

## **DIMORE STORICHE PRIVATE: ALCUNE BREVI RIFLESSIONI SU POSSIBILI MISURE VOLTE AL RECUPERO DEL PATRIMONIO STORICO-IMMOBILIARE**

**Prof. Fabio Marchetti – Luiss Guido Carli – fmarchetti@luiss.it**

### Abstract

Le Dimore Storiche rappresentano quella parte del patrimonio immobiliare, storico-culturale di proprietà di privati. Tale patrimonio necessita di opere di manutenzione e restauro che attualmente non sono realizzate per mancanza di incentivi fiscali ad hoc. Si prospetta la possibilità di estendere la deduzione fiscale prevista dal Decreto Art Bonus anche alle opere di manutenzione e restauro delle Dimore Storiche.

Historical Buildings are that part of historical and cultural real estate owned by private entities. The above mentioned real estate needs maintenance and restoration works, still not realized owing to a lack of targeted tax incentives. Deductible expense introduced by so-called “*Art Bonus Decree*” could be extended to maintenance and restoration works of the Historical Buildings.

\* \* \*

### 1. Premessa.

Da un’indagine svolta dalla Fondazione Bruno Visentini nel 2015, in collaborazione con l’Associazione Dimore Storiche Italiane (ADSI) e l’Istituto Italiano Castelli, a cura del Prof. Luciano Monti – Coordinatore dell’Osservatorio economico-internazionale della Fondazione – risulta che oltre 30 mila immobili storici sono di proprietà privata. Si tratta di circa 8 mila ville, 7 mila castelli, rocche e torri, più di 15 mila palazzi, oltre mille borghi<sup>1</sup>. È con tutta evidenza un patrimonio immenso, spesso degradato o comunque bisognoso di opere di manutenzione e

---

<sup>1</sup>) Il numero (30 mila) riportato nel testo è un’approssimazione per difetto, riferendosi solo agli immobili storici appartenenti ai soci dell’ADSI e dell’Istituto Italiano Castelli. Se si considerano oltre ai palazzi, ville e castelli anche i giardini storici appartenenti a privati (circa 5 mila), nonché approssimativamente almeno altre 10 mila dimore storiche appartenenti a soggetti non aderenti né all’ADSI né all’Istituto Italiano Castelli il numero delle dimore storiche di proprietà non pubblica ma privata è certamente non distante dalle 50 mila unità.

restauro, che rappresenta un valore fondamentale nell'ambito del patrimonio storico-culturale italiano.

È interessante segnalare che l'indagine svolta dalla Fondazione Bruno Visentini, in collaborazione con l'ADSI e l'Istituto Italiano Castelli, ha proposto ai soci di tali due Organizzazioni un questionario diretto a conoscere se, in presenza di strumenti di incentivazione fiscale fortemente significativi, fossero propensi ad effettuare lavori di restauro conservativo o di ristrutturazione degli immobili vincolati di loro proprietà. La risposta è stata nettamente positiva sia per quanto concerne lavori di ristrutturazione ordinaria o straordinaria dell'intero edificio (circa l'87% del campione intervistato ha risposto affermativamente) sia per quanto concerne lavori di restauro delle sole facciate (circa l'85% del campione intervistato ha risposto affermativamente).

L'indagine della Fondazione Bruno Visentini consente di evidenziare almeno tre punti fermi:

- a) l'esistenza di un patrimonio storico-immobiliare di proprietà privata di rilevantissimo valore, che sicuramente necessita di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria per non andare perduto;
- b) l'insufficienza degli attuali strumenti di agevolazione fiscale, pur esistenti<sup>2</sup>, che siano in grado di persuadere i privati proprietari del tale patrimonio storico-immobiliare di porre in essere tutte le opere di restauro necessarie per la sua conservazione;
- c) la necessità, dunque, di predisporre 'nuovi' strumenti di incentivazione fiscale specificamente mirati al restauro e alla conservazione del patrimonio storico-immobiliare di proprietà privata.

## 2. Un approccio culturale.

---

<sup>2</sup>) Pur non volendo fare un'elencazione esaustiva in considerazione dello scopo della presente nota, ricordo: la detrazione d'imposta del 19% prevista dalla lett. g) dell'art. 15 del testo unico delle imposte sui redditi per le spese di manutenzione, protezione e restauro dei beni – ivi compresi quelli immobiliari - vincolati; le agevolazioni previste, sempre dal testo unico delle imposte sui redditi, nella determinazione dei redditi fondiari relativi agli immobili riconosciuti di interesse storico e artistico; la riduzione al 50% della base imponibile IMU (e TASI); le agevolazioni in materia di imposte di successione e donazione.

Pur essendo le Dimore Storiche una componente fondamentale del patrimonio storico-immobiliare italiano, mancano nell'attuale normativa fiscale strumenti che possano *concretamente* garantire la manutenzione e conservazione di tale patrimonio, là dove di proprietà non pubblica bensì di privati o di enti no profit. Tale non può considerarsi la detrazione d'imposta del 19% prevista dall'art. 15, lett. g) del testo unico delle imposte sui redditi, sia per l'entità della misura, non idonea a supportare lo sforzo economico necessario alla manutenzione e conservazione degli immobili storici, sia per la forte burocratizzazione che caratterizza l'accesso alla detrazione fiscale.

In effetti, nell'ultimo periodo, il legislatore fiscale ha posto piuttosto l'attenzione sul recupero del patrimonio edilizio, in generale, nonché sul miglioramento dell'efficienza energetica (e, dunque, ambientale) degli edifici, senza un'attenzione particolare per il patrimonio storico-culturale e, segnatamente, per la manutenzione e conservazione di tale patrimonio.

D'altro canto le specifiche agevolazioni previste a favore della cultura e del patrimonio culturale (fra cui il noto Decreto *Art Bonus*) non interessano affatto le Dimore Storiche di proprietà non pubblica ma privata; e ciò nonostante che lo strumento dell'*Art Bonus* – assunto dal nostro legislatore come fondamentale strumento per la tutela, in generale, del nostro patrimonio culturale – rappresenti sicuramente un aiuto ben più efficace delle agevolazioni fiscali previste dal testo unico.

Eppure il Codice dei beni culturali e del paesaggio (D.lgs. n. 42/2004), nel dare attuazione all'art. 9 della Costituzione, riaffermando l'obbligo dello Stato di tutelare e valorizzare il "patrimonio culturale", offre una visione unitaria del "patrimonio culturale" sia come componente del bene ambiente<sup>3</sup>, sia, soprattutto, non distinguendo affatto fra "patrimonio culturale" pubblico o privato<sup>4</sup>.

---

<sup>3</sup>) Non può non ricordarsi la fondamentale sentenza della Corte Costituzionale n. 210 del 1987, ove la Corte ha affermato "*una concezione unitaria del bene ambientale comprensiva di tutte le risorse naturali e culturali*". Concezione unitaria ripresa, poi, da Cassazione Penale, Sex. III, nella sentenza 15 giugno 1993, n. 9727, in cui la Cassazione ha affermato che "*per ambiente deve intendersi il contesto delle risorse naturali e delle stesse opere più significative dell'uomo*", concludendo che "*l'ambiente è una nozione, oltretutto unitaria, anche generale, comprensiva delle risorse naturali e culturali, veicolata nell'ordinamento italiano dal diritto comunitario*".

<sup>4</sup>) Né distinzioni di questo tipo (fra pubblico e privato) sono desumibili dai documenti dell'Unione Europea, la cui competenza in ambito culturale è ritraibile dall'art. 167 TFUE, sia là dove riconosce una dimensione anche ambientale al patrimonio culturale, sia là dove riconosce che il patrimonio culturale svolge un ruolo fondamentale rispetto alle altre politiche pubbliche, contribuendo potenzialmente agli obiettivi dello

### 3. L'Art Bonus: efficacia e limiti.

Si è accennato all'Art Bonus, come strumento legislativamente posto al centro della politica a favore della cultura<sup>5</sup>.

In effetti l'Art Bonus appare aver rappresentato un salto di qualità rispetto ai precedenti, spesso timidi e comunque scarsamente efficaci<sup>6</sup>, strumenti di agevolazione fiscale esistenti nel nostro ordinamento.

Lo strumento del **credito d'imposta**, in cui – come ben noto – si sostanzia l'Art Bonus<sup>7</sup>, è certamente più appetibile per i possibili 'mecenati' della detrazione d'imposta o anche della deduzione previste dalle norme agevolative presenti nel testo unico<sup>8</sup>. A ciò si aggiunga che il meccanismo per fruire del credito d'imposta è dal punto di vista del 'mecenate' estremamente semplice (al 'mecenate' è richiesta solo la dimostrazione dell'erogazione liberale, attraverso bonifico, carta di credito, ecc.).

---

sviluppo regionale, della coesione sociale, dell'ambiente, del turismo, dell'istruzione, della ricerca ed innovazione scientifica (conclusioni del Consiglio di Europa 21 maggio 2014).

<sup>5</sup>) E ciò vieppiù dopo che con la legge di Stabilità 2016 (legge 28 dicembre 2015, n. 208) l'Art Bonus è stato reso permanente.

<sup>6</sup>) Anche la deduzione prevista dal Decreto competitività n. 35 del 2005 (cd "più dai meno paghi") per le erogazioni liberali a favore di associazioni e fondazioni aventi per oggetto la tutela, valorizzazione e promozione di beni storici, artistici e paesaggistici, ha avuto una limitata efficacia, probabilmente dovuta all'eccessiva complessità del meccanismo applicativo.

<sup>7</sup>) L'Art Bonus prevede un **credito d'imposta** nella misura del 65% per le erogazioni liberali per interventi di manutenzione, protezione e restauro di beni culturali pubblici nei limiti:

- per le persone fisiche ed enti non commerciali (i.e. fondazioni bancarie) del 15% del reddito imponibile dichiarato;
- per le imprese, società ed enti commerciali nel limite del 5 per mille dei ricavi dichiarati.

Il credito d'imposta è fruibile in tre quote annuali di pari importo e per i titolari di redditi d'impresa è fruibile anche in compensazione, essendo scomputabile dalle imposte (nonché eventuali contributi previdenziali) dovute nell'esercizio della loro attività.

<sup>8</sup>) Per fare un banale esempio, si ipotizzi un versamento liberale di 10.000 €, per il quale sussistano in astratto tutte le condizioni per fruire tanto dell'Art Bonus che della detrazione o deduzione:

- credito d'imposta/Art Bonus = 6.500 € fruibile in dichiarazione (persone fisiche o enti non commerciali) o anche in compensazione (imprese, società) in tre quote pari a 2.167 € per anno;
- detrazione = 1.900 € fruibile in dichiarazione (sempreché l'imposta lorda dovuta sia pari o superiore a 1.900 €);
- deduzione = 2.400 € (minore IRES dovuta sul minor imponibile di 10.000 €).

Ferme tali caratteristiche positive dell'*Art Bonus*, esso peraltro evidenzia alcuni limiti che potrebbero meritare di essere superati:

- a. innanzitutto, la mancanza di una disciplina specifica per la tutela preventiva del patrimonio storico e artistico (nel d.l. 83/2014 si parla solo di “*protezione*” e non anche di “*prevenzione*”, come invece nel codice dei beni culturali; a dimostrazione di tale carenza si può ricordare l’intervento ‘speciale’ attuato con il d.l. 189/2016 in occasione degli ultimi eventi sismici, per effetto del quale l'*Art Bonus* è stato esteso ad opere di prevenzione nei territori colpiti da tali eventi sismici);
  - b. salvo ipotesi particolari<sup>9</sup>, non sono previste erogazioni ‘in natura’, ma solo in denaro; manca, cioè, qualunque previsione che consenta di fruire del credito d’imposta nel caso di servizi in natura erogati a titolo di liberalità;
  - c. il limite oggettivo dell'*Art Bonus* esclusivamente destinato ai beni pubblici (sono esclusi tanto i beni ecclesiastici quanto i beni privati).
4. Gli strumenti per una nuova politica fiscale a favore del patrimonio storico-culturale privato: oltre l'*Art Bonus*.

Se le considerazioni che precedono sono corrette e se, dunque, una parte rilevante del nostro patrimonio storico-culturale rappresentato dai beni immobiliari appartenenti ai privati (le cd. Dimore Storiche) risulta non considerato o poco considerato dall’attuale normativa fiscale volta ad incentivare la cultura e a salvaguardare il nostro patrimonio culturale, se, in particolare, lo strumento dell'*Art Bonus* recentemente introdotto nel nostro ordinamento con effetti sicuramente positivi<sup>10</sup> è limitato solo ai beni culturali pubblici con esclusione di quelli privati (ivi compresi, come sopra detto, quelli ecclesiastici non considerati di proprietà pubblica), ci si deve domandare quali potrebbero essere gli strumenti che il legislatore potrebbe approntare per colmare tale lacuna.

---

<sup>9</sup>) Mi riferisco alla fattispecie esaminata dalla risoluzione dell’Agenzia delle Entrate 15 ottobre 2015, n. 87/E, ove, in via eccezionale, è stato consentito alle Fondazioni Bancarie di fruire del credito d’imposta anche in presenza di erogazioni liberali in natura.

<sup>10</sup>) In base a notizie di stampa, nel primo periodo di applicazione dell'*Art Bonus* i versamenti liberali a favore della culturale hanno ampiamente superato i 100 milioni di Euro.

Tenendo conto delle specifiche esigenze che possono essere richieste dai privati per la cura e conservazione del patrimonio storico-culturale immobiliare, vari possono essere gli strumenti che, sull'esempio degli interventi già previsti dal nostro legislatore, potrebbero essere utilizzati a tale scopo.

Si prova a fare una prima, mera, elencazione degli interventi ipotizzabili.

#### *4.1. Detrazione d'imposta per le spese di recupero e conservazione delle dimore storiche.*

Innanzitutto potrebbe essere prevista la possibilità di estendere alle spese di recupero e conservazione delle Dimore Storiche lo stesso trattamento di favore (detrazione di imposta) previsto per gli interventi di riqualificazione energetica.

#### *4.2. Detrazione dall'imposta di quota parte dell'IVA pagata per spese di recupero e conservazione delle dimore storiche.*

Sulla scorta di una disposizione introdotta nella Legge di Stabilità 2016 (art. 1, comma 56, Legge n. 208 del 2015), si potrebbe pensare di consentire la detrazione dall'IRPEF (anche in misura meno elevata del 50% previsto dalla citata disposizione) dell'IVA pagata per spese di recupero e conservazione delle Dimore Storiche.

Una misura di questo genere, introducendo una sia pur parziale contrapposizione di interessi, potrebbe avere effetti di recupero dell'evasione (particolarmente elevata nel settore edilizio) e, dunque, generare un extragettito IVA<sup>11</sup>.

#### *4.3. Art Bonus per il patrimonio storico-culturale immobiliare.*

Potrebbe prospettarsi l'estensione delle agevolazioni fiscali previste dal Decreto *Art Bonus* alle opere di recupero e conservazione delle Dimore Storiche, detenute da privati.

In particolare si potrebbe pensare che le spese di recupero e conservazione delle Dimore Storiche godano del medesimo trattamento fiscale (credito d'imposta) previsto per le erogazioni liberali a favore della cultura dal decreto *Art Bonus*.

---

<sup>11</sup>) Nell'indagine svolta dalla Fondazione Bruno Visentini, il Prof. Luciano Monti – di fronte a concreti incentivi per le opere di manutenzione e restauro delle oltre 30 mila Dimore Storiche – aveva valutato un extragettito IVA di circa 1 miliardo di Euro, calcolato sulla differenza fra investimenti che comunque sarebbero stati effettuati dai proprietari delle Dimore Storiche e investimenti effettuati solo in presenza di agevolazioni fiscali.

In prima approssimazione, in luogo della detrazione d'imposta del 19% prevista dall'art. 15, lett. g) del testo unico delle imposte sui redditi (che potrebbe anche essere abolita), si potrebbe prevedere il riconoscimento ai privati (ed enti no profit) che effettuano opere di manutenzione e conservazione sugli immobili storici di propria proprietà di un **credito d'imposta** pari (per riprendere pedissequamente il meccanismo dell'*Art Bonus*) al 65% della spesa sostenuta nei limiti del 15% del reddito imponibile dichiarato, fruibile in tre quote annuali di pari importo in sede di dichiarazione dei redditi. Ovviamente, a tutela dell'efficacia e della correttezza dell'intervento, potrebbero essere confermate per la fruizione del credito d'imposta le condizioni già previste dalla lett. g) dell'art. 15 del testo unico.