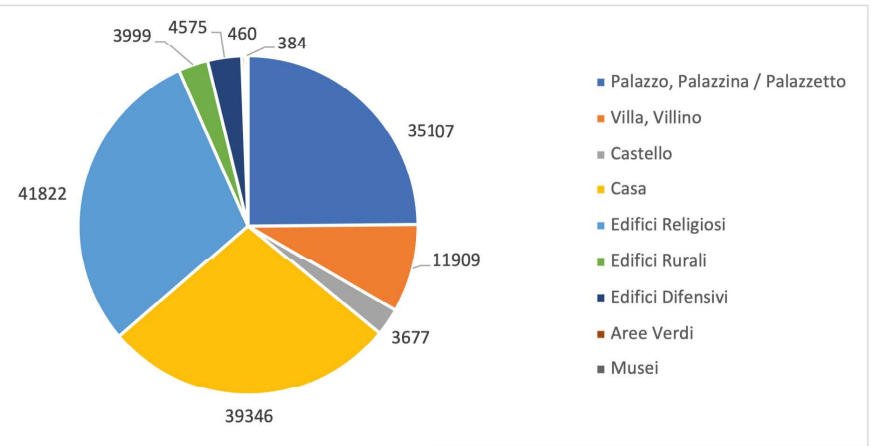
Il lavoro dell'Osservatorio si fonda su un impianto metodologico pensato per produrre evidenze empiriche utili alla definizione di politiche pubbliche volte alla tutela e alla valorizzazione del patrimonio architettonico privato di interesse storico e culturale. Le attività di ricerca si basano su due principali approcci, uno di tipo quantitativo e l'altro comparativo. Per quanto riguarda l'approccio quantitativo, vengono realizzate indagini campionarie rivolte ai soci dell'Associazione Dimore Storiche Italiane, che oggi raccoglie 4150 aderenti. A queste attività si affianca l'analisi sistematica dei dati presenti nella banca dati "Vincoli in Rete", gestita dall'Istituto

(1) Coordinatore Osservatorio Patrimonio Culturale Privato, Condirettore Scientifico Fondazione per la Ricerca Economica e Sociale ETS. L'autore esprime il proprio ringraziamento a Emanuela Caramia e Ludovica Illuminati per la collaborazione al documento.

Superiore per la Conservazione e il Restauro del Ministero della Cultura, una delle fonti più complete e aggiornate sul patrimonio vincolato in Italia.

La banca dati “Vincoli in Rete”, a maggio 2025, registrava un totale di 141.280 beni del patrimonio architettonico coperti da vincolo e distribuiti su tutto il territorio nazionale. Tra le principali tipologie dei beni censiti in “Vincoli in Rete” rientrano le seguenti categorie: Palazzo, Palazzina/Palazzetto; Villa, Villino; Castello; Casa; Edifici Religiosi; Edifici Rurali, Edifici Difensivi, Aree Verdi e Altri edifici.

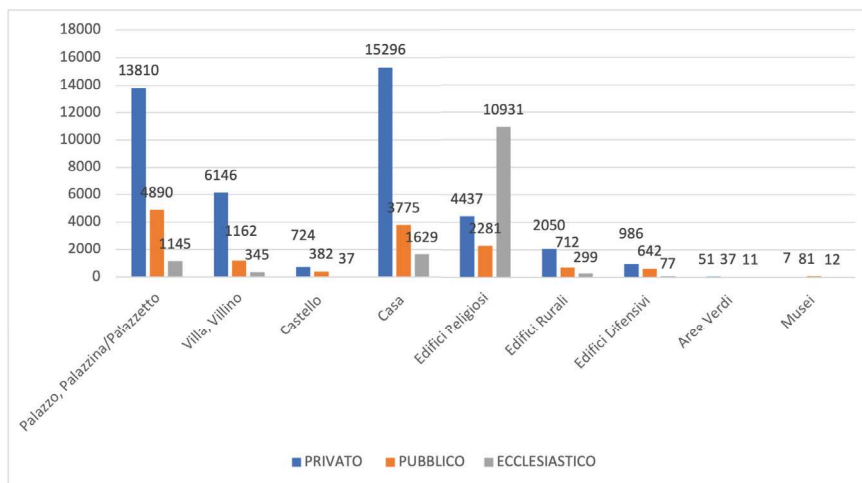
Figura 1. Tipologie dei beni vincolati.



Fonte: Fondazione RIES su dati Vincoli in Rete, 2025.

I dati disponibili sono stati elaborati anche al fine di approfondire la ripartizione dei beni vincolati in base alla tipologia architettonica e alla condizione giuridica della proprietà, distinguendo tra soggetti privati, pubblici ed ecclesiastici (vedi Figura 2).

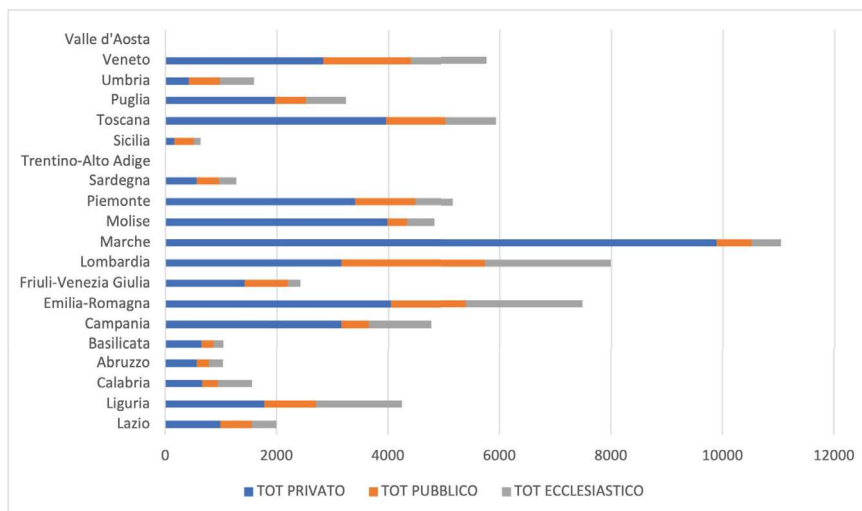
Figura 2. Distribuzione dei beni vincolati per tipologia e condizione giuridica.



Fonte: Fondazione RIeS su dati Vincoli in rete, 2025.

L'analisi ha inoltre consentito di esaminare la distribuzione dei beni sul territorio nazionale.

Figura 3. Distribuzione regionale dei beni vincolati per condizione giuridica.



Fonte: Fondazione RIeS su dati Vincoli in rete, 2025.

Il patrimonio culturale privato ammonta a circa 45 mila beni vincolati censiti. Il 60% di tali beni si trova nei centri storici, il 20% in aree rurali e il restante 20% in zone periurbane. Circa 4.000 dimore si collocano in piccoli comuni al di sotto dei 2.000 abitanti o in aree marginali distanti oltre 75 minuti dai servizi essenziali.

Nel riportare di seguito i principali risultati emersi dalle diverse indagini annuali condotte dall'Osservatorio, si è scelto di presentare solo alcuni aspetti rilevanti per ciascun anno, toccando molteplici dimensioni del patrimonio culturale privato.

Secondi i dati riferiti al biennio 2021-2023, gli interventi ordinari hanno interessato 26.835 dimore, mentre quelli straordinari 23.713. La spesa complessiva per gli interventi ordinari è stata pari a €727.468,462, con una media pro capite di €27.109; quella per gli interventi straordinari ha superato €1,1 miliardi, con una media di €50.009 per proprietario.

Quanto all'uso dei beni, il 43,3% delle dimore storiche private è aperto al pubblico, pur non essendo registrato come museo; il 18,2% risulta musealizzato e il 38,5% è destinato a fruizione culturale come bene pubblico.

Nel 2020 l'indagine dell'Osservatorio⁽²⁾ si è concentrata sull'offerta museale italiana confermando la rilevanza economica del patrimonio culturale privato. Su un totale di 10.868 unità censite, 8.279 sono di natura giuridica privata e hanno registrato oltre 45 milioni di visitatori per un fatturato complessivo di oltre 272 milioni di euro. Di queste solo 1.579 risultano organizzate in forma museale, mentre le restanti 6.700, pur non registrate come musei, generano flussi turistici significativi (vedi Figura 4).

Nel 2021 l'attenzione dell'osservatorio⁽³⁾ si è spostata sul livello di digitalizzazione delle dimore. Il 65% utilizza strumenti ICT avanzati (piattaforme, strumenti digitali, sicurezza), mentre il 35% dispone solo di competenze e infrastrutture digitali di base. Inoltre, il 77% delle dimore impiega tali strumenti in almeno due componenti della propria filiera produttiva.

(2) Fondazione per la Ricerca Economica e Sociale ETS, Osservatorio Patrimonio Culturale Privato, I Rapporto 2020, Gangemi Editore, Roma, 2020.

(3) Fondazione per la Ricerca Economica e Sociale ETS, Osservatorio Patrimonio Culturale Privato, II Rapporto 2021, Gangemi Editore, Roma, 2021.

Figura 4. Distribuzione delle unità museali per natura giuridica e impatto economico.

Tipologia: Musel, gallerie non a scopo di lucro e/o raccolta ⁽¹⁾	Numero unità considerate ⁽⁴⁾	Numero di visitatori ⁽⁴⁾	Fatturato complessivo
Natura giuridica privata	8.279	45.419.705	272.518.229,29
Di cui: con attività organizzate in forma museale	1.579	20.351.001	122.106.006,00
Di cui: Beni immobili culturali privati non organizzati in forma museale ⁽²⁾	6.700	25.068.704	150.412.223,29
Natura giuridica pubblica statale ⁽³⁾	213	25.680.994	152.836.776,17
Natura giuridica altri pubblici	2.376	23.576.306	141.457.836,00
Di cui: non statale pubblica	2.346	23.136.203	138.817.218,00
Di cui: pubblico con soggetto titolare non indicato	30	440.103	2.640.618,00
TOTALE	10.868	94.677.005	566.812.841

Fonte: Fondazione RIeS, 2020.

Per quanto riguarda l'inclusività invece, è emerso che circa un terzo delle dimore promuove attività accessibili e inclusive. Sul versante ambientale, il 15% delle dimore dichiara di attuare processi legati all'economia circolare.

L'indagine del 2022⁽⁴⁾ ha analizzato i rapporti tra i proprietari delle dimore storiche e i principali interlocutori istituzionali. Il 42,1% dei proprietari di dimore storiche giudica buoni i rapporti con la soprintendenza, il 35,8% giudica allo stesso modo i rapporti con l'amministrazione comunale. Se i dati appena citati fanno ben sperare, a preoccupare è la percentuale (37,8%) di proprietari che dichiara di non avere alcun rapporto con le proloco o altri enti territoriali evidenziando dunque una fragilità a livello locale.

Nello stesso anno il Rapporto ha analizzato anche le professioni di filiera, constatando la difficoltà nel reperire esperti nel settore per la gestione e conservazione del patrimonio. Tra le criticità si evidenziano l'elevato costo del lavoro, la mancanza di disponibilità sul luogo, la mancanza di professionisti e la preparazione inadeguata.

Nel 2023 l'indagine ha messo in luce il potenziale ancora inespresso del *museo diffuso* di cui l'Italia dispone. Di fatti, il 70% dei castelli e il 54% delle ville presenta aree non utilizzate a causa di mancanza di risorse o di ostacoli burocratico-amministrativi per un totale stimato di 8 milioni di metri quadrati di superficie coperta. Tra i principali ostacoli,

(4) Fondazione per la Ricerca Economica e Sociale ETS, Osservatorio Patrimonio Culturale Privato, III Rapporto 2022, Gangemi Editore, Roma, 2022.

legati all'attuazione degli investimenti del PNRR, troviamo: la complessità delle procedure burocratiche e amministrative (37,91%), l'aumento generalizzato dei costi rispetto a quanto previsto nel progetto (20,26%), la lentezza delle autorizzazioni da parte delle soprintendenze (13,73%) e la difficoltà nel reperire competenze professionali per espletare le procedure (11,11%).

Sempre nel 2023 il Rapporto⁽⁵⁾ ha dedicato un approfondimento agli archivi storici. I dati raccolti si riferiscono al 26,9% di proprietari di dimore. Tra gli archivi rilevati, quasi un terzo risulta visitabile, sebbene per oltre la metà di questi è necessaria un'esplicita richiesta. Solo 2 su 10 vengono consultati annualmente da più di 100 operatori (soprintendenze, utenti privati, università, associazioni culturali locali). È particolarmente interessante notare che solo il 18,3% degli archivi risulta digitalizzato o in fase di digitalizzazione.

Nel 2024,⁽⁶⁾ infine, si è analizzato il profilo economico delle dimore. È emerso che il 20,8% svolge attività d'impresa con codice ATECO, il 23,3% svolge solo attività occasionali mentre il 56% afferma di non svolgerne alcuna.

Tuttavia, è utile osservare che il 44% svolge attualmente attività, il 31,8% non ha intenzione di intraprendere alcuna attività e il 24,2% sarebbe interessato a farlo ma non ha ancora trovato le condizioni favorevoli.

È stata analizzata anche la destinazione d'uso e la modalità di locazione degli immobili. Il 68,3% è abitato, l'11,6% dato in uso a terzi, e il 13,6% presenta entrambe le destinazioni. Quanto alle forme di locazione, prevalgono quelle a lungo termine (70,1%), seguite da affitti brevi (26%) e stagionali (3,9%).

Le serie storiche confermano la tendenza alla crescita degli investimenti in manutenzione e restauro delle dimore storiche. Nel 2024 la spesa complessiva è aumentata sia per gli interventi ordinari che per quelli straordinari superando il valore di quasi 2 milioni di euro. Tuttavia, nel triennio 2021-2024, persiste una quota significativa di proprietari di dimore storiche che non svolgono alcuna attività, mentre

(5) Fondazione per la Ricerca Economica e Sociale ETS, Osservatorio Patrimonio Culturale Privato, IV Rapporto 2023, Gangemi Editore, Roma, 2023.

(6) Fondazione per la Ricerca Economica e Sociale ETS, Osservatorio Patrimonio Culturale Privato, V Rapporto 2024, Gangemi Editore, Roma, 2024.

si assiste a una lieve contrazione delle attività di impresa con codice ATECO e a un andamento irregolare di quelle occasionali. Le visite e gli eventi registrano segnali di ripresa dopo la flessione del 2022 ma non raggiungono ancora i livelli pre-pandemici.

Il patrimonio culturale privato costituisce dunque un ambito strategico con ancora ampi margini di valorizzazione, ma rimane esposto a fragilità e criticità che richiedono politiche mirate, investimenti stabili e strumenti di supporto adeguati. È fondamentale proseguire lungo un percorso condiviso che consenta di liberarne tutto il potenziale culturale, sociale ed economico, a beneficio dell'intero sistema Paese.