

# OSSERVATORIO PATRIMONIO CULTURALE PRIVATO

## II RAPPORTO 2021

### Executive Summary

#### *Introduzione al secondo Rapporto 2021 dell'Osservatorio Patrimonio Culturale Privato*

Il **primo Rapporto dell'Osservatorio Patrimonio Culturale Privato**, presentato nell'autunno scorso, non si è limitato a fotografare gli effetti della pandemia sulla filiera produttiva e sulla rete sociale che ruota attorno alle dimore storiche, ma, per la prima volta, **ha delineato e mappato quello che in tale occasione è stato definito "il museo diffuso" delle dimore storiche private italiane**. Un museo diffuso in tutte le regioni e in tutte le realtà territoriali, anche le più piccole, che non compete ma anzi si **integra** con l'offerta culturale italiana nel suo complesso. I dati emersi parlano di oltre 45 milioni di visitatori nell'anno precedente la pandemia, un numero di poco inferiore a quello delle visite effettuate in tutti i musei italiani, contribuendo per il 48% anche agli introiti complessivi del comparto.

Quest'anno, nello spirito di accompagnare la ripresa e la resilienza del paese, **il secondo Rapporto si concentra proprio sulle potenzialità insite in questo variegato e parcellizzato universo di dimore storiche**. Potenzialità che si esprimono non solo nella confermata ripresa delle principali attività tipiche degli immobili storici, che oltre alla visite si articolano nell'organizzazione di eventi, nell'accoglienza, la ristorazione, la produzione vitivinicola e altre attività agricole, ma anche nell'accompagnamento alla transizione ecologica e digitale, con focus sull'economia circolare, sul sostegno all'inclusione **sociale**, sul risparmio energetico, sulla digitalizzazione dei servizi, sull'emersione di nuove competenze.

Potenzialità che rischiano tuttavia di rimanere inespresse se le stesse non saranno accompagnate da un lato dal concreto coinvolgimento di questo universo nelle sfide lanciate dal Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza e che vedono il patrimonio culturale

privato potenzialmente attore di numerosi interventi previsti dalle Missioni dello stesso e dall'altro da una rivisitazione e riforma di alcune norme che ostacolano questo processo, alcune delle quali già segnalate nel primo Rapporto. Questioni alle quali la Legge di bilancio 2021 (legge 30 dicembre 2020, n. 178) non ha offerto risposta. Quest'anno, il focus del secondo Rapporto è **sull'impresa sociale societaria** e la sua potenzialità nel settore per quanto evidenziato in tema di sostegno alle politiche di inclusione e sul ruolo delle dimore storiche soprattutto nelle piccole comunità, sulla circolazione dei beni immobili vincolati e la prelazione artistica.

Termometro di questa ripresa "con il freno a mano tirato" sono i dati, presentati nel Rapporto, relativi alle spese sostenute dai proprietari delle dimore storiche per gli interventi di manutenzione ordinari e straordinari nel corso degli anni, a partire dal 2005, cioè prima dell'avvento della crisi finanziaria del 2007-2008 e successiva recessione. I trend indicano un "affaticamento" del settore, prevalentemente rappresentato da gestioni familiari che si sono dovute confrontare ora anche con l'emergenza pandemica, come ben rappresentato nel primo Rapporto. Il valore assoluto tuttavia (1,3 miliardi di euro tra spese ordinarie e straordinarie nel 2021) ricorda come la conservazione e la valorizzazione del patrimonio culturale privato italiano rappresenti ancora un importante volano economico per l'economia locale e per il mantenimento delle numerose competenze e professionalità del mercato del lavoro di riferimento.

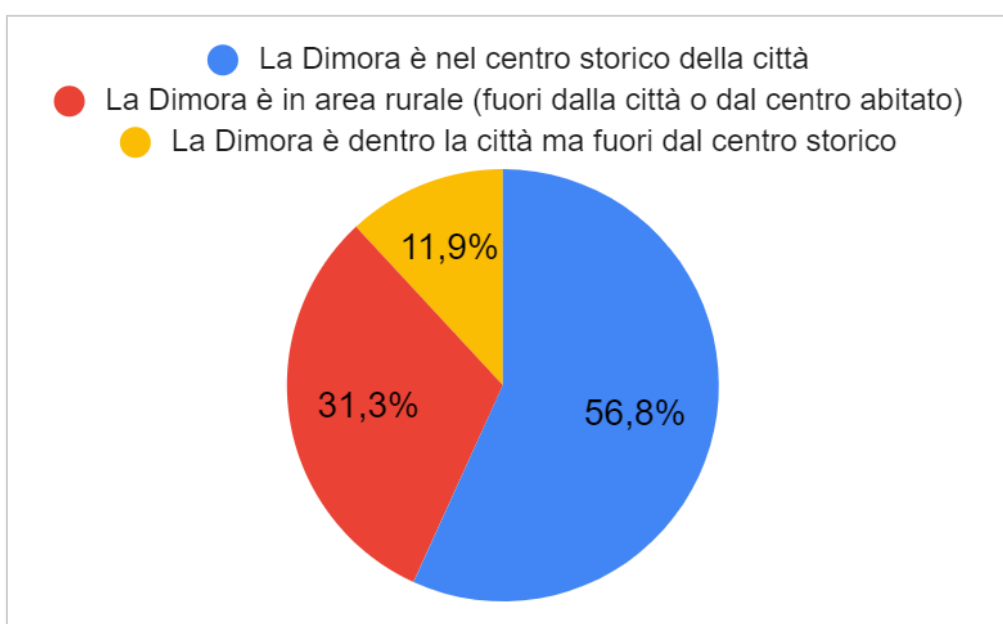
La rilevata contrazione degli investimenti non è da ricondurre solo ad una riduzione delle risorse ma anche ad una oggettiva difficoltà ad accedere a incentivi e bonus che non tengono conto delle **specificità delle dimore storiche**, sia di natura architettonica che strutturale, che amministrativa. Un'indagine dell'Osservatorio Patrimonio Culturale Privato in corso, che sarà presentata in occasione del Rapporto in programma per il prossimo anno, dimostrerà come la possibilità di riconoscere agli investimenti nel settore culturale privato un effettivo contributo alla realizzazione di taluni obiettivi di sviluppo sostenibile dell'Agenda 2030 offrirà alla finanza sostenibile interessanti sbocchi, se semplificate le procedure di investimento per la valorizzazione del bene. Nel solo anno 2019, infatti, sono stati messi a disposizione in Italia per investimenti

sostenibili 31 miliardi di euro (Assogestioni), mentre si stima che l'intero portafoglio del 2020 abbia superato gli 80 miliardi di euro (ESG News).

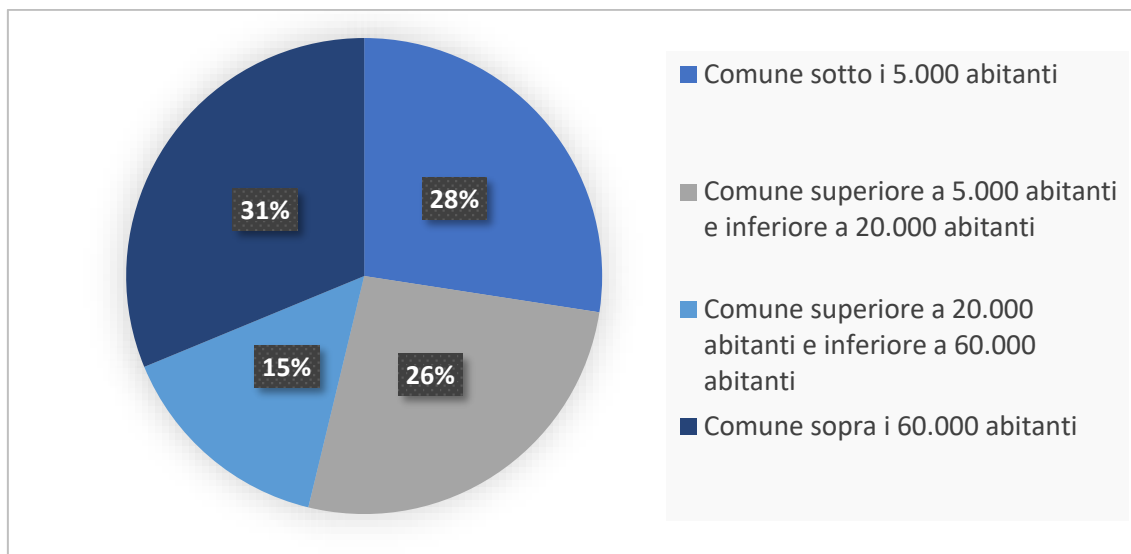
***Non solo palazzi e castelli nei grandi centri storici: le dimore storiche rappresentano un patrimonio diffuso su tutto il territorio, anche quello rurale e dei piccoli borghi, a gestione familiare.***

I dati raccolti quest'anno consolidano e confermano l'indagine dell'anno precedente e rilasciano l'immagine di una **rete diffusa di dimore** (oltre 37.700 stando alla rilevazione di Vincoli in rete, di cui 14.375 Case storiche, 12.704 Palazzi, 5.159 Ville, 1.296 Castelli e torri) **prevalentemente gestita da proprietari singoli e dalle loro famiglie** (l'85%), mentre la gestione mediante società e fondazioni/associazioni è residuale (rispettivamente meno del 12% e del 3%). Se è vero che la collocazione prevalente delle dimore è nei centri storici (il 56,8% la media nazionale) si rileva come nel complesso **oltre un quarto delle stesse si trovi in comuni sotto i 5.000 abitanti**. Percentuale quest'ultima che sfiora il 30% nel Nord del Paese. Inoltre, **il 31,3% delle dimore si trova in aree rurali del nostro Paese**. Percentuale quest'ultima che sale al 37,6% nel Nord del Paese e al 32,9% al Centro.

**Figura 1. Tipologia di area in cui il bene è collocato**



**Figura 2. Ubicazione dei beni storici privati (dati medi biennio 2020 – 2021)**



***Le attività d'impresa delle dimore storiche, resistenti alla pandemia. Ripresa dell'attività ricettiva e della ristorazione. Al palo ancora l'organizzazione di eventi.***

La pandemia non ha desertificato il tessuto produttivo delle dimore storiche e si rilevano **17.610 dimore storiche operanti in una o più filiere produttive (pari al 46,7% del totale)** di 37.708 beni registrati in Vincoli in rete).

**Tabella 1. L'universo dei beni per forma di attività**

	Non viene svolta alcuna attività	Vengono svolte attività senza codice Ateco	Vengono svolte attività sia con codice Ateco che senza codice Ateco	Vengono svolte attività solo con codice Ateco	<b>TOTALE COMPLESSIVO</b>
<i>Beni per forma di attività</i>	20.098	6.253	5.040	6.317	<b>37.708</b>

Percentuale che non registra grandi scostamenti ad una analisi territoriale, con una punta del 48,7% per il Nord del Paese, seguita dal 47,5% per il Mezzogiorno e il 41,8% per le regioni del Centro Italia. Su 10 dimore che svolgono attività commerciali, 4 svolgono attività solo con codice Ateco, 3 svolgono attività senza codice Ateco e 3 svolgono attività sia con codice Ateco che senza. Il settore della ricettività (di tipo prevalentemente extra alberghiero) rimane il comparto prevalente, svolto in via primaria o secondaria da quasi un terzo delle dimore (nel Mezzogiorno la metà delle dimore lo svolge come attività primaria), mentre un quarto di esse contribuisce alla filiera agroalimentare e un altro quarto all'organizzazione di eventi. Il settore della ristorazione vede attivo solo il 7% delle dimore. Nelle regioni del Nord si segnala tuttavia che quasi un quarto delle dimore svolge come attività primaria quella della "gestione e tutela del patrimonio storico". Dalla comparazione tra le attività rilevate nell'indagine 2020 e quella 2021 è possibile individuare come sia ripresa sensibilmente l'attività ricettiva (+ 5%) e quella della ristorazione (+ 4%), mentre vi sia un calo dell'organizzazione di eventi (- 4,2%).

Gli operatori, interrogati sui risultati previsti nel 2021, nel campo della ristorazione prevedono un miglioramento nel 58,50% dei casi, mentre il 34% un risultato analogo all'anno precedente. Al contrario nel comparto della ricettività, soltanto il 43,60% prevede un risultato migliore, il 44,40% un risultato analogo al 2020 e il 12% addirittura peggiore.

### ***Manutenzione delle dimore a rischio: il crollo della manutenzione ordinaria (-37%)***

Già nelle precedenti rilevazioni effettuate sul triennio 2014-2016, emergevano le quattro seguenti **criticità**: a) La contrazione delle spese sostenute per la manutenzione e la ristrutturazione di Castelli e Ville; b) Il calo della predisposizione dei proprietari agli investimenti per la tutela del patrimonio storico-privato; c) La concentrazione di spese e investimenti nelle dimore storiche adibite ad uso commerciale; d) Una minor fiducia dei rispondenti nella possibilità di interventi agevolativi da parte del legislatore.

Anche per le previsioni di spesa **2018-2022, erano prevalentemente opzionati gli investimenti per beni d'uso commerciale**, per una stima di investimento mediamente pari a 320.000 euro e 450.000 euro per investimenti con agevolazioni ad hoc.

L'indagine 2021 mostra come il 46,6% dei rispondenti afferma di aver operato interventi ordinari negli ultimi cinque anni, mentre il 26,43% prevede di farli nei prossimi cinque anni. Per il 19,44% dei rispondenti, questo tipo di interventi è ancora in corso, mentre soltanto per il 7,55% non sono stati fatti interventi ordinari negli ultimi cinque anni, né se ne prevedono per i prossimi cinque.

Proiettando questa rilevazione sull'universo delle dimore storiche censite da Vincoli in rete che hanno dichiarato di aver svolto lavori è possibile stimare una **spesa complessiva annua sostenuta dai proprietari delle suddette dimore quest'anno di 1,3 miliardi di euro, di cui 0,43 per spese ordinarie e 0,877 per spese straordinarie.**

Una **somma considerevole ma in calo rispetto alla precedente rilevazione del 2017** dove le dimore erano state al centro di investimenti per 1,5 miliardi di euro. Una contrazione registrata in particolare dal **crollo delle spese ordinarie**, passate da una media di 24.600 euro per immobile nel 2017 a 21.100 nel 2021 e il numero delle dimore interessate agli interventi calato da 28.000 a 20.500.

**Tabella 2. Gli investimenti in manutenzione delle dimore storiche**

<i>Per dettaglio di analisi</i>	Indagine 2017	Indagine 2021	Valori pro capite
<b>Universo dei beni culturali privati</b> <i>(Fonte: Vincoli in Rete)</i>	31.495 <sup>1</sup>	37.708	
<b>Beni culturali privati che hanno effettuato interventi ordinari</b>	28.000	20.500	
<b>Spesa complessiva per interventi ordinari</b>	688 milioni di €	433 milioni di € (-37% rispetto al 2017)	24.600 (2017) 21.100 (2021)
<b>Beni culturali privati che hanno effettuato interventi straordinari</b>	19.000	18.600	
<b>Spesa complessiva per interventi straordinari</b>	836 milioni di €	876 milioni di € (+4,8% rispetto al 2017)	44.000 (2017) 47.000 (2021)
<b>Spesa complessiva per interventi ordinari e straordinari</b>	1,5 miliardi di €	1,3 miliardi di €	

A tenere solo le spese straordinarie (+4,8%), probabilmente improcrastinabili e/o trascinate dai bonus edilizi introdotti dal governo<sup>2</sup>, il cui costo medio è tuttavia salito da 44.000 euro (2017) a 47.000 (2021). In particolare, si rileva un aumento degli oneri per i palazzi: per interventi di manutenzione straordinaria scende al 39% l'incidenza dei proprietari che dichiara di spendere fino a 25 mila euro, ma aumentano al 23,6% e al 27,7% coloro che dichiarano una spesa, rispettivamente, tra i 50 e 100 mila euro e sopra i 100 mila euro.

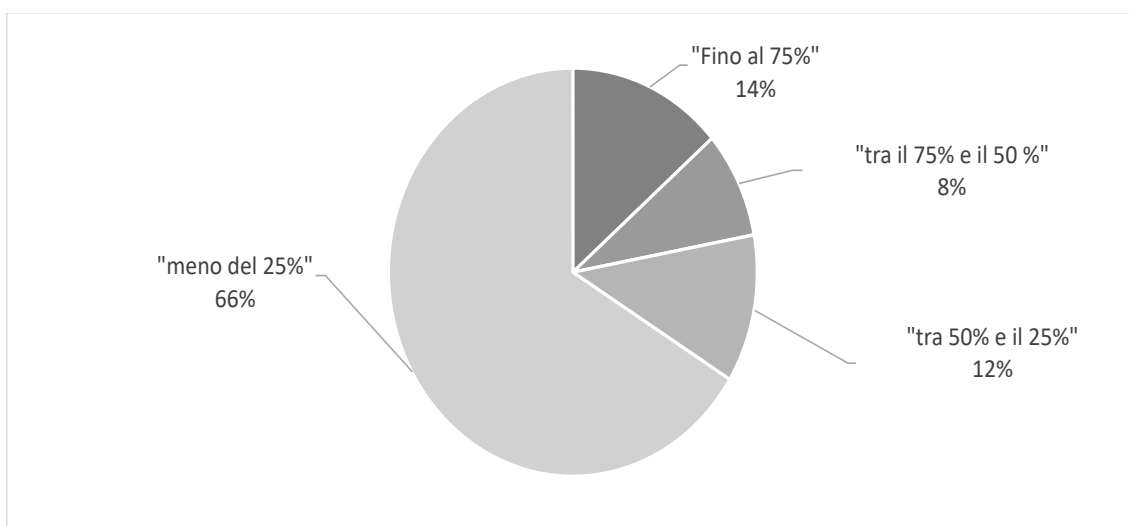
<sup>1</sup> Si ricorda che l'ICCD sta procedendo con il censimento dei beni culturali e per tale ragione il numero di immobili analizzati nel 2017 è diverso da quello 2021.

<sup>2</sup> Su questo tema va evidenziato che se per la natura e dimensione di questi beni i superbonus sismici ed edilizi impattano poco – anche per l'esclusione da questi benefici di alcune categorie catastali indipendentemente dal fatto che siano o meno vincolate, più utilizzate risultano essere le agevolazioni per il restauro delle facciate (? Si può affermare).

### **La sostenibilità ambientale e sociale delle dimore storiche**

In merito al potenziale delle dimore storiche alla luce della duplice transizione digitale ed ecologica è emerso come **l'11% dei proprietari** di dimore storiche negli ultimi 10 anni **ha provveduto all'installazione di impianti per produzione – o associati alla produzione - di energia rinnovabile**, anche se per il 66% di questi il contributo della **fonte rinnovabile copre meno di un quarto del fabbisogno energetico della dimora**.

**Figura 3. Il contributo delle fonti rinnovabili al bilancio energetico della dimora (in % sul totale del consumo)**



Dati che possono essere spiegati con la rilevanza dei vincoli sussistenti sull'immobile che impediscono interventi invasivi, ma probabilmente anche ampi spazi di miglioramento sia in termini di incentivazione che in termini di ricorso a tecnologie avanzate. Per quanto riguarda il bilancio energetico la percentuale dei rispondenti che ha selezionato almeno un'opzione è superiore nel gruppo agro (55%) rispetto al campione generale (44%).

**Sempre in tema ambientale il 15% delle dimore svolge attività che promuovono processi circolari**, una percentuale superiore al tasso di circolarità fornito nel Circularity Gap Report 2021 del Circle Economy pari all'8,6% nel 2019. A tale proposito quasi la



metà dei rispondenti (47%) ha segnalato una o più **difficoltà** nello svolgimento delle attività di innovazione e/o transizione prevalentemente per carenza di mezzi economici (il 55%) e/o per la complessità delle normative di riferimento (poco meno del 50%).

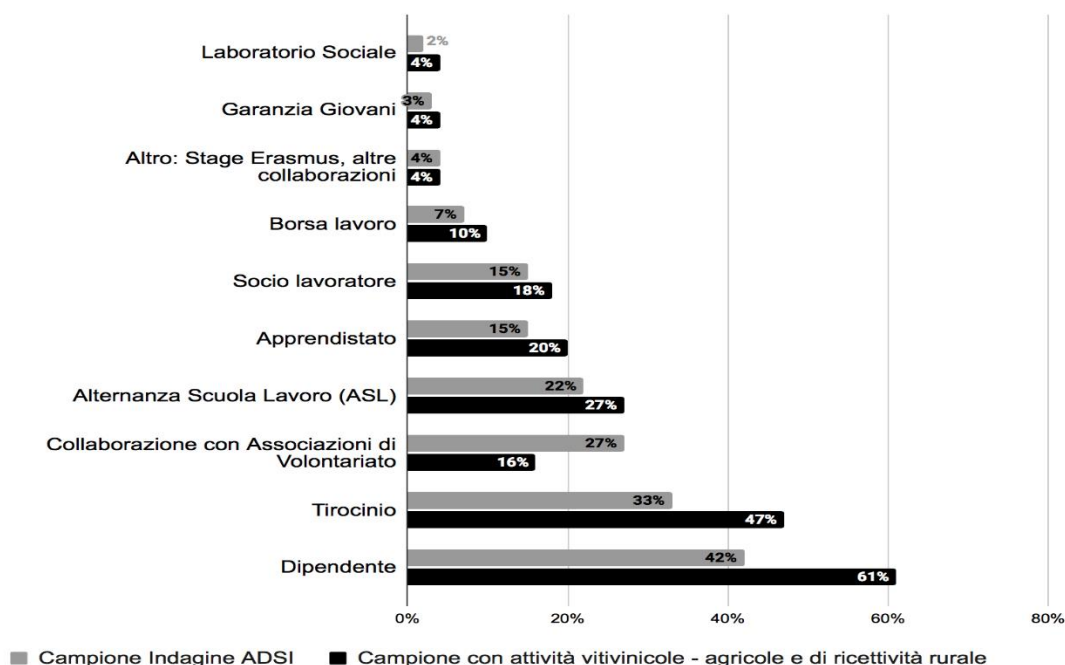
**I risultati dell'indagine mettono in luce come il 19% dei proprietari di dimore storiche ha predisposto delle attività di servizio per la comunità.** Di questi ben oltre la metà si adopera per sviluppare attività a favore dell'inclusività (67%) anche se un consistente numero denuncia difficoltà ad ottenere permessi per lo svolgimento delle attività (quasi il 30%) o difficoltà a lavorare in rete con altri soggetti del territorio (più del 25%).

### ***Lavorare con le dimore storiche***

Le forme di collaborazione con le dimore storiche sono molto variegata ma spesso legate all'attività prevalente svolta dalla dimora. Così se mediamente il 42% delle dimore presenta **dipendenti**, questa percentuale sale al 61% per le dimore che svolgono attività vitivinicole-agricole e di ricettività rurale. Lo stesso vale per i **tirocini**, ai quali quest'ultima tipologia di dimore fa ricorso nel 47% dei casi contro una media del 33%. Anche gli strumenti **dell'apprendistato, del socio lavoratore, e dell'alternanza scuola lavoro** presentano tassi maggiori per le dimore del mondo agricolo. Unica eccezione la collaborazione con il **mondo del volontariato**, con una media complessiva del **27%**, mentre le dimore del mondo agricolo sono ferme al 16%.

Ininfluenza la Garanzia giovani, scelta solo dal 3% delle dimore storiche (il 4% per il campione agricolo).

**Figura 4. Le modalità di coinvolgimento previste per le persone che collaborano con le dimore storiche: confronto tra i due gruppi**



**Il mercato del lavoro nelle filiere alimentate dalle dimore storiche si presenta molto frammentato e talune figure professionali sono di difficile reperibilità.** Le difficoltà denunciate dalle imprese nel reperire candidati idonei a ricoprire la figura professionale ricercata e sulle relative motivazioni, sono riconducibili a due tipologie, quali il ridotto numero di candidati o l’inadeguatezza dei candidati. Circa il **38% delle imprese dichiara di trovare difficoltà nel trovare “pittori, scultori, disegnatori e restauratori”**; su 10 imprese, 6 rilevano la difficoltà per mancanza di candidati e 4 per una preparazione inadeguata. Sono circa 1 su 4 le imprese che rilevano difficoltà di reperimento di professioni per la categoria di specialisti in scienze antropologiche e sociologiche, principalmente per l’inadeguatezza dei candidati (80%). Infine, solo 1 impresa su 10 rileva difficoltà nel trovare personale tecnico per musei e biblioteche (11%). Il motivo prevalente della difficoltà (89,5%) è legato a una preparazione inadeguata del candidato. (Dati Unioncamere – ANPAL, Sistema informativo sulle professioni Excelsior 2020)

### ***Le dimore storiche nella lotta allo spopolamento dei piccoli borghi***

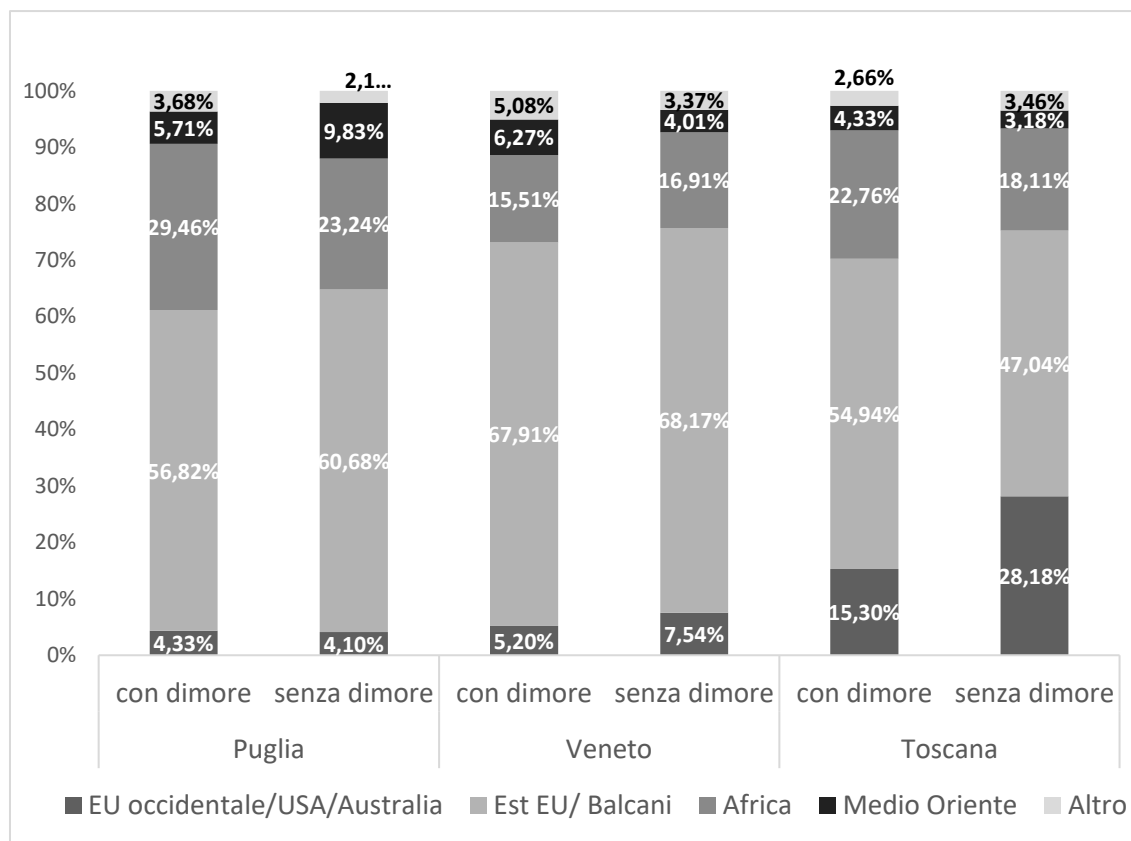
Nell'analisi dei borghi storici fornita dal precedente rapporto si è osservato il trend di spopolamento che affligge i borghi storici concentrando il campo di analisi a 21 piccoli comuni (con meno di 5mila abitanti) in area interna con dimora storica e 21 piccoli comuni in area interna senza dimora storica, rispettivamente per le tre regioni di Veneto, Toscana e Puglia, considerate come regioni campione a rappresentanza geografica rispettivamente per le tre macro aree italiane del Nord, Centro e Mezzogiorno.

Poiché di queste regioni solo i borghi della Toscana si mostravano in controtendenza, con tassi minori di spopolamento, si è introdotta nell'indagine di quest'anno una nuova variabile, ovvero i **“cittadini stranieri residenti in Italia”**, al fine di comprendere l'aumento di cittadini stranieri rispetto a quelli italiani residenti, che nel tempo si sono trasferiti al di fuori dei borghi storici.

Nelle tre regioni campione considerate, il Veneto risulta quella con più cittadini stranieri, con 483.972 stranieri residenti, seguita dalla Toscana, con 395.659 cittadini stranieri, e la Puglia, con 134.788 stranieri. Tuttavia, considerando la **percentuale di residenti stranieri sulla popolazione totale delle singole regioni**, la classifica vede in testa proprio la regione Toscana con il 10,79% per quota di residenti stranieri, seguita dal Veneto con 9,97% e dalla Puglia con 3,43% (Istat, 2021).

I risultati confermano l'ipotesi iniziale, ovvero che **la tendenza contraria allo spopolamento per i comuni toscani con dimore storiche deriva dalla compensazione del numero di cittadini stranieri** (cittadini provenienti dalle aree di Europa occidentale, Stati Uniti e Regno Unito) **che negli anni hanno progressivamente trasferito la residenza in questi borghi storici**. Contrastando il trend di spopolamento che affligge queste aree.

**Figura 5. Nazionalità di provenienza dei cittadini stranieri residenti nei comuni selezionati per le tre regioni di Puglia, Veneto e Toscana in area interna con e senza dimore storiche**



***Dalla legge di bilancio 2021 al DDL di riforma fiscale***

Nel primo rapporto si è evidenziato un approccio alquanto critico sul trattamento fiscale riservato agli immobili di interesse storico artistico di proprietà privata, proponendo alcuni possibili interventi volti a realizzare un più efficiente sistema di conservazione dei beni culturali privati.

In particolare, fra le proposte più significative avanzate si ricorda:

- a) l'opportunità di abbandonare l'ormai *vecchia* e poco significativa misura della detrazione fiscale, sostituendola con un credito d'imposta mutuato dal meccanismo previsto dal c.d. *Art bonus*<sup>3</sup>;
- b) sempre in tema di *Art bonus* invocavamo inoltre un'estensione del D.L. n. 83/2014 al patrimonio storico culturale di proprietà privata;
- c) con specifico riguardo, poi, agli immobili storici vincolati invocavamo sia la possibilità di riconoscere un trattamento agevolato ai fini IMU sia la sostituzione della poco significativa detrazione d'imposta nella misura del 19% ritornando alla deduzione dall'imponibile precedentemente prevista per le spese sostenute per la manutenzione di tali immobili e, comunque, la riviviscenza dell'abrogato art. 11, della legge n. 413/1991, che prevedeva per gli immobili di interesse storico e artistico l'applicazione "*in ogni caso*" della minor fra le tariffe di estimo previste per le abitazioni nella zona censuaria in cui tali immobili insistono.

La legge di bilancio 2021 (legge 30 dicembre 2020, n. 178) non ha offerto alcuna risposta alle istanze sopra rappresentate, essendosi limitata ad intervenire solo sulle risorse necessarie per l'esercizio della c.d. prelazione artistica, nonché a stanziare risorse per interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sugli edifici, di proprietà privata, di particolare valore artistico che ospitano conservatori musicali.

È di questi giorni la notizia dell'approvazione da parte del Consiglio dei ministri del (la bozza di) disegno di legge delega per "*la revisione del sistema fiscale*". L'art. 3 (rubricato "*Revisione del sistema di imposizione personale sui redditi*") prevede il "*riordino delle deduzioni dalla base imponibile e delle detrazioni dall'imposta lorda sul reddito delle*

---

<sup>3</sup> Per completezza si segnala che l'art. 65-*bis* inserito nel d.l. 25 maggio 2021, n. 73 (cd. Decreto Sostegni bis) dalla legge di conversione 23 luglio 2021, n. 106, ha in effetti previsto un credito d'imposta congegnato secondo il meccanismo dell'*Art bonus* (utilizzabile in compensazione, nonché cedibile a terzi) per le spese sostenute per il restauro e altri interventi conservativi sugli immobili storici artistici di proprietà private. Tale credito non è cumulabile con altri contributi o finanziamenti pubblici né con la detrazione d'imposta prevista dall'art. 15, comma 1, lett. g), del tur. Pur non potendosi non rimarcare il significato di tale disposizione, quale manifestazione di una (prima) attenzione del legislatore ai problemi delle Dimore Storiche, soprattutto in tempi di pandemia, non può, d'altro canto, non evidenziarsi la esiguità della misura, essendo solo previsto uno stanziamento di un milione di euro per gli anni 2021 e 202, che costituiscono limite massimo di spesa.

*persone fisiche, tenendo conto delle loro finalità e dei loro effetti sull'equità e sull'efficienza dell'imposta"* (lett. c). Il successivo art. 7 (rubricato *"Modernizzazione degli strumenti di mappatura degli immobili e revisione del catasto fabbricati"*) al comma 2, lett. c), dispone: *"prevedere, per le unità immobiliari riconosciute di interesse storico artistico, come individuate ai sensi dell'art. 10 del Codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, e successive modificazioni, adeguate riduzioni del valore patrimoniale medio ordinario che tengano conto dei particolari e più gravosi oneri di manutenzione e conservazione nonché del complesso dei vincoli legislativi alla destinazione, all'utilizzo, alla circolazione giuridica e al restauro"*<sup>4</sup>.

Non si può non cogliere, da un lato, **l'opportunità che la previsione del "riordino delle deduzioni dalla base imponibile e delle detrazioni dall'imposta"** potrà offrire per ritornare alla deduzione dall'imponibile delle spese sostenute per la manutenzione degli immobili di interesse storico e artistico in luogo dell'attuale e poco significativa detrazione d'imposta e, dall'altro lato, **l'espresso riconoscimento che gli immobili di interesse storico e artistico di proprietà privata devono godere di un trattamento fiscale particolare** che tenga conto *"dei particolari e più gravosi oneri di manutenzione e conservazione nonché del complesso dei vincoli legislativi alla destinazione, all'utilizzo, alla circolazione giuridica e al restauro"*. E si consideri che **i due principi di delega** appaiono doversi considerare concorrenti nel senso che *"dei particolari e più gravosi oneri di manutenzione e conservazione nonché del complesso dei vincoli legislativi alla destinazione, all'utilizzo, alla circolazione giuridica e al restauro"* **si deve tener conto non solo ai fini catastali** (con ciò operandosi una riviviscenza dell'abrogato art. 11, della legge n. 413/1991, da più tempo auspicata), **ma anche ai fini del "riordino delle deduzioni dalla base imponibile e delle detrazioni dall'imposta"** che, per espressa previsione del principio di delega di cui all'art. 3, deve tenere conto delle **"finalità"** che

---

<sup>4</sup> È il secondo segnale, a poca distanza di tempo dal citato art. 65-bis del d.l. n. 73/2021, che finalmente il legislatore mostra di accorgersi dell'importanza storico culturale del patrimonio culturale privato, come tale meritevole di tutela al pari del patrimonio pubblico.

si intendono perseguire, finalità, per l'appunto, individuabili nel principio di delega di cui all'art. 7 del medesimo disegno di legge.

Ciò premesso, abbiamo ritenuto utile approfondire alcuni temi, fra cui in particolare: a) l'utilizzo dell'impresa sociale ai fini della valorizzazione degli immobili di interesse storico artistico di proprietà privata in particolar modo nel caso in cui sia esercitata nell'immobile un'attività economica (*L'impresa sociale societaria per la tutela e la valorizzazione delle dimore storiche vincolate di proprietà privata*); b) le criticità rivenienti dall'attuale disciplina della prelazione artistica (*Prelazione artistica su quota di bene immobile indiviso*).

### ***L'impresa sociale societaria per la tutela e la valorizzazione delle dimore storiche vincolate di proprietà privata***

L'impresa sociale ha assunto un ruolo rilevante all'interno del panorama giuridico nazionale a seguito dell'entrata in vigore del D.lgs. n. 112/2017, così come modificato dal D.lgs. n. 95/2018, e del c.d. Codice del Terzo Settore (D.lgs. n. 117/2017), che ha operato una riorganizzazione complessiva della disciplina previgente in materia di enti *no profit*.

Con il termine **"impresa sociale"** s'identifica una **peculiare qualifica dell'attività di impresa d'interesse generale, svolta da enti privati, in via stabile e principale, senza scopo di lucro e per finalità civiche, solidaristiche e di utilità sociale**, che adotta modalità di gestione responsabili e trasparenti e favorisce il più ampio coinvolgimento dei lavoratori e degli utenti. L'adozione della qualifica *de qua* consente agli enti che l'assumono, in particolare alle società di cui al libro V del Codice Civile, di fruire, ad un tempo, di un **regime fiscale di favore e della possibilità di una parziale distribuzione degli utili conseguiti**; onde per cui l'acquisizione della medesima, ai fini della tutela e della valorizzazione dei beni rientranti nel **patrimonio culturale privato**, potrebbe rappresentare una valida soluzione di compromesso per diminuire la pressione fiscale gravante sui proprietari di detti beni, che esercitano attività d'impresa, e consentire un'efficiente conservazione e valorizzazione degli stessi, in quanto le attività di cui

trattasi sono espressamente riconosciute dal legislatore quali *“attività d’interesse generale”* (art. 2, lett. f, D.lgs. n. 112/2017). Le imprese sociali costituite in forma societaria, da un lato, possono destinare una quota inferiore al 50% degli utili e degli avanzi di gestione annuali – dedotte eventuali perdite maturate negli esercizi precedenti – alla distribuzione di dividendi ai soci, anche mediante aumento gratuito del capitale sociale o l'emissione di strumenti finanziari, nel limite dell’interesse massimo dei buoni postali fruttiferi aumentato di due punti e mezzo rispetto al capitale effettivamente versato; dall’altro, godono delle agevolazioni fiscali di cui all’art. 18 del D.lgs. n. 112/2017 e all’art. 82, co. 4 e 6, D.lgs. n. 117/2017. Tuttavia, l’adozione della predetta qualifica ad opera di società non si presenta scevra da problematiche applicative, specialmente sul piano gestorio, poiché, allo stato, non sono stati ancora emanati tutti i necessari decreti attuativi relativi al D.lgs. n. 112/2017, nonché al c.d. Codice del Terzo Settore.

### ***Circolazione dei beni immobili vincolati e prelazione artistica: disciplina, criticità e prospettive de iure condendo***

La circolazione dei beni di proprietà privata sottoposti a vincolo storico-artistico presenta delle precipue caratteristiche, che, sul piano procedurale e sostanziale, la differenziano dalla circolazione delle *res* non vincolate, prevedendo, da un lato, un obbligo di *“denuncia del trasferimento”* (art. 59 D.lgs. n. 42/2004) a carico di determinati soggetti, e, dall’altro, la facoltà per lo Stato di esercitare, seppur a determinate condizioni, il diritto di prelazione sui predetti beni ai sensi degli artt. 60 - 62 del D.lgs. n. 42/2004 (c.d. diritto di prelazione artistica).

Nelle ipotesi di trasferimento della proprietà *“a qualsiasi titolo”* (anche gratuito), in tutto o in parte, di beni immobili vincolati sussiste, a seconda del caso di specie, l’obbligo, da parte dell’alienante, dell’acquirente, dell’erede o del legatario, di effettuare la denuncia del trasferimento al competente Soprintendente del luogo ove è ubicato l’immobile. Inoltre, nei soli casi di alienazione a titolo oneroso e di conferimento in società di detti beni, è concessa la possibilità allo Stato, ovvero in ipotesi peculiari alla Regione o ad altro



ente territoriale interessato, di esercitare sugli stessi, a seguito della ricezione della denuncia di cui sopra, il c.d. diritto di prelazione artistica, consentendone l'acquisto al medesimo prezzo stabilito nell'atto di alienazione o al valore attribuito nell'atto di conferimento; diritto il cui fondamento si rinviene nell'art. 9 della Carta Costituzionale. **Pertanto, è evidente che la c.d. prelazione artistica rappresenta un "vincolo" significativo alla libera circolazione dei beni immobili vincolati, che dovrebbe venir meno quantomeno in due casi peculiari:** il conferimento in società dei predetti immobili (se non altro allorquando quest'ultima è qualificabile quale impresa sociale) e l'alienazione ai comproprietari della quota del bene vincolato indiviso. La facoltà accordata allo Stato di poter esercitare nei casi predetti il diritto di prelazione artistica, nella prima ipotesi, da un lato, disincentiva la costituzione di società, limitando fortemente la libertà d'iniziativa economica di cui all'art. 41 Cost., e, dall'altro, impedisce la diffusione dell'impresa sociale per la tutela e la valorizzazione di edifici storici vincolati; mentre, nella seconda, ostacola la riunione delle quote di un bene immobile vincolato indiviso in capo ad un unico proprietario, favorendo il fenomeno della frammentazione proprietaria. Di talché, è evidente la **necessità di un tempestivo intervento del legislatore in materia.** In particolare, si rileva che in sede di costituzione di imprese sociali societarie il legislatore dovrebbe favorire il conferimento di beni vincolati per lo svolgimento di attività di tutela e valorizzazione di edifici vincolati di cui all'art. 2, co. 1, lett. f) del D.lgs. n. 112/2017, evitando che lo Stato possa acquisire in dette ipotesi, in via di prelazione, il bene conferito, impedendo così la diffusione di attività d'interesse generale senza scopo di lucro, deputate alla realizzazione di finalità civiche, solidaristiche e di utilità sociale.