

# OSSERVATORIO PATRIMONIO CULTURALE PRIVATO

## VI RAPPORTO 2025



**GANGEMI EDITORE\***  
INTERNATIONAL



Con il contributo e il sostegno di



## COORDINATORE SCIENTIFICO DELLA RICERCA E CURATORE DEL RAPPORTO

Luciano Monti

## GRUPPO DI RICERCA

Emanuela Caramia

Claudia Cioffi

Ludovica Illuminati

Francesco Salate

Giulio Vannini

## COMITATO DI INDIRIZZO

Giordano Emo Capodilista

Giovanni Ciarrocca

Alberto Clavarino

Vincenzo Lenucci

Alessandra Meucci Egidì

Giorgio Spaziani Testa

# Executive Summary

## *L'indagine annuale sulle dimore storiche private*

Il VI Rapporto dell'Osservatorio sul Patrimonio Culturale Privato, promosso dalla Fondazione per la Ricerca Economica e Sociale ETS con il contributo del Ministero della Cultura e il sostegno dell'Associazione Dimore Storiche Italiane (ADSI), Confagricoltura, Confedilizia e Fondazione Pescaraabruzzo, fotografa lo stato e l'evoluzione delle dimore storiche private italiane sottoposte a vincolo. L'indagine annuale, riferita all'evoluzione del mercato nel 2024, si è basata, come di consueto, su un questionario somministrato agli oltre 4.000 soci di ADSI; il campione selezionato, pari a 614 rispondenti, è stato pesato per regione e tipologia di bene grazie all'algoritmo IPFP (*Iterative Proportional Fitting Procedure*), per una rappresentatività riferita a 36.417 immobili estratti dalla banca dati "Vincoli in Rete" messa a disposizione del Ministero della Cultura.

Tutte le percentuali presentate e commentate in questo rapporto sono dunque riferite a questo universo, mentre le stime sulla consistenza di quello che è stato definito il più grande "museo diffuso d'Italia" sono rapportate ad un universo più ampio pari a circa 45mila dimore private, tante sono quelle rilevate all'interno della menzionata banca dati "Vincoli in Rete" come di proprietà privata (esclusi i beni ecclesiastici).

## *La composizione e la distribuzione del patrimonio*

La maggior parte dei beni è rappresentata da palazzi (40,2%), ville (33,7%) e castelli (11,2%), con una significativa concentrazione in Veneto, Toscana, Emilia-Romagna e Marche, mentre le province più rappresentate sono Firenze e Bologna.

Il 40,7% è situato in borghi storici e il 22% in aree interne. Quest'ultimo dato sottolinea ancora una volta la pervasività del museo diffuso su tutto il territorio nazionale e la centralità dello stesso nelle aree più remote del Paese, dove talvolta possono rappresentare l'unica fonte di attrattività di flussi turistici e dunque volano per la ripresa dello sviluppo economico e sociale

delle collettività locali. Per contro il posizionamento di una dimora storica in suddette aree può rappresentare un notevole freno alla sua valorizzazione se non inclusa in iniziative volte a facilitarne la fruizione (comunicazione digitale, infrastrutture viarie ecc.).

#### *Destinazione e uso delle dimore storiche private*

Il 56,1% dei beni è utilizzato a scopo abitativo dai proprietari. Il 35% è destinato invece a locazione, prevalentemente a lungo termine (65,7%), con contratti liberi (58,1%) o contratti regolamentati ex legge n. 431 del 1998 (41,9%). Il fatto che oltre la metà delle dimore sia tuttora abitata dai loro proprietari da un lato rappresenta una garanzia per la manutenzione e la conservazione del bene, ma dall'altro pone limiti fisiologici allo sviluppo delle attività economiche e sociali e di questo se ne tiene conto nelle successive stime sul potenziale di sviluppo del settore.

Un altro elemento da tenere in conto deriva dalla scarsa adattabilità alle esigenze moderne delle dimore storiche, dai vincoli normativi e da costi elevati e burocrazia. Relativamente alle locazioni, inoltre, l'8% dei proprietari segnala problemi nel rientrare in possesso dell'immobile alla scadenza dei contratti.

Un focus regionale ha inoltre messo in evidenza come in Toscana si registri la maggiore attività imprenditoriale strutturata (con codice ATECO); in Abruzzo prevalga la localizzazione nei piccoli comuni e la formula della locazione breve, mentre in Lombardia vi sia il maggiore equilibrio tra centro storico e zona rurale, con una buona presenza di attività occasionali (senza codice ATECO).

#### *Le dimore storiche al centro dello sviluppo economico e sociale locale*

Le dimore storiche si confermano motori di sviluppo locale, specie in aree interne e rurali. Il 48,8% ha attivato collaborazioni con operatori enogastronomici, il 41,5% con guide turistiche e il 31,7% con operatori *outdoor*.

Nel complesso, il 60% delle dimore svolge attività produttive, di cui il 20% in forma d'impresa (con codice ATECO). I settori principali sono: la ricettività e la gestione immobiliare (45,7%),

l'agroalimentare e vitivinicolo (17,3%), la gestione culturale del bene (13%), gli eventi e le cerimonie (9,3%).

La quota di dimore senza attività è scesa dal 53% (2021) al 41% (2025), mentre cresce il numero di proprietari intenzionati ad avviare nuove attività. Si stimano circa 7.000 nuove potenziali attivazioni se sostenute da incentivi per le ristrutturazioni e il recupero delle aree delle dimore attualmente non utilizzate.

### *Il museo diffuso*

Nel 2024, il 45% dei beni ha ospitato almeno un evento, con una media di 14,7 eventi per dimora (in aumento rispetto al 2023). Il 37% ha offerto eventi gratuiti o sociali. Le visite culturali sono in aumento: il 41,9% delle dimore ha ricevuto almeno un visitatore, con una media di 1.849 visitatori all'anno per dimora, anche se i giorni di apertura si sono ridotti (media: 57 giorni annui).

Si stimano complessivamente oltre 35 milioni di visitatori nel 2024. Un dato, questo, che certifica una sensibile crescita rispetto a quella dell'anno precedente, che dunque promette di confermare una tendenza a ritornare nei prossimi anni sui livelli prepandemici, quando i visitatori delle dimore storiche hanno superato i 45milioni, rappresentando circa la metà dell'offerta museale italiana.

L'accessibilità scolastica è invece ancora limitata: il 42% dei beni non ha ricevuto scolaresche nel 2024.

### *La nuova sfida degli affitti brevi*

Circa 3.700 dimore effettuano locazioni brevi, il 46,3% ha registrato un aumento della domanda. La promozione avviene principalmente tramite piattaforme digitali (75%) e siti web dedicati (68%).

Il contributo delle dimore storiche alla valorizzazione dei territori è fortemente percepito: l'80,5% dei proprietari ritiene che l'attività di locazione breve favorisca lo sviluppo culturale ed economico locale. Le dimore attivano, infatti, collaborazioni con il settore enogastronomico

(48,8%); guide turistiche e *tour operator* (41,5%) ed esperienze *outdoor* e naturalistiche (31,7%).

Tuttavia, molti operatori lamentano ostacoli normativi, in particolare per l'adeguamento al Codice Identificativo Nazionale (CIN). Altre criticità riscontrate sono la rigidità strutturale degli immobili storici, gli elevati costi di manutenzione, i vincoli urbanistici e autorizzativi, la scarsa domanda nei territori meno attrattivi e l'inadeguatezza delle piattaforme di locazione breve.

I proprietari auspicano dunque semplificazioni normative, agevolazioni fiscali (cedolare secca al 10%, riduzione IMU), norme ad hoc per gli immobili vincolati e una maggiore coerenza tra livelli istituzionali.

### *La vocazione agricola e rurale*

Le dimore storiche private italiane, spesso situate in piccoli comuni rurali, rappresentano un importante ponte tra cultura, agricoltura e turismo. La loro ubicazione strategica e la capacità di attivare economie locali rendono queste proprietà presidi di sviluppo sostenibile.

Oltre una dimora su quattro è collocata in borghi con meno di 5.000 abitanti, contribuendo a contrastare l'*overtourism* delle grandi città grazie a un'offerta turistica *slow* ed esperienziale, fortemente legata al paesaggio, alle tradizioni e alla qualità agroalimentare.

Secondo i risultati dell'indagine 2025, l'attività agricola è contenuta in un numero limitato di dimore (il 4,6%), prevalentemente nel settore della viticoltura e produzione di vino autoctono (36%) e nella produzione di cereali e olivicoltura (21% ciascuna).

Il 30% vende i propri prodotti solo sul mercato interno; il 25% esporta meno del 10%; il 21% esporta tra il 30% e il 50%. A livello nazionale, i principali mercati esteri per il vino italiano sono gli Stati Uniti, seguiti dai Paesi UE. Tuttavia, tra le dimore storiche: l'80% indica l'Europa come mercato principale; solo il 15% gli USA e il 5% l'Asia.

Il 39% delle dimore con attività agricola ottiene oltre tre quarti del proprio reddito da essa, a conferma che si tratta spesso di un'attività strutturale, e non marginale. Il dato è in crescita

rispetto al 2023 (+17%), in linea con il trend nazionale di aumento della produzione agricola e del valore aggiunto.

La vendita diretta in azienda è il canale preferito (38%), seguita da vendita online ed esportazione tramite intermediari (23%). Tuttavia, l'e-commerce rappresenta ancora una fetta marginale del fatturato e oltre la metà degli intervistati dichiara che meno del 10% delle entrate deriva dall'online.

Nonostante ciò, il 61% dei rispondenti è favorevole alla creazione di un canale e-commerce unico dedicato ai prodotti delle dimore storiche, a dimostrazione dell'interesse a migliorare visibilità e distribuzione, pur con riserve operative da approfondire.

Tra i proprietari con attività vitivinicola, tutti offrono anche percorsi di degustazione e l'effetto è tangibile: l'85% ha registrato un aumento delle visite, di cui quasi un terzo superiore al 30%, prevalentemente concentrate in visite a cantine e aziende (50%); promozione turistica del territorio (30%); eventi e percorsi nei vigneti (10%).

Le esperienze maggiormente proposte includono: abbinamenti vino-cibo locale (33%); eventi tematici o culturali legati al vino (20%); trekking tra vigneti e percorsi naturalistici (13%); eventi esclusivi con chef e sommelier (13%). Meno diffusi i percorsi di benessere e vendemmia attiva (7% ciascuna).

I visitatori provengono in modo equilibrato dall'Italia ed estero. Il target principale ha età tra i 31 e i 64 anni, mentre i giovani (18-30 anni) sono in calo, e ciò suggerisce di programmare iniziative volte ad attrarre nuovi segmenti attraverso esperienze più dinamiche e coinvolgenti.

Le leve per incrementare questo settore sono state evidenziate dai proprietari e in sintesi consistono in una auspicata maggiore digitalizzazione, il rafforzamento dei canali di export e promozione, attenzione ai giovani e alle nuove forme di turismo attivo e infine sostegno istituzionale e strategie condivise per integrare cultura, agricoltura e territorio.



## *Il ruolo della finanza di impatto e del fund raising*

L'indagine 2025 esplora per la prima volta in modo sistematico l'interazione tra patrimonio culturale privato e strumenti di finanziamento alternativi, come fundraising, crowdfunding, Art Bonus, fondazioni bancarie e finanza d'impatto, evidenziando barriere, potenzialità e prospettive.

Tradizionalmente, il sistema culturale italiano si è basato su finanziamenti pubblici e un forte intervento statale. Tuttavia, il patrimonio privato è rimasto ai margini, soggetto a vincoli ma privo di adeguati sostegni economici diretti. Dal 2000 in poi (soprattutto con i fondi UE e il PNRR), è iniziato un cambio di paradigma: le dimore storiche private sono diventate potenziali beneficiarie di fondi, ma solo se in grado di garantire fruizione pubblica, progettualità di qualità e sostenibilità gestionale.

In questo contesto evolutivo, il *fundraising* e la finanza mista rappresentano una nuova via, e tali strumenti non sono più visti come misure emergenziali, ma come strumenti strategici per la sostenibilità del settore. Le nuove modalità di finanziamento includono: bandi pubblici con obbligo di co-finanziamento; sponsorizzazioni culturali (art. 120 Codice Beni Culturali); mecenatismo fiscale (Art Bonus); finanza d'impatto, orientata a generare valore sociale oltre che economico; *Crowdfunding*, ancora poco sviluppato nel settore culturale privato.

In tale ambito, l'indagine 2025 registra tuttavia un forte ritardo nell'utilizzo di questi strumenti. L'85,4% dei proprietari usa tuttora esclusivamente risorse proprie; solo il 6,3% ha ricevuto contributi privati una tantum (es. Airbnb Heritage); meno di un terzo ha avuto accesso a fondi pubblici, con tempi di attesa anche superiori ai dodici mesi; solo il 4% ha usufruito di fondi da fondazioni bancarie; Il 99% non ha mai fatto *fundraising* e il 97,5% non ha mai avviato campagne di *crowdfunding*.

Questa situazione è da ricondurre principalmente alla sfiducia nei bandi pubblici per variazioni in corso d'opera (35,3%); alla scarsa conoscenza delle opportunità (18%); all'esclusione dai bandi (14,2%); e a difficoltà nel costruire relazioni stabili con la PA.

Nonostante la presenza attiva di 88 Fondazioni bancarie, capaci di erogare tra l'1,5% e il 3% del proprio patrimonio, solo una minima parte dei proprietari di dimore storiche ha accesso ai loro strumenti. Il potenziale è elevato, ma manca una connessione strutturata tra offerta e destinatari.

*Le principali azioni da compiere per sostenere lo sviluppo locale che ruota attorno alle dimore storiche.*

Investire nel patrimonio culturale privato non significa solo conservare il passato, ma sostenere lo sviluppo locale, rafforzando l'identità collettiva e riattivando il tessuto economico e sociale dei territori.

I dati raccolti dall'indagine 2025 forniscono una fotografia complessivamente positiva: il comparto delle dimore storiche private sta mostrando segnali di ripresa post-pandemica, ma continua a essere penalizzato rispetto al patrimonio pubblico, soprattutto in termini di riconoscimento, tutela e sostegno economico.

Le dimore storiche sono definite come un potenziale “museo diffuso” italiano, con un forte valore culturale, ma anche un importante motore di sviluppo economico locale che potrebbe essere ulteriormente valorizzato e “messo in gioco” seguendo cinque direttrici.

- 1. Favorire l'attivazione economica delle dimore storiche

Molti proprietari dichiarano di non svolgere alcuna attività commerciale, ma circa un quarto si dice interessato a farlo in futuro. Le principali difficoltà sembrano legate ai costi elevati per adeguamenti strutturali e avviamento. La raccomandazione è quella di considerare l'introduzione di incentivi specifici per chi intende avviare attività economiche nelle dimore storiche, specialmente nel turismo culturale, nell'organizzazione di eventi o nella gestione ricettiva.

- 2. Rilancio delle aree interne e dei piccoli comuni

Molte dimore si trovano in borghi e comuni sotto i 5.000 abitanti, ovvero nelle cosiddette aree interne. Si stima che nel 2024 oltre due milioni di visitatori abbiano frequentato dimore in

queste zone, generando ricadute economiche significative. La raccomandazione è quella di prevedere una esenzione IMU per dimore in aree interne (con un impatto sull'erario marginale), con eventuali compensazioni ai comuni beneficiari. Ulteriori incentivi possono essere previsti per dimore che partecipano a iniziative sociali, culturali o legate al "Turismo delle Radici".

- 3. Regolamentare e incentivare gli affitti brevi

È evidente la crescita degli affitti brevi in dimore storiche (circa 4.000 attualmente attive), accanto a oltre 10.000 locazioni a lungo termine. Questo settore ha grandi potenzialità economiche, come dimostrato dallo studio Nomisma sull'indotto di Airbnb. La raccomandazione è quella di non ostacolare il mercato degli affitti brevi, ma anzi incentivarlo per le dimore nei piccoli centri, dove può contribuire allo sviluppo turistico sostenibile e alla rigenerazione urbana e talvolta rappresenta l'unica fonte di attrazione per la realtà locale.

- 4. Sostenere il Made in Italy e l'agricoltura nelle dimore storiche

Molte dimore storiche sono anche aziende agricole che producono vino, olio o altri prodotti tipici, con tradizioni secolari. Tuttavia, solo un quarto di esse vende online, segnalando un ritardo nella digitalizzazione. La raccomandazione è quella di sostenere la transizione digitale dei produttori agricoli delle dimore storiche, migliorando le vendite online e aprendo nuovi mercati internazionali, soprattutto in un contesto di rischio per l'export verso gli USA.

- 5. Attivare la finanza d'impatto per la cultura

Il settore delle dimore storiche si regge quasi esclusivamente su fondi propri dei proprietari: solo il 2% ha ricevuto contributi pubblici e il 68% non ha mai ottenuto prestiti. Questo limita fortemente le possibilità di sviluppo e valorizzazione. La raccomandazione è quella di promuovere strumenti di finanza d'impatto e modelli ibridi (es. *match funding*, *blended finance*, *equity impact*) per attrarre investitori privati, istituzioni e fondi dedicati alla cultura e allo sviluppo sostenibile. È necessario attivare un dialogo strutturato con il mondo finanziario per spiegare il potenziale delle dimore storiche come attori territoriali e culturali e immaginare la promozione di modelli misti (fondi pubblici + privati + filantropici); la progettazione condivisa con il Terzo Settore; la predisposizione di Indicatori di impatto economico, sociale e culturale

(es. BES, SROI); la creazione di comitati valutativi indipendenti e infine la formazione e accompagnamento per migliorare le competenze gestionali.

In conclusione, il Rapporto 2025 invita a considerare un cambio di paradigma: da beni passivi da conservare, le dimore storiche possono essere viste come beni comuni da attivare, valorizzando la loro funzione culturale, sociale ed economica. Le cinque raccomandazioni puntano a colmare le lacune normative e finanziarie che oggi limitano il pieno sviluppo di questo straordinario patrimonio privato.