

OSSERVATORIO PATRIMONIO CULTURALE PRIVATO

V RAPPORTO
2024





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

**OSSERVATORIO
PATRIMONIO CULTURALE
PRIVATO**

**V RAPPORTO
2024**

E con il contributo e il sostegno di

ADSI
Associazione Dimore Storiche Italiane

 Confagricoltura

 **CONFEDILIZIA**

ICSC
ISTITUTO PER IL CREDITO
SPORTIVO E CULTURALE

COORDINATORE DELLA RICERCA E CURATORE DEL RAPPORTO

Luciano Monti

GRUPPO DI RICERCA

Claudia Cioffi

Valerio Martinelli

Francesco Salate

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

Introduzione del curatore

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

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 porzioni 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 culturastatali 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 importante 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 costantemente: 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 iniziative 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 dimostra 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 Archivistica, 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.