

## IV Rapporto 2023

### Osservatorio Patrimonio Culturale Privato

#### Introduzione a cura di Fabio Marchetti e Luciano Monti

#### Introduzione

##### *L'indagine campionaria 2023 presso i proprietari delle dimore storiche*

Per la consueta indagine annuale sul patrimonio immobiliare storico privato, giunta quest'anno alla quarta edizione, è stato somministrato un articolato e strutturato questionario, costruito attraverso il dialogo e il confronto con l'Associazione delle Dimore Storiche Italiane (ADSI), con Confagricoltura e Confedilizia. Oltre alla usuale anagrafica del bene censito, sua natura e collocazione sul territorio, e alla rilevazione delle attività svolte dal proprietario nel bene nel settore ricettivo, negli eventi, nelle visite e nella ristorazione (dati utili per cogliere le tendenze annuali sulle serie storiche), quest'anno una sezione apposita è stata dedicata alla gestione e digitalizzazione degli archivi storici presenti nelle dimore.

Ulteriori novità dell'indagine 2023 sono una sezione volta a valutare il contributo del patrimonio culturale privato allo sviluppo rurale, al turismo agricolo e alla filiera agroalimentare e una sezione dedicata a verificare l'accesso da parte dei proprietari di dimore storiche ai contributi europei messi a disposizione nel quadro del Piano di Ripresa e Resilienza e /o da altre risorse nazionali. Tra i nuovi apporti si segnala quello relativo alla mappatura degli stakeholder del patrimonio culturale privato, che sviluppa i risultati di una prima indagine avviata nel corso della ricerca precedente.

Grazie all'impegno di ADSI e di Confagricoltura, è stato possibile diffondere il questionario e raccogliere in tre mesi (da aprile a giugno 2023) le risposte da parte di 850 proprietari di dimore storiche vincolate, selezionati su base regionale, con un incremento rispetto al campione all'indagine dell'anno precedente superiore al 25%. Campione che rappresenta circa il 23% degli associati ADSI e il 2,4% dei

proprietari privati di dimore storiche censite in Vincoli in rete (35.745 unità, tra cui 14.375 case storiche, 12.704 palazzi e palazzine, 4.342 ville e casali, 1.229 torri e castelli, 1.279 casali, masserie, cascine e mulini, 1.409 chiese private ed ex conventi/abbazie).

### *Le dimore storiche sul territorio italiano tra potenzialità e rischi*

Anche nell'indagine illustrata in questo Rapporto emerge con chiarezza un dato oramai consolidato, ovvero che su 100 dimore storiche oltre 85 (l'anno scorso circa 84) sono di proprietà di persone fisiche, dunque a gestione familiare. Confermato anche l'atlante delle dimore storiche, con oltre un quarto di queste ultime collocate in piccoli (1,5 su 10 tra i 2.000 e i 5.000 abitanti) e piccolissimi comuni (1 su 10 sotto i 2.000 abitanti), a riprova della straordinaria diffusione di questo particolare patrimonio storico. Oltre una dimora su tre risulta inoltre essere all'interno di un borgo storico. Una su quattro in area rurale.

Della multifunzionalità delle dimore si è già trattato nel precedente Rapporto e dunque in questa sede giova soltanto ricordare come sia il carattere culturale, attrattivo e unico delle dimore storiche, a rappresentare il principale motore trainante per l'indotto turistico in questo particolare comparto. Una domanda che, se evasa, crea opportunità di sviluppo per una vasta gamma di servizi correlati, come accoglienza, ristorazione, commercio, tour guidati e attività ricreative locali oltre che un impatto positivo sull'occupazione.

La diversa struttura del campione stratificato di quest'anno non permette un paragone lineare con le attività svolte all'interno delle dimore storiche, ma non sfugge l'incremento della quota di imprese sociali o start-up innovative a vocazione sociale dei proprietari rispondenti, che risulta raddoppiata (dal 6,5% del 2022 al 12% dell'indagine 2023). Un segnale questo delle potenzialità in tale ambito già segnalato nel Rapporto dell'anno scorso.

Patrimonio culturale privato che tuttavia è ancora lungi dal poter esprimere tutto il suo potenziale se si considera che dall'indagine 2023 è emerso che il 47% delle dimore presenta porzioni di dimora attualmente inutilizzate, causa mancanza di risorse o presenza di ostacoli burocratico-amministrativi, nonostante i proprietari le vogliano rendere fruibili sia per uso privato sia per messa a reddito. Si stima, infatti, che vi siano oltre otto milioni di metri quadrati delle dimore storiche non utilizzati per queste regioni. Superficie, per fare un esempio, che rappresenta circa 1.700 volte l'estensione dei corpi di fabbrica della Reggia di Caserta e cento volte la volumetria complessiva dell'Empire State Building.

Allo stato dei fatti, tuttavia, si lamenta ancora il limitato impatto degli investimenti pubblici in questo ambito. La scarsa adesione ai bandi e agli avvisi pubblici sostenuti dal PNRR, evidenziata nel capitolo 5, e le difficoltà dei privati aggiudicatari di risorse PNRR a fronteggiare il caro prezzi e le rigidità (talvolta anacronistiche) nella programmazione loro imposte, dev'essere maggiormente indagata, in modo da capirne le possibili ragioni e, di conseguenza, agire per colmare questo vuoto, considerando che nel quadriennio tra 2020 e 2023 oltre il 66% degli intervistati non ha goduto di alcun tipo di agevolazione fiscale o incentivo per il bene.

Per cogliere, dunque, adeguatamente le opportunità offerte non solo dal suddetto Piano ma anche da eventuali strumenti e misure implementabili in futuro per le dimore storiche e per i parchi e giardini storici, si dovrebbe intervenire per liberare le risorse necessarie a porre i soggetti titolari di beni culturali privati nelle condizioni di continuare a garantire la manutenzione ordinaria e conservazione "preventiva", anche attraverso piani di valorizzazione economica che comprendano non solo il cofinanziamento di investimenti per la valorizzazione del bene, ma anche per il suo efficientamento energetico, finanziati con automatismi, quali il credito di imposta. Strumento quest'ultimo che si è dimostrato un buon volano di spesa per il PNRR e che è alla base del nuovo capitolo finanziato con le risorse mobilitate da REPowerEU.

Un'altra potenzialità registrata è quella relativa all'emergere di una consistente produzione di servizi (nelle sue varie sfere, dall'accoglienza all'organizzazione di eventi, visite, produzione agricola) realizzati in forma occasionale e destrutturata, cioè senza codice ATECO, da poco meno di un terzo dei proprietari delle dimore storiche. Attività che, adeguatamente incentivate, potrebbero, se strutturate, rappresentare un vero e proprio volano per la ripresa del settore e un valore aggiunto nella catena del valore.

Non è possibile, tuttavia, immaginare una strategia generalizzata per la valorizzazione. Come dimostrano i tre focus regionali dedicati a Emilia-Romagna, Lazio e Campania (Cap. 1.3), si registrano marcate differenze: in Emilia-Romagna, per esempio, il numero delle dimore nelle aree rurali è il quadruplo di quelle stimate nelle regioni del Lazio e della Campania. La regione con la più alta incidenza di dimore con attività d'impresa è il Friuli-Venezia Giulia, con oltre l'85% di dimore che svolge attività di impresa con o senza codice ATECO, mentre in Sicilia ed Emilia-Romagna in meno della metà delle dimore si registrano attività di impresa.

La strategia di valorizzazione del patrimonio culturale privato così delineato deve tuttavia tenere conto anche di due criticità.

La prima riguarda la distanza che il bene architettonico ha dal Comune-polo di riferimento (luogo dove generalmente sono collocati una stazione ferroviaria e i servizi primari per la collettività abitante nell'area). Il 53% delle dimore storiche risulta situata a oltre 20 minuti dal suddetto polo: l'8,6% è situato in un'area interna "periferica" distante 40 minuti dal polo e l'1,8% in area "ultraperiferica" distante sino a 75 minuti dal polo. Questi dati, consolidati sulle rilevazioni delle indagini precedenti, ci consegnano l'immagine di un patrimonio che per essere pienamente fruito, necessita di investimenti sulla mobilità secondaria che ne favoriscano la fruizione. Fruizione che non necessariamente è legata alla apertura della dimora, ma spesso è basata sul suo contributo alla cifra paesaggistica della via o del borgo dove è collocata o sulla capacità di riqualificare le aree circostanti.

La seconda criticità è rappresentata dal rischio di depauperamento del descritto patrimonio culturale privato. Va segnalata, infatti, l'allarmante percentuale di beni immobili collabenti o allo stato di rudere: proiettando i dati rilevati sull'universo di oltre 36mila dimore storiche, ne esce un panorama di circa cinquecento immobili in questo stato. Dato di per sé esiguo che, tuttavia, se sommato alle oltre duemila dimore né abitate né affittate, rappresenta una opportunità mancata di valorizzazione di molte delle aree italiane che soffrono di perifericità e di marginalità rispetto ai grandi attrattori e ai crescenti flussi del turismo culturale ed enogastronomico (una dimora su quattro è collocata in area a uso agricolo o forestale).

#### *Museo e archivio diffuso: un patrimonio di conoscenze e di competenze*

Nelle precedenti edizioni del Rapporto si è provato a tracciare il perimetro di quello che giustamente è stato denominato il più grande museo diffuso d'Italia, ovvero quella rete di dimore storiche private che svolgono attività museale strutturata oppure organizzano periodicamente visite all'interno dei propri immobili. Anche in questo ambito, la differente struttura del campione non permette in questa sede di evidenziare tendenze, purtuttavia è doveroso soffermarsi su alcuni dati che testimoniano la solidità di questo assunto.

Per quanto concerne la rilevazione delle aperture e visite (riferita all'anno precedente l'indagine, dunque a tutto il 2022), si stima siano oltre tredicimila le dimore che hanno svolto almeno un evento, di cui il oltre un quarto circa con ingresso gratuito (dato in calo rispetto all'anno precedente), coinvolgendo poco meno di venti milioni di visitatori, per il 70% di nazionalità italiana.

Il dato ancora più interessante è che quasi il 40% del numero complessivo degli eventi è stato di natura culturale (se si aggiungono anche gli eventi cinematografici, si sale al 53%), a testimonianza della rilevante influenza delle dimore storiche in questa filiera. Un altro dato rilevante è l'alto tasso di destagionalizzazione

dell'offerta, con oltre la metà degli eventi organizzati durante tutto l'arco dell'anno e un numero medio di aperture giornaliere all'anno pari a settanta.

La prevalente organizzazione destrutturata (solo una piccola parte delle dimore opera con il codice ATECO museale), se da un lato può rappresentare un fattore potenziale di crescita, dall'altro evidenzia la fragilità del comparto e l'impatto della precedente crisi pandemica. Le dimore organizzate in forma museale sono diminuite del 65% nel triennio 2019-2022. Le 547 dimore-museo attive riescono però ad attrarre oggi il doppio dei visitatori rispetto al periodo pre-pandemico (da 12,9 mila visitatori nel 2019 a 26,5 mila visitatori medi pro-capite nel 2022). Per contro, le dimore non organizzate in forma museale, ma che effettuano attività di visite, sono invece aumentate del 55% in tre anni, registrando tuttavia un numero di visitatori medi per unità diminuito drasticamente (una diminuzione dell'87% da una media di 3,7 mila visitatori medi pro-capite ai poco meno di 500 visitatori). Dati che dovrebbero indurre a prendere in seria considerazione questo particolare e destrutturato segmento della catena del valore, non già per regolamentarlo ma per incentivarlo, magari vincolandolo ad una soglia minima di aperture annue.

Gli investimenti pubblici in questo ambito presenterebbero ritorni promettenti (vedi Cap. 4.1), sia sotto il versante strettamente economico, con un moltiplicatore degli investimenti nel patrimonio storico e artistico pari a 2 (dato Unioncamere-Symbola), che quello occupazionale, con un moltiplicatore nel settore museale di 2,46 (dato Ambrosetti).

Il tema del mercato del lavoro inoltre rileva anche per delineare i possibili sbocchi professionali dei nostri giovani. L'indagine condotta nella primavera 2023 dall'Osservatorio Politiche Giovanili della Fondazione Bruno Visentini evidenzia che, su poco più di quattro studenti su dieci che intendono proseguire il proprio percorso con gli studi universitari (44,5%), il 4,6% degli studenti vorrebbe iscriversi a una facoltà di architettura, beni culturali e beni archeologici, mentre il 2% ha intenzione di iscriversi a un'accademia di belle arti (vedi Cap. 4.1). Leggendo questi dati in profondità si rilevano inoltre due aspetti da non sottovalutare. In primo

luogo, emerge con tutta evidenza come i percorsi accademici appena ricordati esercitano una attrazione più forte sulle ragazze (oltre 20 punti in più sulla media nazionale). In secondo luogo, chi opta per un percorso di studio culturale e creativo ha una maggiore propensione a rimanere in Italia rispetto alla media nazionale, con una differenza di 13,4 punti percentuali. Il dato suggerisce la possibilità che investimenti mirati in programmi di istruzione e formazione specifici per tali ambiti possano influenzare positivamente la permanenza di giovani talenti nel territorio italiano, contribuendo, di conseguenza, al rafforzamento della comunità culturale e creativa del Paese e contenendo il *brain drain* (la menzionata indagine dell'Osservatorio Politiche giovanili segnala che a livello nazionale solo poco più di 2 studenti su 10 vede sbocchi occupazionali nella propria città natale).

Una riflessione infine va fatta sugli archivi detenuti dai proprietari delle dimore storiche. Se è prematuro fornire una stima sul loro numero (meno di un terzo dei proprietari ha notificato alla competente Soprintendenza archivistica territoriale la presenza nella dimora di un archivio), il fatto che oltre un proprietario su quattro abbia dichiarato di custodirne uno (il 34% dei proprietari dei castelli, il 30% dei proprietari dei palazzi) lascia presupporre che anche in questo ambito si possa parlare di una rete diffusa su tutto il territorio (vedi Cap. 3.1) che conti qualche migliaia di archivi, in maggioranza di piccola dimensione (probabilmente la metà tra i cinque e i dieci metri lineari), ma talvolta oltre i cento metri lineari.

Emerge inoltre che il 56,3% degli archivi ha un proprio inventario e/o elenco di beni. Di questi, oltre la metà è cartaceo, ma vi è una quota importante di proprietari che ha provveduto a realizzare per il proprio archivio sia un inventario cartaceo che un inventario digitale (39,5%). Archivi che in prevalenza raccolgono documenti e le memorie relative alla storia della famiglia, documentazione amministrativa, corrispondenza, scritti, pergamene e documentazione fotografica.

Anche l'“archivio diffuso” si mostra in chiaroscuro perché, se da un lato il suo perimetro effettivo e la sua piena fruizione potrebbe fornire straordinari contributi alla valorizzazione e comprensione dell'identità culturale in determinati luoghi e

tempi, dall'altro risulta messo a rischio e frenato dall'attuale basso tasso di digitalizzazione dei documenti custoditi, in quanto solamente il 18,3% dei proprietari di archivio afferma di avere almeno una parte dell'archivio digitalizzato. Di questi ultimi, il 43% dichiara di aver digitalizzato meno di un quarto dell'archivio. Ancora più bassa la percentuale di proprietari (16%) che affermano di aver previsto investimenti negli ultimi cinque anni per il restauro o la conservazione di alcune opere all'interno del loro archivio.

### *Il contributo allo sviluppo rurale tra filiera corta e turismo agricolo*

Come pocanzi ricordato, una dimora su quattro è situata in area rurale, lontano dal centro abitato, in una zona per lo più destinata all'uso agricolo o forestale. Il 16% delle dimore storiche svolge anche attività agricole; di queste la produzione vinicola e/o vitivinicola rappresenta il 44,4%, (il 62% dei rispondenti afferma inoltre di seguire un tipo di coltivazione biologica), seguita dalla coltivazione di cereali (22,2%) e dall'olivicoltura (11,1% - un proprietario su tre conduce attività di produzione di olio di oliva). Significativa anche l'attività della frutticoltura e/o agrumicoltura, ortofloricoltura all'aperto, allevamento di bovini, coltivazione di pioppi e alberi per legni pregiati, fattoria didattica e forestazione.

Nelle aree rurali, le dimore storiche sono tra i maggiori soggetti economici che attivano crescita e sviluppo, anche grazie ad una produzione agricola a basso impatto ambientale e ad una ricettività turistica di tipo *slow*, legata ad un concetto di turismo esperienziale che immerge il visitatore nel contesto territoriale (vedi Cap. 2).

Anche in questo ambito la fotografia rilasciata dall'indagine 2023 ci mostra filiere fortemente connotate dall'ambito territoriale e con percentuali di PMI elevatissime. Sotto il primo profilo le dimore ubicate nel Nord Italia sono principalmente attive nel vinicolo/vitivinicolo, mentre al Centro e al Sud, oltre al vino, si producono cereali e soprattutto olio, che, come dimostrano anche i dati Istat, viene di fatto



prodotto a livello nazionale quasi esclusivamente nel Mezzogiorno: con l'eccezione, infatti, di Toscana e Lazio per l'area del Centro.

Sotto il secondo profilo, anche il comparto delle dimore storiche conferma la struttura a piramide con base larga, rappresentata da un numero molto ampio di piccoli produttori e un limitato numero di grandi produttori. Dalla rilevazione emerge che il 62% delle dimore producono meno di 100 ettolitri di vino all'anno, contro una media delle aziende vinificatrici del 76% (dato ISMEA) che contribuisce tuttavia solo all'1,1% della produzione nazionale.

Un elemento comune a tutte le dimore storiche attive nel settore agricolo è la particolare rilevanza della filiera corta: quasi tre rispondenti su quattro prevedono la vendita dei propri prodotti agricoli presso la propria dimora o spaccio aziendale.

Infine, in tema di turismo rurale, tre proprietari su quattro sostengono che questa tipologia di turismo ha avuto una crescita negli ultimi anni e guardano con fiducia al futuro. Secondo gli operatori intervistati questo sentimento è da attribuire all'aumento da un lato dei percorsi enogastronomici e alle visite esperienziali e dall'altro al sempre crescente desiderio dei turisti di evitare le mete maggiormente inflazionate.

#### *Le dimore storiche e "il mondo attorno", ovvero gli stakeholder del patrimonio culturale privato*

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 gestione, il management, la valorizzazione e la promozione di questi beni. Attorno a questi 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.

Nel caso del patrimonio culturale privato, l'analisi dei soggetti portatori di interessi, sviluppata nel capitolo 4.2, è quindi particolarmente complessa, poiché l'oggetto

dell'interesse è di natura privata, mentre i soggetti aventi un interesse possono essere sia di natura pubblica che di natura privata.

Nel precedente III Rapporto 2022 (Cap. 2.1) ci si era limitati a rilevare la quantità e la qualità delle relazioni con tre particolari *stakeholder*: le soprintendenze, le amministrazioni comunali e le proloco. Il quadro che è emerso mostra una qualità e quantità di relazioni maggiore con le soprintendenze e peggiore con le proloco e gli altri enti territoriali. Con questi ultimi, oltre il 37% dei proprietari intervistati nell'indagine 2022 addirittura dichiarava di non avere rapporti e poco meno del 15% rapporti mediocri o non buoni.

Quest'anno, invece, si è provato a “mappare” l'universo dei soggetti che a vario titolo interagiscono con le dimore storiche classificandoli sia in base alla loro tipologia di appartenenza e attività svolte, sia per il grado di interesse e influenza. Senza la pretesa di essere esaustivi si è dunque indagato sul ruolo non solo delle soprintendenze, ma anche di enti pubblici come l'Agenzia Nazionale del Turismo, l'ANCI, variegati enti con competenze territoriali come l'Istituto Regionale Ville Venete e associazioni private e del terzo settore attive in vari ambiti (dalla promozione territoriale al *crowdfunding*). Nel novero anche i cosiddetti “*stakeholder* collettivi”, quali gli abitanti delle località, borghi, comuni e città dove sono situate le dimore storiche, che, tramite il sostegno alle attività da parte della comunità locale, riescono a sostenere i proprietari nella valorizzazione e tutela del bene. Infine, gli *stakeholder* istituzionali, sociali e della cultura.

In questo contesto si è provato a verificare la gerarchia degli interessi alla base dell'operare di alcuni di questi *stakeholder* chiave, restituendo un quadro molto variegato. Se le soprintendenze si dedicano in egual misura e principalmente ad attività di controllo, di autorizzazione e di restauro, seguite poi da attività di valorizzazione, per gli enti pubblici il maggior interesse in questo caso concerne le attività di valorizzazione, seguite dalle attività di raccolta fondi e di restauro e manutenzione. Per quando riguarda le associazioni no profit e i privati, l'interesse

primario è la raccolta di finanziamenti, seguito da attività per la valorizzazione e il restauro, e in minima parte le attività di controllo e processi autorizzativi.

Una strategia di promozione e valorizzazione del patrimonio culturale privato dovrà tenere conto di tutti gli *stakeholder* menzionati e della auspicata sinergia dei variegati interessi che essi rappresentano e dalle priorità che orientano il loro rispettivo operare.

### *Stato dell'arte della disciplina fiscale e prospettive di riforma*

Il regime fiscale riservato alle dimore storiche possedute da soggetti privati è da tempo che attende delle modifiche in grado, finalmente, di restituire una certa dignità all'impianto agevolativo.

In particolare, analizzando l'ultimo decennio o poco più, si evidenzia un netto peggioramento del trattamento fiscale riservato alle dimore storiche in quasi tutti i comparti impositivi.

La disciplina della tassazione diretta, a seguito dello smantellamento dell'impianto di favore a suo tempo contenuto nella legge n. 413 del 1991 per effetto della riforma avviata nel 2012, non sembra più essere allineata a quelli che sono gli insegnamenti della Corte costituzionale (sentenza. 28 novembre 2003, n. 346; sentenza 28 novembre 2003, n. 345). Questa, come noto, ha più volte, evidenziato il carattere compensativo - in considerazione degli oneri e dei vincoli imposti dal Codice dei Beni Culturali - delle misure tributarie previste per i beni culturali di proprietà di privati. Poiché, infatti, il regime giuridico dei beni culturali in generale riduce il valore economico di detti beni dando luogo a minor capacità contributiva (art. 53 Cost.), il trattamento di favore non rappresenta un "privilegio", ma un'*equa compensazione*.

Sotto questo profilo, l'incapacità dell'attuale regime di determinazione del reddito fondiario di riconoscere gli oneri sopportati dai proprietari degli immobili e la scarsa efficacia e razionalità del sistema di detrazioni fiscali non consente, ad oggi, di ritenere rispettato il suddetto principio. Come è noto, infatti, con l'art. 4, comma

5-quater, d.l. 2 marzo 2012, n. 16, convertito con modificazioni dalla legge 26 aprile 2012 n. 44, ha ridisegnato dal periodo d'imposta 2012 il descritto regime fiscale. Tale disposizione ha eliminato la possibilità di determinare il reddito imponibile relativo agli immobili locati secondo il criterio della "rendita figurativa" e ha introdotto un nuovo sistema di minore convenienza, basato soltanto sul riconoscimento di una maggiore riduzione forfettaria del canone rispetto a quella prevista in via ordinaria per gli immobili che non presentano un interesse storico o artistico. Inoltre, è stato eliminato il sistema di totale deducibilità dal reddito per gli interventi di conservazione o di restauro sui beni vincolati. Ad oggi, il principio della deducibilità dal reddito delle spese di restauro è stato sostituito da quello di una limitata detrazione d'imposta (nella misura del 19%).

Salvo che in alcuni casi (come in materia di agevolazioni previste in materia imposta di successione e donazioni di beni culturali, dove le agevolazioni sono ancora esistenti) si è così assistito anche ad un generale peggioramento nel comparto della tassazione locale (si pensi ad esempio alla disciplina IMU che esclude, per le abitazioni censite in cat. A/9, il beneficio dell'esenzione prevista per le abitazioni principali), così come in quella indiretta sui trasferimenti (si pensi alla soppressione delle norme agevolative in materia di imposta di registro).

Seppur, infine, negli ultimi anni il Legislatore ha tentato di introdurre misure di vario tipo (il noto "Bonus restauro" ex "Decreto Sostegni-bis") si è trattato, comunque, di agevolazioni temporanee e limitate anche sotto il profilo della dotazione finanziaria. Infine, anche le note misure di forte incentivazione dell'edilizia privata mediante i c.d. "bonus edilizi" hanno avuto un impatto non decisivo per i proprietari delle dimore storiche (atteso che, in molti casi, ne sono stati esclusi).

Come è noto, sulla G.U. del 14 agosto 2023 è stata pubblicata la legge 9 agosto 2023, n. 111 contenente "*Delega al Governo per la riforma fiscale*".

Con riguardo al tema qui di interesse, c'è da segnalare che la legge delega si discosta in parte dai precedenti disegni di legge, prevedendo che il legislatore delegato, nell'ambito della riforma dell'IRPEF, "valuti", tra l'altro, le "*esigenze di*

*tutela, manutenzione e conservazione dei beni culturali (articolo 10 del codice dei beni culturali, D. Lgs. n. 42 del 2004)”. Se non è allo stato chiaro come, quando e se tali previsioni di delega troveranno concreta attuazione, ad oggi si può dire che è auspicabile un generale ripensamento della materia che investa, organicamente ed estensivamente (i.e. non solo l’IRPEF), tutta la disciplina fiscale delle dimore storiche. Per alcune possibili direttrici di riforma sia consentito a rinviare ad un precedente contributo (MARCHETTI F., La valorizzazione sociale ed economica del patrimonio culturale, in Atti del convegno ADSI “I beni culturali: fruizione, riqualificazione, agevolazione”, Verona 15 dicembre 2021.)*

#### *Il trust come strumento di segregazione e valorizzazione del patrimonio storico culturale privato*

Infine, il Rapporto di quest’anno si è occupato di indagare un tema innovativo quanto di potenziale interesse per tutti i proprietari di dimore storiche: ovverosia, il passaggio generazionale delle dimore storiche e, in particolare, l’utilizzabilità a tali fini dell’istituto del *trust*.

Come è noto, infatti, uno dei principali istituti che consente di agevolare il passaggio generazionale dei patrimoni e, dunque, anche degli immobili storici, evitando il depauperamento del valore degli stessi e garantendo la permanenza dell’immobile nel c.d. “patrimonio familiare”, può essere rappresentato dal *trust*.

In questo senso, il conferimento in *trust* di una dimora storica consente di programmare il passaggio generazionale, evitando potenziali liti fra i futuri eredi del disponente in merito alla gestione dell’immobile ovvero alla sua alienazione e consentendo ai medesimi di preservare il valore dell’immobile e di ricevere dal *trustee* il reddito prodotto attraverso la locazione del bene ovvero dalle attività produttive ad esso connesse. Il *trust*, dunque, ben si presta ad essere utilizzato ai fini di un’accurata pianificazione del passaggio generazionale della ricchezza, preservando situazioni familiari conflittuali e favorendo il soddisfacimento degli interessi economici dei beneficiari.

Questa possibilità offerta dal *trust* diviene particolarmente attuale ed interessante alla luce delle ultime indicazioni fornite dall’Agenzia delle Entrate con la circolare 34/E del 20 ottobre 2022, nella quale, finalmente ponendo fine ad un defatigante contenzioso, l’Amministrazione ha preso atto e fatto proprio un orientamento in tema di tassazione indiretta sui trasferimenti di beni in *trust* particolarmente favorevole al contribuente. Con riferimento all’imposizione indiretta del *trust*, infatti, l’Agenzia delle Entrate, nella circolare sopraindicata, superando le proprie indicazioni sulla questione, contenute nei precedenti documenti di prassi, prende atto dell’ormai consolidato orientamento della Suprema Corte, il quale sancisce che l’atto istitutivo con cui il disponente esprime la volontà di costituire il *trust*, è assoggettato all’imposta di registro in misura fissa anche quando nel medesimo atto venga disposta la dotazione patrimoniale al *trust*.

Su un piano generale, non si può tuttavia fare a meno di considerare che sarebbe urgente che nel nostro ordinamento siano introdotte figure giuridiche analoghe al *trust*, e cioè caratterizzate dalla segregazione dei beni o patrimoni conferiti a terzi per la loro amministrazione, come già fatto da altri ordinamenti di *civil law* (in particolare, Lussemburgo, San Marino, mentre la Svizzera ha pubblicato un progetto preliminare di legge sul *trust*).

Una figura analoga al *trust*, che potrebbe essere introdotta nel nostro ordinamento fondandosi su strumenti giuridici propri del nostro sistema giuridico, potrebbe essere il contratto di *affidamento fiduciario*, al momento solo di elaborazione dottrina (una ‘variante’ semplificata, sempre fondata su strumenti giuridici propri del nostro ordinamento, potrebbe essere l’amministrazione fiduciaria di fondi speciali vincolati ad uno scopo meritevole di tutela). È del tutto evidente, infatti, che poter contare su un istituto disciplinato dal nostro ordinamento che consenta una *segregazione* patrimoniale dei beni affidati in amministrazione (fra cui ben potrebbero essere gli immobili storici) significherebbe non dover ricorrere per la regolamentazione della fattispecie a leggi di altri ordinamenti (segnatamente di *common law*), ma di poter fare affidamento su una legge italiana di ben più immediata, certa e semplice applicazione.