



Fondazione Bruno Visentini

# OSSERVATORIO PATRIMONIO CULTURALE PRIVATO

## III RAPPORTO 2022



GANGEMI EDITORE®  
INTERNATIONAL



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

E con il contributo e il sostegno di



©

Proprietà letteraria riservata  
Gangemi Editore spa  
Via Giulia 142, Roma  
[www.gangemieditore.it](http://www.gangemieditore.it)

Nessuna parte di questa  
pubblicazione può essere  
memorizzata, fotocopiata o  
comunque riprodotta senza  
le dovute autorizzazioni.

*Le nostre edizioni sono disponibili  
in Italia e all'estero anche in  
versione ebook.*

*Our publications, both as books  
and ebooks, are available in Italy  
and abroad.*

ISBN 978-88-492-4580-6



Fondazione Bruno Visentini

OSSERVATORIO  
PATRIMONIO  
CULTURALE  
PRIVATO  
III RAPPORTO  
2022

GANGEMI EDITORE<sup>®</sup>  
INTERNATIONAL

## **COORDINATORI DELLA RICERCA E CURATORI DEL RAPPORTO**

Fabio Marchetti, Luciano Monti

### **GRUPPO DI RICERCA**

Claudia Cioffi

Andrea Di Gialluca

Caterina D'Ubaldi

Vito Forte

Camilla Pieroni

Lorenzo Sagnimeni

Giulio Vannini

### **COMITATO SCIENTIFICO**

Giovanni Ciarrocca

Fabio Marchetti

Alessandra Meucci Egidi

Luciano Monti

Diana Theodoli Pallini

Giorgio Spaziani Testa

Diego Visconti

### **Riconoscimenti e ringraziamenti:**

Il presente Rapporto è a cura di Fabio Marchetti e Luciano Monti.

Fabio Marchetti è autore dell'Introduzione. Luciano Monti è autore dell'Introduzione, coautore del paragrafo 1.2.5, autore del paragrafo 2.2. Sono autori dei seguenti paragrafi (in ordine alfabetico i nominativi): Claudia Cioffi paragrafi 1.1, 1.2, 1.3, paragrafo 2.1 e capitolo 5; Caterina D'Ubaldi paragrafi 1.2.5 e 4.2; Andrea Di Gialluca paragrafo 6.1; Vito Forte paragrafi 6.2 e 6.3; Camilla Pieroni paragrafi 1.2.5 e 4.1; Lorenzo Sagnimeni paragrafo 4.3; Giulio Vannini capitolo 3.

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

# INDICE

Prefazione	
<i>Giacomo di Thiene</i>	11
<i>Massimiliano Giansanti</i>	19
<i>Giorgio Spaziani Testa</i>	27
Introduzione	33
<b>1. Il censimento del patrimonio culturale privato sottoposto a vincolo</b>	<b>61</b>
1.1 Atlante del patrimonio culturale privato: metodologia utilizzata per l'indagine campionaria CAWI e stime a livello nazionale	61
1.1.1 <i>La struttura dell'indagine 2022 e il campionamento</i>	61
1.1.2 <i>La rilevazione e l'universo di riferimento</i>	65
1.1.3 <i>La titolarità, la destinazione d'uso e la natura del vincolo</i>	66
1.1.4 <i>La tipologia del bene</i>	70
1.1.5 <i>L'ubicazione dei beni</i>	73
1.1.6 <i>Dimensione e altezza dei vani</i>	82
1.2 L'impatto sociale ed economico delle filiere	84
1.2.1 <i>Filiera ricettiva: numero pernotti, capacità ricettiva annua, percentuale di occupazione delle camere</i>	98
1.2.2 <i>Filiera ristorazione: numero coperti annui registrati e provenienza prodotto</i>	102
1.2.3 <i>Filiera eventi: tipologia eventi ospitati, numero medio di eventi organizzati, numero eventi gratuiti o socialmente rilevanti, numero di partecipanti alle varie iniziative</i>	104

1.2.4	<i>Filiera visite: numero, distribuzione annuale delle visite e provenienza dei visitatori</i>	107
1.2.5	<i>Filiera agroalimentare: nelle dimore storiche la storia del legno operoso</i>	116
1.3	Tre aree a confronto: Focus Veneto, Toscana e Sicilia	126
<b>2.</b>	<b>Le dimore storiche e il territorio</b>	<b>139</b>
2.1	Relazioni e impatto economico e culturale di dimore e giardini storici	139
2.2	I borghi storici e la valorizzazione delle dimore storiche private nei piccoli comuni	165
<b>3.</b>	<b>La finanza sostenibile per il patrimonio culturale privato</b>	<b>185</b>
3.1	Il contributo del patrimonio culturale privato agli obiettivi di sviluppo sostenibile	185
<b>4.</b>	<b>La dimensione sociale, ecologica e digitale</b>	<b>201</b>
4.1	La dimensione sociale delle dimore storiche	201
4.2	La transizione digitale nelle dimore storiche e nei piccoli borghi	209
4.2.1	<i>Le dimore storiche e la transizione digitale</i>	209
4.2.2	<i>La transizione digitale e il PNRR</i>	215
4.3	La transizione ecologica nelle dimore storiche	218
<b>5.</b>	<b>Le dimore storiche tra scuola e lavoro</b>	<b>229</b>
5.1	I fabbisogni professionali dei proprietari	229
5.2	L'indagine studenti sulle vocazioni professionali per il patrimonio culturale privato	238

<b>6. Atlante delle misure per la tutela, gestione e fruizione del patrimonio culturale privato in Italia</b>	<b>247</b>
6.1 Monitoraggio delle misure fiscali dedicate alle dimore storiche	247
6.2 L'impresa sociale per la tutela e la valorizzazione delle dimore storiche: il coinvolgimento dei lavoratori nell'attività d'impresa e gli incentivi alla produttività	257
6.2.1 <i>Premessa. L'impresa sociale per la tutela e la valorizzazione delle dimore storiche</i>	258
6.2.2 <i>Il coinvolgimento dei lavoratori nell'impresa sociale</i>	263
6.2.3 <i>Segue. Gli incentivi connessi alla produttività: profilo giuslavoristico e fiscale</i>	268
6.2.4 <i>Conclusioni</i>	271
6.3 Nuove proposte normative comunitarie in materia di efficientamento energetico degli edifici. Le ripercussioni per i proprietari di dimore storiche	273
6.3.1 <i>Premessa</i>	273
6.3.2 <i>Una prima analisi del pacchetto "Fit for 55%"</i>	278
6.3.3 <i>L'efficientamento energetico degli edifici alla luce delle proposte normative comunitarie introdotte dal pacchetto "Fit for 55%"</i>	287
6.3.4 <i>Segue. Ripercussioni per i proprietari di dimore storiche</i>	299
6.3.5 <i>Conclusioni</i>	302
<b>Appendice</b>	<b>307</b>
<b>Bibliografia</b>	<b>331</b>





Casale La Colombara -  
Loc. Case Arse Case Sparse -  
Castell'Arquato (PC)



# Prefazione

L'Osservatorio sul Patrimonio Culturale Privato si dimostra ancora una volta uno strumento essenziale nella comprensione piena e multidimensionale del termine Dimora Storica, delle difficoltà di conservazione, valorizzazione e gestione di questi beni che più di ogni altro rappresentano la nostra identità. In sintesi scava in profondità per dare una misura alla loro indiscutibile qualità e quantità che ci rende tutti orgogliosi di essere italiani.

Una Nazione che stenta però a introdurre azioni concrete, per la loro tutela e valorizzazione, e ancor più a vedere nei privati una risorsa con cui collaborare attivamente, come peraltro fa in altri settori per favorire, per esempio, la riduzione dell'inquinamento o l'occupazione in determinate filiere produttive.

I **complessi monumentali tutelati**, che per semplicità definiamo Dimore Storiche, **sono anch'essi stabilimenti produttivi e sostenibili nel medio e lungo termine**. Pro-

ducono cultura, valore sociale ed economia alimentando filiere da cui l'Italia non può prescindere. **Sono stabilimenti che non potranno mai essere delocalizzati all'estero** e che, data la loro distribuzione<sup>1</sup>, **costituiscono l'unica impresa italiana con più di una unità immobiliare di interesse storico-artistico**, e quindi patrimonio della Nazione, **per provincia se non addirittura almeno una per Comune**. Una diffusione senza uguali che, se adeguatamente sostenuta attraverso una politica che guardi lontano, potrebbe indurre numerose **famiglie** a restare a **vivere** in quei **territori** che oggi sono oggetto di spopolamento. Vivere i territori significa peraltro mantenerli e renderli produttivi; dunque evitare che per lo Stato diventino semplici voci di costo.

**Sostenere il patrimonio privato** e la sua capacità di investire velocemente sui beni culturali, guardando anche alla sostenibilità di questi investimenti e quindi alla gestione futura, significa alimentare il **turismo al di fuori dei grandi flussi** dando così respiro a città che oramai sono vandalizzate anche nel loro tessuto sociale dall'eccesso di visitatori, ma ancor più significherebbe **sostenere la filiera delle micro**

---

<sup>1</sup> Il 54% si trova in Comuni sotto i 20.000 abitanti e di questi il 28% in quelli sotto le 5.000 unità che costituiscono oltre il 70% dei circa 7.900 comuni italiani. A tal proposito si ricorda che le dimore che svolgono attività sono oltre 8.200.

**e piccole imprese artigiane** che hanno reso unica la nostra Nazione e che oggi stanno scomparendo<sup>2</sup>.

Per far sì che questi beni divengano reale perno della ripresa a medio e lungo termine dell'Italia è necessario dargli un **diverso sostegno economico** e definire una **revisione organica delle norme che semplifichi le procedure di intervento senza far venir meno i giusti criteri di tutela**. Questa semplificazione dovrebbe avvenire attraverso la definizione di una **nuova centralità delle Soprintendenze**, attraverso il reale riconoscimento della specialità del patrimonio culturale e della sua impossibilità di rispettare quelle norme generalmente pensate per l'edilizia di nuova costruzione.

**L'Osservatorio dà la misura di questo disagio** sul fronte della conservazione e della valorizzazione oltre che della gestione quotidiana<sup>3</sup> e del rapporto che questi beni hanno con le proprie comunità, dei veri e propri *catalizzatori sociali* per citare il prof. Monti; dà i numeri delle filiere che questi

---

<sup>2</sup> Confrestauri di Confartigianato evidenzia che tra il 2014 ed il 2017 ha chiuso il 34% delle aziende afferenti al loro settore; tra il 2017 ed il 2021 gli investimenti dei proprietari privati nella manutenzione è calato del 36%. Nonostante tutto oggi gli investimenti privati valgono ancora 1,3mld di euro; l'1,2% dell'occupazione italiana.

<sup>3</sup> L'Osservatorio analizza le figure professionali richieste dal patrimonio culturale e le difficoltà che vi sono nel reperirle, suggerisce quindi in quali settori formativi si potrebbe investire per creare occupazione; analizza anche il peso della burocrazia.

beni alimentano; evidenzia i settori in cui sono maggiormente presenti e la loro distribuzione territoriale; incrocia i dati con **l'Osservatorio Politiche Giovanili** curato sempre dalla Fondazione Bruno Visentini. Analizza il contributo che il PNRR potrebbe dare a tutto il settore<sup>4</sup>, ma anche come il patrimonio culturale non possa essere perno della ripresa senza un **cambio di prospettiva netto che veda davvero i privati equiparati al pubblico** e sfrutti la loro capacità di investire nel breve termine e coinvolgere le comunità di riferimento. **Fornisce dati e strumenti** su cui si potrebbe, o meglio, si dovrebbe pianificare un'azione che guardi quanto meno al medio termine.

Si tratterebbe peraltro di applicare i principi sanciti dalla Costituzione, dove all'art. 9 il patrimonio culturale è definito patrimonio della Nazione – senza distinzione in base al titolo di proprietà - e all'art.118 si sancisce il principio di sussidiarietà secondo cui si dovrebbe favorire *l'autonoma iniziativa dei cittadini, singoli e associati, per lo svolgimento di attività di interesse generale*. Questi principi sono peraltro ripresi dagli artt. 6 e 101 del Testo Unico dei Beni Culturali. Andan-

---

<sup>4</sup> Il prof. Monti si sofferma in particolare sulla necessità di un *intervento multidimensionale che rafforzi il patrimonio complessivo della comunità sostenendo uno sviluppo sostenibile economico e ambientale*.

do a ben vedere ci sarebbero già anche le norme per dare attuazione a questo piano<sup>5</sup>, basterebbe riempirle di significato e credere che una **rivoluzione culturale** possa andare a beneficio di tutta la nostra amata Italia, possa creare sviluppo sostenibile e quella maggiore coesione sociale che il Presidente della Repubblica Sergio Mattarella ricorda sempre essere una delle prerogative della cultura, che funge anche da elemento di collegamento transgenerazionale.

Giacomo di Thiene

*Presidente ADSI*

---

<sup>5</sup> Per essere sintetici si ricordano solo: Legge 512/82 oramai svuotata di buona parte del suo significato, ed il fondo per il restauro definito dalla Legge 106/21 "Sostegni-bis" art. 65, che andrà a scadenza a dicembre di quest'anno e di cui si auspica un rinnovo adeguato ai suoi fini; Testo Unico, artt. 35-38 dove si prevedono i finanziamenti a fondo perduto per questi beni, ma sono pochi, non programmabili dal punto di vista finanziario e da aggiornare alle esigenze della società attuale negli obblighi che assume il soggetto finanziato.



Palazzo Ciarrocca -  
Santo Stefano di Sessanio (AQ)





# Prefazione

Siamo giunti al terzo appuntamento dell'annuale indagine sul patrimonio immobiliare storico privato che seguiamo con molto interesse.

La stretta vicinanza delle dimore con l'agricoltura, la ritroviamo, come ormai noto, a cominciare dall'utilizzo dei prodotti enogastronomici nel settore della ristorazione, con particolare prevalenza dell'attività vitivinicola nelle ville e nei castelli.

Inoltre, oltre la metà delle dimore svolge attività di impresa: in passato hanno svolto ruoli di rappresentanza, di accoglienza, di aggregazione e, oggi, sono fiorenti centri di attività. Attività che bisogna preservare, promuovere e liberare da tutti quei freni, quali i vincoli di natura amministrativa e storico/artistica, che sono spesso motivo di scoraggiamento.

Un altro importante punto di connessione è evidenziato nella nuova sezione presente nel rapporto dedicata alla polifunzionalità delle dimore storiche e al ruolo che possono

giocare per raggiungere gli obiettivi preposti dalla transizione ecologica, digitale e per l'inclusione sociale.

Ed ancora, nel documento si riserva forte attenzione alle professioni ed alle competenze delle persone che possiedono, gestiscono o lavorano in una dimora storica anche nella previsione dei percorsi futuri dei giovani in questo settore. Tra l'altro, secondo i risultati dell'indagine, la seconda professione a cui si fa maggiormente ricorso è quella del giardiniere specializzato o dell'agronomo, fitopatologo, arboricoltore o vivaista per la quale, però, si riscontra una mancanza di professionisti. Anche qui, come per il settore agricolo, è quanto mai strategico coinvolgere e valorizzare le nuove generazioni per assicurare un pieno e durevole sviluppo anche alla luce delle sfide imposte dalla transizione digitale ed ecologica.

Nonostante il rapporto confermi la larga diffusione delle dimore nelle varie dimensioni urbane, extraurbane e rurali del nostro Paese, oltre la metà delle dimore è situata in un'area interna. Si parla di territori molto distanti dai centri principali con vie di percorrenza ed infrastrutture fisiche e digitali non adeguate allo sviluppo locale e sostenibile. Una situazione che rende alcuni investimenti imprescindibili per la valorizzazione del patrimonio storico, culturale, ambientale ed economico, in quanto principale fattore di sviluppo sia dal punto di vista turistico che nella lotta allo spopolamento, fenomeno che negli ultimi anni sta perico-

losamente danneggiando queste aree. Per attivare percorsi di rivitalizzazione delle aree interne, dei borghi e delle città storiche del nostro Paese sono necessari adeguati incentivi da parte delle istituzioni pubbliche anche in termini di infrastrutture e servizi di qualità e di sostegno e rilancio delle imprese italiane giovanili.

Agricoltura e dimore storiche, e come noi anche molti altri settori, stanno vivendo una fase di profonda incertezza, dal punto di vista ambientale, sociale ed economico. In poco più di due anni abbiamo affrontato una serie di eventi che solitamente accadono in un secolo: in un contesto già profondamente provato da una pandemia su scala globale, si sono innestati un conflitto bellico alle porte d'Europa e uno stravolgimento climatico senza precedenti.

La pandemia ha particolarmente gravato sul settore turistico e, quindi anche sulla ricettività delle dimore storiche che, nonostante tutto, si sta distintamente riprendendo. La maggiore sofferenza si registra ancora in termini di visite ai beni che scontano ancora del timore nel frequentare spazi pubblici.

L'attuale crisi energetica e l'innalzamento dei costi di luce e gas stanno mettendo a dura prova tutti noi. Questo non fa altro che evidenziare come la transizione energetica sia necessaria oggi, per rispondere alle attuali problematiche, come domani, per raggiungere gli obiettivi che ci siamo preposti per la neutralità climatica. Le misure per la decarbonizzazione promosse

dal pacchetto *Fit for 55*, approvato dalla Commissione Europea nel luglio 2021, sono necessarie ma è opportuno procedere con i giusti tempi e con le adeguate analisi d'impatto redatte su basi scientifiche. In questo percorso, le dimore storiche sono già esempio di innovazione e sostenibilità in quanto sono nella maggioranza alimentate esclusivamente da fonti non rinnovabili.

Concludo, infine, con l'ultima, e forse la più grande delle sfide che insieme, tutti, ci troviamo ad affrontare, la lotta al cambiamento climatico. In questo rapporto si lancia un grido di allarme al quale, come presidente di una organizzazione che tutela delle aziende agricole, non posso che unirmi: le aziende agricole, e quindi anche le dimore storiche che svolgono tali attività, hanno pagato e stanno pagando duramente gli effetti della crisi climatica, a partire dalla siccità. Come procedere quindi? Tutti gli ultimi studi convergono sul ruolo fondamentale giocato dall'innovazione nel percorso verso una sempre maggiore sostenibilità ottenuto grazie all'utilizzo di strumenti tecnologici e digitali che permettono di perseguire obiettivi ambientali, economici e sociali.

In un contesto come questo, il contributo del PNRR è fondamentale, un'occasione unica per permettere a tutti di intraprendere le transizioni digitale, ecologica ed energetica. Condivido pienamente l'approccio discusso in questo rapporto e che, con l'obiettivo di sostenere uno sviluppo sostenibile delle singole aree del Paese, guarda al "patrimonio" complessivo che una comu-

nità locale può offrire, sulla quale bisogna investire adottando interventi multidimensionali. E, aggiungo, in conclusione, che il perno di questa visione è la collaborazione tra persone, tra organizzazioni, tra istituzioni dalla quale non possono che prodursi grandi risultati, concreti i cui effetti permarranno nel tempo.

Ed in questo, dimore storiche ed aziende agricole, sono un brillante esempio diventando un potente veicolo per favorire la divulgazione e la conoscenza del nostro territorio, con particolare riferimento alle aree interne. Migliaia di visitatori hanno partecipato alla prima edizione di Coltiviamo la cultura, la prima Festa dell'agricoltura nelle dimore storiche italiane promossa dai Giovani di Confagricoltura (Anga) e dell'Associazione Dimore Storiche Italiane. Alcune dimore storiche del territorio nazionale hanno ospitato le aziende agricole aprendo le porte ad un numeroso pubblico, con l'obiettivo di promuovere i beni culturali e i prodotti agricoli della regione di riferimento. Hanno creato, insieme, un centro di fortissima attrazione che ha dimostrato ai cittadini e alle istituzioni l'importanza per il nostro Paese di un turismo capace di esaltare il legame indissolubile tra cibo e territorio e che può essere il perno di un'economia circolare per i borghi dove le dimore sono situate.

Massimiliano Giansanti  
*Presidente Confagricoltura*





Rocca di Angera - Angera (VA)



# Prefazione

Anche quest'anno il Rapporto dell'Osservatorio sul Patrimonio Culturale Privato contiene utili spunti per riflettere non solo sugli immobili di interesse storico-artistico, ma sull'intero patrimonio immobiliare italiano. E anche nella sua terza edizione offre l'opportunità di richiamare l'attenzione sull'enorme ricchezza rappresentata da questo patrimonio e altresì per stimolare il nuovo Parlamento e il nuovo Governo al varo di politiche adeguate per il suo mantenimento e per la sua valorizzazione.

In questo ambito, un ruolo importante dovranno avere gli incentivi per gli interventi edilizi.

Gli immobili italiani necessitano di cura e manutenzione nonché di essere resi sicuri dal punto di vista sismico ed efficienti sul piano energetico.

Le misure legislative adottate per soddisfare tali obiettivi si sono affastellate nell'arco di ben 25 anni, con alterne vicende. È giunto il momento di riorganizzare questa co-

piosissima normativa, al fine di impostare un sistema di incentivi stabile ed equilibrato, che sia sostenibile per le casse statali ma anche tale da non creare distorsioni nel mercato.

Le scelte future, però, non potranno prescindere da un elemento dirimente. In sede europea sta per essere approvata una direttiva che imporrà rilevanti interventi di efficientamento energetico sull'intero patrimonio immobiliare dei Paesi Ue. Fra le eccezioni a questa regola non potrà non esserci quella rappresentata dagli edifici di interesse storico-artistico, in particolare quelli soggetti a vincolo. Ma se le deroghe previste si limitassero a questa, gli effetti della direttiva sarebbero comunque devastanti per il nostro Paese. In un Paese a proprietà edilizia diffusa, spesso di tipo condominiale, con un territorio caratterizzato dalla presenza di migliaia di borghi storici e una conformazione unica nel continente (si pensi – a titolo esemplificativo – alla catena appenninica), imporre la trasformazione in tempi ristretti di milioni di immobili sulla base di parametri fissati a tavolino vuol dire aprire la strada a un sicuro crollo del mercato immobiliare e a un altrettanto certo impoverimento della popolazione.

L'ottica che deve guidarci deve essere sempre quella di guardare al patrimonio immobiliare italiano nella sua inte-

rezza, troppo evidente essendo l'inscindibile intreccio degli immobili di interesse culturale con il resto del costruito. In questo quadro, e con la consapevolezza di lavorare nell'interesse di tutti, Confedilizia ha recentemente segnalato alla politica alcune priorità del settore, che in questa sede ci piace riassumere.

### *1. Superare la tassazione patrimoniale*

In Italia, dal 2012, vi è una patrimoniale ordinaria sugli immobili che grava, ogni anno, per circa 21/22 miliardi di euro su milioni di famiglie: l'Imu. Occorre iniziare a ridurre questo carico di tassazione, che è – per definizione – progressivamente espropriativo del bene colpito. D seguito alcune ipotesi, non alternative, di intervento.

In prospettiva, è necessario superare il sistema di fiscalità locale fondato sull'Imu e su altre imposte locali e introdurre un tributo collegato ai servizi apprestati dai Comuni, commisurato al beneficio apportato da tali servizi ai singoli immobili. Il nuovo tributo dovrebbe avere un carattere di corrispettività e dovrebbe essere a carico dei residenti (proprietari e conduttori) ma anche dei non residenti e, comunque, dei soggetti che occupino l'immobile in via transitoria in relazione ad attività, lavorative o di diversa natura, svolte nei Comuni.

## *2. Rilanciare gli affitti commerciali*

La locazione di immobili a uso diverso dall'abitativo (locali commerciali, uffici ecc.) da parte di persone fisiche è gravata – direttamente o indirettamente – da almeno 6 imposte: Irpef, addizionale comunale Irpef, addizionale regionale Irpef, Imu, imposta di registro e imposta di bollo. Si tratta di un carico di tassazione che – combinato con la lunga durata obbligatoria dei contratti (12 o 18 anni, a seconda delle attività) e con gli altri vincoli di una regolamentazione risalente a oltre 40 anni fa, da superare – determina un forte ostacolo all'incontro fra domanda e offerta di immobili in locazione. Tale ostacolo sarebbe attenuato dall'introduzione di un regime di imposizione del reddito da locazione sostitutivo dell'Irpef, in analogia con quanto in essere dal 2011 per le locazioni residenziali. Contestualmente, appare indispensabile la cancellazione della regola che impone di sottoporre a Irpef persino i canoni non percepiti.

## *3. Riquilibrare il patrimonio edilizio*

Oltre alla sopra evidenziata questione degli incentivi per gli interventi sugli immobili, vi è poi il problema dei moltissimi edifici non utilizzati, spesso abbandonati, il cui recupero non può essere ottenuto attraverso miopi misure punitive, bensì con adeguate politiche di incentivazione. Per le abitazioni, in

particolare, la proposta è quella di varare un regime fiscale di estremo favore – che potrebbe consistere nell’esclusione dalle imposte sui redditi e dall’Imu per un quinquennio, oltre che dall’imposta di registro in fase di acquisto – per i soggetti, persone fisiche e imprese, che provvedano a riqualificare gli immobili in questione e a destinarli alla locazione.

#### *4. Sviluppare il turismo con la proprietà diffusa*

L’Italia è un Paese naturalmente vocato al turismo, di cui è necessario sfruttare tutte le potenzialità, per il bene dell’intera economia nazionale e per la rinascita di aree o singoli borghi altrimenti senza futuro. In questo quadro, occorre favorire lo sviluppo – accanto ai modi più tradizionali di ricettività turistica – di forme di ospitalità che si stanno affermando in risposta a specifiche esigenze che si sono presentate, a partire da quelle (come, ad esempio, le locazioni brevi) che vedono protagonista la proprietà immobiliare diffusa, anche attraverso il nostro esteso patrimonio di interesse storico-artistico.

#### *5. Tutelare l’affitto*

Occorre assicurare una maggiore tutela ai proprietari che concedono in locazione i loro immobili, in specie di tipo residenziale, che in tal modo svolgono una funzione economica e sociale fondamentale. Nella consapevolezza che molta par-

te del problema dell'insufficiente tutela non risiede nella normativa, bensì in prassi affermatesi nel corso degli anni, alcune modifiche legislative – come, ad esempio, l'affidamento delle esecuzioni anche a soggetti diversi dagli ufficiali giudiziari e la possibilità di avvalersi dell'assistenza delle guardie giurate – potrebbero agevolare il raggiungimento dell'obiettivo, con effetti benefici in termini di allargamento dell'offerta abitativa.

Giorgio Spaziani Testa  
*Presidente Confedilizia*

# Introduzione

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

Per la consueta indagine annuale sul patrimonio immobiliare storico privato, 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 consueta anagrafica del bene censito, sua natura e collocazione sul territorio, e la rilevazione delle attività svolte dal proprietario del 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 è stata dedicata al ruolo che le dimore storiche giocano e possono giocare nei processi della duplice transizione ecologica e digitale e per l'inclusione sociale.

Due ulteriori novità dell'indagine 2022 sono la rilevazione della qualità dei rapporti del proprietario con la Soprinten-

denza, con l'Amministrazione comunale e le proloco o altri enti (in vista della possibile redazione in futuro di specifiche *Stakeholder analysis* territoriali) e un'indagine sulle professioni e sulle competenze richieste dai proprietari per il mantenimento del bene e previsioni dei percorsi professionali futuri dei giovani nel settore culturale. Quest'ultima realizzata incrociando i dati rilevati con i questionari somministrati ai proprietari delle dimore storiche con quelli emersi dall'indagine 2022 su un campione di oltre 5.500 studenti italiani delle scuole secondarie di secondo grado, realizzata nel medesimo periodo dall'Osservatorio Politiche Giovanili curato dalla Fondazione Bruno Visentini.

Grazie all'impegno di ADSI e di Confagricoltura, è stato possibile diffondere il questionario e raccogliere in tre mesi (da aprile a giugno 2022) le risposte da parte di 679 proprietari di beni immobili storici privati (+15% rispetto alla rilevazione dell'anno precedente, che rappresentano il 15% degli associati ADSI e poco meno del 2% 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 e ex conventi/abbazie) alla fine del 2021.

## *La dimora storica, un bene multifunzionale*

Nell'indagine di quest'anno, oltre alle conferme in merito alla natura prevalentemente familiare della proprietà (l'83,9% dei rispondenti è persona fisica) e alle attività ivi svolte (con o senza codice Ateco) sono ora disponibili anche informazioni circa l'utilizzo personale del bene da parte dei proprietari. Circa un terzo di questi ultimi dichiara di abitare permanentemente nella dimora, il 20% abita permanentemente il bene pur affittandone parte, il 18,8% lo abita saltuariamente, 14,4% lo abita saltuariamente e lo affitta, e infine per l'8,3% il bene è esclusivamente affittato. In considerazione del fatto che anche quest'anno è emerso come oltre la metà delle dimore svolge attività di impresa, l'indagine rileva una fotografia di nuclei familiari che coniugano la vita familiare con quella lavorativa nel medesimo sito. Se questo da un lato può apparire un sacrificio o un compromesso, dall'altro rappresenta un elemento di continuità di talune dimore storiche, che in passato hanno svolto ruoli di rappresentanza, di accoglienza, di aggregazione e ruoli amministrativi e ci restituiscono dunque una immagine non di "dimore museo" ma di fiorenti e dinamici centri di attività. Polifunzionalità delle dimore resa tuttavia spesso difficile dalle dimensioni di taluni vani delle stesse, ovviamente non frazionabili, che in taluni casi variano

dai 100 ai 165 metri quadrati di superficie con soffitti da 4 a 6 metri di altezza e onerosità, vista l'attuale crisi energetica e l'innalzamento dei costi di luce e gas. Va rimarcato che le dimore storiche private sono in maggioranza (63%) alimentate esclusivamente da fonti non rinnovabili. Una dimora su dieci bilancia il consumo energetico con meno di un quarto di produzione da fonti rinnovabili. Comprensibili le difficoltà di ricorrere a energia rinnovabile in contesti fortemente vincolati.

La struttura architettonica e i relativi vincoli sulle dimore talvolta può anche limitare la capacità ricettiva. Su dieci dimore, solo sei hanno una capacità ricettiva annua oltre le 100 unità, una tra le 51 e le 100 unità, una tra le 11 e le 50 unità, quasi due tra le 2 e le 10 unità. Inoltre, spesso è difficile assicurare varchi agibili a persone con difficoltà motorie, ma anche dotarsi degli strumenti necessari per poter ospitare visitatori con altre disabilità offrendo un servizio performante.

### ***La dimora e lo sviluppo locale sostenibile***

Circa la collocazione della dimora si conferma il panorama già rilevato negli anni precedenti di una larga diffusione delle dimore nel nostro Paese e nelle varie dimensioni urbane, extraurbane e rurali locali. Più della metà del campione dei beni mappati, pari al 54%, è situato in comuni con meno di

ventimila abitanti. I palazzi e le palazzine si trovano principalmente situate in grandi comuni sopra i 250 mila abitanti. Le ville sono mediamente ubicate in particolare in comuni tra i cinquemila e i ventimila abitanti. Il patrimonio castellano è principalmente concentrato in piccoli e piccolissimi comuni, così come i casali. Le case storiche sono diffuse tra le diverse dimensioni demografiche, analogamente ai giardini storici e i conventi. L'analisi regionale (anche quest'anno dedicata a Veneto, Puglia e Toscana) rileva tuttavia forti differenze: solo il 3% dei beni siciliani è situato in piccoli comuni, al contrario dei beni in Toscana e in Veneto che sono presenti in questi comuni rispettivamente al 20,9% e al 13,3%. Questo anche per i beni nei comuni tra i cinque e i ventimila abitanti, che risultano essere in Sicilia quasi la metà di quelli presenti in Toscana. Infatti, i beni siciliani sono situati particolarmente nelle grandi città (42,9%), due volte tanto rispetto alla medesima ubicazione in Toscana (19,8%) e in Veneto (21,5%).

In generale, oltre la metà delle dimore è situata in un'area interna dell'Italia. In particolare, il 46,4% delle dimore storiche registra un tempo di percorrenza di venti minuti dal centro principale dei servizi pubblici (il c.d. polo), il 7,1% necessita di quaranta minuti, e l'1,5% oltre settantacinque minuti. Una situazione questa che rende gli investimenti sulla mobilità locale elementi imprescindibili per la valorizzazione

del patrimonio storico culturale presente nelle suddette aree. Valorizzazione che a sua volta e in taluni casi può rappresentare se non l'unico, il principale vettore di sviluppo di queste aree interne. Si sottolinea inoltre che tale potenziale, se valorizzato, potrebbe diventare un reale catalizzatore dell'auspicato sviluppo sostenibile dei territori, contribuendo a decongestionare i flussi delle città d'arte, ormai sature, che spesso sperimentano uno spopolamento degli stessi abitanti dal centro. Centri in cui le attività professionali e commerciali vanno sempre più a legarsi alla monocultura del turismo.

La propensione allo sviluppo di attività economiche in seno alle dimore è tuttavia talvolta frenata dai vincoli amministrativi imposti. In particolare, ciò che viene alla luce dall'indagine campionaria è come la complessità delle norme risulta essere il fattore maggiormente frenante. Subito dopo si posizionano, però, le limitazioni dovute al vincolo. Difatti, nonostante le norme messe in atto a protezione dei beni vincolati per il loro valore storico/artistico siano una tutela necessaria alla preservazione del patrimonio che rappresentano, spesse volte questo status si traduce in un inspessimento della burocrazia ed in un conseguente rallentamento di qualsivoglia attività. Questa condizione è spesso motivo di scoraggiamento da parte degli attori in questione, soffocando promettenti spiriti imprenditoriali.

È l'area della Toscana ad avere una maggiore incidenza per beni in cui vengono svolte attività con il 67,1% delle dimore che svolge attività commerciali (con codice Ateco) o attività occasionali (senza codice Ateco). In Sicilia sei su dieci dimore non svolgono alcun tipo di attività a rilevanza esterna, pari al 64%, un dato vicino a quello registrato in Veneto al 58%. In termini di occupazione, emerge che su dieci dimore sei contano fino a cinque occupati (64,1%) e due ne hanno tra 6 e 25 (20,8%). Una piccola parte dei rispondenti ha più di 25 occupati: lo 0,9% tra 26 e 50 occupati e l'0,3% risulta avere tra 51 e 100 addetti. Il 13,5% non ha nessun addetto.

I prodotti usati nel settore della ristorazione delle dimore storiche sono principalmente provenienti dalla filiera corta: il 13,8% proviene a kilometro zero, il 46,8% da agricoltura locale e il 22% da produttori regionali. Questo testimonia una stretta vicinanza delle dimore con l'agricoltura contadina, responsabile del proprio territorio, che produce prodotti di qualità e contribuisce allo sviluppo locale. Nel rapporto un focus è dedicato alla produzione olearia e vitivinicola.

Si rimarca, infine, come il settore eventi si caratterizzi per la sua spiccata valenza sociale. Si stima siano state oltre 16.000 le dimore che hanno realizzato almeno un evento nel 2021. Di queste circa 14.000 hanno realizzato eventi a entrata gratuita. Il 44% delle dimore è attualmente impegnato in at-

tività che mettono al centro la popolazione in ogni forma, dimostrando il forte impegno di comunicare, condividere e espandere sempre di più il bacino di utenza delle strutture in custodia.

Un ulteriore elemento da tenere in considerazione quando si parla di patrimonio culturale privato in relazione allo sviluppo sostenibile è il forte legame esistente tra le dimore e la comunità stessa, che le rende di fatto anche un grande catalizzatore sociale, oltre che culturale ed economico. Moltissime sono infatti le realtà private che predispongono attività di servizio per gli abitanti del territorio, volte in particolare a favorire l'inclusione. Si implementano, ad esempio, attività per l'inserimento lavorativo di persone con difficoltà temporanee o permanenti, attività di formazione, oltre che per studenti, per soggetti a bassa occupabilità (persone con handicap fisico o psichico, dipendenze, detenuti o ex detenuti) finalizzate anche all'inserimento lavorativo o attività di co-terapia in collaborazione con i servizi sociosanitari per persone con difficoltà temporanee o permanenti.

### *L'uscita in chiaroscuro dalla crisi pandemica*

Le dimore storiche non svolgono unicamente attività relative al settore culturale, ma sono attive in diverse filiere produt-

tive, grazie alla loro abilità nel coniugare la cultura, il territorio e la sostenibilità, attraverso la conservazione della bellezza del patrimonio culturale e la tutela del patrimonio rurale e urbano. Anche in questa indagine emerge come oltre la metà delle dimore storiche conduce attività strutturata di impresa (con codice Ateco) o occasionale (senza codice Ateco) in sostanziale continuità con le rilevazioni degli anni precedenti. L'impatto della crisi, tuttavia, ha modificato il paniere delle imprese che svolgono a vario titolo attività, con una ripresa di coloro che svolgono varie attività con e senza codice Ateco (+8,1 punti percentuali in più rispetto alla rilevazione precedente), mentre sono calate di 1,3 punti percentuali le dimore che operano esclusivamente senza codice Ateco, a dimostrazione della fragilità di queste ultime.

Nelle ville, nei palazzi e nei castelli si svolge il numero maggiore di attività prevalenti di impresa. In queste dimore si realizzano, infatti, sia attività nel settore agroalimentare, che in quello ricettivo, degli eventi e della gestione culturale. Nel settore agroalimentare prevale l'attività vitivinicola, specialmente nelle ville e nei castelli. Nelle ville è particolarmente presente l'attività di coltura non permanente, ovvero di piante che non durano più di due stagioni agricole. Nel settore ricettivo predomina l'attività di affitto e gestione di immobili di proprietà, attività principalmente svolta nei pa-

lazzi. Per il settore eventi, l'organizzazione di feste e cerimonie è svolta in prevalenza nelle ville, mentre le attività associative sono particolarmente sviluppate presso i palazzi. L'attività museale, infine, è prevalente tra quelle incluse nel settore culturale ed è principalmente condotta nei palazzi e nei castelli.

In tema di ricettività, si nota distintamente una ripresa del settore anche per le dimore storiche: dal 2020 al 2021 il numero dei pernotti tra i 101 e i 1.000 posti è aumentato di 15 punti percentuali., mentre l'occupazione oltre i 1.000 posti si attesta a più di 7 p.p. Come per il numero di pernotti, anche la percentuale di occupazione camere nel 2021 è aumentata. Mentre nel 2020 in ben sette dimore su dieci sono risultate occupate solo un quarto delle camere (quindi tre quarti delle camere erano rimaste invendute), nel 2021 questo dato si riduce per quasi cinque dimore su dieci. Ad avere coperte almeno la metà delle camere (26-50%) sono circa tre dimore su dieci nel 2021 (una dimora in più rispetto al 2020). Infine, le dimore che hanno impegnato nel 2021 fino a tre quarti delle camere (51-75%) sono quadruplicate rispetto al 2020 e le camere totalmente vendute sono aumentate di 1,2 p.p. Dalle prime evidenze, i dati positivi registrati da questa indagine trovano non solo conferma ma amplificazione nelle previsioni per il 2022.

Anche il settore della ristorazione dimostra segnali di ripresa. Nella comparazione, è specialmente il *range* di coperti nella fascia mediana, tra 2.501 e 10.000, ad essere incrementato di sette volte, più che duplicato tra 501 e 2.500 (strutture più piccole) e quello tra 10.001 e 25.000 (le strutture più grandi).

La maggiore sofferenza e dunque il maggior impatto della pandemia vengono registrati nelle visite ai beni che, come si è osservato nei precedenti Rapporti, costituiscono un vero e proprio “museo diffuso”, che rappresenta, oltre la metà dell’intera offerta museale nazionale.

Nel 2021, le poco meno di duemila dimore storiche private che svolgono attività museale (con relativo codice Ateco), sommate alle oltre 14.000 dimore che occasionalmente hanno organizzato visite alle loro strutture, si stima abbiano accolto circa 27 milioni di visitatori, dunque 18 milioni in meno della rilevazione pre-pandemica (si stimava fossero 45 milioni). Il risultato negativo è determinato dal crollo delle visite nelle dimore che svolgono tale attività occasionalmente, con una perdita di oltre la metà dei visitatori (-13,8 milioni rispetto al 2019). Meno marcata, anche se numericamente consistente, la perdita di visitatori nelle dimore museo, che registra 4,5 milioni di visitatori in meno rispetto al 2019.

Nonostante questi dati siano in parte attesi, viste le restrizioni ancora in vigore nel 2021, e non possano che ritornare

ai livelli precedenti nel corso del 2022 e dell'anno prossimo, essi narrano di una difficoltà fisica ma anche psicologica a rifrequentare spazi pubblici. Un fenomeno che ha colpito soprattutto l'offerta pubblica museale: se si prendono in esame i dati 2021, quest'ultima nel suo complesso ha registrato una perdita di 17,3 milioni di visitatori, dunque sostanzialmente uguale a quella registrata dall'offerta privata sopra evidenziata.

Una valutazione su questi dati e sulla tenuta della rete museale sarà possibile solo dopo il rilascio dei dati anche per il 2022.

Un grido di allarme, infine per le dimore che svolgono attività agricole. In particolar modo in questi ultimi mesi – con la crisi siccità a mettere a serio rischio le culture di vario genere – numerose sono le testimonianze di razionamento dell'acqua, rotazioni di colture, abbattimento dello spreco alimentare, e adozione, da parte dei proprietari delle dimore storiche, di metodi e tecniche che si rifanno all'agricoltura biologica.

### *Dimore storiche tra competenze e futuro*

L'indagine campionaria sui proprietari delle dimore storiche rileva come la figura professionale più richiesta sia quella

dell'architetto. La seconda professione a cui si fa maggiormente ricorso è quella del giardiniere specializzato o dell'agronomo, fitopatologo, arboricoltore o vivaista. Questa è seguita da quella del restauratore di beni culturali o tecnico del restauro.

In tema di reperibilità delle risorse richieste le principali cause riscontrate sono: a) la mancanza di professionisti: opzionato parimenti (33%) per i ruoli di giardiniere specializzato o dell'agronomo, fitopatologo, arboricoltore o vivaista, per la professione di esperto di diagnostica, scienze e tecnologia applicate ai beni culturali e di stimatore di opere d'arte di beni mobiliari; b) la preparazione inadeguata: rilevato in particolare su architetti (31%) e ingegneri (26%); il costo del lavoro troppo elevato: indicato nel caso di architetto (45%), di tecnico dei musei (36%) e di addetto o tecnico delle biblioteche o bibliotecario (35%); d) la mancanza di disponibilità sul luogo: rilevato nelle professioni dell'antropologo (50%), del paleografo (44%) e dell'addetto o tecnico delle biblioteche o bibliotecario (42%).

Le difficoltà di reperimento delle figure professionali ritenute prioritarie rischiano di aumentare nel prossimo futuro se si analizzano le vocazioni e le scelte che gli studenti italiani si apprestano a fare. Dalle analisi dei dati raccolti dalle interviste promosse dall'Osservatorio Politiche Giovanili, si è

rilevato che, benché la metà degli studenti intenda proseguire il proprio percorso studentesco con gli studi universitari, meno del 2% degli studenti vorrebbe iscriversi a una facoltà di architettura, beni culturali e beni archeologici e meno del 2% ha intenzione di iscriversi a un'accademia di belle arti.

Eppure, il periodo di ripresa succeduto alla pandemia ha dimostrato che la cultura ha un ruolo chiave nella ripresa economica e sociale del Paese come significativa fonte di produttività, posti di lavoro e capacità di generare innovazione, ad esempio attraverso l'aumento dell'offerta culturale su piattaforme digitali oppure tramite l'utilizzo di nuovi format e linguaggi. La filiera culturale e creativa si conferma centrale anche all'interno delle Strategie di specializzazione intelligente in Europa e in Italia. Inoltre, la partecipazione culturale ha dimostrato negli anni di possedere un indiscutibile potenziale non solo nel promuovere la cittadinanza attiva e partecipativa, ma anche per favorire l'occupazione, la coesione sociale, l'uguaglianza di genere e l'*empowerment* dei giovani.

È dunque necessario investire nello sviluppo di infrastrutture e servizi di qualità in grado di attrarre e ricevere i turisti, incentivare il turismo anche nei piccoli borghi, e soprattutto creare dei fondi per il sostegno e il rilancio delle imprese giovanili.

Occorre, poi, incentivare la comunicazione e portare la cultura al passo della digitalizzazione per accrescere la partecipazione, stimolare l'interesse e aumentare la consapevolezza e la scoperta delle nuove professioni anche, ma non solo, da parte delle giovani generazioni. Inoltre, è necessario partire dalla rigenerazione dei beni culturali in chiave sostenibile esplorando il potenziale culturale inespresso delle zone rurali o dei piccoli centri in cui la cultura è custode di antichi saperi e mestieri, insostituibili ma esposti a criticità di vario tipo quali lo spopolamento, la mancanza di strumenti che registrino, preservino e diffondano i saperi e situazioni meteorologiche più estreme per via dei cambiamenti climatici.

### ***Il contributo del PNRR e le basi per la ripresa e la resilienza***

Non è immaginabile e forse neppure auspicabile che il sostegno alla ripresa delle economie locali e il contrasto allo spopolamento dei borghi storici siano affidati soltanto alla promozione internazionale di un *brand* territoriale o alla presenza di dimore storiche. Il problema va ribaltato e dunque il tema è quello di investire sul patrimonio complessivo che una comunità locale può offrire: patrimonio che abbraccia la scuola (i servizi educativi e la creazione delle nuove compe-

tenze), la cura (con i servizi sanitari di base e la connessione con la telemedicina) e il patrimonio culturale storico identitario della collettività (e qui entrano in gioco oltre ai musei pubblici, anche le dimore storiche).

In altre parole è preferibile un intervento multidimensionale che rafforzi il patrimonio complessivo della comunità sostenendo uno sviluppo sostenibile economico e ambientale. Questo è l'approccio adottato dal PNRR italiano "Italia domani". Gli investimenti sul *Piano nazionale borghi*, il regime d'aiuto a favore di micro, piccole e medie imprese, profit e non profit, localizzate o che intendono insediarsi nei borghi inseriti nel predetto piano, la tutela e valorizzazione dell'architettura e del paesaggio rurale e il Programma per valorizzare l'identità dei luoghi, parchi e giardini storici saranno monitorati periodicamente dall'Osservatorio Patrimonio Culturale Privato e gli aggiornamenti evidenziati nei prossimi Rapporti.

Allo stato dei fatti, ed esaminata anche la scheda curata dal Ministero della Cultura allegata alla *Relazione sullo stato di attuazione del Piano nazionale di ripresa e resilienza* del 5 ottobre 2022, non si rilevano per ora particolari criticità tali da far ritenere che i target prefissati non possano essere raggiunti quando programmati. Certo è che la messa in opera delle varie iniziative, quali l'Investimento PNRR M1C3-2.1 At-

*trattività dei Borghi* e l'investimento PNRR M1C3 2.3 *Restauro e valorizzazione di parchi e giardini storici – programmi per valorizzare l'identità dei luoghi: parchi e giardini storici*, avverrà nei prossimi mesi e sarà quello il vero e proprio banco di prova per beneficiari, sovrintendenze e territoriali locali e altri enti territoriali.

L'indagine condotta quest'anno presso il campione di proprietari rileva anche un possibile impatto delle componenti PNRR di accompagnamento al processo di digitalizzazione. Il PNRR è un'occasione unica per rafforzare la diffusione della stessa e quindi di favorire il turismo in aree non urbane. Inoltre, come previsto dalle altre azioni, sarà fondamentale investire in un turismo digitale e green, per essere in linea con i principi nazionali ed europei, ormai sempre più affermati.

L'utilizzo maggiore è nella componente della digitalizzazione degli archivi storici, avviata da una dimora su dieci. Gli strumenti tecnologici maggiormente utilizzati per promuovere le dimore storiche sono i siti web, che registrano un tasso di diffusione pari al 35% e la banda larga, utilizzata dal 27% dei rispondenti. Per quanto riguarda l'utilizzo delle piattaforme *social media*, nonostante siano il terzo mezzo digitale maggiormente utilizzato, questi trovano ancora scarso utilizzo, con una percentuale di diffusione pari al 20% dei casi. In tale contesto è opportuno precisare che alcune dimore storiche

possiedono più *account* per il medesimo *social network* per differenziare la pubblicità rispetto ai servizi offerti e il target di clienti, così da avere quindi una comunicazione più chiara e diretta con i singoli mercati.

Nelle more si auspica che la relazione tra investimenti programmati dal PNRR in tale ambito (PNRR M1C3 - Strategia digitale e piattaforme per il patrimonio culturale) e la compresenza sulle aree beneficiate di dimore storiche private (il 95% dei comuni beneficiari degli investimenti presenta dimore vincolate sul suo territorio, per quelli più piccoli nella quasi totalità anche di dimore storiche private) possa generare produttive sinergie. Da un lato gli interventi programmati potranno contribuire a migliorare il grado di attrattività dei borghi selezionati, sia in chiave turistica che residenziale, dall'altro la presenza di dimore storiche private potrebbe contribuire allo sviluppo economico delle comunità locali.

Per far sì che questo straordinario patrimonio storico possa effettivamente fungere da perno per la ripresa e la definitiva rivitalizzazione delle numerose aree interne, dei borghi e delle città storiche del nostro Paese, è necessario, in primis, che i proprietari abbiano le capacità e i giusti incentivi per investire nella riqualificazione e nell'ammodernamento degli immobili dal punto di vista estetico, funzionale, di sicurezza ed energetico. Gli studi compiuti nel corso degli anni da

ADSI e più recentemente anche dall'*Osservatorio Patrimonio Culturale Privato* della Fondazione Bruno Visentini, hanno messo in luce una grande capacità di investimento da parte dei proprietari privati. Infatti, nonostante la contrazione nelle spese di manutenzione ordinaria dovute alla pandemia e alla difficoltà ad accedere a determinati incentivi o bonus, che spesso non tengono conto delle specificità del patrimonio privato, il valore assoluto degli investimenti sostenuti dai proprietari delle dimore storiche, pari nel 2021 a 1,3 miliardi di euro, sottolinea come la conservazione e la valorizzazione del patrimonio culturale privato italiano rappresenti ancora un importante volano per l'economia locale.

### ***Novità (non novità) e prospettive dell'impianto normativo riguardante le dimore storiche***

Nel periodo considerato si conferma una scarsa e comunque sporadica attenzione del legislatore verso il comparto delle dimore storiche.

L'unica novità di rilievo contenuta nella Legge di Bilancio 2022 (legge 30 dicembre 2021, n. 234) è la proroga temporale fino al 2025, seppur con tempistiche differenziate e aliquote differenziate in funzione delle diverse fattispecie, del "Superbonus 110%". Si tratta, come è noto, dell'incremento

al 110% dell'aliquota di detrazione delle spese sostenute a fronte di specifici interventi in ambito di efficienza energetica e di riduzione del rischio sismico. Sono stati anche prorogati i ben noti meccanismi di "cessione del credito" e di "sconto in fattura", che hanno recentemente trovato una vasta applicazione presso i contribuenti.

Ai fini che qui rilevano, si ricorda che l'agevolazione "Superbonus 110%" era già stata estesa dal c.d. "Decreto Agosto" (d.l. n. 104 del 2020) anche alle dimore storiche accatastate nella categoria A/9 (castelli e palazzi di eminenti pregi artistici o storici), a condizione che siano *"aperte al pubblico"*.

Altre proroghe temporali hanno altresì riguardato i c.d. "bonus edilizi minori" (ad. es. il "bonus facciate").

Infine, si ricorda che la medesima Legge di Bilancio 2022 ha altresì prorogato fino al 2024 l'agevolazione fiscale inerente alla sistemazione a verde di aree scoperte di immobili privati a uso abitativo (prevista originariamente dalla Legge di Bilancio 2018) la quale può interessare anche gli interventi di recupero di giardini di interesse storico e artistico.

Se, come accennato, queste sono le uniche novità di rilievo intervenute nel periodo considerato, è del tutto evidente che la nostra, attuale legislazione continua a trascurare il valore storico-culturale (e, perché no, anche economico) del

patrimonio privato rappresentato dalle dimore storiche, di cui ne è palpabile testimonianza il divario esistente fra le risorse pubbliche destinate alla manutenzione del patrimonio culturale pubblico (oltre 3 miliardi di euro) e quelle riconosciute ai privati per la manutenzione del patrimonio loro appartenente (poco più di 5 milioni di euro)<sup>1</sup>.

A ciò si aggiunga che in un prossimo futuro il patrimonio storico-culturale privato potrebbe subire un ulteriore *vulnerus* laddove dovesse essere attuato il c.d. Pacchetto “*Fit for 55%*”, senza prestare alcuna attenzione alla peculiare, oggettiva situazione che connota gli immobili di carattere storico-culturale.

Tale tema è stato analizzato nel contributo “Nuove proposte normative comunitarie in materia di efficientamento energetico degli edifici. Le ripercussioni per i proprietari di dimore storiche” ove, per l’appunto, è stata effettuata una prima analisi delle nuove proposte normative comunitarie in materia di efficientamento energetico degli edifici, rientranti all’interno del c.d. Pacchetto “*Fit for 55%*”, evidenziando, in

---

<sup>1</sup> Questi dati sono tratti dalla relazione (*La valorizzazione sociale ed economica del patrimonio culturale*) tenuta da F. Marchetti il 15 dicembre 2021 a Verona nell’ambito del ciclo di Convegni “*Il valore del bene culturale*” organizzati nel 2021 dall’ADSI e dalla Sovrintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio delle Province di Verona, Rovigo e Vicenza.

particolare, le ripercussioni che tali misure potrebbero avere sulle dimore storiche di proprietà privata.

Il Pacchetto *"Fit for 55%"*, approvato dalla Commissione Europea in data 14 luglio 2021, con lo scopo di tradurre in chiave normativa gli obiettivi del *Green Deal* Europeo, consiste in un insieme di proposte, che mirano ad allineare la normativa vigente in materia di clima ed energia al nuovo obiettivo climatico della riduzione, entro il 2030, delle emissioni nette di gas a effetto serra di almeno il 55% rispetto ai livelli del 1990, nella prospettiva della neutralità climatica, da realizzarsi entro il 2050. Ciò, coerentemente con le specifiche risorse economiche messe a disposizione dal fondo *"Next Generation EU"* caratterizzato da un forte orientamento alla transizione energetica e alla lotta ai cambiamenti climatici, con almeno il 37% delle risorse dedicate, cui gli Stati membri devono far riferimento nell'adozione dei rispettivi P.N.R.R. (Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza).

Le proposte previste nel pacchetto risultano essere, da un lato, trasversali, in quanto interessano diversi settori – quali clima, energia e combustibili, trasporti, edilizia, uso del suolo e silvicoltura – dall'altro, strettamente interconnesse e complementari tra loro. Tali proposte incidono profondamente sull'efficientamento energetico degli edifici, delineando al-

tresi un nuovo quadro normativo d'impatto rilevante sulle dimore storiche di proprietà privata.

A livello europeo, l'Associazione *European Historic Houses*, cui l'Associazione Dimore Storiche Italiane (ADSI) aderisce, ha già, in più occasioni, affermato di essere favorevole a rendere il patrimonio edilizio esistente più efficiente dal punto di vista energetico. Tuttavia, gli edifici storici, in tutta Europa, presentano vincoli, che limitano gli interventi realizzabili dai privati sui medesimi, in particolare per non alterarne il pregio storico-artistico. Pertanto, nonostante l'efficientamento energetico si ponga quale peculiare obiettivo per il raggiungimento di un futuro sostenibile, condiviso dall'Associazione *European Historic Houses*, un'imposizione "cieca" degli standard minimi obbligatori di rendimento energetico (M.E.P.S.) in assenza di una specifica valutazione dell'impatto degli stessi sugli edifici storico-artistici, vincolati e non, risulterebbe particolarmente dannosa per questi ultimi. Sarebbe opportuno, quindi, che le proposte inserite all'interno del Pacchetto "*Fit For 55%*" prendessero in considerazione le peculiarità degli edifici storico-artistici, presenti su tutto il territorio europeo, favorendo un diverso approccio per i medesimi, ai fini del raggiungimento degli obiettivi indicati nel Pacchetto "*Fit for 55%*".

Per completezza si segnala che nel presente Rapporto si è proseguita l'analisi dell'utilizzo dell'impresa sociale come va-

lido strumento per la tutela e valorizzazione del patrimonio storico-culturale di proprietà privata (cfr. il contributo “L’impresa sociale per la tutela e la valorizzazione delle dimore storiche: il coinvolgimento dei lavoratori nell’attività d’impresa e gli incentivi alla produttività”).

Nel Rapporto 2021 di questo Osservatorio si è analizzato l’utilizzo dell’impresa sociale, anche in forma societaria, per la tutela e la valorizzazione delle dimore storiche vincolate di proprietà privata. Sulla scorta dei benefici e delle problematiche derivanti dall’utilizzo di detto istituto, già illustrate nel precedente Rapporto, si è voluto nel presente Rapporto mettere in luce le modalità di gestione dell’impresa sociale; modalità responsabili e trasparenti volte a favorire il più ampio *“coinvolgimento dei lavoratori e degli utenti e di altri soggetti direttamente interessati alle loro attività”* (art. 11 del D.Lgs. n. 112/2017). Il *“coinvolgimento”* richiamato dalla cennata norma rievoca il dibattito venutosi a creare in seno alla Costituente sulla partecipazione dei lavoratori alla gestione dell’impresa. Un dibattito conclusosi con una formulazione dell’art. 46 della Carta Costituzionale in grado di valorizzare il ruolo dei lavoratori in un’ottica, però, di collaborazione alla gestione dell’impresa, quale forma di *“democrazia industriale”*.

Forme di coinvolgimento dei lavoratori alla gestione dell’impresa, simili a quella prevista dall’art. 11 del D.Lgs. n.

112/2017, sono presenti in diversi Paesi europei; in particolare, in Germania si riscontra il *Mitbestimmung*, un modello di cogestione, che affonda le proprie radici nella Costituzione di Weimar.

La prospettiva *employees' involved*, adottata dal D. Lgs. n. 112/2017 in ordine alla gestione ed al controllo dell'impresa sociale, può ritenersi certamente in grado di generare modelli virtuosi d'impresa mediante i quali superare la brusca frenata economica causata dapprima dalla pandemia da COVID-19 e poi dalla guerra in Ucraina, valorizzando il precipuo ruolo dei lavoratori nell'ambito della compagine aziendale.

L'*EurWork*, l'Osservatorio europeo della vita lavorativa, sostiene che il coinvolgimento dei lavoratori nella gestione d'impresa è un fattore in grado di influire sul benessere dei predetti, oltre a migliorare le opportunità di auto-sviluppo e la soddisfazione degli stessi per la propria attività lavorativa, rappresentando, nel complesso quadro di competitività globale, un fattore di efficienza e successo per le imprese.

Tanto premesso, si è analizzato, nello specifico, da un lato, le forme di coinvolgimento dei lavoratori nell'impresa sociale, dall'altro, gli incentivi connessi alla produttività sotto il profilo giuslavoristico e fiscale.



Palazzo Arcieri  
Bitonti - San  
Mauro Forte  
(MT)



Palazzo  
Capponi  
Antonelli - Roma



Palazzo Priami  
Madernini -  
Villa Lagarina  
(TN)



Tonnara di  
Marzamemi -  
Marzamemi  
(SR)

# OSSERVATORIO PATRIMONIO CULTURALE PRIVATO

## III RAPPORTO 2022

1. Il censimento del patrimonio culturale privato sottoposto a vincolo
2. Le dimore storiche e il territorio
3. La finanza sostenibile per il patrimonio culturale privato
4. La dimensione sociale, ecologica e digitale
5. Le dimore storiche tra scuola e lavoro
6. Atlante delle misure per la tutela, gestione e fruizione del patrimonio culturale privato in Italia



# 1. Il censimento del patrimonio culturale privato sottoposto a vincolo

## 1.1 Atlante del patrimonio culturale privato: metodologia utilizzata per l'indagine campionaria CAWI e stime a livello nazionale

### *1.1.1 La struttura dell'indagine 2022 e il campionamento*

Per la consueta indagine annuale della Fondazione Bruno Visentini sul patrimonio culturale privato, ovvero, in questo Rapporto, i beni immobili storici privati, nel periodo aprile-giugno del 2022, è stato somministrato un questionario CAWI (Computer Assisted Web Interviewing) di 50 domande ai proprietari delle dimore storiche, costruito attraverso il dialogo e il confronto con l'Associazione delle Dimore Storiche Italiane (ADSI), Confagricoltura e Confedilizia. Si sono tenute in conto anche le osservazioni raccolte

dalle Delegazioni territoriali di ADSI a queste pervenute dai rispondenti.

Per la terza edizione del Rapporto dell'Osservatorio Patrimonio Culturale Privato, il questionario è stato progettato su cinque direttrici di analisi, al fine di comprendere le caratteristiche e i comportamenti dei proprietari di beni immobili storici:

1. Anagrafica del bene: Inquadramento su natura e forma del bene;
2. Sviluppo Sostenibile: Analisi su transizione ecologica e digitale e sul livello di inclusione sociale;
3. Attività svolte dal proprietario nel bene: Rilievo sulle attività produttive e, nello specifico, sul settore ricettivo, sugli eventi, sulle visite e sul settore ristorazione;
4. Stakeholder analysis: Qualità dei rapporti del proprietario con la soprintendenza, con l'amministrazione comunale e le proloco o altri enti;
5. Professioni: Indagine sulle professioni e sulle competenze richieste dal proprietario per il mantenimento del bene e previsioni dei percorsi professionali futuri dei giovani nel settore culturale.

Il questionario di indagine sui beni immobili culturali privati utilizzato per il Primo Rapporto 2020 dell'Osservatorio Patri-

monio Culturale Privato era stato progettato sul primo e sul secondo livello di analisi<sup>1</sup>, mentre per il Secondo Rapporto 2022 l'indagine si è estesa anche al terzo punto e all'analisi delle spese e degli investimenti sostenute dai proprietari<sup>2</sup>. Quest'ultima è tema di indagine triennale da parte dell'Osservatorio e per questo motivo l'argomento non è stato quest'anno oggetto di esame.

L'indagine annuale ha l'ambizione di censire i beni immobili culturali privati come le dimore storiche, principalmente appartenenti a proprietari associati all'ADSI, con l'obiettivo di esplorare quantitativamente e qualitativamente le caratteristiche del bene, le attività che vi sono svolte e le problematiche rilevate per la gestione di queste ultime, la manutenzione del bene e la sua valorizzazione in relazione anche al contesto nel quale si colloca quest'ultimo.

Grazie all'impegno di ADSI e di Confagricoltura, è stato possibile diffondere il questionario e raccogliere in tre mesi le risposte da parte dei proprietari di beni immobili culturali privati per un totale di 679 beni mappati<sup>3</sup>.

---

<sup>1</sup> Fondazione Bruno Visentini, Osservatorio Patrimonio Culturale Privato, I Rapporto 2020, Gangemi editore, Roma, 2020.

<sup>2</sup> Fondazione Bruno Visentini, Osservatorio Patrimonio Culturale Privato, Il Rapporto 2021, Gangemi editore, Roma, 2021.

<sup>3</sup> Ciascun proprietario ha compilato il questionario in riferimento a un solo bene immobile culturale privato. Nel caso il rispondente fosse

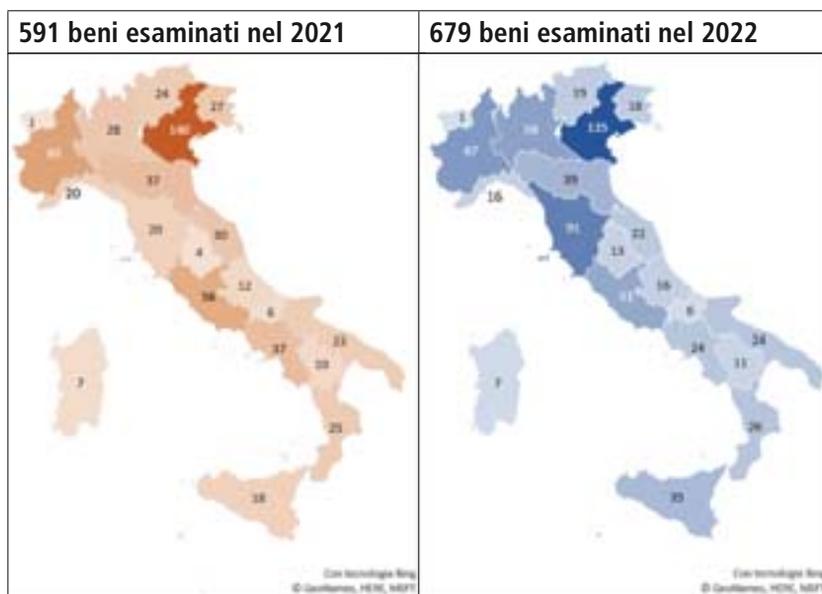
Le regioni con il numero più alto di rispondenti sono il Veneto per la macroarea Nord con 135 proprietari rispondenti (seguito dal Piemonte con 67 rispondenti e dalla Lombardia con 58, che risultano la terza e quarta regione con più risposte), la Toscana per il Centro con 91 rispondenti (e seconda regione con più risposte) e la Sicilia per il Mezzogiorno con 35 rispondenti.

---

proprietario di due o più beni immobili, è stata richiesta la compilazione di un numero di questionari pari al numero dei beni posseduti.

## 1.1.2 La rilevazione e l'universo di riferimento

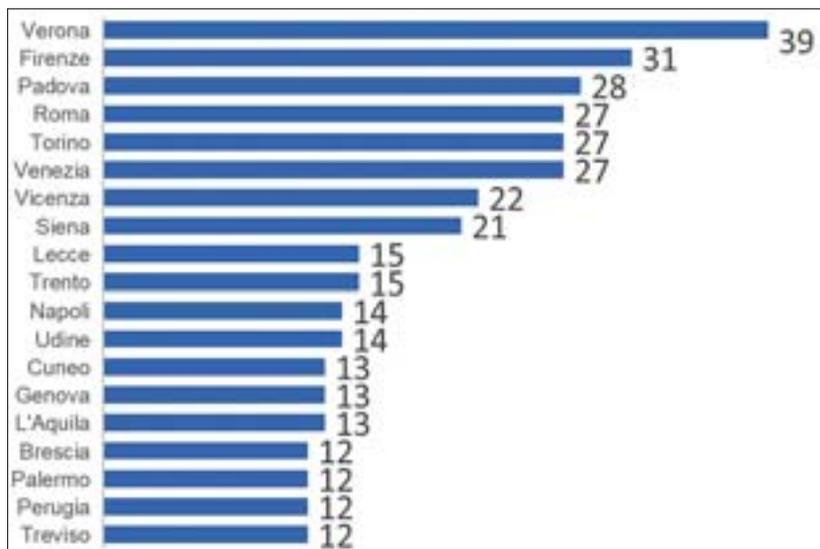
Figura 1. Collocazione dei beni architettonici e parchi/giardini storici per proprietario rispondente<sup>4</sup>



Fonte: Indagine sulle dimore storiche 2022 Fondazione Bruno Visentini

<sup>4</sup> Campionamento sull'universo dei beni culturali vincolati con livello di confidenza 95%, margine di errore 4% (fonte dataset Vincoli in Rete): sotto-campionamento regioni Marche e Molise. Tale anomalia è dovuta all'alto numero di atti di vincolo registrati e al limitato numero di soci ADSI nella regione.

Figura 2. Collocazione provinciale dei beni architettonici e parchi/giardini storici dei principali rispondenti (su 93 province mappate)



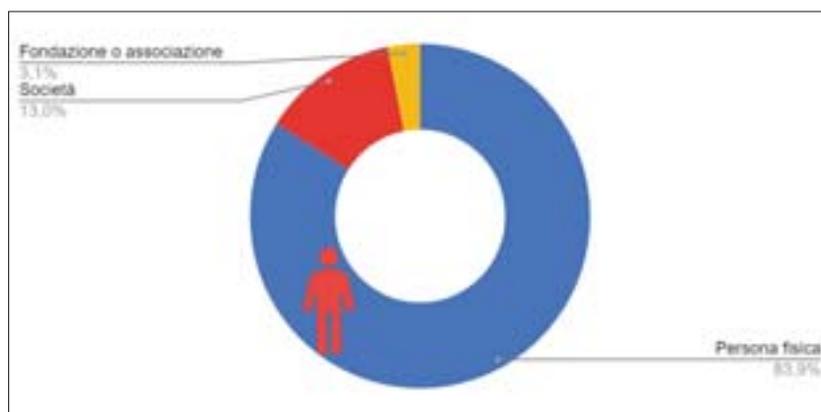
Fonte: Indagine sulle dimore storiche 2022 Fondazione Bruno Visentini

### 1.1.3 La titolarità, la destinazione d'uso e la natura del vincolo

Sul totale dei 679 rispondenti, si individua che per l'83,9% il compilante è una persona fisica, per il 13% una società e per il 3,1% una fondazione o un'associazione. Su questi dati verranno effettuate le proiezioni su un paniere di beni pari a 35.745 unità, censite sul portale Vincoli in rete alla fine del

2021, 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 e ex conventi/abbazie.

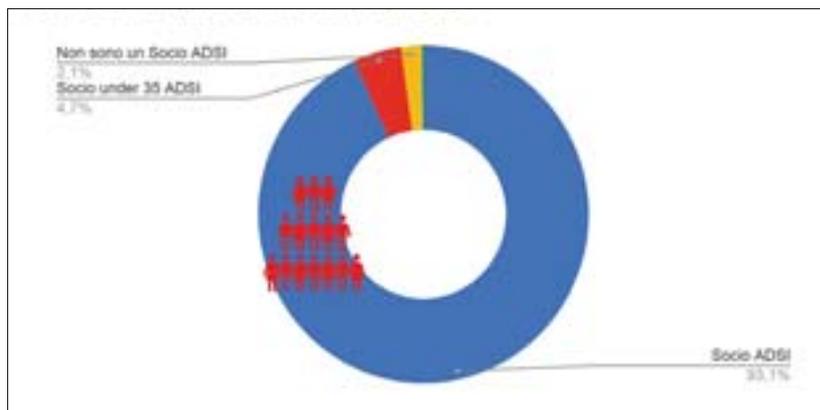
Figura 3. Forma giuridica del compilante



Fonte: Indagine sulle dimore storiche 2022 Fondazione Bruno Visentini

Poco più di nove rispondenti su dieci sono soci ADSI over35 (pari a 632 rispondenti), mentre il 2% non è socio dell'Associazione (15 rispondenti). Rispetto allo scorso anno, si rileva invece una leggera crescita dei giovani proprietari rispondenti appartenenti all'ADSI (pari a 32 rispondenti) di +1,4 punti percentuali.

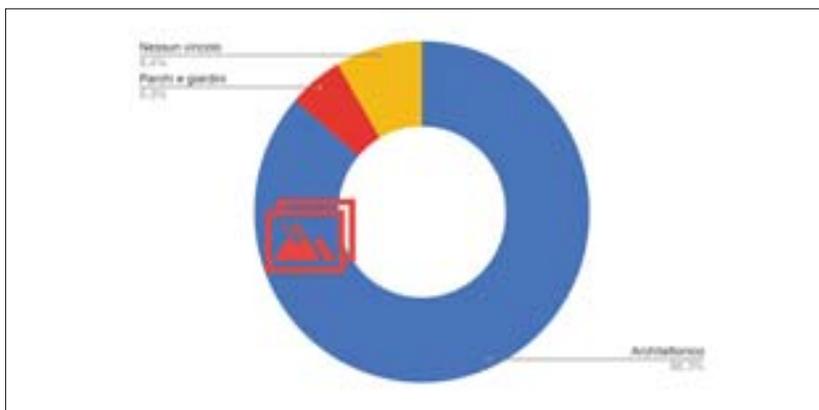
Figura 4. Categoria di appartenenza del proprietario



Fonte: Indagine sulle dimore storiche 2022 Fondazione Bruno Visentini

L'86,3% dei rispondenti dichiara di avere solo vincoli di classificazione architettonica, il 5,3% dichiara vincoli relativi a parchi e giardini, mentre l'8,4% dichiara di non avere alcun vincolo.

Figura 5. Classificazione del tipo scheda del vincolo, sia esso monumentale che paesaggistico, a cui è soggetto il bene

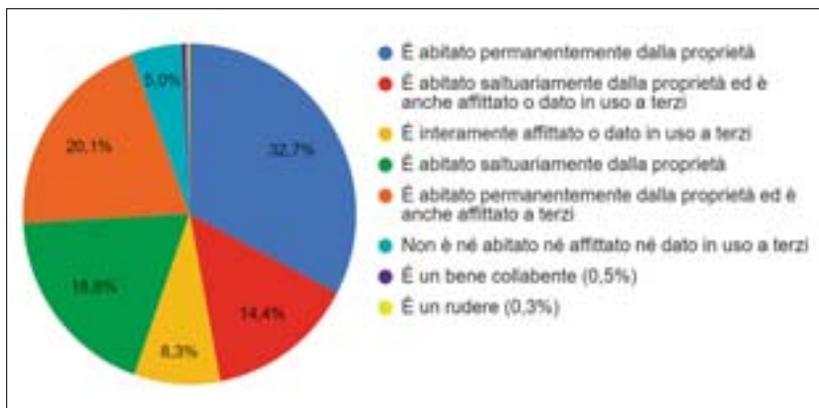


Fonte: Indagine sulle dimore storiche 2022 Fondazione Bruno Visentini

È stato richiesto, infine, se il bene fosse abitato, affittato, o né abitato, né agibile. In quest'ultimo caso, trattasi di beni collabenti o ruderi la cui distribuzione tra i proprietari compilanti è dello 0,8%, mentre il 5% testimonia che il bene, pur essendo agibile, non è abitato né affittato.

Per la restante quota di proprietari (94,2%), circa un terzo riferisce che il bene è abitato permanentemente dalla proprietà, il 20% abita permanentemente il bene pur affittandolo, il 18,8% lo abita saltuariamente, 14,4% lo abita saltuariamente e lo affitta, e infine per l'8,3% il bene è esclusivamente affittato.

Figura 6. Riguardo al suo uso privato, il bene:



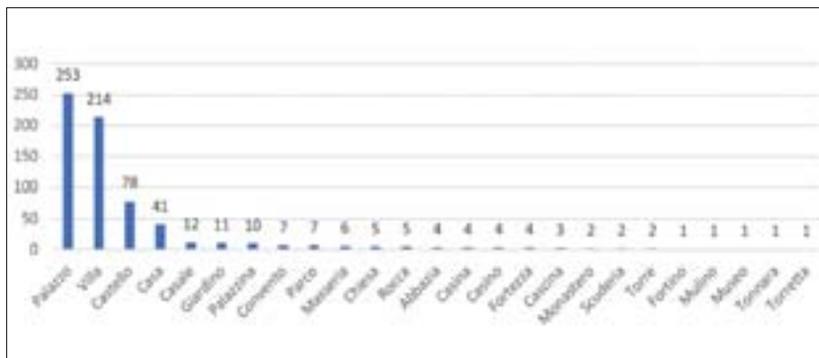
Fonte: Indagine sulle dimore storiche 2022 Fondazione Bruno Visentini

### 1.1.4 La tipologia del bene

Tra le 25 tipologie dei beni mappati, si rilevano principalmente i palazzi (37,3%), le ville (31,5%), i castelli (11,5%).

I palazzi sono principalmente presenti nei grandi comuni con dimensione demografica sopra i 250 mila abitanti; nei comuni di medie dimensioni tra i 5 e i 20 mila abitanti sono maggiormente presenti le ville; infine, nei piccoli e piccolissimi comuni sotto i 5 o i 2 mila abitanti sono presenti maggiormente le case e i casali.

Figura 7. Classificazione tipologica dei beni mappati dal questionario



Fonte: Indagine sulle dimore storiche 2022 Fondazione Bruno Visentini

Le tipologie mostrate corrispondono a circa il 2% sul totale dei beni presenti in Vincoli in Rete per medesima tipologia. La tabella sottostante mostra, per tipologia di bene, il numero delle dimore il cui proprietario è stato coinvolto nell'intervista e il numero rispettivo di beni di quella tipologia, registrati sul dataset Vincoli in Rete<sup>5</sup>.

<sup>5</sup> Dati estratti dal dataset Vincoli in rete il 17 settembre 2021.

Tabella 1. Classificazione tipologica dei beni mappati dal questionario e dal dataset Vincoli in rete

<b>Tipologie di beni</b>	<b>Beni mappati nel campione (totale campione 679 beni)</b>	<b>Universo beni su Vincoli in Rete</b>
Palazzo	253	11.435
Villa	214	4.341
Castello	78	523
Casa	41	14.375
Casale	12	438
Giardino	11	76
Palazzina	10	1.269
Convento	7	200
Parco	7	40
Masseria	6	404
Chiesa	5	1.163
Rocca	5	40
Abbazia	4	46
Casina	4	5
Casino	4	94
Fortezza	4	19
Cascina	3	246
Monastero	2	74
Scuderia	2	37
Torre	2	706
Fortino	1	6
Mulino	1	191
Museo	1	4
Tonnara	1	1
Torretta	1	12
<b>TOTALE</b>	<b>679</b>	<b>35.745</b>

Fonte: Indagine sulle dimore storiche 2022 Fondazione Bruno Visentini e dataset Vincoli in Rete

### 1.1.5 L'ubicazione dei beni

Per quanto riguarda l'ubicazione del bene immobile culturale privato, è stata svolta un'analisi su tre livelli:

1. Dimensione del comune: da piccoli comuni sotto i 2 mila abitanti a grandi comuni sopra i 250 mila abitanti.
2. Area di zonizzazione: dalla zona A, coincidente con il centro storico del comune, alla zona E, area rurale fuori dalla città e territorio destinato a uso agricolo.
3. Borgo storico: definito come piccolo insediamento storico che ha mantenuto la riconoscibilità nella struttura insediativa storica e la continuità dei tessuti edilizi storici. Nel caso di comuni piccoli o piccolissimi, il centro storico coincide con il borgo. Nel caso di comuni medi o medio-grandi il borgo può essere prevalentemente isolato e/o separato dal centro urbano o essere coincidente con porzioni di centro storico<sup>6</sup>.
4. Area interna: quantificazione in minuti della distanza del bene dal comune "polo", definito come un comune che offre i seguenti servizi: una stazione ferroviaria almeno di

---

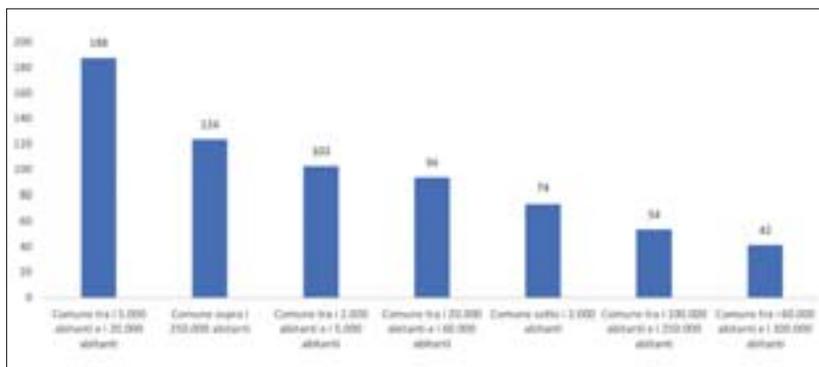
<sup>6</sup> Ministero della Cultura (2022), Linee di indirizzo sulle modalità attuative dell'intervento 2.1 "Attrattività dei borghi", M1C3 Turismo e Cultura del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR).

dimensioni medio-piccole, una struttura sanitaria di pronto soccorso, anestesia e rianimazione con posti letto di terapia intensiva e una scuola superiore liceo, tecnico o professionale.

Sull'articolazione per classe dimensionale del comune in cui è collocato il bene, sono state poste quattro opzioni di scelta: la definizione della grandezza del comune varia dai piccolissimi e piccoli comuni con popolazione inferiore a 2.000 e 5.000 unità, a comuni di media grandezza dai 5.000 ai 20.000 abitanti, a quelli medio-grandi dai 20.000 ai 60.000 abitanti, ai comuni di grandi dimensioni con oltre 60.000 abitanti (compresa la categoria oltre 250.000 abitanti in figura sottostante).

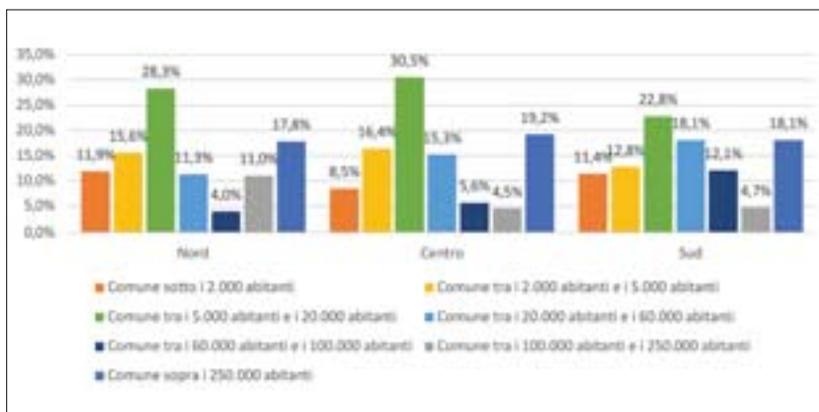
In ordine decrescente, il campione di beni mappato è principalmente collocato nel 28% dei casi in comuni con grandezza media (tra i 5 e i 20 mila abitanti), a seguire con il 18% nei comuni più grandi con oltre i 250 mila abitanti. Ma se si rilevano cumulatamente i piccoli comuni (ovvero sotto i 2 mila abitanti e tra i 2 e i 5 mila abitanti), questi rappresentano il 26% dell'intero campione. Percentuale quest'ultima che si attesta al 27,5% nel Nord del Paese, che sfiora il 25% al Centro e oltre il 24% al Sud.

Figura 8. Ubicazione degli immobili e parchi/giardini storici privati per dimensione demografica del comune



Fonte: Indagine sulle dimore storiche 2022 Fondazione Bruno Visentini

Figura 9. Ubicazione degli immobili e parchi/giardini storici privati per dimensione demografica del comune e per macroarea regionale



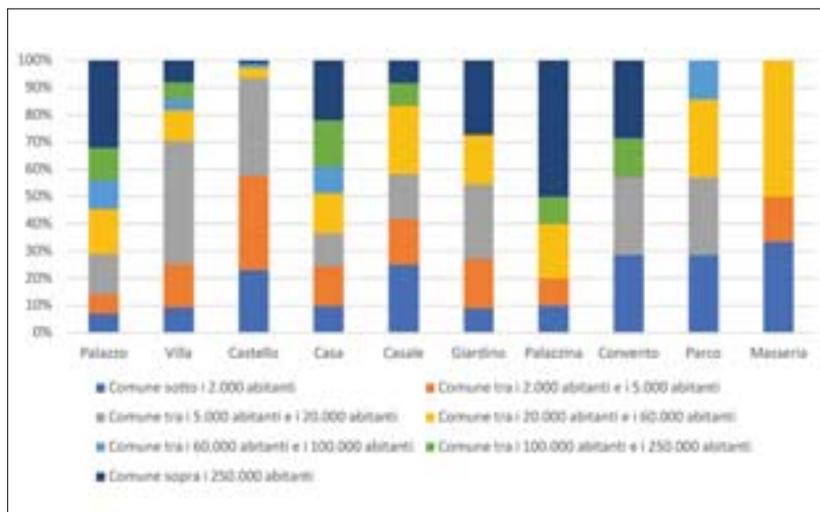
Fonte: Indagine sulle dimore storiche 2022 Fondazione Bruno Visentini

Quindi più della metà del campione dei beni mappati, pari al 54%, è situato in comuni con meno di 20 mila abitanti.

Nel grafico sottostante, si rileva la collocazione delle dieci principali tipologie dei beni immobili culturali privati mappati:

- I palazzi e le palazzine sono principalmente situati in grandi comuni sopra i 250 mila abitanti.
- Le ville sono ubicate in particolare in comuni tra i 5 mila e i 20 mila abitanti.
- I castelli sono principalmente locati in piccoli e piccolissimi comuni, così come i casali.
- Le case sono diffuse tra le diverse dimensioni demografiche, così come i giardini e i conventi.
- I parchi e le masserie risultano diffusi tra i piccoli e i comuni di grandezza media.

Figura 10. Collocazione delle principali tipologie dei beni per dimensione demografica dei comuni<sup>7</sup>



Fonte: Indagine sulle dimore storiche 2022 Fondazione Bruno Visentini

In merito all'area di collocamento del bene, è stato richiesto al compilante se il bene fosse locato nel centro storico, fuori dal centro storico o in area rurale, attraverso l'indicazione della zona<sup>8</sup> in cui il bene è collocato secondo il Piano Regolatore

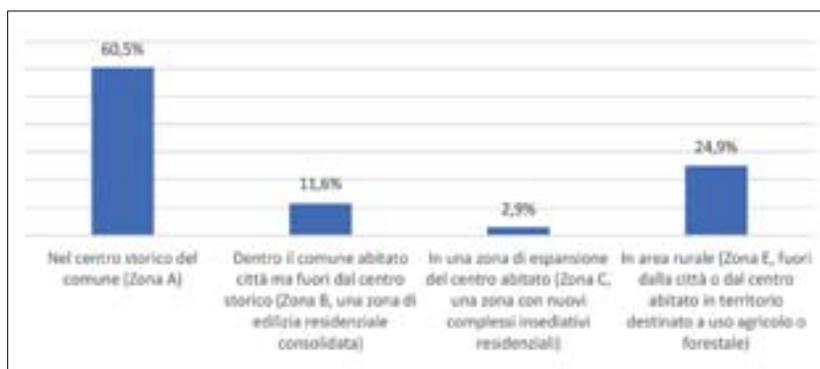
<sup>7</sup> Nel grafico si evidenzia la ripartizione demografica solo di quelle tipologie di beni mappate con almeno 6 rispondenti.

<sup>8</sup> Zona A: centro storico; Zona B: destinazione di insediamento residenziale; Zona C: destinazione di insediamento industriale; Zona E: destinazione agricola o forestale.

Generale del rispettivo comune. Ciò al fine di connettere la divisione delle zone con la possibilità per i proprietari dei beni di accedere ad agevolazioni fiscali (come ad esempio è stato con il Bonus Facciate).

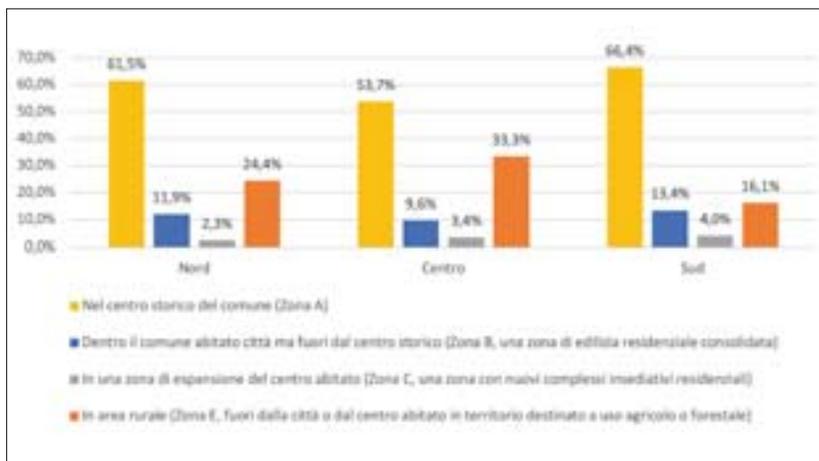
Il 60,5% dei rispondenti possiede un bene nel centro storico del comune (Zona A), il 14,5% fuori dal centro storico in una zona residenziale in periferia (Zona B) o in una zona di nuova espansione (Zona C), mentre per il 25% il bene è collocato in un'area rurale (Zona E). Percentuale quest'ultima che sale al 33,3% al Centro.

Figura 11. Zona territoriale omogenea del Piano Regolatore in cui il bene è collocato



Fonte: Indagine sulle dimore storiche 2022 Fondazione Bruno Visentini

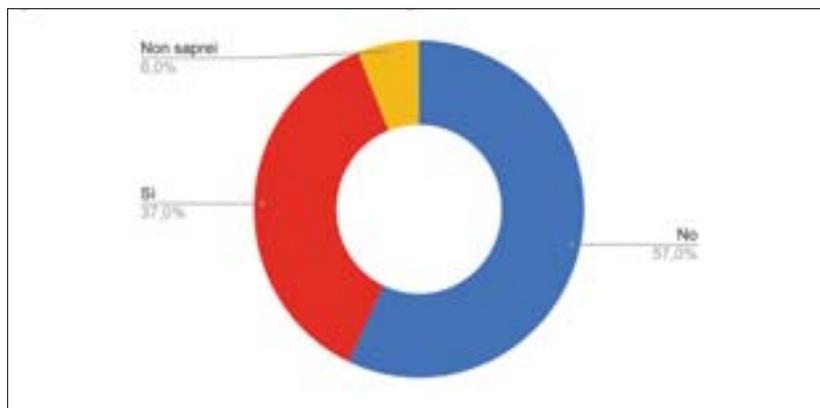
Figura 12. Ubicazione dei beni di ciascuna macroarea per zona territoriale omogenea



Fonte: Indagine sulle dimore storiche 2022 Fondazione Bruno Visentini

Inoltre, il 37% dei proprietari indica che il proprio bene è situato in un borgo storico.

Figura 13. Distribuzione dei beni situati in borghi storici



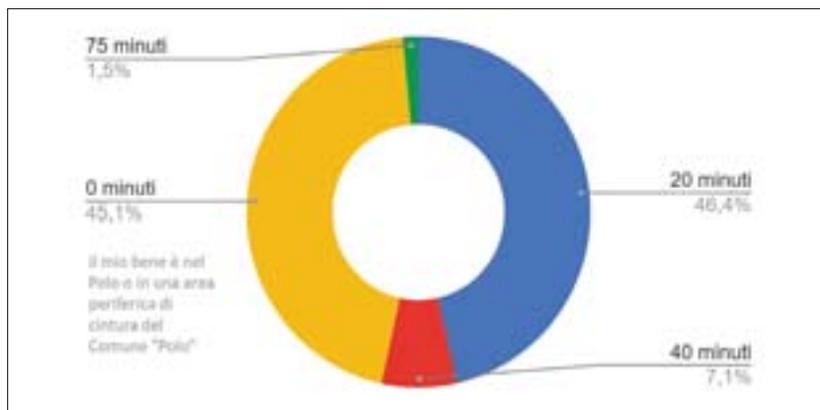
Fonte: Indagine sulle dimore storiche 2022 Fondazione Bruno Visentini

Infine, è emerso che il 55% delle dimore è situato in un'area interna. Questa è stata rilevata come distanza (in termini di tempi effettivi di percorrenza stradale) tra l'area in cui è situato il bene e il comune "polo"<sup>9</sup>. In particolare, il 46,4% è distante 20 minuti dal polo, classificabile come comune in area interna "intermedio", il 7,1% ha una distanza di 40 minuti, dunque nominato come area interna "periferica", e l'1,5% è in area interna "ultraperiferica" ovvero distante di 75 minuti dal polo.

<sup>9</sup> CIPES, Aggiornamento 2020 della mappa delle aree interne. Nota tecnica Nuval, 14 febbraio 2022.

[https://politichecoesione.governo.it/media/2831/20220214-mappa-ai-2020-nota-tecnica-nuvap\\_rev.pdf](https://politichecoesione.governo.it/media/2831/20220214-mappa-ai-2020-nota-tecnica-nuvap_rev.pdf)

Figura 14. Quantificazione in minuti della distanza del bene dal Comune "Polo"



Fonte: Indagine sulle dimore storiche 2022 Fondazione Bruno Visentini

Tabella 2. Quantificazione di perifericità delle aree interne

Classificazione del comune	Macro-categoria	Distanza dal polo più vicino (in minuti)
Polo	Polo	-
Polo intercomunale	Polo	-
Cintura	Aree peri-urbane	0
Intermedio	Aree interne	20
Periferico	Aree interne	40
Ultraperiferico	Aree interne	75

Fonte: CIPESS, Aggiornamento 2020 della mappa delle aree interne. Nota tecnica Nuval, 14 febbraio 2022.

Nel campione si rilevano 58 beni situati in aree interne periferiche o ultraperiferiche. Le tipologie di bene, ubicate in questi luoghi, sono principalmente palazzi e ville situate nel centro storico di un piccolo comune sotto i 2 mila abitanti.

### ***1.1.6 Dimensione e altezza dei vani***

Sulla dimensione e l'altezza dei vani è stato richiesto ai proprietari di indicare le rispettive dimensioni specifiche, espresse in metri quadri e in metri, del vano più piccolo e più grande del loro immobile. Tra i beni mappati più diffusamente tra i compilanti, il Castello è di gran lunga il bene che registra la dimensione media maggiore del vano più piccolo, mentre è al secondo posto, dopo il Casale, per la dimensione media del vano più grande.

Per quanto riguarda l'altezza, è il Palazzo a registrare l'altezza media maggiore nel vano più piccolo, mentre è il Castello a misurare la maggiore altezza media nel vano più grande.

Tabella 3. Dimensione e altezza dei vani

	<i>Nel suo bene qual è la DIMENSIONE del vano più PICCOLO (escludendo le dimensioni dei locali accessori quali magazzini e bagni)? (mq)</i>	<i>Nel suo bene qual è l'ALTEZZA del vano più PICCOLO (escludendo le dimensioni dei locali accessori quali magazzini e bagni)? (m)</i>	<i>Nel suo bene qual è la DIMENSIONE del vano più GRANDE (escludendo le dimensioni dei locali accessori quali magazzini e bagni)? (mq)</i>	<i>Nel suo bene qual è l'ALTEZZA del vano più GRANDE (escludendo le dimensioni dei locali accessori quali magazzini e bagni)? (m)</i>
<b>MEDIA (su 679)</b>	<b>24,09</b>	<b>9,39</b>	<b>97,88</b>	<b>6,13</b>
<i>Palazzo</i>	<i>20,95</i>	<i>3,56</i>	<i>92,95</i>	<i>5,58</i>
<i>Villa</i>	<i>18,16</i>	<i>3,41</i>	<i>103,16</i>	<i>5,84</i>
<i>Castello</i>	<i>42,66</i>	<i>3,30</i>	<i>126,54</i>	<i>5,92</i>
<i>Casa</i>	<i>24,98</i>	<i>3,36</i>	<i>54,70</i>	<i>4,06</i>
<i>Casale</i>	<i>20,48</i>	<i>2,92</i>	<i>165,42</i>	<i>4,29</i>
<i>Palazzina</i>	<i>16,45</i>	<i>3,40</i>	<i>61,11</i>	<i>4,67</i>

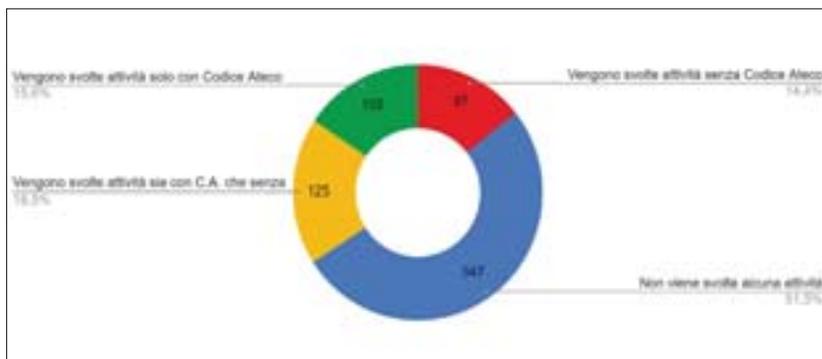
Fonte: Indagine sulle dimore storiche 2022 Fondazione Bruno Visentini

## 1.2 L'impatto sociale ed economico delle filiere

Le dimore storiche private sono caratterizzate da una poliedricità di filiere in cui si trovano a lavorare elasticamente, poiché possono svolgere attività di impresa sia nel settore culturale, che in quello ricettivo e di ristorazione, che nel settore convegnistica ed eventi, che in quello agricolo e agroalimentare.

Per identificare queste vocazioni, ai proprietari è stato chiesto inizialmente di specificare se nel bene da loro indicato si stesse esercitando un'attività produttiva. Dai dati complessivi, risulta che nel 51,5% delle dimore storiche mappate non viene svolta alcuna attività. D'altra parte, la restante metà dei proprietari dichiara che svolge attività di impresa (con codice Ateco) e altre attività (18,5%), solo attività di impresa (15,6%) e solo senza codice Ateco in quanto attività occasionali (14,4%).

Figura 15. Distribuzione svolgimento attività presso il bene (Totale: su 679 beni mappati)



Fonte: Indagine sulle dimore storiche 2022 Fondazione Bruno Visentini

Rispetto all'indagine 2021 dello scorso anno, si rilevano le seguenti variazioni:

- diminuzione dei rispondenti che non svolgono alcuna attività (-6,7 p.p.);
- aumento dei rispondenti che svolgono attività sia con codice Ateco che senza (+8,1 p.p.);
- leggera diminuzione dei rispondenti che svolgono attività senza codice Ateco (-1,3 p.p.);
- stanziale il numero dei rispondenti che svolgono attività con codice Ateco (-0,1 p.p.).

Proiettando i dati rilevati sull'universo dei beni (dataset Vincoli in Rete), sono 17.336 le dimore storiche che operano in una o più filiere produttive (pari al 48,5% di 35.745 beni registrati in Vincoli in Rete). Di queste si registrano 12.189 dimore con almeno un codice Ateco<sup>10</sup>.

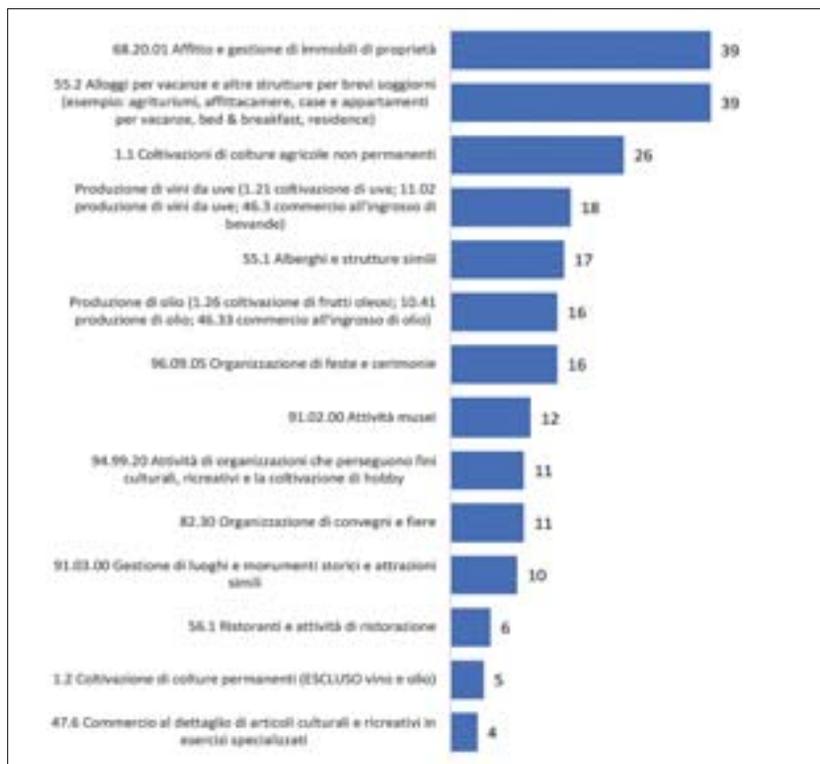
Ai proprietari dei beni che svolgono attività *solo* con codice Ateco (15,6% dei beni) e *anche* con codice Ateco (18,5% dei beni) è stato richiesto di indicare sia il codice Ateco prevalente (o primario) con cui è registrata l'attività svolta sia i codici secondari, se presenti.

Le attività di impresa primarie sono maggiormente ricettive di "affitto e gestione di immobili di proprietà" e di "alloggi per vacanze e altre strutture per brevi soggiorni". Queste attività insieme rappresentano un terzo di tutte le attività svolte dai proprietari. Nella seguente figura si illustrano i codici Ateco registrati dalle dimore storiche (da 230 dimore su 679) come codici primari di attività.

---

<sup>10</sup> Stando al II Rapporto 2021 dell'Osservatorio Patrimonio Culturale Privato: "Sono 17.610 le dimore storiche che operano in una o più filiere produttive (pari al 46,7% di 37.708 beni registrati in Vincoli in Rete). Di queste si registrano 11.357 dimore con almeno un codice Ateco.". Fondazione Bruno Visentini, Osservatorio Patrimonio Culturale Privato, Il Rapporto 2021, Gangemi editore, Roma, 2021.

Figura 16. Distribuzione (in valori assoluti) complessiva dei codici Ateco primari (su 230 codici Ateco primari)



Fonte: Indagine sulle dimore storiche 2022 Fondazione Bruno Visentini

Le attività sono dunque principalmente riconducibili al settore agroalimentare, ricettivo, culturale, della ristorazione e degli eventi. Dunque, per esaminare le attività in codice Ateco per settori di competenza, si rimanda alla seguente tabella di classificazione.

Tabella 4. Distribuzione codici Ateco per categorie di settore di attività

### **Settore Agroalimentare**

- 1.2 Coltivazione di colture permanenti
- 1.3 Riproduzione delle piante
- Produzione di vini da uve (1.21 coltivazione di uva; 11.02 produzione di vini da uve; 46.3 commercio all'ingrosso di bevande)
- Produzione di olio (1.26 coltivazione di frutti oleosi; 10.41 produzione di olio; 46.33 commercio all'ingrosso di olio)

### **Settore Ricettività**

- 55.1 Alberghi e strutture simili
- 55.2 Alloggi per vacanze e altre strutture per brevi soggiorni (esempio: agriturismi, affittacamere, case e appartamenti per vacanze, bed & breakfast, residence)
- 68.20.01 Affitto e gestione di immobili di proprietà

### **Settore gestione e tutela del patrimonio storico**

- 91.02 Attività musei
- 91.03 Gestione di luoghi e monumenti storici e attrazioni simili

### **Settore Ristorazione**

- 56.1 Ristoranti e attività di ristorazione
- SPECIFICO: 56.10.12 Attività di ristorazione connesse alle aziende agricole

### **Settore Eventi**

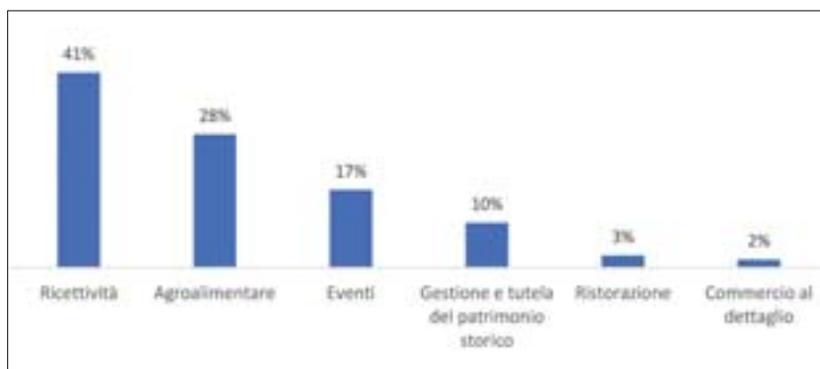
- 56.21.00 Catering per eventi banqueting
- 82.30 Organizzazione di convegni e fiere
- 94.99.20 Attività di organizzazioni che perseguono fini culturali, ricreativi e la coltivazione di hobby
- 96.09.05 Organizzazione di feste e cerimonie

### **Commercio al dettaglio**

- 47.6 Commercio al dettaglio di articoli culturali e ricreativi in esercizi specializzati

Dalla classificazione, risulta che i codici Ateco primari si concentrano nel settore ricettivo (41%), seguito dal settore agroalimentare (28%) e da quello degli eventi (17%). Il settore culturale della gestione e tutela del patrimonio è attività principale in una dimora su dieci, mentre meno diffusi come attività prevalente sono il settore della ristorazione (3%) e del commercio al dettaglio (2%).

Figura 17. Distribuzione (%) codici Ateco primari per settori di attività (su 230 codici Ateco primari)



Fonte: Indagine sulle dimore storiche 2022 Fondazione Bruno Visentini

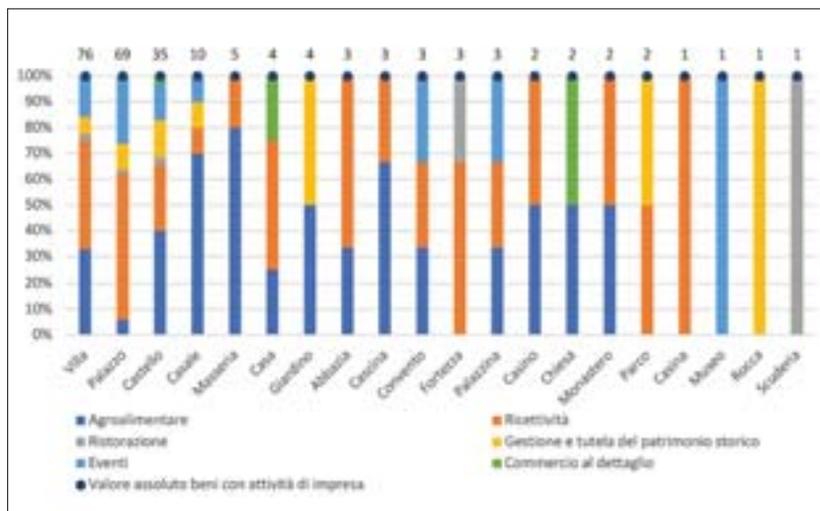
Declinando i settori di attività per bene in cui vengono svolte, vediamo che su venticinque tipologie di beni mappate vengono svolte attività in venti di queste. Pertanto i proprietari delle

tipologie *fortino, mulino, tonnara, torre e torretta* dichiarano di non svolgere attività di impresa.

Nelle ville, nei palazzi e nei castelli si svolge il numero maggiore di attività prevalenti di impresa con una dispersione maggiore delle attività. In queste dimore si svolgono infatti sia attività nel settore agroalimentare, che in quello ricettivo, degli eventi e della gestione culturale:

- nel settore agroalimentare prevale l'attività vitivinicola, specialmente nelle ville e nei castelli. Nelle ville è particolarmente presente l'attività di cultura non permanente, ovvero di piante che non durano più di due stagioni agricole;
- nel settore ricettivo predomina l'attività di affitto e gestione di immobili di proprietà, attività principalmente svolta nei palazzi;
- per il settore eventi, l'organizzazione di feste e cerimonie è svolta principalmente nelle ville, mentre le attività associative sono particolarmente svolte presso i palazzi.
- l'attività museale è prevalente tra quelle incluse nel settore culturale ed è principalmente svolta nei palazzi e nei castelli.

Figura 18. Classificazione dei settori di attività di impresa prevalente per tipologia di bene (solo codice Ateco primario)



Fonte: Indagine sulle dimore storiche 2022 Fondazione Bruno Visentini

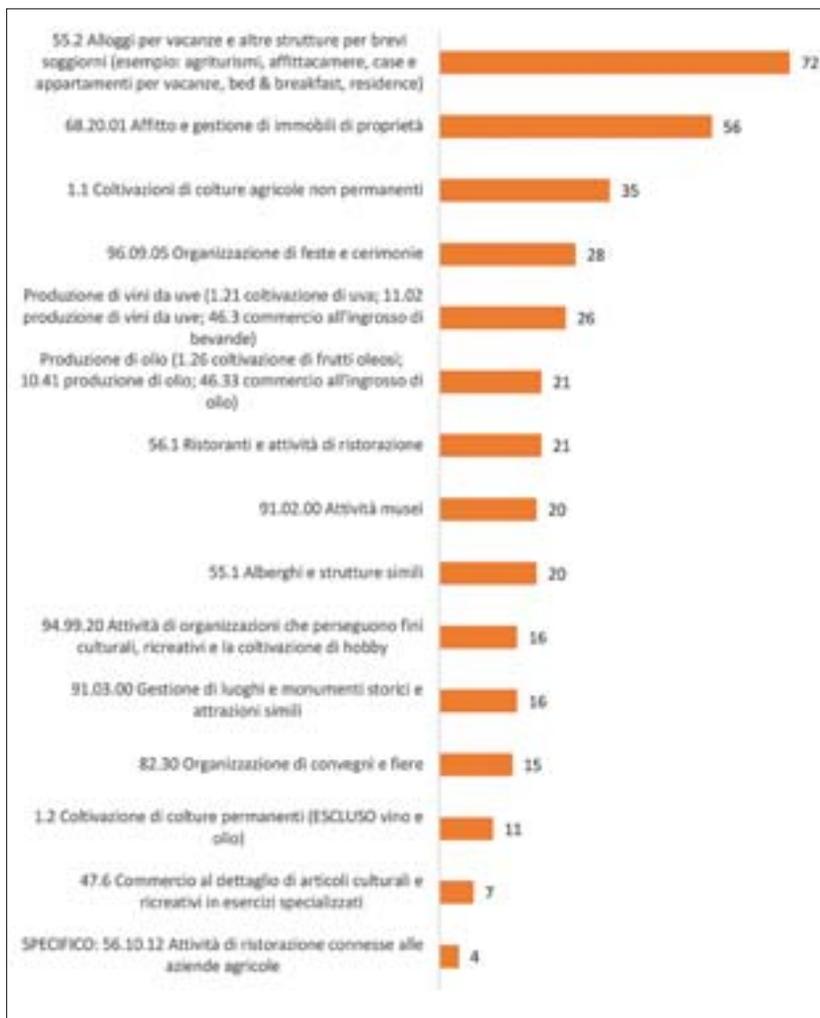
Tra le attività con codice Ateco primario non è presente il codice specifico relativo alle attività di ristorazione connesse alle aziende agricole. Questo codice Ateco è stato opzionato in riferimento alla richiesta di dichiarare i codici secondari dell'attività di impresa.

I codici Ateco secondari vengono mostrati nella figura sottostante insieme ai codici primari per definire un quadro completo di tutte le attività svolte presso i beni mappati. Il podio delle attività rimane invariato: gli "alloggi per vacanze e

altre strutture per brevi soggiorni” si attestano come attività principale svolta presso i beni, seguita dalle attività di “affitto e gestione di immobili di proprietà” e dalle “culture non permanenti”.

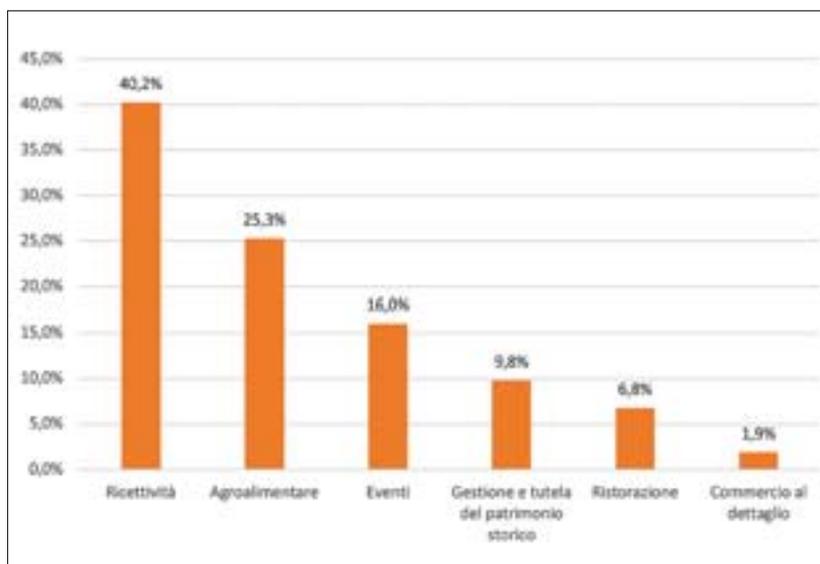
Si evidenzia inoltre che le attività di ristorazione, compreso il codice specifico di ristorazione in aziende agricole, sono attività principalmente poste con codice secondario. Per questo motivo l’attività di ristorazione scatta dal dodicesimo posto, nella classifica dei codici Ateco primari, al settimo posto, in quella complessiva.

Figura 19. Distribuzione (in valori assoluti) complessiva dei codici Ateco primari e secondari (su 368 codici Ateco complessivi)



Fonte: Indagine sulle dimore storiche 2022 Fondazione Bruno Visentini

Figura 20. Distribuzione (%) codici Ateco primari e secondari per settori di attività (su 368 codici Ateco complessivi)



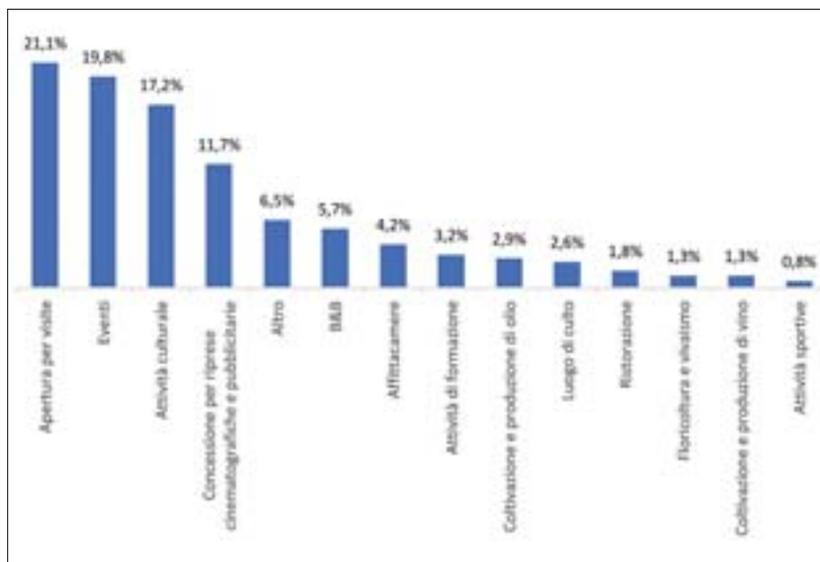
Fonte: Indagine sulle dimore storiche 2022 Fondazione Bruno Visentini

L'esercizio di attività d'impresa finalizzata alla tutela ed alla valorizzazione del patrimonio culturale privato per mezzo d'impresa sociale è poco diffuso tra i proprietari di dimore storiche. Dai dati emersi, solo il 6,5% dei proprietari di dimore storiche che svolgono un'attività con codice Ateco, hanno forma di impresa sociale, connessa al proprio immobile di pregio storico-artistico.

In ultimo, molti proprietari svolgono occasionalmente nel loro bene attività a rilevanza esterna senza codice Ateco. Queste non rientrano dunque nelle attività di impresa svolte dalla dimora ma sono esercitate come attività occasionali.

Le attività mappate sono complessivamente 617, realizzate in 228 beni. Tra queste, l'apertura per visite, gli eventi e le attività culturali sono, distintamente, le attività maggiormente svolte occasionalmente.

Figura 21. Incidenza (%) attività a rilevanza esterna svolta nelle dimore in cui si svolgono anche attività con codice Ateco



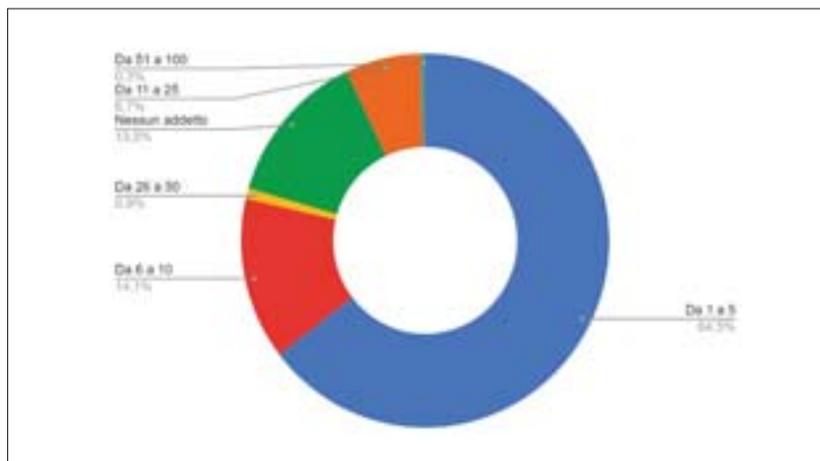
Fonte: Indagine sulle dimore storiche 2022 Fondazione Bruno Visentini

Dunque, le dimore storiche non svolgono unicamente attività relative al settore culturale, ma sono attive in diverse filiere produttive grazie alla loro abilità nel coniugare la cultura, il territorio e la sostenibilità, attraverso la conservazione della bellezza del patrimonio culturale e la tutela del patrimonio rurale e urbano.

Per questo motivo, anche la terza indagine 2022 sul patrimonio culturale privato ha inteso fornire i principali risultati sulle attività economiche in quattro settori *core* per il patrimonio culturale delle dimore storiche – ricettività, eventi, visite e ristorazione – a partire dalla rilevazione sul personale impegnato nelle attività della dimora storica.

Analizzando i dati rilevati dall'indagine, emerge che su dieci dimore sei hanno fino a cinque occupati (64,1%) e due ne hanno tra 6 e 25 (20,8%). Una piccola parte dei rispondenti ha più di 25 occupati: lo 0,9% tra 26 e 50 occupati e lo 0,3% risulta avere tra 51 e 100 addetti. Infine, il 13,5% non ha nessun addetto.

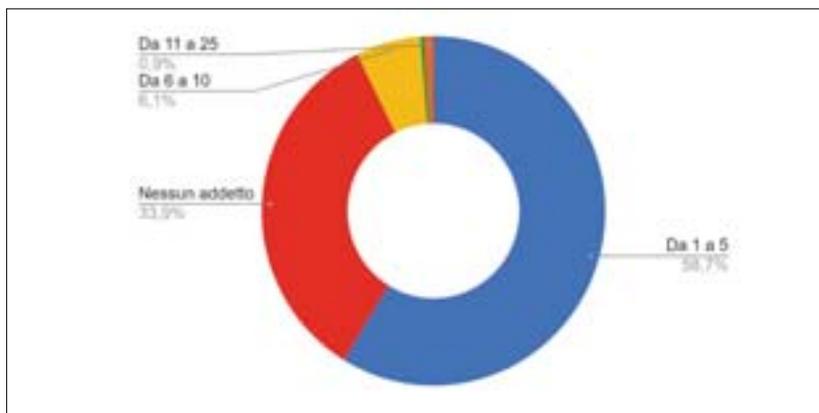
Figura 22. Numero delle risorse impegnate annualmente a vario titolo nelle attività della Dimora (dipendenti a tempo indeterminato, determinato, collaboratori e occasionali). Tot. Rispondenti che svolgono attività: 327



Fonte: Indagine sulle dimore storiche 2022 Fondazione Bruno Visentini

Esclusivamente per il personale impegnato a tempo pieno tutto l'anno, l'incidenza delle dimore in cui sono presenti contratti di questo tipo diminuisce, spostando la selezione a un massimo 5 addetti al 58,7% delle dimore e con nessun addetto a tempo pieno pari al 33,9%.

Figura 23. Di queste quante sono impegnate a tempo pieno tutto l'anno? Tot.  
Rispondenti che svolgono attività: 327

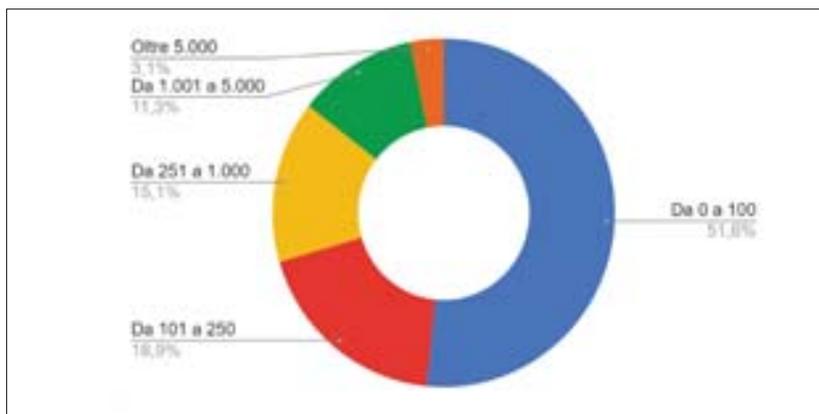


Fonte: Indagine sulle dimore storiche 2022 Fondazione Bruno Visentini

### ***1.2.1 Filiera ricettiva: numero pernotti, capacità ricettiva annua, percentuale di occupazione delle camere***

Le dimore storiche che svolgono attività ricettive nella metà dei casi dichiarano che hanno avuto fino a 100 pernotti annui, il 18% dichiara un numero di pernotti tra le 101 e le 250 unità, il 15,1% tra 251 e 1.001 e il 14,4% oltre le 1.001 unità.

Figura 24. Se nel suo bene svolge attività ricettive, indicare il numero pernotti annui avuti nel 2021. Tot. Rispondenti: 159



Fonte: Indagine sulle dimore storiche 2022 Fondazione Bruno Visentini

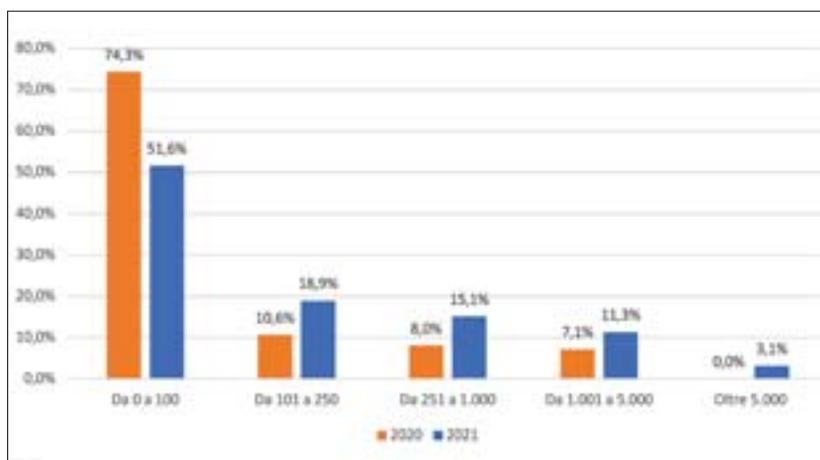
Se si riprendono i dati registrati dall'indagine dello scorso anno (2021), è possibile comparare il numero di pernotti a seguito delle stime economiche di perdita fornite nel Primo e nel Secondo Rapporto dell'Osservatorio Patrimonio Culturale Privato<sup>11</sup>. Nel Primo Rapporto 2020, sono state raccolte le stime di perdita economica nelle filiere *core* delle dimore per l'anno pandemico in corso (2020). Queste stime sono state

<sup>11</sup> Fondazione Bruno Visentini, *Osservatorio Patrimonio Culturale Privato, I Rapporto 2020*, Gangemi editore, Roma, 2020; Fondazione Bruno Visentini, *Osservatorio Patrimonio Culturale Privato, Il Rapporto 2021*, Gangemi editore, Roma, 2021.

poi convalidate nel Secondo Rapporto 2021, raccogliendo le evidenze di impatto nelle filiere nel precedente anno (2020). Così, anche i dati mostrati in questo Rapporto, rilevano l'impatto delle rispettive filiere nello scorso anno (2021).

Si nota distintamente una ripresa del settore anche per le dimore storiche che svolgono attività ricettive: dal 2020 al 2021 l'aumento dei pernotti tra i 101 e i 1.000 posti è aumentato di 15 p.p., mentre l'occupazione oltre i 1.000 posti si attesta a più di 7 p.p.

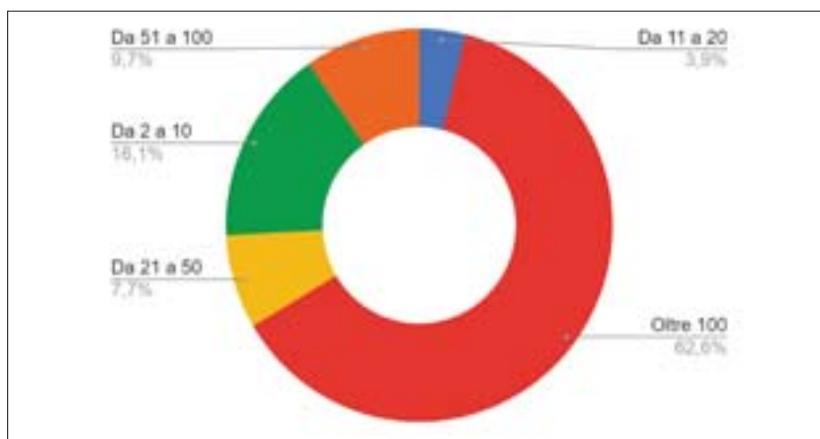
Figura 25. Comparazione numero pernotti nel 2020 e nel 2021 (Indagine 2021: 114 rispondenti; Indagine 2022: 159 rispondenti)



Fonte: Indagine sulle dimore storiche 2022 Fondazione Bruno Visentini

Per comprendere la disponibilità di unità di pernottamento presso la dimora del proprietario, si mostra la capacità ricettiva annua, ovvero il numero massimo di persone che l'immobile può ospitare in un anno: su dieci dimore, sei hanno una capacità ricettiva annua oltre le 100 unità, una tra le 51 e le 100 unità, una tra le 11 e le 20 unità, quasi due tra le 2 e le 10 unità.

Figura 26. Capacità ricettiva annua delle dimore. Tot. Rispondenti: 155



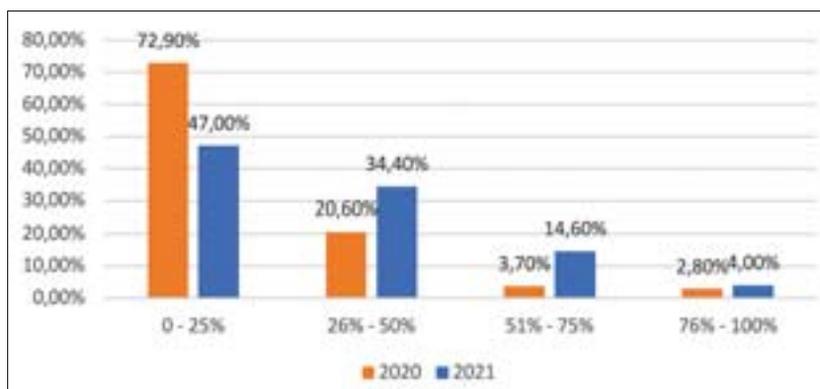
Fonte: Indagine sulle dimore storiche 2022 Fondazione Bruno Visentini

Come per il numero di pernotti, anche la percentuale di occupazione camere nel 2021 è aumentata. Mentre nel 2020 in ben sette dimore su dieci erano state vendute solo un massimo di un quarto delle camere (quindi tre quarti delle camere erano rimaste

invendute), nel 2021 questo dato si riduce per quasi cinque dimore su dieci. Ad avere coperte almeno la metà delle camere (26-50%) sono circa tre dimore su dieci nel 2021 (una dimora in più rispetto al 2020). Infine, le dimore che hanno venduto nel 2021 fino a tre quarti delle camere (51-75%) sono quadruplicate rispetto al 2020 e le camere totalmente vendute sono aumentate di 1,2 p.p.

Figura 27. Comparazione percentuale di occupazione camere nel 2020 e nel 2021 (Indagine 2021: 108 rispondenti; Indagine 2022: 151 rispondenti)

Fonte: Indagine sulle dimore storiche 2022 Fondazione Bruno Visentini

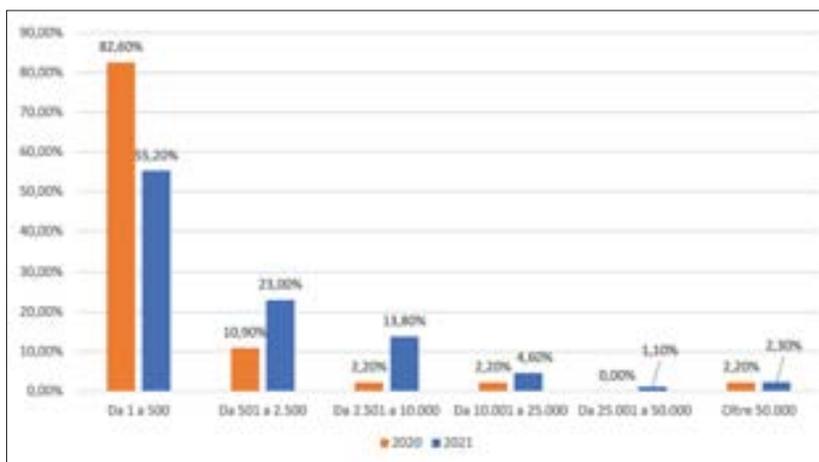


### 1.2.2 Filiera ristorazione: numero coperti annui registrati e provenienza prodotto

Anche il settore della ristorazione dimostra segnali di ripresa. Nella comparazione, illustrata nella figura sottostante, è

specialmente il *range* di coperti tra 2.501 e 10.000 ad essere incrementato di sette volte, più che duplicato il *range* tra 501 e 2.500 e quello tra 10.001 e 25.000.

Figura 28. Comparazione percentuale di coperti nel 2020 e nel 2021 (Indagine 2021: 47 rispondenti; Indagine 2022: 87 rispondenti)

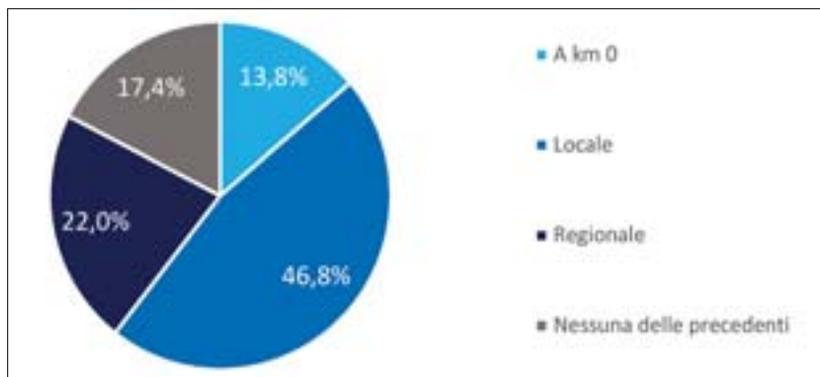


Fonte: Indagine sulle dimore storiche 2022 Fondazione Bruno Visentini

I prodotti usati nel settore della ristorazione delle dimore storiche sono principalmente provenienti dalla filiera corta: il 13,8% proviene a kilometro zero, il 46,8% da agricoltura locale e il 22% da produttori regionali. Questo testimonia una stretta vicinanza delle dimore con l'agricoltura contadina, un'agricoltura responsabile del proprio ter-

ritorio, che produce prodotti di qualità e contribuisce allo sviluppo locale.

Figura 29. Indicare la provenienza dei prodotti usati nella filiera ristorazione. Tot. Rispondenti: 109.



Fonte: Indagine sulle dimore storiche 2022 Fondazione Bruno Visentini

### ***1.2.3 Filiera eventi: tipologia eventi ospitati, numero medio di eventi organizzati, numero eventi gratuiti o socialmente rilevanti, numero di partecipanti alle varie iniziative***

Guardando al numero degli eventi organizzati nel 2021, il numero medio di eventi organizzati dalle dimore nel campione è pari a 5,4, di cui quasi la metà a entrata gratuita (il 47,5%). Il numero di partecipanti medio annuale è stato di 476 partecipanti alle varie iniziative, e dunque circa 88 partecipanti a evento.

Tabella 5. Eventi e partecipanti a iniziative a pagamento e gratuite

	<b>35. Numero di eventi totali organizzati nel 2021:</b>	<b>36. Di cui: Numero di eventi solo a entrata gratuita o socialmente utili nel 2021:</b>	<b>37. Numero di partecipanti totali alle varie iniziative nel 2021:</b>	<b>38. Di cui: Numero di partecipanti solo alle iniziative gratuite e socialmente utili nel 2021:</b>
Rispondenti che hanno svolto almeno un evento	316	266	316	266
MEDIA su tutti i rispondenti che hanno svolto almeno un evento	11,6	5,4	1024,7	258,6
MEDIA su 674 rispondenti del campione <sup>12</sup>	5,4	2,6	476	127
SOMMA	3662	1740	319.652	85.413
DISTRIBUZIONE	Fatto 100 la somma del numero di eventi	47,5 sono stati gli eventi a entrata gratuita	Fatto 100 il numero di partecipanti	Il 26,7% è stato presente a eventi a entrata gratuita
% rispondenti (su 674 in totale) che hanno svolto almeno un evento	46,8%	39,4%		

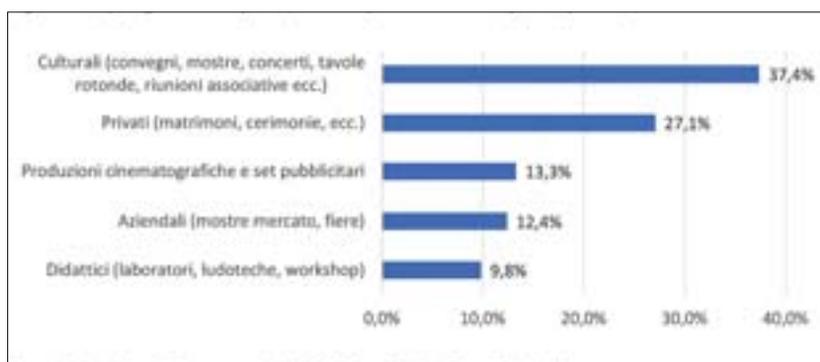
Fonte: Indagine sulle dimore storiche 2022 Fondazione Bruno Visentini

<sup>12</sup> Il totale del campione qui è di 674 beni (su 679 totali) perché 5 beni non hanno compilato questa sezione del questionario in quanto beni collabenti o ruderi.

Proiettando i dati rilevati sull'universo dei beni immobili estrapolato da Vincoli in Rete: su 35.745 beni, sono 16.727 le dimore che hanno svolto almeno un evento nel 2021. Di queste, 14.083 hanno svolto eventi a entrata gratuita o socialmente utili.

Infine, è stato richiesto ai proprietari quale è stata la tipologia di evento organizzata: il 37,4% ha organizzato eventi culturali, il 27,1% eventi privati come matrimoni e cerimonie, il 13,3% ha realizzato eventi per il mondo audiovisivo, per produzioni cinematografiche e set pubblicitari, il 12,4% eventi aziendali e il 9,8% quelli didattici.

Figura 30. Tipologia eventi ospitati (su 363 rispondenti e 727 risposte opzionate)



Fonte: Indagine sulle dimore storiche 2022 Fondazione Bruno Visentini

### *1.2.4 Filiera visite: numero, distribuzione annuale delle visite e provenienza dei visitatori*

Per quanto riguarda le visite culturali nei beni, la media annuale dei visitatori rilevati dalle interviste nelle dimore aperte risulta essere di 1.625 persone per ciascun bene. Il numero medio di giorni all'anno in cui il bene è aperto al pubblico per le attività di visita è di 79 giorni. Nel 48,3% dei beni, le visite sono distribuite durante tutto l'arco dell'anno, mentre nel 51,7% dei beni, le visite sono concentrate in una determinata stagione.

Tabella 6. Visitatori e giorni di aperture nell'arco di un anno

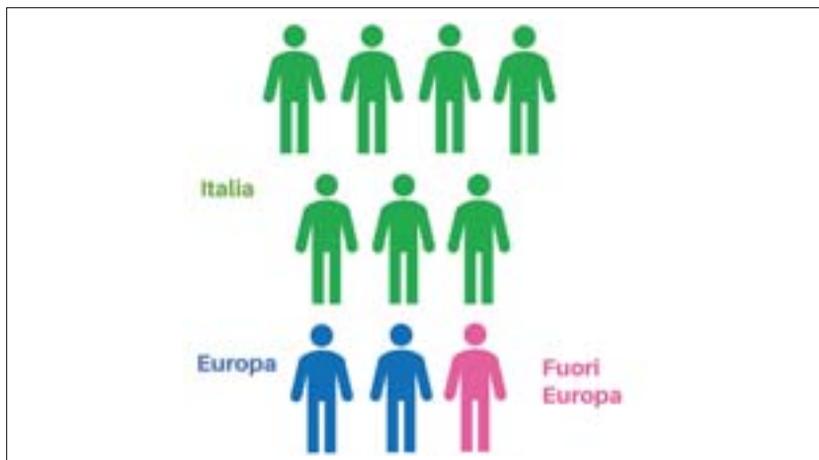
	Numero di visitatori totali nel 2021 (numero di entrate gratuite e a pagamento con funzione di visita culturale al bene, studenti compresi):	Numeri di giorni dell'anno in cui il bene è aperto al pubblico per visite culturali:
Rispondenti che hanno avuto almeno una visita	316	342 <sup>13</sup>
MEDIA su tutti i rispondenti che hanno svolto almeno una visita	1624,8	78,7
MEDIA su 674 rispondenti del campione	761,8	44,3
SOMMA	513.452	29.823
% rispondenti (su 674 in totale) che hanno avuto almeno una visita	46,8%	/

Fonte: Indagine sulle dimore storiche 2022 Fondazione Bruno Visentini

Su dieci visitatori, sette provengono dal nostro Paese, due da un altro Paese europeo, uno da fuori Europa.

<sup>13</sup> I 342 rispondenti riferiscono di aver aperto il bene per attività di visite. Di questi, un numero minore, 317 rispondenti, indica il numero di partecipanti (26 proprietari non hanno dichiarato infatti il numero di visitatori).

Figura 31. Provenienza dei visitatori



Fonte: Indagine sulle dimore storiche 2022 Fondazione Bruno Visentini

Le visite sono uno degli aspetti portanti tra le attività svolte nei beni culturali privati. Secondo il Primo Rapporto 2020, su 8.279 beni privati in cui si svolgevano attività di visita, il numero di visitatori annuali era pari a 45 mila, un numero di poco inferiore al bacino di visite nei musei pubblici.

La seguente tabella riporta l'offerta culturale italiana, come rilevata nel Primo Rapporto 2020, dei musei e gallerie non a scopo di lucro – escluse quindi le tipologie di "area o parco archeologico" e "monumento o complesso monumentale" – distinta per condizione giuridica.

Tabella 7. L'offerta museale italiana per condizione giuridica (I Rapporto 2020)<sup>14</sup>

<b>Tipologia: Musei, gallerie non a scopo di lucro e/o raccolta</b>	<b>Numero unità considerate</b>	<b>Numero di visitatori annuali</b>	<b>Visitatori medi per unità</b>
Natura giuridica privata	8.279	45.419.705	5.486
Di cui: con attività organizzate in forma museale [1]	1.579	20.351.001	12.889
Di cui: Beni immobili culturali privati non organizzati in forma museale [2]	6.700	25.068.704	3.742
Natura giuridica pubblica statale[3]	213	25.680.994*	120.568
Natura giuridica altri pubblici [4]	2.376	23.576.306	9.923
Di cui: non statale pubblica	2.346	23.136.203	9.862
Di cui: pubblico con soggetto titolare non indicato	30	440.103	14.670
<b>TOTALE</b>	<b>10.868</b>	<b>94.677.005</b>	<b>8.712</b>

[1] Beni privati che hanno registrato un'attività di impresa con il codice Ateco 91.02 Attività musei. Fonte: Indagine Fondazione Bruno Visentini - ADSI 2020.

[2] Tutti quei beni immobili culturali che pur non essendo organizzati in forma museale (con codice Ateco) hanno rilevato visite nel 2019. Fonte: Indagine Fondazione Bruno Visentini - ADSI 2020.

[3] Fonte: dati Mibact 2018.

[4] Fonte: Istat 2015, considerando la voce "museo, galleria non a scopo di lucro e/o raccolta", escludendo "area o parco archeologico" e "monumento o complesso monumentale".

<sup>14</sup> Fondazione Bruno Visentini, *Osservatorio Patrimonio Culturale Privato, I Rapporto 2020*, Gangemi editore, Roma, 2020.

Anche quest'anno è stata effettuata una proiezione dei dati rilevati sulle visite, aggiornando l'offerta museale con i dati dell'annualità 2021 rilevati in questa indagine 2022. La tabella seguente mostra come, seppure il numero di beni culturali privati in cui si svolgono le attività di visite sia duplicato, il numero di visitatori risulti quasi dimezzato (con una variazione del -40% delle visite tra il 2019 e il 2021). La variazione tra le stime del 2020 e del 2022 è dovuta a due motivi principali.

In primo luogo, la seconda indagine del 2021 dell'Osservatorio del Patrimonio Culturale Privato ha rilevato tra le tipologie di beni studiati le case storiche, pari a 14.375 unità. Si tratta di tipologie che hanno un numero di visite residuele (circa 316 mila visitatori annui) e pertanto, con un numero di unità diffuse molto elevato e una bassa distribuzione di visite, insistono sul calo della stima nazionale del numero di visitatori annui nei beni culturali privati.

Un secondo elemento riguarda invece l'effetto dell'onda d'urto pandemica, che ha investito non solo l'offerta culturale privata ma anche quella pubblica.

Se nel 2019 il numero di visitatori medio all'anno per unità culturale privata contava 5.486 visite, nel 2021 questo numero è precipitato a 1.625 visite annuali per unità di bene (un calo medio del 70% in due anni). A risultare in particolare

diminuzione sono stati i visitatori in quei beni culturali che non sono organizzati in forma museale (o per definire ampiamente, quei beni che svolgono attività di visite collaterali e dunque senza un'attività di impresa vocata esclusivamente ad attività di tipo museale o di gestione culturale).

Un calo simile, come si diceva inizialmente, ha investito anche i musei pubblici statali, con una diminuzione del 65% dei visitatori tra il 2018 (anno preso in riferimento per le cifre indicate nella tabella 6) e il 2021.

Se si rileva il numero totale di visitatori annui, si può rilevare come i musei pubblici statali abbiano perso il 67% delle visite tra il 2018 e il 2021, mentre nel biennio 2019-2021, i privati hanno rilevato un -40% di visitatori (-22% per i beni culturali con attività di impresa culturale e -55% per i beni con attività di visite collaterali).

Queste variazioni non sono rilevabili, invece, sui musei pubblici non statali, poiché non si rilevano aggiornamenti sul dato dal 2015, dato invariato nelle due tabelle (sia 2020 che 2022).

Sono dati che fotografano una difficoltà di ripresa per l'intero settore culturale che, nonostante la ripresa del settore turistico, arranca nel ricucire i pesanti effetti dei due anni di pandemia.

Tabella 8. L'offerta museale italiana per condizione giuridica (III Rapporto 2022)

<b>Tipologia: Musei, gallerie non a scopo di lucro e/o raccolta</b>	<b>Numero unità considerate</b>	<b>Numero di visitatori annuali</b>	<b>Visitatori medi per unità</b>
TOTALE: Natura giuridica privata (1)	16.635	27.029.958	1.625
Con attività organizzate in forma museale	1.948	15.785.076	8.104
Non organizzati in forma museale	14.688	11.244.882	766
Di cui: Castello	362	1.568.262	4.331
Di cui: Palazzo	4.429	2.833.078	640
Di cui: Villa	2.130	1.639.985	770
Natura giuridica pubblica statale (2)	199	8.346.414	41.942
Natura giuridica altri pubblici (3)	2.376	23.576.306	2.376
Non statale pubblica	2.346	23.136.203	2.346
Pubblico con soggetto titolare non indicato	30	440.103	30
<b>TOTALE</b>	<b>19.210</b>	<b>58.952.678</b>	<b>3.068,79</b>

(1) Tutti quei beni immobili culturali privati che sono organizzati in forma museale (con codice Ateco 91.02 Attività musei e 91.03 Gestione di luoghi e monumenti storici e attrazioni simili) oppure che hanno rilevato attività di visite nel 2021. Fonte: Indagine Fondazione Bruno Visentini - ADSI 2020.

(2) Fonte: Mibact 2022. [http://www.statistica.beniculturali.it/rilevazioni/musei/Anno%202021/MUSEI\\_TAVOLA1\\_2021.pdf](http://www.statistica.beniculturali.it/rilevazioni/musei/Anno%202021/MUSEI_TAVOLA1_2021.pdf).

(3) Fonte: Istat 2015, considerando la voce "museo, galleria non a scopo di lucro e/o raccolta", escludendo "area o parco archeologico" e "monumento o complesso monumentale".

Tra le tipologie di beni mappati che hanno effettuato più visite nel 2021, si evidenziano, in ordine decrescente, i castelli, le ville e i palazzi. Se si valuta il numero di visitatori medio per unità, le fortificazioni con una media di 4.331 visite per bene si collocano come maggiore attrazione per i visitatori; al secondo posto sono le ville con 2.400 visite e, infine, i luoghi di culto o gli ex-edifici religiosi.

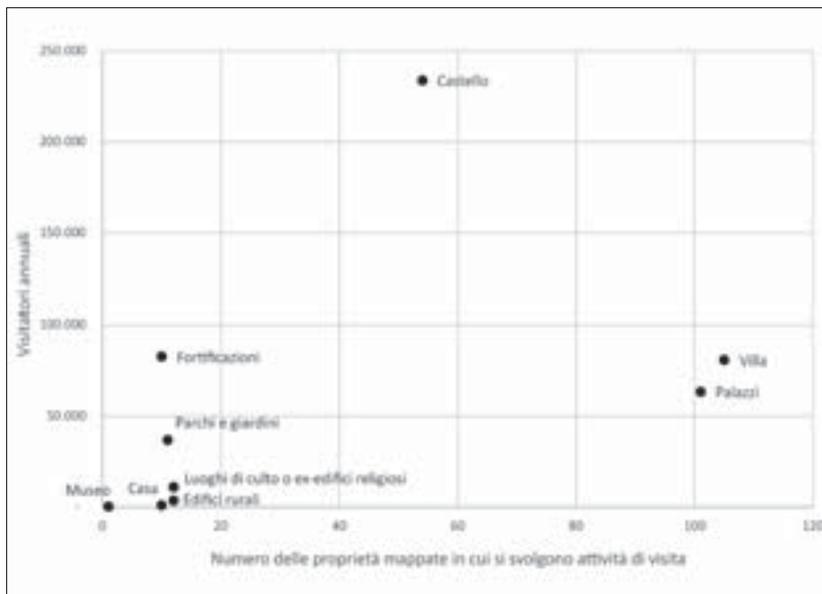
Tabella 9. Tipologie di beni che hanno effettuato più visite e attratto più visitatori<sup>15</sup>

Tipologie	Numero di beni in cui si fa attività di visita	Totale dei visitatori annuali per tipologia di bene	Visitatori medi per unità
Villa	105	80.847	2.400
Palazzi	101	63.334	90
Castello	54	233.890	103
Luoghi di culto o ex-edifici religiosi	12	10.975	1.800
Edifici rurali	12	3.594	120
Parchi e giardini	11	36.922	962
Fortificazioni	10	82.739	4.331
Casa	10	901	150
Museo	1	250	174

Fonte: Indagine sulle dimore storiche 2022 **Fondazione Bruno Visentini**

<sup>15</sup> Alcune dimore mappate sono state classificate in macrocategorie nel seguente modo: Palazzi (Palazzo, Palazzina); Luoghi di culto o ex edifici religiosi (Abbazia, Chiesa, Convento, Monastero); Edifici rurali (Casale, Cascina, Casina, Casino, Masseria, Mulino, Tonnara); Fortificazioni (Fortezza, Fortino, Rocca, Torre, Torretta).

Figura 32. Distribuzione delle visite annuali per tipologia di bene



Fonte: Indagine sulle dimore storiche 2022 Fondazione Bruno Visentini

### 1.2.5 Filiera agroalimentare: nelle dimore storiche la storia del legno operoso<sup>16</sup>

Le dimore storiche, ovvero sia gli immobili storici privati soggetti a vincolo ai sensi del D.lgs. 42/04, rappresentano una parte importante, in termini di qualità e quantità, del patrimonio culturale del nostro Paese. Rivestono un ruolo rilevante di interconnessione tra il mondo della cultura, del restauro, le filiere del turismo e il mondo agricolo e agroalimentare.

Generalmente palazzi, ville, casali e castelli sono vissuti dall'immaginario collettivo come luoghi di bellezza, dove organizzare un evento speciale, oppure luoghi di storia, da visitare con la scuola o da turisti. Meno nota è invece l'attività di impresa che ruota attorno ad una dimora storica. Numerosi proprietari di dimore storiche esercitano, difatti, attività afferenti alla filiera agroalimentare, in particolare di produzione

---

<sup>16</sup> Estratto del contributo scritto per il Convegno internazionale di studi "I lunghi tragitti e la forza influente della materia 'debole': il legno nei percorsi di civilizzazione e nei processi formativi delle razionalità", a cura di Luciano Monti, Claudia Cioffi, Caterina D'Ualdi e Camilla Pieroni dell'Osservatorio Patrimonio Culturale Privato della Fondazione Bruno Visentini, pubblicato in Ruta C., *Il legno nella storia*, Edizioni di storia e studi sociali, 2022, arricchito da note di collegamento con gli altri contributi di questo Rapporto e con quelli dei Rapporti precedenti e aggiornato con i dati dell'indagine presso il campione di proprietari di dimore storiche effettuata nella primavera 2022.

di vino, al fine di coniugare la tutela dell'arte e del paesaggio con la produzione agroalimentare di alta qualità e con l'offerta del turismo esperienziale.

In questa sede, proprio partendo da tale angolatura, si vuole mettere in risalto il ruolo che il legno svolge in queste filiere. Il focus di questo breve contributo non è dunque la funzione di materia prima del legno per opere d'arte nelle variegata sue espressioni (statue, porte, portali, cornici, soffitti a cassettoni, scale e balaustre, mobili) in mostra nelle dimore storiche, ma il ruolo "operoso" del legno nelle filiere agricole dell'olio e del vino. A contribuire alla conclamata eccellenza italiana in questi due comparti, nei quali un ruolo non marginale è giocato proprio dalle dimore storiche, c'è proprio il legno, chiamato ad una funzione di scambio con il prodotto. Una funzione, in questo caso, che potremmo definire "gestatoria" in un rapporto, quello tra contenuto e contenitore, che richiama il concetto di maternità. Si vuole dunque mettere in rilievo in questa sede il ruolo materno del legno, senza con questo non dimenticare anche la paternità del legno stesso, che nel suo stato di seme genera l'uva e l'oliva.

### **Le attività agroalimentari delle dimore storiche**

Stando al Rapporto Unioncamere-Symbola 2021 "Io sono Cultura", il Sistema Produttivo Culturale e Creativo evidenzia

un moltiplicatore per il 2020 pari a 1,8. Dunque, per ogni euro di valore aggiunto (nominale) prodotto se ne attivano mediamente altri 1,8 sul resto dell'economia. Il moltiplicatore è più elevato per il comparto del patrimonio storico e artistico, capace di attivare 2 euro per ciascuno prodotto. Nel complesso, alla gestione e valorizzazione del patrimonio storico-artistico si attribuiscono 2,48 miliardi di euro di valore aggiunto prodotto nel 2020 e un numero di occupati pari a 53 mila addetti. Il comparto è tra i settori culturali e creativi che sono stati maggiormente dinamici in termini occupazionali nel 2019 e che hanno più risentito dell'ondata pandemica (+7,5% nel 2019 e -11,2% nel 2020). Il Primo Rapporto 2020 dell'Osservatorio Patrimonio Culturale Privato della Fondazione Bruno Visentini ha fotografato questo stato per ciascun comparto in cui le dimore storiche risultano attive, come l'accoglienza, la ristorazione, l'organizzazione di eventi e la produzione vitivinicola.

Su quest'ultimo punto, le indagini condotte nel 2020 hanno rilevato, in primo luogo, che nei settori della produzione di vino le dimore storiche rappresentano una quota significativa degli operatori (il 31,2% delle imprese che dichiarano di svolgere sia l'attività di viticoltura che di vinificazione e imbottigliamento). In secondo luogo, le previsioni di minori ricavi degli operatori delle dimore storiche hanno superato, nella fase di lockdown, 1,8 miliardi di euro nel 2020 e, in particolare,

le conseguenze economiche maggiori sono ricadute proprio sul settore della produzione del vino con una diminuzione del valore di 931 milioni di euro<sup>17</sup>.

Nello spirito di accompagnare la ripresa e la resilienza del Paese, il Secondo Rapporto 2021 dell'Osservatorio Patrimonio Culturale Privato si è concentrato sulle potenzialità insite in questo variegato e parcellizzato universo di dimore storiche<sup>18</sup>. Potenzialità che si esprimono non solo nella confermata ripresa delle principali attività tipiche degli immobili storici, che oltre alle 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 dal concreto coinvolgimento di questo universo nelle sfide lanciate dal Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza, che vede il patrimonio culturale attore di numerosi interventi previsti tra le sue Missioni.

---

<sup>17</sup> Vedi Fondazione Bruno Visentini, *Osservatorio Patrimonio Culturale Privato, I Rapporto 2020*, Gangemi editore, Roma, 2020.

<sup>18</sup> Vedi Fondazione Bruno Visentini, *Osservatorio Patrimonio Culturale Privato, Il Rapporto 2021*, Gangemi editore, Roma, 2021.

Su 10 dimore che svolgono attività commerciali, quasi 3 contribuiscono alla filiera agroalimentare<sup>19</sup>. Le forme di collaborazione con le dimore storiche sono molto variegate, 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. In ultimo, per gli strumenti dell'apprendistato, del socio lavoratore e dell'alternanza scuola lavoro, si presentano numeri maggiori tra le fila delle dimore del mondo agricolo.

### **Il ruolo del legno nella produzione di vino**

Il vino, così come l'olio, ci riporta con la sua storia all'origine della nascita dell'uomo, quando le persone vivevano in piccole comunità, basando tutto il loro sostentamento sull'utilizzo di risorse naturali. Per quanto riguarda il vino, la sua produzione si fa risalire al 7000-5000 A.C. ed era particolarmente diffusa in Cina, Georgia, Armenia, Grecia e Italia, in particolare, le prime produzioni italiane sono state individuate in Sicilia, dove probabilmente la *Vitis Vinifera* è stata importata dai Greci durante la fase di massima espansione della Magna Grecia. Inoltre, in Armenia, sono state trovate

---

<sup>19</sup> Vedi *supra* par.1.2.

le prime cantine della storia, risalenti al 6000 A.C., destinate alla conservazione e maturazione del vino, che avveniva principalmente in vasi vinari di legno o terracotta.

Per poter comprendere al meglio l'importanza del legno nella produzione del vino, è opportuno accennare in linea generale al processo di vinificazione, ovvero quel procedimento tramite cui gli zuccheri contenuti nell'acino vengono trasformati in alcool. La vinificazione si può articolare in vario modo, a seconda dei tempi di macerazione sulle bucce del mosto, in generale possiamo distinguere le seguenti fasi: vendemmia, diraspatura, pigiatura, fermentazione, maturazione e imbottigliamento. La vendemmia si occupa della raccolta delle uve; la pigi-diraspatura è volta invece a creare il mosto, sostanza liquida ricca di zuccheri che verrà quindi trasformata in vino con la fermentazione, che viene svolta ora in vasi da vino in acciaio, ma che nell'antichità veniva svolta in legno o terracotta; successivamente si procede con la maturazione che è sempre svolta in legno o in terracotta o in bottiglia ed è mirata a creare uno scambio di sostanze chimiche tra il vino e il recipiente che lo contiene; si procede quindi infine con l'imbottigliamento, che determina la fine del processo di vinificazione.

In particolare, come detto, il legno diventa elemento caratteristico della fase di invecchiamento del vino, in quanto è utilizzato per migliorare e amalgamare il gusto del vino stesso.

Nello specifico, quando quest'ultimo viene deposto nella botte ad invecchiare si dà vita ad un processo chimico di scambio di elementi dal legno al vino e viceversa, con il risultato che il prodotto finale sarà totalmente diverso da quello deposto inizialmente nella botte.

Il vino cede al legno le sue spigolature e imperfezioni, mentre il legno migliora il vino in molti dei suoi costituenti, ovvero i tannini, le aldeidi aromatiche che dal legno acquisiscono nuovi aromi, le sostanze odoranti non fenoliche. Per quanto riguarda la permanenza in botte, i vini bianchi solitamente hanno un tempo di invecchiamento che varia da 6 a 12 mesi; i vini rossi invece hanno dei tempi più ampi, che variano dai 6 ai 36 mesi per le botti grandi, e dai 6 ai 12 mesi per le *barrique* (botti piccole).

Emerge quindi il ruolo fondamentale del legno nella produzione vitivinicola: esso è infatti, come descritto, l'attore principale del processo di invecchiamento, in cui quindi, non solo conta la tipologia di legno utilizzato, ma bensì di preminente importanza è la dimensione della botte utilizzata, ovvero il quantitativo di vino che è a diretto contatto con la superficie della botte, che, come abbiamo visto, determina anche la durata dell'invecchiamento nei vasi viniferi.

Per ciò che concerne la tipologia di legno, nel panorama vitivinicolo fino a qualche anno fa venivano utilizzati mol-

teplici tipi di legno, quali legno di acacia, ciliegio, castagno e frassino, i quali avevano un costo contenuto, erano facilmente reperibili, ma soprattutto non c'era una conoscenza condivisa e diffusa sulle proprietà migliorative del legno. Oggi, invece, si utilizza legno di rovere, il quale dopo attenti studi di enologi, sommelier, produttori e agronomi, è stato definito il miglior legno in cui far invecchiare il vino, grazie al suo ricco contenuto di tannini gallici, sostanze odorose e basso contenuto di note amare. Inoltre, è opportuno precisare che nel mondo enologo vi è una distinzione tra rovere francese e rovere americano: in Francia e in Italia si utilizza generalmente rovere francese, che è molto più costoso; al contrario del rovere americano che è più economico e diffuso. In Italia trova ancora ampio utilizzo la rovere di Slavonia, legno sui generis che è utilizzato solo nel nostro Paese.

Infine, è opportuno ricordare il ruolo svolto dalla dimensione della botte e spiegare quindi la differenza dei tempi di invecchiamento: più la botte è piccola, più vino sarà a contatto con la superficie legnosa e più facile e diretto sarà lo scambio di tannini e terpeni, e quindi i tempi di permanenza nella botte saranno più contenuti; al contrario più è grande la botte, meno vino sarà a contatto diretto con la botte, più il processo di invecchiamento sarà lungo e lo scambio lento.

## Il ruolo del legno nella produzione dell'olio

La storia dell'olio trova le sue radici in tempi molto lontani, l'ulivo stesso col suo legno così prezioso ed al contempo fragile ha sempre mostrato la sua copiosa gratitudine a coloro che se ne occupavano stagione dopo stagione, producendo un frutto straordinariamente versatile: l'oliva.

Da un frutto così piccolo, sin dal III secolo A.C. è iniziata la sua spremitura dalla quale si ricava il nostro preziosissimo oro giallo: l'olio extravergine d'oliva. La connessione fra la qualità del prodotto e il suo così importante seguito che ai giorni nostri ha, è legata principalmente a dove viene contenuto, ed è qui che il vero protagonista della produzione dell'olio prende campo: il legno.

Il contenitore dove è stato iniziato ad essere contenuto sin dall'antichità è la botte di legno, generalmente piccola con una bocca più stretta, *la barrique*, che veniva ricoperta con un tappo per evitare il contatto con l'ossigeno esterno che altera le qualità dell'olio stesso.

Il legno di rovere risulta essere particolarmente soddisfacente come tipologia di legno per la produzione dell'olio per molteplici ragioni, la sua provenienza è legata alla famiglia delle Fagacee che comprende la quercia, la farnia, il leccio ed il cerro, estremamente comuni in Europa, ma nello specifico nei boschi italiani. Il suo perfetto equilibrio fra raffinatezza

e prestazione lo rende pregevole per espletare la funzione “sigillante” rispetto all’ambiente esterno per la produzione dell’olio extravergine d’oliva. Le sue peculiarità sono durezza e resistenza agli agenti atmosferici, specialmente l’umidità, fondamentale, per la necessità di conservazione dell’olio e restare in luoghi chiusi con temperature che si trovano fra i 15 ed i 18 gradi e mai andare né sopra né sotto questo *range* di temperature.

La singolare resistenza alle muffe e ai funghi che il legno di rovere ha sicuramente è forse la più importante delle qualità, poiché sono temibili e irreparabilmente rilevanti per la conservazione dell’olio e comprometterebbero la commestibilità e la salubrità del prodotto. Tant’è vero che, nonostante la produzione attuale veda al centro un’altra tipologia di materiale, ovvero l’acciaio inox, fino agli anni Settanta-Ottanta del secolo scorso era ancora predominante la produzione in botte e la forma dove viene conservato l’olio oggi riproduce in tutto e per tutto la forma della *barrique* e ne implementa, per la produzione di carattere industriale, le caratteristiche del legno di rovere. Grazie ai tentativi di affinamento della tecnica del passato col legno, ad oggi è possibile avere una visione totalitaria e sicuramente priva di segreti sul prodotto. Ad oggi l’olio che viene lasciato riposare nelle piccole botti di legno è molto pregiato, per la cura che necessita il mantenimento sia

del prodotto all'interno sia del recipiente nel quale viene contenuto, ma sicuramente anche per il gusto che accompagna questa scelta, che senza paragoni, risalta ed enfatizza tutte le peculiarità dell'olivo di provenienza con le annesse caratteristiche olfattive e gustative.

In conclusione Il legno è protagonista delle due filiere appena ricordate. Un rapporto, quello materno e paterno del legno, che trova le sue radici (pare un gioco di parole) sin dai tempi dell'antichità, ma che oggi potrebbe essere da spunto per le grandi sfide in atto sulla transizione ecologica e in particolare sullo sviluppo dell'economia circolare.

Ancora una volta, le dimore storiche e l'attenzione che i loro proprietari dedicano non solo alle opere d'arte e alle strutture lignee in esse contenute, ma anche ai contenitori/trasformatori dei loro principali prodotti d'eccellenza, dimostrano come per guardare al futuro si debba avere sempre un occhio di riguardo al nostro passato.

### **1.3 Tre aree a confronto: Focus Veneto, Toscana e Sicilia**

Nel presente paragrafo si confrontano i risultati di analisi dell'indagine sulle dimore storiche condotta nel 2022 relativi

alle tre macroaree Nord, Centro e Mezzogiorno, sul collocamento dei beni e sulla tipologia delle attività svolte.

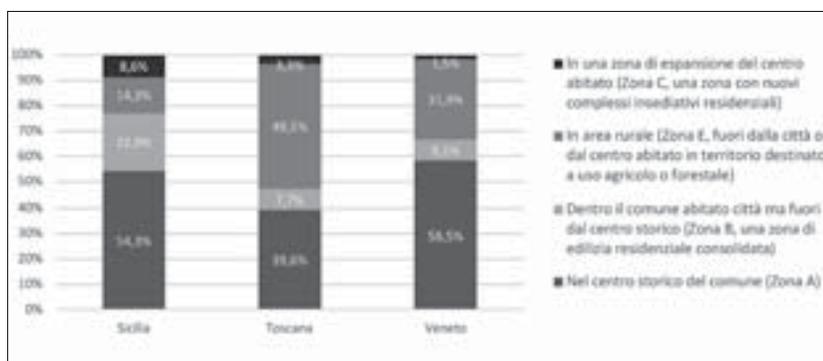
Si metteranno a confronto i dati di sintesi delle filiere produttive delle dimore storiche in tre regioni in cui è stato possibile, per la dimensione del campione, esaminare separatamente i dati forniti dai rispondenti all'indagine 2022 sul patrimonio culturale privato: la Regione Veneto per la macroarea Nord, la Regione Toscana per il Centro e la Regione Sicilia per il Mezzogiorno. Per la regione Veneto è stato possibile esaminare le dimore storiche private di 135 proprietari, pari al 2,2% dei beni architettonici culturali privati presenti nella regione (6.149 unità). In Toscana sono state analizzate le risposte di 91 proprietari, per un numero di unità pari al 4,3% dei beni architettonici culturali privati vincolati della regione (2.101 unità). In ultimo, nella regione Sicilia sono stati presi in esame 35 questionari, che rappresentano il 42,7% dei beni (82 unità).

Sull'ubicazione dei beni per proprietario rispondente si analizza il collocamento del bene per tipologia di area, dimensione del comune e zona del piano regolatore generale.

In primo luogo, si rileva come l'area di collocamento dei beni sia piuttosto difforme tra le regioni campione. Difatti, immaginando una proporzione di 10 beni per ciascuna macroarea, la collocazione del bene nel centro storico della città è di poco più di 5 beni in Sicilia, quasi 4 in Toscana e 6 in

Veneto. I beni situati fuori dal centro storico ma comunque nel comune sono in Sicilia tre volte di più rispetto a quelli in Toscana e in Veneto. Al contrario, nelle aree rurali siciliane si registra meno della metà dei beni presenti in Veneto e meno di tre volte di quelli presenti in Toscana, che sono quasi la metà del campione regionale.

Figura 33. Ubicazione dei beni dei proprietari rispondenti per area

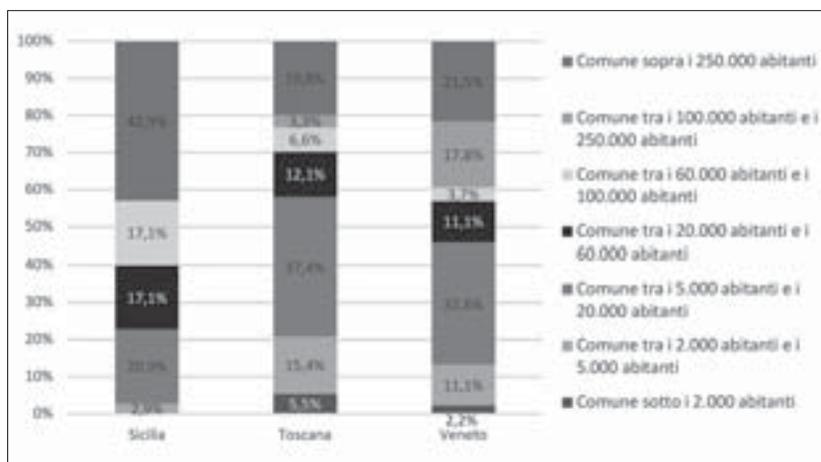


Fonte: Indagine sulle dimore storiche 2022 Fondazione Bruno Visentini

Solo il 3% dei beni siciliani è situato in piccoli comuni, al contrario dei beni in Toscana in Veneto che sono presenti in questi comuni rispettivamente al 20,9% e al 13,3%. Questo anche per i beni nei comuni tra i 5 e i 20 mila abitanti, che risultano essere in Sicilia quasi la metà di quelli presenti in Toscana. Infatti, i beni siciliani sono situati particolarmente nelle

grandi città (42,9%), due volte tanto rispetto alla medesima ubicazione in Toscana (19,8%) e in Veneto (21,5%).

Figura 34. Ubicazione dei beni dei proprietari rispondenti per dimensioni del comune

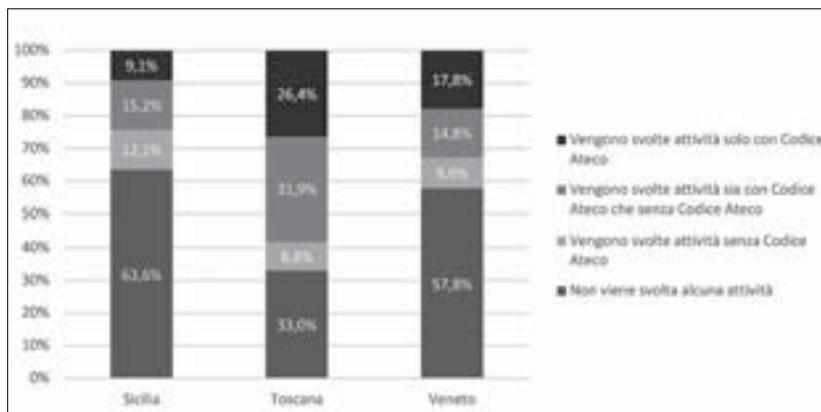


Fonte: Indagine sulle dimore storiche 2022 Fondazione Bruno Visentini

Sulla rilevazione delle attività svolte nelle dimore private, viene di seguito illustrata la comparazione tra le tre regioni. È l'area della Toscana ad avere una maggiore incidenza per beni in cui vengono svolte attività con il 67,1% delle dimore che svolge attività commerciali (con codice Ateco) o attività occasionali (senza codice Ateco). In Sicilia sei dimore su dieci non svolgono alcun tipo di attività a rilevanza esterna, pari al 64%, un dato vicino a quello registrato in Veneto al 58%. In queste

due regioni si registra d'altra parte un numero di dimore pari al 36,4% per la Sicilia e al 42,2% per il Veneto che svolgono attività a rilevanza esterna con o senza codice ateco.

Figura 35. Quota per macroaree per svolgimento di attività e modalità



Fonte: Indagine sulle dimore storiche 2022 Fondazione Bruno Visentini

Stando alle stime del campione sui dati estrapolati da Vincoli in Rete<sup>20</sup>, è possibile indicare, su un complessivo di 35.745 unità private, la distribuzione dei beni per forma di attività e un quadro complessivo delle dimore in filiera produttiva per macroarea.

<sup>20</sup> Dati estratti dal dataset Vincoli in rete il 17 settembre 2021.

Tabella 10. Sintesi risultati dei beni culturali privati in filiere produttive nelle macroaree

	SICILIA	TOSCANA	VENETO
Dimore in filiera produttiva	30	1.410	2.595
Di cui: con codice Ateco	20	1.225	2.005
Incidenza beni in filiera produttiva sul totale dimore	36,40%	67,10%	42,20%
Incidenza beni con codice Ateco sul totale dimore	24,30%	58,30%	32,60%

Fonte: Indagine sulle dimore storiche 2022 Fondazione Bruno Visentini

Per quanto riguarda le dimore in filiera produttiva con codice Ateco, la cui attività è registrata presso la CCIAA, è stato richiesto di specificare un codice prevalente e i codici secondari<sup>21</sup>, successivamente classificati per settori per facilitarne la fruizione (v. par. 1.1).

In Toscana e in Veneto è la ricettività il settore in cui i beni si trovano principalmente ad operare. In Sicilia, i settori principali in cui lavorano i beni sono allo stesso modo la ricettività e l'agroalimentare (32,5%). Quest'ultimo settore anche per i beni toscani è particolarmente rilevante (37,7%).

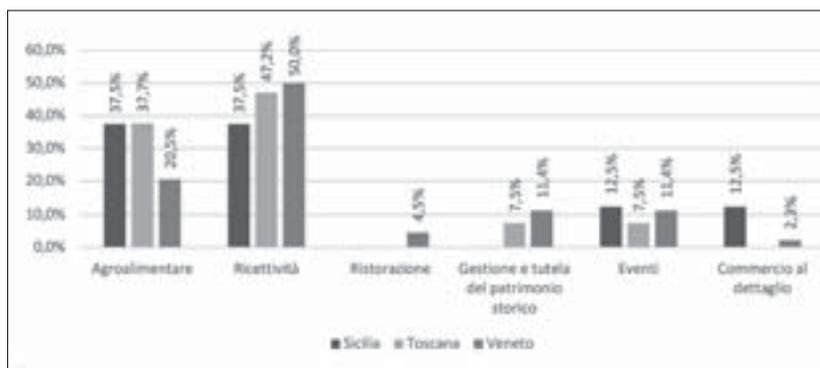
Si evidenzia, inoltre, un'operosità delle dimore venete nel

---

<sup>21</sup> Per le attività con codice Ateco secondario, ai rispondenti è stata data facoltà di indicare uno o più codici Ateco di riferimento per le attività registrate e svolte nel bene.

settore della gestione del patrimonio culturale e degli eventi (entrambi opzionati dall'11,4% dei beni). Eventi ed attività sono esercitate anche nei beni siciliani allo stesso modo del commercio al dettaglio (12,5%).

Figura 36. Attività per codice Ateco prevalente per regioni

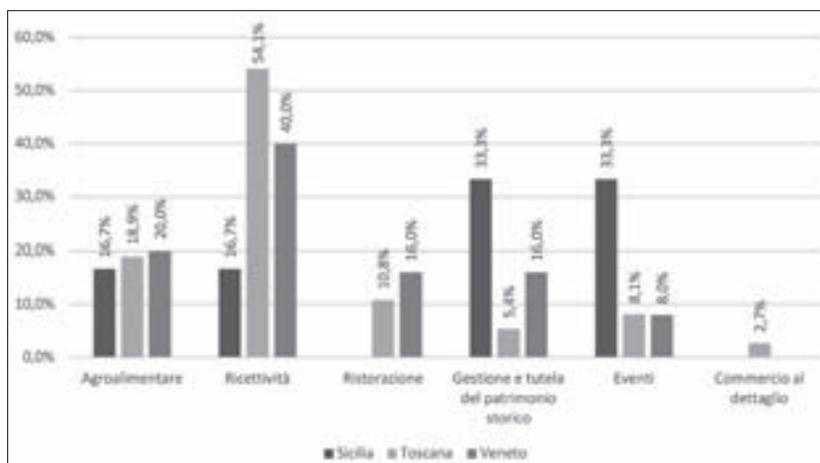


Fonte: Indagine sulle dimore storiche 2022 Fondazione Bruno Visentini

Per i codici Ateco secondari, quasi più della metà delle dimore toscane dichiara di svolgere attività relative alla ricettività (54,1%). Altre attività sono, in secondo luogo, quelle relative al settore dell'agroalimentare (18,2%) e della ristorazione (10,8%). Come per la Toscana, anche in Veneto la maggior parte delle attività secondarie sono svolte nel settore della ricettività (40%), a cui seguono gli esercizi nell'agroalimentare (20%) e nella ristorazione (16%). Infine, in Sicilia i beni

esercitano secondariamente attività nel settore culturale della gestione e della tutela del loro patrimonio e degli eventi, i quali entrambi si attestano al 33,3%.

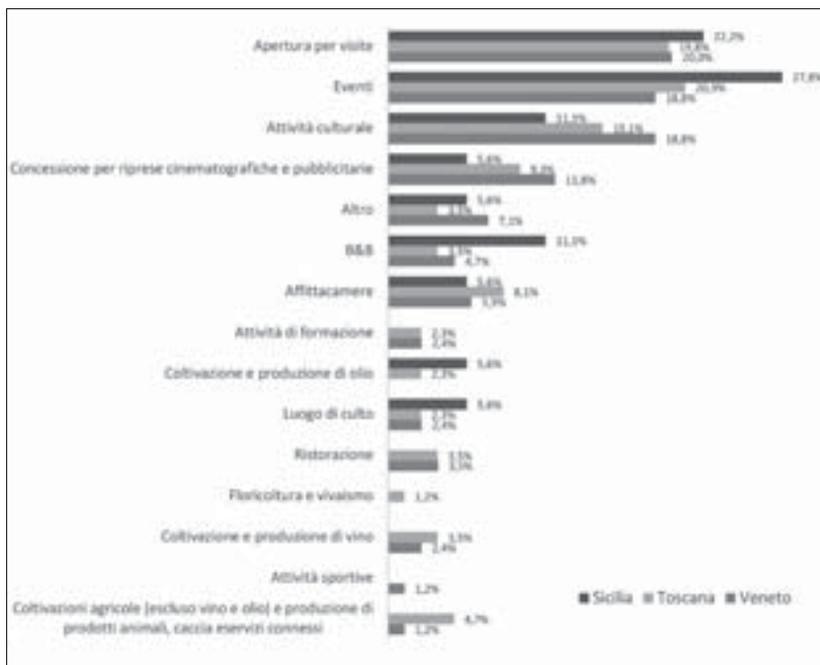
Figura 37. Attività per codice Ateco secondario per regioni



Fonte: Indagine sulle dimore storiche 2022 Fondazione Bruno Visentini

Per le attività a rilevanza esterna, in Toscana, in Veneto e in Sicilia sono prevalenti le attività di apertura per visite (rispettivamente, 19,8%, 20%, 22,2%), di eventi (20,9%, 18,8% e 27,8%) e di attività culturale (15,1%, 18,8% e 11,1%).

Figura 38. Distribuzione (%) delle attività occasionali svolte dai beni



Fonte: Indagine sulle dimore storiche 2022 Fondazione Bruno Visentini

In sintesi, dalla comparazione tra le tre regioni emerge prevalentemente che:

- la Sicilia è la regione in cui vengono svolte meno attività, ma in cui la quota di attività svolte occasionalmente è maggiore rispetto al Veneto e la Toscana. Quest'ultima infatti si conferma la regione con il più alto tasso di attività

- dei proprietari (per sette beni su dieci) specialmente se si parla di attività di impresa;
- tra le attività di impresa primarie dominano quelle del settore della ricettività e dell'agroalimentare. Per i beni culturali nella regione Veneto, il settore primario della ricettività è presente più del doppio rispetto a quello dell'agroalimentare. Per le altre due regioni, questo divario non è presente (in Sicilia) o è solo parzialmente presente (in Toscana);
  - le attività occasionali si concentrano nell'organizzazione degli eventi e nell'accoglienza per visite e nella gestione di attività culturali (quest'ultime specialmente tra i beni toscani e veneti).





Castel di Luco - Acquasanta Terme (AP)



# 2. Le dimore storiche e il territorio

## 2.1 Relazioni e impatto economico e culturale di dimore e giardini storici

Le dimore storiche e i giardini e parchi storici rappresentano davvero una parte importante del patrimonio culturale del nostro Paese, in termini di qualità e quantità e, come analizzato nel precedente paragrafo, rivestono un ruolo rilevante di interconnessione tra il mondo della cultura, le filiere del turismo e il mondo agricolo e agroalimentare.

Sappiamo che su dieci tra dimore storiche o giardini, sei sono situati nel centro storico del comune, due nella periferia della città e due sono situati in un'area rurale. Inoltre, almeno un terzo di questi si trova in piccoli comuni o in borghi storici.

Queste aree sono notoriamente in fase di abbandono sia da parte dei residenti che degli imprenditori. Luoghi che pertanto diverranno sempre più una voce di costo per lo Stato

che dunque dovrà mantenere tali territori, oltre al fatto di essere una perdita inestimabile di cultura e tradizioni.

Nei precedenti Rapporti dell'Osservatorio Patrimonio Culturale Privato<sup>1</sup>, è stato trattato il tema dello spopolamento dei piccoli comuni in aree interne, confrontando la perdita di popolazione in un campione di comuni con presenza e con assenza di dimore. L'ipotesi di ricerca è stata applicata nelle regioni campione del Veneto, Toscana e Puglia. Purtroppo, il dato emerso è che i piccoli comuni con dimore storiche si spopolano più velocemente di quelli senza dimore.

Prendendo il caso della regione Veneto, i comuni con dimore storiche mostravano un tasso di dipendenza strutturale più alto, ovvero il numero di individui oltre i 64 anni a carico di quelli under64 sta aumentando rigidamente (sono più di 60 individui a carico di ogni 100 che lavorano). Il tasso di dipendenza strutturale mostra due dati: un positivo indice di vecchiaia, ovvero una lunga aspettativa di vita, ma dall'altra parte una mancanza di ricambio generazionale. Questo è dovuto a una maggiore scarsità di servizi e a una morfologia territoriale più complessa per gli spostamenti nei comuni con

---

<sup>1</sup> Fondazione Bruno Visentini, *Osservatorio Patrimonio Culturale Privato, I Rapporto 2020*, Gangemi editore, Roma, 2020; Fondazione Bruno Visentini, *Osservatorio Patrimonio Culturale Privato, II Rapporto 2021*, Gangemi editore, Roma, 2021.

presenza di dimore storiche, rispetto a quelli senza dimore storiche, più nuovi e più facilmente raggiungibili.

La presenza di beni culturali, dai micro-comuni alle grandi metropoli, ha portato in evidenza il nuovo concetto di museo diffuso. Il turismo da questo punto di vista è uno snodo fondamentale: i numeri emersi nel Primo Rapporto 2020 dell'Osservatorio testimoniano un potenziale inespresso insito nel patrimonio culturale privato: se circa 2.500 musei pubblici accolgono annualmente 49 milioni di visitatori (quindi in media circa 20 mila visitatori l'anno), il patrimonio privato con circa 10 mila dimore e 45 milioni di visitatori (in media circa 5 mila visitatori l'uno) ha un potenziale enorme.

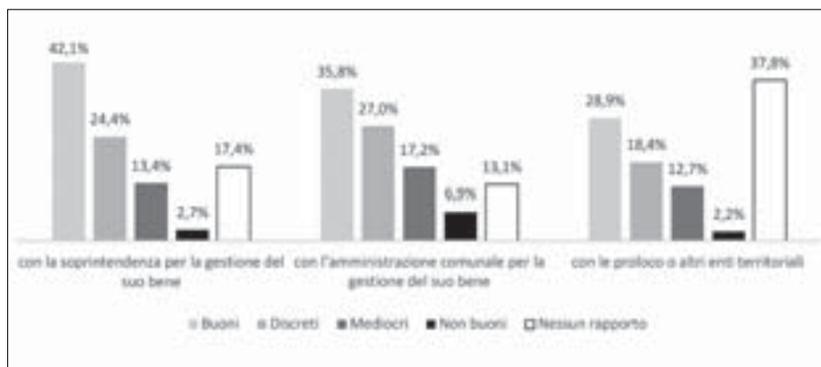
Potenziale che se sviluppato potrebbe diventare un reale catalizzatore dell'auspicato sviluppo dei territori e che aiuterebbe a decongestionare i flussi delle città d'arte, ormai sature, che spesso sperimentano uno spopolamento degli stessi abitanti del centro. Centri in cui le attività professionali e commerciali vanno sempre più a legarsi alla monocultura del turismo (oltre al fatto che il Covid ha evidenziato le difficoltà di questo sistema produttivo, rendendo necessario il poter differenziare).

Per comprendere i rapporti dei proprietari (intervistati con il questionario, di cui al primo capitolo del presente Rapporto) con i principali *stakeholder* del territorio, è stato chiesto

loro di fornire un parere qualitativo della relazione con la soprintendenza, l'amministrazione locale e le proloco o altri enti territoriali.

Per quanto riguarda i rapporti con la soprintendenza, si registrano i risultati migliori, con un 66,5% di rispondenti che valuta la relazione di qualità buona o discretamente buona. Con la stessa qualità, risponde il 62,8% dei proprietari ai rapporti con le amministrazioni comunali, anche se con questi si registra la più alta quota di relazioni più complicate (24,1% tra mediocri e non buone). Con le proloco invece si rileva il più alto tasso di mancanza di relazione (37,8%, quasi il doppio rispetto agli altri enti).

Figura 39. Rapporti tra i proprietari e la soprintendenza, l'amministrazione locale e le proloco o altri enti territoriali



Fonte: Indagine sulle dimore storiche 2022 Fondazione Bruno Visentini

Per effettuare queste valutazioni sono state incrociate le risposte del campione tra i beni situati in piccoli e piccolissimi comuni e la presenza del bene in un borgo storico. La definizione di borgo storico, qui ripresa, consiste nell'attributo dato a un piccolo insediamento storico che ha mantenuto la riconoscibilità nella struttura insediativa storica e la continuità dei tessuti edilizi storici<sup>2</sup>. Può coincidere con lo stesso perimetro della città nei piccoli comuni o con il centro storico di un comune, se si parla di una dimensione urbana più vasta. I borghi storici situati in piccoli comuni sono 95 e sono principalmente rilevati nel campione regionale del Piemonte, del Lazio, della Toscana, dell'Abruzzo e della Lombardia.

---

<sup>2</sup> Ministero della Cultura, Linee di indirizzo sulle modalità attuative dell'intervento 2.1 "Attrattività dei borghi", M1C3 Turismo e Cultura del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR), 2022.

Figura 40. Collocazione dei beni architettonici e parchi/giardini storici per proprietario rispondente situati in piccoli borghi storici (Totale: su 95 beni)<sup>3</sup>

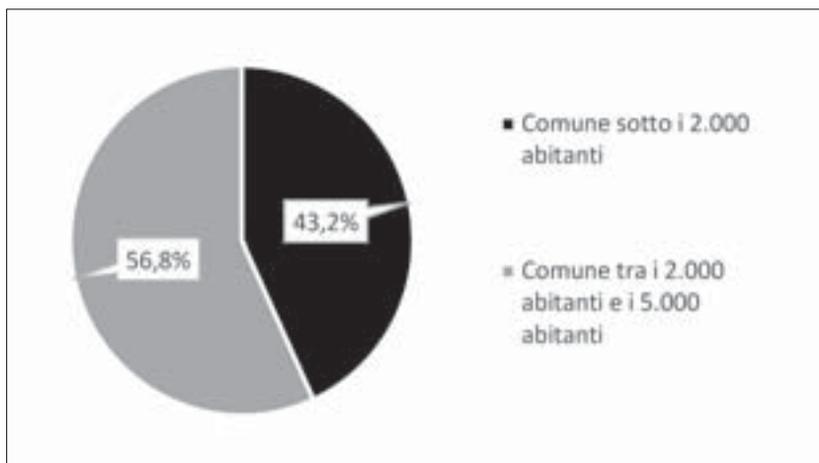


Fonte: Indagine sulle dimore storiche 2022 Fondazione Bruno Visentini

L'ubicazione dei beni mappati nei borghi storici è al 57% in comuni tra i 2 mila e i 5 mila abitanti e al 43% in comuni sotto i 2 mila abitanti.

<sup>3</sup> Campionamento sull'universo dei beni storici vincolati con livello di confidenza 95%, margine di errore 4% (fonte dataset Vincoli in Rete): sotto-campionamento regioni Marche e Molise. Tale anomalia è dovuta all'alto numero di atti di vincolo registrati e al limitato numero di soci ADSI nella regione.

Figura 41. Distribuzione dei beni per dimensione demografica situati in piccoli borghi storici (tra comuni con meno di 2.000 abitanti e tra 2.000 e 5.000 abitanti)



Fonte: Indagine sulle dimore storiche 2022 Fondazione Bruno Visentini

Due borghi su dieci sono anche un comune polo<sup>4</sup>, ovvero un centro abitato dotato di una serie di servizi, tra i quali:

- un'offerta scolastica superiore (almeno un liceo o un istituto tecnico o professionale);
- un ospedale di livello DEA I (servizi di pronto soccorso e funzioni di medicina generale);

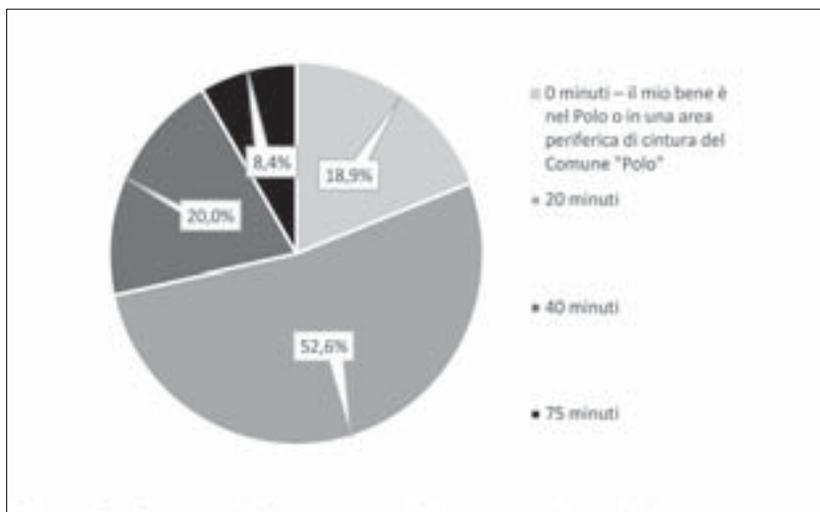
<sup>4</sup> La distanza dal "polo" è calcolata in minuti di percorrenza stradale e determina la definizione dei comuni delle aree interne. Agenzia per la coesione territoriale, Strategia Nazionale Aree Interne.

- una stazione ferroviaria Silver (impianti medio-piccoli per servizi metropolitani e regionali).

Più della metà dei beni è situato in borghi storici in comuni di cintura (fino a 20 minuti di distanza dal "polo").

Due beni su dieci sono in borghi storici "periferici" e quasi uno in un borgo "ultra-periferico", che risulta distante anche più di un'ora di strada dai centri che forniscono i servizi essenziali.

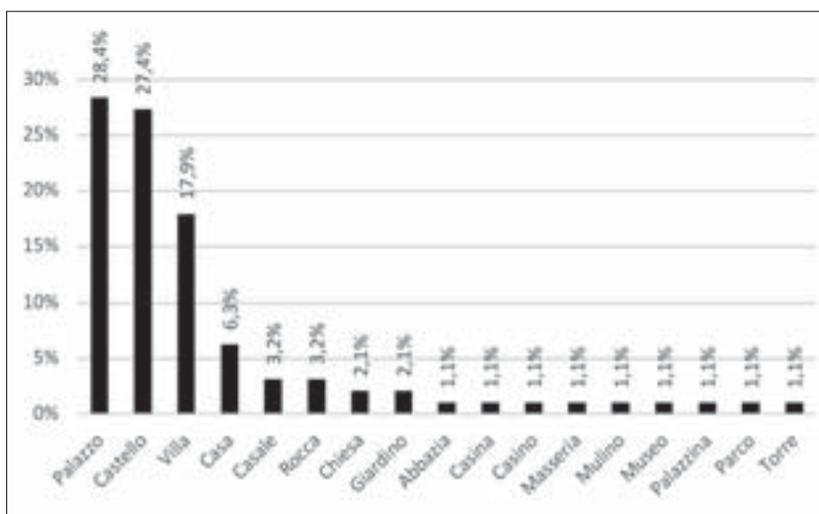
Figura 42. Quantificazione in minuti della distanza dei beni situati in piccoli borghi storici rispetto al comune "polo"



Fonte: Indagine sulle dimore storiche 2022 Fondazione Bruno Visentini

I beni rilevati nel campione ubicati in un borgo storico sono principalmente palazzi, castelli e ville. I restanti si distribuiscono tra case, casali, rocche, chiese, giardini. Le altre tipologie sono rappresentate con una unità di bene.

Figura 43. Classificazione tipologica dei beni mappati dal questionario situati in piccoli borghi storici

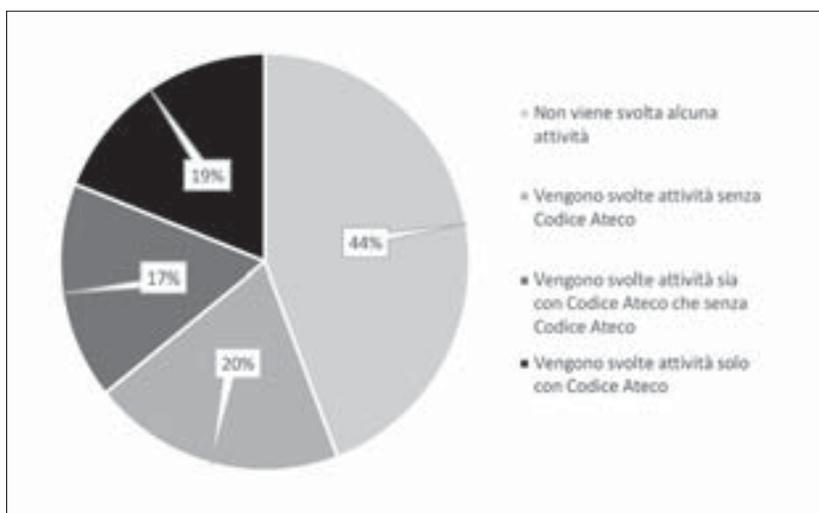


Fonte: Indagine sulle dimore storiche 2022 Fondazione Bruno Visentini

Sappiamo che i beni storici privati sono caratterizzati da una poliedricità di filiere, dal settore culturale, a quello ricettivo e di ristorazione, alla convegnistica ed eventi, a quello agricolo e agroalimentare.

Per rilevare queste attività, è stato chiesto inizialmente ai proprietari di indicare se nel bene da loro indicato si stesse esercitando un'attività produttiva. Dai dati complessivi, risulta che nel 44% dei beni situati in borghi storici non viene svolta alcuna attività. D'altra parte, nella restante parte dei beni vengono svolte attività, solo di impresa (19%), sia di impresa che occasionali (17%) e solo occasionalmente (20%). Tra queste, non si registra nessuna impresa sociale o start up innovativa a vocazione sociale.

Figura 44. Distribuzione (%) per lo svolgimento di attività presso i beni situati in piccoli borghi storici



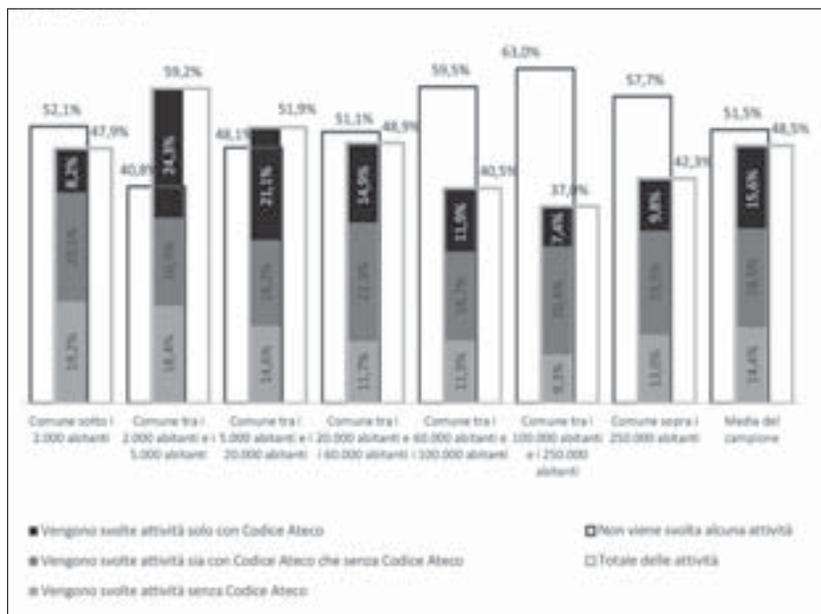
Fonte: Indagine sulle dimore storiche 2022 Fondazione Bruno Visentini

Se confrontiamo il dato di attività dei beni situati in piccoli borghi storici con quelli ubicati in altri comuni dalle dimensioni demografiche più ampie, rileviamo risultati molto interessanti, in particolare:

nei comuni tra i 2.000 e i 5.000 abitanti, sei dimore su dieci svolgono attività. Si tratta dell'incidenza più elevata rispetto allo stesso dato di operosità rilevato in altri insiemi comunali (+ 10,7 punti percentuali rispetto al dato medio del campione). Il dato di coloro che non svolgono nessuna attività in piccoli e medi comuni è più basso rispetto a quanto si rileva nei comuni con dimensioni più grandi.

Queste evidenze rilevano che l'operosità dei beni situati nei piccoli comuni è più elevata rispetto a quelli situati in comuni più grandi.

Figura 45. Comparazione attività di impresa nei beni per dimensione demografica del comune in cui sono situati



Fonte: Indagine sulle dimore storiche 2022 Fondazione Bruno Visentini

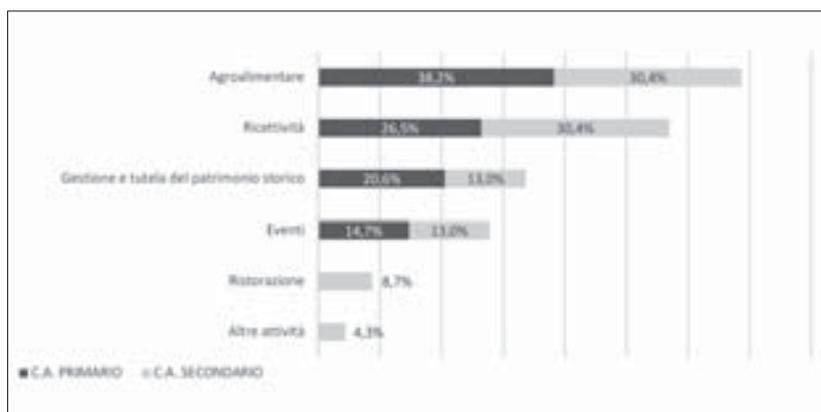
Tra le attività di impresa, sono principali quelle del settore agroalimentare, della ricettività e della gestione e tutela del patrimonio storico.

Nel settore agroalimentare primeggia, come codice Ateco primario, la coltivazione di colture agricole non permanenti, mentre, come codice Ateco secondario, la produzione di vini da uve.

Il settore ricettivo evidenzia come attività principali e secondarie quelle degli alloggi per vacanze e altre strutture per brevi soggiorni (ad esempio, agriturismi, affittacamere, case e appartamenti per vacanze, bed & breakfast, residence).

Per la gestione e tutela del patrimonio, come codice primario, sono prevalenti le attività di gestione di luoghi e monumenti storici e attrazioni simili, invece, come codice secondario, quelle riguardanti le attività museali.

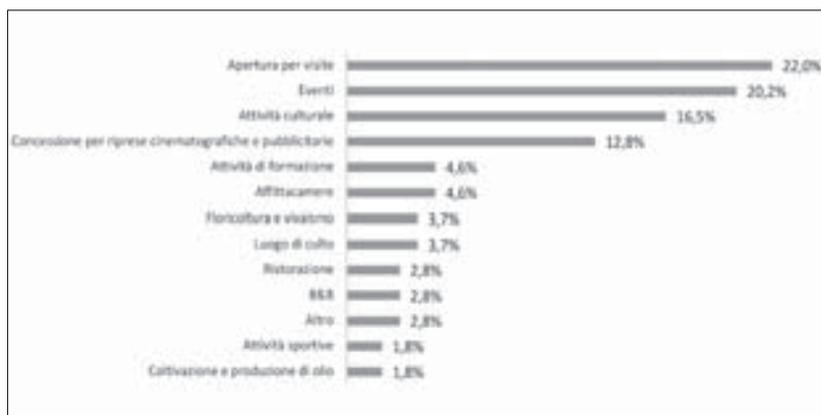
Figura 46. Distribuzione (%) codici Ateco per settori di attività (su 34 codici Ateco primari e 23 codici Ateco secondari) dei piccoli comuni (tra comuni con meno di 2000 abitanti e tra 2000 e 5000 abitanti)



Fonte: Indagine sulle dimore storiche 2022 Fondazione Bruno Visentini

Le attività occasionali svolte riguardano principalmente le aperture per visite, gli eventi, le attività culturali e la concessione per riprese cinematografiche e pubblicitarie.

Figura 47. Distribuzione (%) delle attività occasionali svolte dai beni dei piccoli comuni (tra comuni con meno di 2.000 abitanti e tra 2.000 e 5.000 abitanti)



Fonte: Indagine sulle dimore storiche 2022 Fondazione Bruno Visentini

Il numero di eventi a entrata gratuita nei beni situati nei piccoli comuni è in linea con la media nazionale.

La media dei partecipanti è maggiore rispetto alla media nazionale (474,3), ad aumentare è in particolare il numero di partecipanti a iniziative gratuite o socialmente utili (+1,4 punti percentuali rispetto alla media nazionale di 26,7%).

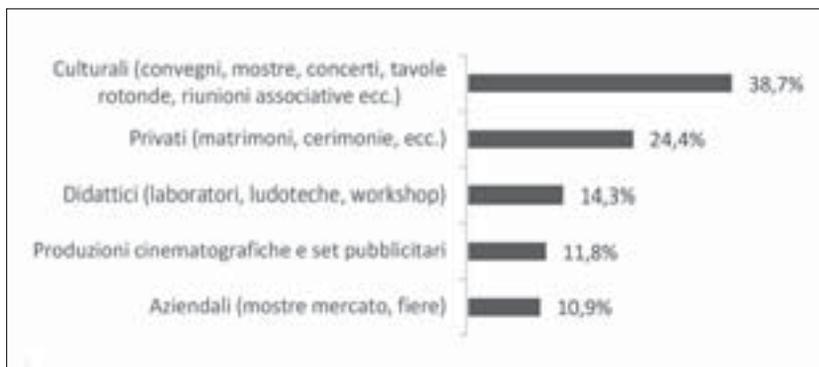
Tabella 11. Eventi e partecipanti a iniziative a pagamento e gratuite

	Numero di eventi totali organizzati nel 2021:	Di cui: Numero di eventi solo a entrata gratuita o socialmente utili nel 2021:	Numero di partecipanti totali alle varie iniziative nel 2021:	Di cui: Numero di partecipanti solo alle iniziative gratuite e socialmente utili nel 2021:
MEDIA	4,4	2,1	505,4	142,2
SOMMA	409	195	47.506	13.368
DISTRIBUZIONE	Fatto 100 il numero di eventi	47,7% sono gli eventi a entrata gratuita	Fatto 100 il numero di partecipanti	Il 28,1% è stato presente a eventi a entrata gratuita

Fonte: Indagine sulle dimore storiche 2022 Fondazione Bruno Visentini

La tipologia di eventi ospitata rientra principalmente nell'ambito culturale e privato, come le cerimonie nuziali.

Figura 48. Tipologie di eventi ospitati (su 61 rispondenti che svolgono eventi di varia natura)



Fonte: Indagine sulle dimore storiche 2022 Fondazione Bruno Visentini

Per quanto riguarda le visite culturali nei beni nel 2021, rilette come il numero di entrate gratuite e a pagamento con funzione di visita culturale al bene, anche da parte di gruppi di studenti, la media dei visitatori è pari a 429 visitatori. Il dato è più basso del 40% rispetto alla media nazionale (pari a 762,6 visite medie annuali).

Tabella 12. Visitatori e giorni di aperture

	<b>Numero di visitatori totali nel 2021 (numero di entrate gratuite e a pagamento con funzione di visita culturale al bene, studenti compresi):</b>	<b>Numeri di giorni dell'anno in cui il bene è aperto al pubblico per visite culturali:</b>
MEDIA	762,6	44,3
SOMMA	13.368	40.760

Fonte: Indagine sulle dimore storiche 2022 Fondazione Bruno Visentini

Il numero medio di giorni all'anno in cui il bene è aperto al pubblico per le attività di visita è di 70 giorni (26 giorni in più rispetto alla media nazionale). Analizzando la distribuzione delle visite durante l'anno, su dieci beni sei comunicano di avere visite concentrate in una determinata stagione (il 59,4%), mentre quattro beni dichiarano di averle durante tutto l'arco dell'anno (il 40,6%).

### **Box 1. I risultati del Piano di valutazione del progetto “Lunigiana Land Art”. Avviso pubblico MIBACT “Borghi in Festival”**

Il progetto Lunigiana Land Art ha avuto luogo in 12 comuni del territorio Lunigiano – Bagnone, Casola in Lunigiana, Comano, Filattiera, Fosdinovo, Mulazzo, Licciana Nardi, Podenzana, Pontremoli, Tresana, Villafranca in Lunigiana, Zeri – con un piano di attività diffuse riguardanti la comunità, la cultura e l’impresa per la rigenerazione dei territori. Il progetto diffuso ha avuto come cornice l’area riconosciuta quale Riserva MaB Unesco Appennino Tosco-Emiliano. L’obiettivo è stato quello di aprire un dialogo con la comunità attraverso performance teatrali, incontri, mostre, percorsi culturali e conoscitivi dedicati alla memoria tradizionale, in collaborazione con Pro Loco e associazioni locali, istituzioni culturali, fondazioni e/o associazioni culturali, imprese culturali e creative, imprese dei servizi turistici, singoli professionisti.

Il piano di valutazione è stato redatto dalla Fondazione Bruno Visentini in qualità di valutatore esterno del progetto. Il monitoraggio ha avuto l’obiettivo di esaminare l’intero ciclo del progetto tenendo conto delle caratteristiche e dell’andamento delle iniziative sui diversi territori comunali. Al monitoraggio quantitativo è stata affiancata la valutazione d’impatto misurata secondo indicatori qualitativi e quantitativi coerenti con le singole azioni, quali ad esempio il livello di benessere soggettivo (a seguito di partecipazione attiva a percorsi artistici/culturali), numero di iniziative (offerta culturale), numero e tipologia di visitatori/partecipanti per azione, presenza sul territorio (flussi turistici), livello dell’offerta culturale, livello di benessere, permanenza sull’area, percentuale di partecipazione e livello di interesse suscitato (residenti e non residenti), livello di replicabilità dell’azione, grado di coinvolgimento diretto e indiretto (effetti sui beneficiari), livello di professionalità coinvolte, ampliamento delle reti di partnership (sviluppo della relazionalità).

Le conclusioni che si possono trarre dalle informazioni raccolte dall’attività di monitoraggio e valutazione sono le seguenti:

- Le amministrazioni locali, seppur caute nel giudizio, si sono ritenute ampiamente soddisfatte della partecipazione dei cittadini e del coinvolgimento della società civile alle iniziative, scoprendo un interesse verso le attività culturali a volte inaspettato.

- I partecipanti intervistati hanno manifestato ampio apprezzamento dell'iniziativa e non ci sono state rilevanti criticità segnalate.
- Gli artisti che hanno animato workshop e/o residenze si sono dichiarati soddisfatti per l'attività creativa condotta, anche se in alcuni casi è emersa l'evidenza di poter prevedere delle esposizioni di maggiore durata.
- Dai dati raccolti emerge una maggiore propensione al coinvolgimento attivo da parte delle persone che hanno partecipato ai workshop rispetto a quelle che hanno partecipato agli altri appuntamenti.
- Nel complesso la valutazione dell'intera iniziativa è potenzialmente molto positiva nella misura in cui sia possibile darvi un seguito nel medio termine.

Tra i 679 beni censiti, i parchi e i giardini storici sono 17, rispettivamente 7 parchi e 10 giardini. Sono situati principalmente in Veneto e in Piemonte, in città di piccole e medie dimensioni demografiche (il 53% è situato in comuni tra i 2 mila e i 20 mila abitanti). Infatti, solo due di questi beni si trovano in un capoluogo di provincia. Il 44% dei parchi e giardini è situato nel centro storico del comune, il 28% in un'area rurale e i restanti si trovano fuori dal centro storico nella cintura della città o fuori da questa in una zona di espansione del centro abitato. Dato l'esiguo numero, non è possibile proiettare questo campione sull'universo. Non si vuole tuttavia rinunciare in questa sede a condividere i risultati emersi.

Figura 49. Collocazione dei parchi e giardini storici per proprietario rispondente  
(Totale: su 17 parchi/giardini)<sup>5</sup>



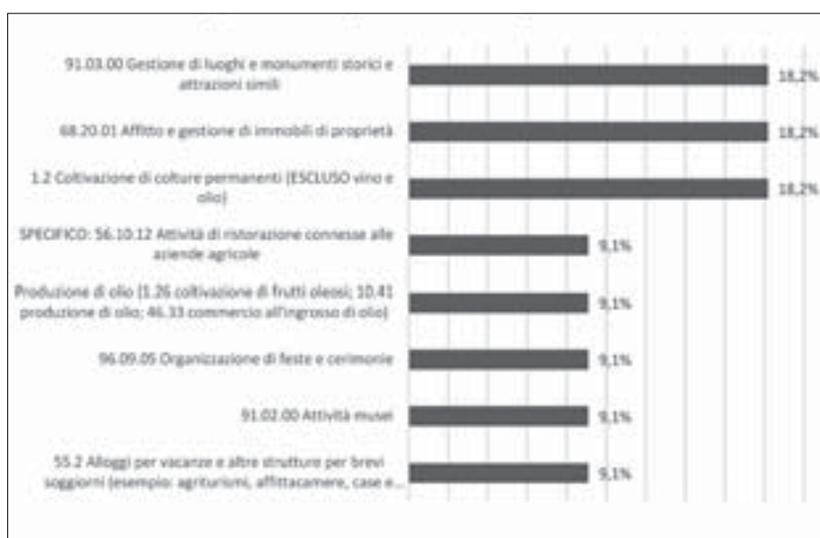
Fonte: Indagine sulle dimore storiche 2022 Fondazione Bruno Visentini

Sono sette i parchi e i giardini storici che svolgono attività tra impresa e occasionali. Tra codici primari e secondari, i beni sono principalmente attivi nel settore culturale con la

<sup>5</sup> Campionamento sull'universo dei beni storici vincolati con livello di confidenza 95%, margine di errore 4% (fonte dataset Vincoli in Rete): sotto-campionamento regioni Marche e Molise. Tale anomalia è dovuta all'alto numero di atti di vincolo registrati e al limitato numero di soci ADSI nella regione.

gestione di luoghi e monumenti storici e attrazioni simili, in quello ricettivo con l'affitto e la gestione di immobili prossimi al bene naturale, nel settore agricolo e agroalimentare con la coltivazione di colture permanenti e produzione di olio e con attività di ristorazione connesse alle aziende agricole.

Figura 50. Distribuzione (%) codici Ateco primari e secondari per settori di attività

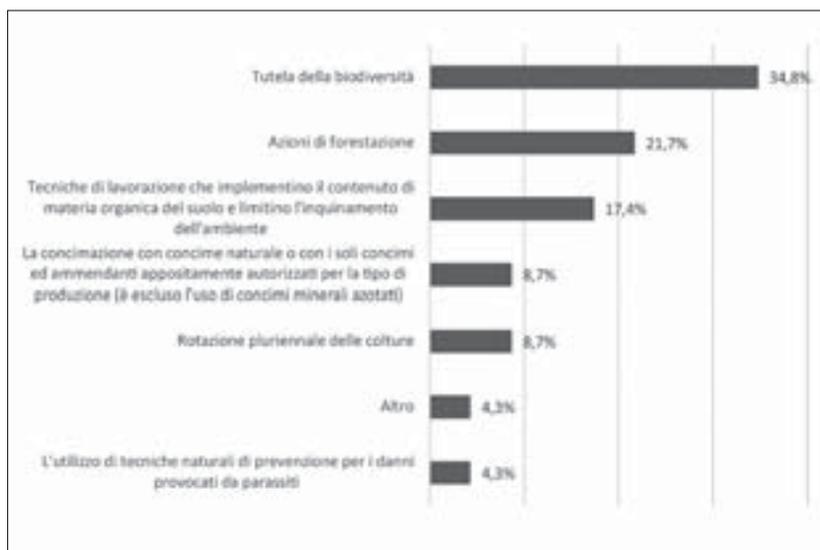


Fonte: Indagine sulle dimore storiche 2022 Fondazione Bruno Visentini

In particolare, tra le attività di tutela ambientale adottate dai proprietari di parchi e giardini, sono altamente presenti tutele sulla biodiversità del verde (34,8%), iniziative volte alla

forestazione (21,7%) e l'uso di tecniche di lavorazione che implementino il contenuto di materia organica del suolo e limitino l'inquinamento dell'ambiente (17,4%).

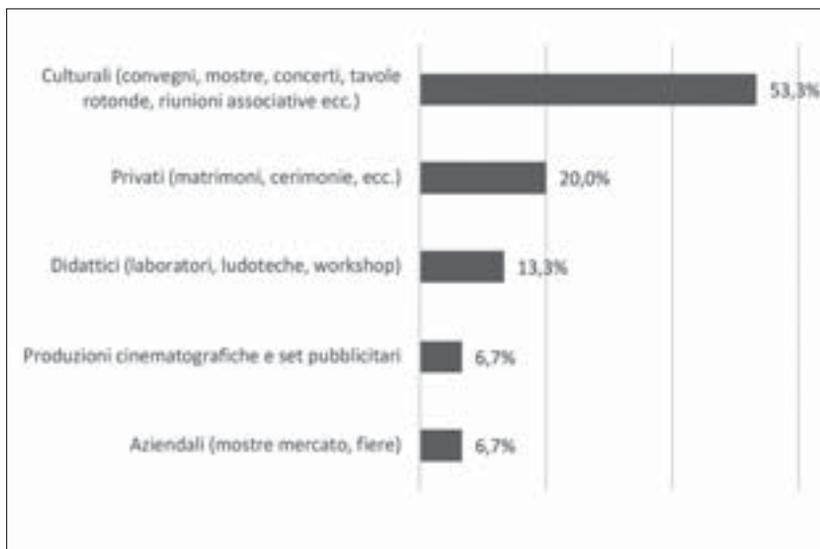
Figura 51. Tipologie di attività di tutela ambientale (su 14 rispondenti che svolgono 23 attività)



Fonte: Indagine sulle dimore storiche 2022 Fondazione Bruno Visentini

Sul fronte degli eventi ospitati, si registrano principalmente quelli culturali, seguiti dalle cerimonie private e dalle attività didattiche.

Figura 52. Tipologie di eventi ospitati (su 11 rispondenti che svolgono 15 tipologie di eventi)



Fonte: Indagine sulle dimore storiche 2022 Fondazione Bruno Visentini

**Box 2. Una sintesi del progetto “Giardino di Ninfa: dalla memoria del passato alla nuova resilienza e sostenibilità” dell’avviso pubblico “Proposte di intervento per il restauro e la valorizzazione di parchi e giardini storici” – che ha realizzato il punteggio più alto tra quelli a titolarità privata. PNRR M1C3 – Investimento 2.3 – Programmi per valorizzare l’identità - dei luoghi: parchi e giardini storici**

Al confine tra le pittoresche città di Norma e Sermoneta, c’è un giardino che spicca per la sua unicità e bellezza. Ninfa trova le sue origini in epoca romana, ma fu con l’acquisto di Pietro Caetani della città di Ninfa, intorno al 1300, che questa conobbe un periodo di grande prosperità: le mura vennero rinforzate, ampliati il castello e il palazzo comunale, costruita una torre, un muro di contenimento per le acque della vicina sorgente e mulini. Erano inoltre presenti un gran numero di chiese e tantissime botteghe. Con la caduta di Ninfa alla fine del XIV secolo e il seguente avanzamento della palude e dell’epidemia di malaria, la città fu abbandonata. La storia del giardino inizia nel 1921, quando il diplomatico Gelasio Caetani iniziò la bonifica dell’area e cominciò a riqualificare il paesaggio e le rovine. Si posero le basi per un giardino *informale* fatto di specie botaniche molto diverse provenienti dai suoi numerosi viaggi all’estero. La foltezza dell’Oasi naturalistica si deve soprattutto a Lelia Caetani, che portò a termine il progetto. Sono presenti più di 1.300 varietà di piante diverse, nutrite da numerosi ruscelli, dal fiume e dal lago da cui questo proviene (dichiarate *Zona Speciale di Conservazione*). Nel 2000 il Giardino (di ca. 10 ettari) è stato unito con un territorio di circa 100 ettari (l’area rinaturalizzata di Pantanello): tutta l’area è stata dichiarata Monumento Naturale. Il Giardino, che due anni fa ha compiuto 100 anni, è visitato annualmente da circa 70.000 turisti ma, a causa della situazione pandemica, negli ultimi due anni non si è registrata la presenza della popolazione scolastica (che prima si attestava fino a 20.000 visite annuali). L’impatto sociale del Giardino è altamente rilevante per l’attrattività e l’indotto locale: per il 66% dei visitatori Ninfa è la ragione principale per essere arrivati in provincia di Latina, il 55% mangia in un ristorante della zona dopo la visita e il 70% alloggia in una struttura locale.

Il Giardino storico di Ninfa dipende totalmente dall’acqua del fiume proveniente dalle sorgenti poste sul fondo del lago. Nel 2017 il Giardino ha iniziato a subire intensi stress climatici dovuti a eventi meteorologici sempre più estremi, tra cui intense ondate di calore e diminuzioni nelle precipitazioni e nella portata del fiume, che hanno incrementato rischi di siccità più gravi. In quell’anno il lago

subì un grave abbassamento del livello dell'acqua con una diminuzione di 45 cm (per un percorso di 90 m. senza acqua). I tecnici prevedono però che i picchi di riduzione idrica diverranno negli anni sempre più frequenti e più acuti. Per questo motivo, in linea con i target 7.2 e 11.4 dell'Agenda 2030 ONU, con la *roadmap* del *Green Deal* europeo e con il Pilastro A del Reg. UE 2021/241, è risultato centrale impostare il progetto sull'ammodernamento dell'intero assetto energetico e di gestione delle risorse naturali del Giardino.

Gli interventi del progetto partono quindi dall'*urgenza* di gestione idrica prima che divenga altrimenti *emergenza*. Inoltre, ottimizzare l'uso della risorsa idrica vuol dire salvaguardare tutto l'ecosistema naturale del giardino non solo vegetale ma anche animale (specialmente per la fauna ittica). Dato che il giardino è composto da una moltitudine di microsistemi, un impianto di irrigazione SMART permetterà di tarare il consumo di acqua in base alla necessità del suolo. Il risparmio idrico per la componente vegetale si unisce alla necessità di una manutenzione costante delle diverse componenti floristiche, anch'esse minacciate nel loro equilibrio ecosistemico dalle condizioni climatiche. Risulta necessario migliorare la qualità paesaggistica, nel rispetto degli aspetti tipologici e formali del Bene quale è l'intero Giardino di Ninfa caratterizzato dal rapporto simbiotico tra i ruderi e le essenze. Tra le aree che necessitano di un intervento primario, questa è l'*Hortus Conclusus*, un Giardino rinascimentale riconducibile all'archetipo giardino segreto, con un agrumeto e numerosi alberi storici e rari, in un luogo arricchito da fontane, vasche, ninfei. Questa porzione non è al momento purtroppo visitabile per danneggiamento di alcuni alberi. Per questo, gli interventi di rigenerazione vegetale si concentrano del tutto in questa area per il ripristino degli equilibri della componente floristica e per evitare la perdita di alberi secolari.

Per raccontare il progetto saranno attivati dei percorsi didattici gratuiti da parte della Fondazione Bruno Visentini, partner del progetto, per mostrare agli studenti provenienti dalle scuole secondarie di secondo grado le sfere di competenza necessarie alla valorizzazione di un Giardino storico per attivare sinergie di conoscenza, formazione e orientamento al lavoro.

Dunque, in linea con gli elementi di programmazione economica del *Next Generation EU*, gli interventi sono indirizzati alle sette *flagship* del Programma e della Strategia annuale per la crescita sostenibile:

- *Potenziare* l'uso delle energie rinnovabili e di materiali ecocompatibili
- *Rinnovare* il sistema di depurazione
- *Ricaricare e rifornire* promuovendo tecnologie pulite con lo stanziamento di stazioni di ricarica
- *Collegare* il Giardino al territorio attraverso un piano di attrazione digital e social
- *Modernizzare* il sistema di irrigazione con sensori e sistema di monitoraggio e controllo della risorsa idrica
- *Estendere* l'uso dei big data organizzati nella Smart Control Room per misurare l'energia elettrica prodotta, le emissioni di CO2 risparmiate, i livelli di portata nell'impianto e della disponibilità idrica del lago
- *Riqualificare e aggiornare* le competenze degli studenti nell'orientare a un'occupazione di qualità in lavori legati alla transizione verde e digitale
- *Rispettare* il principio DNSH del non arrecare un danno significativo all'ambiente, oltre al fatto che il progetto stesso è a impatto zero.

## 2.2 I borghi storici e la valorizzazione delle dimore storiche private nei piccoli comuni

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 consolidano e confermano le indagini svolte nel biennio precedente e rilasciano l'immagine di una rete diffusa di dimore e di parchi e giardini storici (prevalentemente gestiti da proprietari singoli e dalle loro famiglie (l'84%), mentre la gestione mediante società e fondazioni/associazioni è residuale (rispettivamente al 13% e al 3%). Se è vero che la collocazione prevalente dei beni culturali è nei centri storici (il 60% la media nazionale), si conferma anche come nel complesso oltre un quarto di questi si trovi in comuni sotto i 5 mila abitanti. Percentuale quest'ultima che si attesta al 27,5% nel Nord del Paese. Inoltre, il 25% delle dimore è ubicata in aree rurali del nostro Paese. Percentuale quest'ultima che sale al 33,3% al Centro.

Nell'analisi dei borghi storici fornita dal Primo Rapporto<sup>6</sup>, l'Osservatorio aveva posto la sua attenzione sul trend di spo-

---

<sup>6</sup> Fondazione Bruno Visentini, *Osservatorio Patrimonio Culturale Privato, I Rapporto 2020*, Gangemi editore, Roma, 2020.

polamento che affligge i borghi storici (concentrando il campo di analisi a ventuno piccoli comuni con meno di 5 mila abitanti) in area interna con dimore storiche e ventuno piccoli comuni in area interna senza dimore storiche, rispettivamente per le 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.

I risultati ottenuti dalla variazione percentuale della popolazione per il periodo 2001-2019 confermavano una generale tendenza di spopolamento nei comuni selezionati, specialmente nei comuni con dimore storiche, con l'eccezione del campione toscano dove la diminuzione percentuale della popolazione appariva come un fenomeno in controtendenza, con uno spopolamento minore nei piccoli comuni con dimore storiche. Rilevando tuttavia una significativa presenza dei cittadini stranieri nelle aree considerate, nel successivo Rapporto<sup>7</sup> è stato ritenuto opportuno introdurre nell'indagine una nuova variabile, ovvero la presenza di "cittadini stranieri residenti in Italia", al fine di comprendere l'incremento di cittadini stranieri rispetto a quelli italiani re-

---

<sup>7</sup> Fondazione Bruno Visentini, *Osservatorio Patrimonio Culturale Privato, Il Rapporto 2021*, Gangemi editore, Roma, 2021.

sidenti che nel tempo si sono trasferiti al di fuori dei borghi storici e provare a dare una risposta all'apparente "eccezione" toscana.

I risultati di questo approfondimento hanno confermato l'ipotesi iniziale, ovvero che la tendenza contraria allo spopolamento per i comuni toscani con dimore storiche è sostenuta dall'incremento del numero di cittadini stranieri che negli anni hanno progressivamente trasferito la residenza in questi borghi storici. Difatti, si è notato come il numero di residenti stranieri in parte controbilanci il trend di spopolamento che affligge queste aree. Fenomeno più significativo nei piccoli comuni toscani con dimore storiche e dunque con maggiore pregio architettonico e paesaggistico. Una conferma, dunque, che laddove un brand importante come quello toscano esercita un forte richiamo a livello internazionale, il trend di spopolamento risulta essere contenuto<sup>8</sup>.

Naturalmente non è immaginabile e forse neppure auspicabile che il contrasto allo spopolamento dei borghi storici sia affidato soltanto alla promozione internazionale di un brand territoriale o alla presenza di dimore storiche. Il problema va

---

<sup>8</sup> Osservando i dati emersi nell'indagine riportata nel II Rapporto dell'Osservatorio Patrimonio Culturale Privato, emerge chiaramente come nel caso toscano vi sia una presenza maggiore di cittadini provenienti dalle aree di Europa occidentale, Stati Uniti e Regno Unito.

ribaltato e dunque il tema è quello di investire sul patrimonio complessivo che una comunità locale può offrire: patrimonio che abbraccia la scuola (i servizi educativi quantomeno primari), la cura (con i servizi sanitari di base e la connessione con la telemedicina) e il patrimonio culturale storico identitario della collettività (e qui entrano in gioco oltre ai musei pubblici, anche le dimore storiche).

In altre parole serve un intervento multidimensionale che rafforzi il patrimonio complessivo della comunità sostenendo uno sviluppo sostenibile economico e ambientale. Il ruolo giocato dalle dimore storiche in questo contesto è ben evidenziato nel capitolo 3, al quale si rimanda, e sviluppato in dottrina<sup>9</sup>.

Un approccio questo sposato dal PNRR, che alle piccole comunità locali non dedica soltanto le risorse per il loro rilancio (il cd. "Piano Nazionale Borghi"), ma anche la misura dedicata alle Case della Comunità, per costituire un punto di riferimento continuativo per la popolazione (investimento M6-C1-I.1) alla costruzione, riqualificazione e messa in sicurezza di asili nido e scuole dell'infanzia (M4-C1-I.1.1) e alla

---

<sup>9</sup> Vedi per tutti Meneghelo S., Mingotto E., "Le dimore storiche come driver di sviluppo territoriale e turistico. Esempi di progettualità nei diversi contesti nazionali", in Becheri E., Micera R., Morvillo A., *XXI edizione 2017-2018 Rapporto sul Turismo Italiano*, Rogiosi, Napoli, 2018.

mobilità locale (M2-C 2.4, afferenti allo sviluppo della mobilità locale sostenibile).

Volendosi concentrare in questa sede sugli interventi di natura culturale, gli investimenti attivati dal PNRR con decreto del Ministero della Cultura<sup>10</sup> sono i seguenti:

a) *Attrattività dei borghi* (M1C3 inv.2.1) dotato di 1.020 milioni di euro. Investimento integrato nel menzionato “Piano Nazionale Borghi”, un programma volto a sostenere lo sviluppo economico e sociale delle aree più lontane dai grandi centri urbani, basato sulla rigenerazione culturale dei piccoli centri e sul rilancio del turismo. Le azioni sono strutturate intorno a progetti culturali integrati a livello locale<sup>11</sup>. Il target dell’investimento prevede di intervenire su almeno 250 borghi (cioè il 4,5% dei 5.509 piccoli comuni ammissibili), destinando 800 milioni di euro al recupero

---

<sup>10</sup> In data 18 marzo 2022 il Ministro della Cultura ha emanato il Decreto n. 112, ammesso alla registrazione alla Corte dei conti il 25 marzo 2022.

<sup>11</sup> Le misure si concentreranno su: 1. Il ripristino del patrimonio storico, riqualificazione degli spazi pubblici aperti (es. abbattimento barriere architettoniche, miglioramento arredo urbano), realizzazione di piccoli servizi culturali, anche a fini turistici; 2. Creazione e promozione di nuovi percorsi storici, tematici e visite guidate; 3. Introduzione di un sostegno finanziario ad attività culturali, creative, turistiche, commerciali, agroalimentari e artigianali, finalizzate a rivitalizzare le economie locali valorizzando i prodotti, le conoscenze e le tecniche locali.

e alla riqualificazione del patrimonio storico e degli spazi pubblici e la costruzione di piccole infrastrutture di servizio<sup>12</sup>, mentre 200 milioni sono destinati al sostegno di almeno 2.500 imprese<sup>13</sup>. Dal marzo del 2022 il via al processo di individuazione dei ventuno progetti pilota regionali per la rigenerazione culturale, sociale ed economica dei borghi a rischio di abbandono o abbandonati (Linea di Azione A), per un investimento totale di 398.421.975 euro (investimento medio per comune di circa 20 milioni di euro)<sup>14</sup> e selezionate<sup>15</sup> le 207 proposte di interven-

---

<sup>12</sup> Almeno il 37% dei borghi situati nelle regioni meno sviluppate.

<sup>13</sup> Il PNRR prevede un target intermedio nel secondo trimestre 2025 di almeno 1.300 interventi conclusi e almeno 1.800 imprese.

<sup>14</sup> Il 15 marzo 2022 le Regioni e le Province autonome hanno presentato le 21 proposte progettuali di Borghi pilota. Il Comitato tecnico, istituito dal Ministero della Cultura (e al quale partecipano, oltre al Ministero della Cultura, un rappresentante delle Regioni, un rappresentante dell'ANCI e un rappresentante delle Associazioni che fanno parte del "Comitato Nazionale dei Borghi"), ha verificato le proposte pervenute anche attraverso incontri bilaterali con le Regioni, chiedendo integrazioni ai progetti presentati; tali integrazioni sono state trasmesse dalle Regioni. È seguita una fase negoziale condotta dal Comitato tecnico, volta a fornire delle istruzioni per il perfezionamento delle proposte progettuali ricevute (cit. Presidenza del Consiglio dei Ministri, *Relazione sullo stato di attuazione del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza*, ai sensi dell'articolo 2, comma 2, lettera e), del decreto-legge 31 maggio 2021, n. 77, convertito, con modificazioni, dalla legge 29 luglio 2021, n.108, SEZIONE I, Scheda MIC sull'attuazione delle riforme e degli investimenti, 5 ottobre 2022).

<sup>15</sup> Avviso pubblico del 20 dicembre 2022.

to coinvolgenti 289 comuni per la rigenerazione urbana e sociale di piccoli borghi storici per un investimento totale di 363.445.527 euro (Linea di Azione B investimento per comune pari a circa 125.000 euro)<sup>16</sup>. Sono in fase di sottoscrizione i Disciplinari d'obblighi tra il Servizio VIII del Segretariato generale del Ministero della Cultura (Struttura attuatrice dell'investimento) ed i comuni assegnatari delle risorse, sottoscritti i quali gli stessi verranno sottoposti a registrazione da parte dei competenti organi di controllo.<sup>17</sup> È inoltre prevista una misura volta a promuovere il ritorno degli oriundi nei borghi selezionati, denominata *Turismo delle Radici*, per la quale si stimano investimenti per 80 milioni di euro<sup>18</sup>.

---

<sup>16</sup> Con decreto ministeriale n. 453 del 7 giugno 2022, ammesso alla registrazione dalla Corte dei conti il 16 giugno 2022 al n. 1719, sono state assegnate le risorse a 309 Comuni, conseguendo pertanto il traguardo M1C3-12, in scadenza il 30 giugno 2022 (SEZIONE II, Scheda MIC sull'attuazione delle riforme e degli investimenti, 5 ottobre 2022 cit.).

<sup>17</sup> SEZIONE II, Scheda MIC sull'attuazione delle riforme e degli investimenti, 5 ottobre 2022, cit.

<sup>18</sup> In data 11 febbraio 2022 è stato sottoscritto l'accordo tra Ministero della Cultura e Ministero degli Affari Esteri e della Cooperazione internazionale per il Progetto "Il Turismo delle Radici - Una Strategia Integrata per la ripresa del settore del Turismo nell'Italia post Covid-19", di cui il Ministero degli Affari Esteri e della Cooperazione internazionale è soggetto responsabile dell'attuazione, per 20 milioni di euro. Il Progetto si inserisce nell'investimento per l'"Attrattività dei Borghi" del Piano

- b) *Regime d'aiuto a favore di micro, piccole e medie imprese, profit e non profit, localizzate o che intendono insediarsi nei borghi beneficiari dei finanziamenti per la Linea di Azione B. Sin dalla pubblicazione dei predetti decreti di assegnazione delle risorse ai comuni della Linea di Azione B, è stata attivata la procedura centralizzata di responsabilità del Ministero della Cultura, con il coinvolgimento delle autorità locali e in particolare dell'ANCI, e sono state avviate le interlocuzioni con il soggetto gestore<sup>19</sup>. La dotazione prevista è di 200 milioni di euro.*
- c) *Tutela e valorizzazione dell'architettura e del paesaggio rurale (M1C3 inv.2.2) dotato di 600 milioni di euro destinati alla valorizzazione di edifici storici rurali (di privati o di enti del terzo settore). Il target prevede 3.930 interventi<sup>20</sup>*

---

nazionale di ripresa e resilienza e propone un ampio raggio di offerte turistiche mirate alla vasta platea di italo discendenti e di oriundi italiani nel mondo (SEZIONE II Scheda MIC sull'attuazione delle riforme e degli investimenti 5 ottobre 2022, cit.).

<sup>19</sup> SEZIONE II, Scheda MiC sull'attuazione delle riforme e degli investimenti, 5 ottobre 2022, cit.

<sup>20</sup> Alla data del 30 settembre il numero di beni oggetto di intervento interessato dai progetti ammessi a finanziamento è pari a 3.869. Tale numero è destinato a crescere nei prossimi giorni, quando si renderanno disponibili i dati relativi alle sedute di commissioni e nuclei di valutazione inerenti alle proposte pervenute nell'imminenza della nuova scadenza dei bandi (SEZIONE II Scheda MiC sull'attuazione delle riforme e degli investimenti, 5 ottobre 2022, cit.)

di recupero di beni attraverso il riassetto conservativo e il recupero funzionale di insediamenti agricoli, edifici, artefatti ed edifici storici rurali, colture agricole di interesse storico ed elementi tipici dell'architettura e dei paesaggi di interesse storico<sup>21</sup>. Il target intermedio alla fine del 2025 prevede la consegna del cantiere per tremila lavori di tutela e valorizzazione dell'architettura rurale e del paesaggio e almeno mille lavori avviati. L'investimento è rivolto a persone fisiche, soggetti privati profit e non profit con titolarità del bene antecedente il 31 dicembre 2020, proprietari di immobili definiti come architetture rurali provviste della dichiarazione di interesse culturale<sup>22</sup> oppure costruiti da più di settant'anni ed essere censiti e classificati dagli strumenti regionali e comunali di pianificazione territoriale e urbanistica<sup>23</sup>. In data 18 marzo 2022 il Ministro della Cultura ha emanato il decreto n. 107, in cui è definita, in accordo con le Regioni e Province autonome, la ripartizione complessiva delle risorse e le modalità di attuazione dell'investimento. Tutte le Regioni d'Italia hanno avviato

---

<sup>21</sup> A questa componente se ne aggiunge un'altra che prevede il completamento del censimento del patrimonio rurale edificato.

<sup>22</sup> In questo caso è possibile ottenere un contributo di 150.000 euro a copertura del 100% delle spese ammissibili.

<sup>23</sup> In questo caso il contributo di 150.000 euro può coprire sino a un massimo dell'80% delle spese ammissibili.

i bandi per la selezione degli interventi di restauro e di valorizzazione dell'architettura e del paesaggio rurale sulla base di un format di avviso predisposto dal Ministero della Cultura. La procedura di selezione delle operazioni da parte delle Regioni è una procedura "a sportello", dunque l'ordine temporale di arrivo ha determinato l'ordine di esame e di valutazione delle domande<sup>24</sup>.

La misura è supportata dalla Cassa Depositi e Prestiti di concerto con le regioni che provvedono a selezionare i relativi progetti, in funzione delle risorse e i target assegnati, come evidenziato nella tabella che segue.

---

<sup>24</sup> Alla data del 24 giugno 2022, sono state presentate oltre 4.000 proposte progettuali, delle quali circa la metà ammesse a finanziamento. Le Regioni sino al termine stabilito del 24 giugno 2022 hanno inviato al Ministero della cultura gli elenchi delle proposte ammesse a finanziamento ed è stata prodotta una relazione che giustifica il raggiungimento de traguardo in scadenza al 30 giugno 2022, che include: a) l'elenco degli interventi selezionati con una descrizione sintetica del progetto e il periodo per l'attuazione; b) la giustificazione che le specifiche tecniche dei progetti selezionati sono allineate alla descrizione, ai criteri e alle condizioni stabilite nel PNRR (SEZIONE II Scheda MIC sull'attuazione delle riforme e degli investimenti 5 ottobre 2022 cit)

Tabella 13. Risorse assegnate alle regioni e alle province autonome

REGIONI	QUOTE RIPARTO PNRR	RISORSE DA ASSEGNARE A REGIONI E PA (in euro)	
Abruzzo	48%	6.454.237,55	
Basilicata		10.208.684,36	
Calabria		32.951.612,73	
Campania		72.414.155,23	
Molise		4.179.740,77	
Puglia		56.263.724,77	
Sardegna		24.145.121,99	
Sicilia		76.582.722,60	
<b>Totale Mezzogiorno</b>		<b>283.200.000,00</b>	
Emilia-Romagna	52%	28.765.741,18	
Friuli-Venezia Giulia		10.372.444,72	
Lazio		48.024.154,14	
Liguria		15.272.009,68	
Lombardia		49.253.212,76	
Marche		15.478.909,05	
PA Bolzano		5.568.927,33	
PA Trento		4.783.914,16	
Piemonte		39.494.512,07	
Toscana		32.473.587,58	
Umbria		11.421.814,77	
Valle d'Aosta		2.444.149,47	
Veneto		43.446.623,08	
<b>Totale Centro Nord</b>			<b>305.800.000,00</b>
<b>Totale Italia</b>			<b>590.000.000,00</b>

Fonte: Cassa Depositi e Prestiti

La gestione regionale mostra performance molto diverse tra loro, con la Regione Emilia-Romagna che ha già selezionato un numero di interventi maggiore del target assegnatole<sup>25</sup>, mentre la regione Calabria si è vista costretta a riaprire i termini del proprio avviso<sup>26</sup>. Anche la regione Puglia, alla quale sono stati riconosciuti 56 milioni di euro e un target di almeno 375 interventi, ha provveduto ad emanare avviso con scadenza ad aprile 2022<sup>27</sup> e si è vista costretta a riaprire i termini perché molti dei proponenti non sono riusciti a caricare il progetto sulla piattaforma<sup>28</sup>. Allo scopo di finanziare ulteriori beni ed esaurire le risorse stanziare i bandi sono stati riaperti in tutte le Regioni e Province Autonome, prevedendo come termine ultimo di presentazione delle domande il 30 settembre 2022<sup>29</sup>.

---

<sup>25</sup> All'Emilia Romagna sono stati riconosciuti 28,7 milioni di euro per il finanziamento di almeno 192 interventi. La regione con proprio avviso pubblico del 13 aprile 2021 ha avviato la procedura di selezione che ha condotto alla selezione di oltre 313 domande ammesse a contributo (Determina dirigenziale Regione Emilia-Romagna n. 14710 del 28/07/2022).

<sup>26</sup> Determina Dirigenziale Regione Calabria n. 2691 del 12 luglio 2022 di riapertura dei termini.

<sup>27</sup> Atto Dirigenziale Regione Puglia n. 4 dell'8 aprile 2022.

<sup>28</sup> Atto dirigenziale n. 89 del 28 giugno 2022.

<sup>29</sup> SEZIONE II Scheda MIC sull'attuazione delle riforme e degli investimenti 5 ottobre 2022 cit.

d) *Programmi per valorizzare l'identità dei luoghi: parchi e giardini storici* (M1C3 inv. 2.3) dotato di 300 milioni di euro. L'investimento mira a rigenerare e riqualificare i parchi e i giardini storici delle città italiane, in particolar modo valorizzando ed evidenziando i beni culturali all'interno di questi, per migliorare la qualità della vita dei cittadini e creare nuovi poli di attrazione anche turistica. Il target è la riqualifica di circa 110 parchi/giardini storici divisi in due gruppi. Un primo gruppo raccoglie i parchi e i giardini storici pubblici ed è stato individuato dal MiC<sup>30</sup>, il secondo, che interessa pubblici e privati, selezionato mediante bando. Il target intermedio prevede almeno 40 parchi e giardini storici riqualificati entro la fine del 2024. A seguito di avviso pubblico del 30 dicembre 2021, sono stati selezionati 129 progetti, di cui 106 per il Centro-Nord (151,5 milioni di investimento complessivo) e 23 nel Sud (38,2 milioni di euro complessivi, vale a dire poco più dell'investimento nazionale attualmente impegnato e poco più del

---

<sup>30</sup> Ministero della Cultura, Decreto SG n. 505 21/06/2022 Assegnazione delle risorse a valere sul PNRR, Missione 1 – Digitalizzazione, innovazione, competitività e cultura, Component 3 – Cultura 4.0 (M1C3), Misura 2 “Rigenerazione di piccoli siti culturali, patrimonio culturale, religioso e rurale”, Investimento 2.3: “Programmi per valorizzare l'identità dei luoghi: parchi e giardini storici” del PNRR finanziato dall'Unione europea – NextGenerationEU.

12% di quello programmato). Con decreto ministeriale n. 505 del 21 giugno 2022, sono state assegnate le risorse a 134 parchi e giardini storici vincolati, raggiungendo il traguardo M1C3-14, in scadenza il 30 giugno 2022<sup>31</sup>. In vista dell'obiettivo M1C3-18, in scadenza il 31 dicembre 2024, si è proceduto ad assegnare, con decreto del Segretario generale del Ministero della Cultura n. 589 dell'8 luglio 2022, 7.818.200 euro per l'attività di formazione professionale di 1.261 giardinieri d'arte<sup>32</sup>.

---

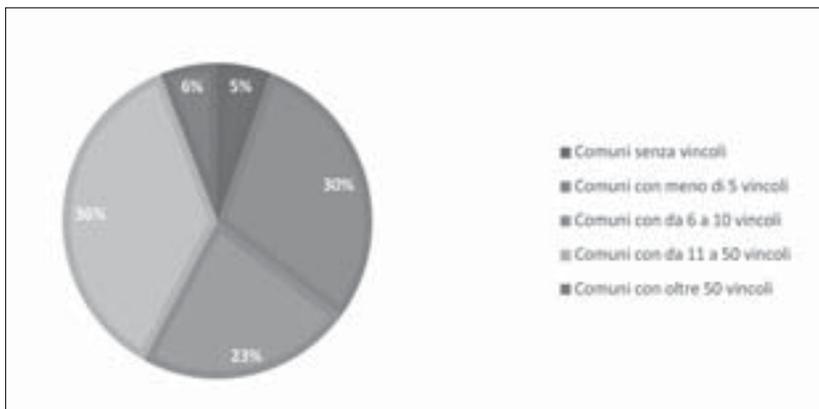
<sup>31</sup>In particolare sono stati assegnati complessivamente euro 287.825.113,13 così ripartiti: - euro 151.554.129,30 destinati al finanziamento degli interventi di restauro e valorizzazione di 106 parchi e giardini storici ubicati nelle regioni della macroarea Centro-Nord, selezionati mediante l'Avviso pubblico del 30 dicembre 2021; - euro 38.277.805,83 destinati al finanziamento degli interventi di restauro e valorizzazione di 23 parchi e giardini storici ubicati nelle regioni della macroarea Sud, selezionati mediante l'Avviso pubblico del 30 dicembre 2021; T2 T4 M1C3-14 (M) - Entrata in vigore del decreto del Ministero della Cultura per l'assegnazione delle risorse per progetti per valorizzare l'identità dei luoghi: parchi e giardini storici M1C3-18 (T) - Riqualificazione di 40 parchi e giardini storici e completamento dei corsi di formazione da parte di 260 operatori 2022-2024 - euro 97.993.178,00 destinati al finanziamento degli interventi di restauro e valorizzazione di 5 importanti parchi e giardini storici, individuati dal Ministero della cultura (SEZIONE II, Scheda MiC sull'attuazione delle riforme e degli investimenti, 5 ottobre 2022, cit.).

<sup>32</sup>Euro 3.007.000 nell'area del Mezzogiorno per la formazione di 485 giardinieri d'arte; euro 4.811.200 nell'area Centro-Nord per la formazione di 776 giardinieri d'arte (SEZIONE II, Scheda MiC sull'attuazione delle riforme e degli investimenti, 5 ottobre 2022, cit.).

Non essendo ancora stato possibile prendere in esame tutti i progetti selezionati, in quanto l'investimento sub b), a declinazione regionale, non si è ancora perfezionato, in questa sede ci si è concentrati sull'investimento riservato ai borghi (Linea di Azione A e Linea di Azione B) e quello ai giardini e parchi.

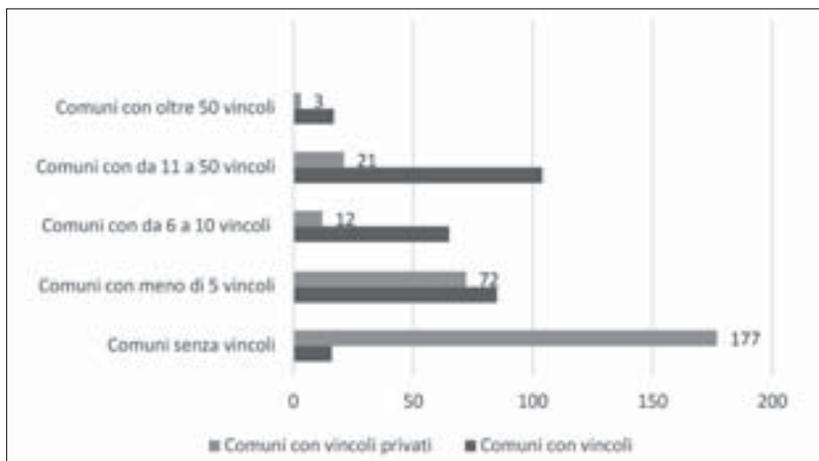
Se si prendono in esame i tre gruppi di progetti selezionati (progetti pilota Linea di Azione A, progetti Centro-Nord Linea di Azione B e progetti Sud Linea di Azione B), è interessante notare che solo nel 5% dei casi i comuni beneficiari non presentano sul loro territorio dimore storiche vincolate. Oltre un terzo dei comuni beneficiari (il 36%) addirittura presenta più di 10 vincoli e il 6% oltre 50 vincoli. In sostanza quasi la metà dei borghi beneficiari registra la presenza di dimore vincolate (vedi Figura 53). Nei comuni più piccoli, con 1-5 dimore vincolate, la grande maggioranza di queste sono di proprietà privata (vedi Figura 54).

Figura 53. Numerosità dei vincoli su proprietà private nei comuni finanziati (percentuale su totale dei comuni finanziati)



Fonte: Nostra elaborazione su dati MiC e Vincoli in Rete

Figura 54. Numero dei comuni finanziati con vincoli privati, numero dei comuni finanziati con vincoli e numero comuni finanziati senza vincoli



Fonte: Nostra elaborazione su dati MiC e Vincoli in Rete

Nell'attesa di poter visionare gli esiti complessivi delle selezioni regionali nel quadro degli investimenti per la tutela e valorizzazione dell'architettura e del paesaggio rurale, è possibile concludere che la relazione tra investimenti programmati dal PNRR in tale ambito e la compresenza sulle aree beneficiate di dimore storiche private possa generare proficue sinergie. Da un lato gli interventi programmati contribuiranno a migliorare il grado di attrattività dei borghi selezionati, sia in chiave turistica che residenziale, dall'altro la presenza di dimore storiche private potrebbe contribuire allo sviluppo economico delle comunità locali.



Castello di Cordovado - Cordovado (PN)





# 3. La finanza sostenibile per il patrimonio culturale privato

## 3.1 Il contributo del patrimonio culturale privato agli obiettivi di sviluppo sostenibile

Le interconnessioni spazio-temporali del patrimonio storico immobiliare privato perno per uno sviluppo sostenibile

Il patrimonio culturale privato italiano è una realtà in grado di poter contribuire in modo significativo al raggiungimento di alcuni degli Obiettivi di Sviluppo Sostenibile (OSS) fissati dall'Agenda 2030 ONU e da conseguire entro il 2030. Le dimore storiche, in particolare, rivestono un ruolo rilevante di interconnessione tra il mondo della cultura, le filiere del turismo, il mondo agricolo e agroalimentare e l'attività di restauro. Non si tratta solo di connessioni spaziali (aree edificate vs aree verdi; aree di produzione beni e servizi economici e aree di produzione di servizi sociali o ecosistemici), ma anche temporali (aree di iden-

tità collettiva e memoria storica, contesti storici vs nuovi insediamenti).

La caratteristica che forse più di ogni altra rende unico questo universo storico-culturale riguarda l'ubicazione geografica: una dimora privata su quattro, infatti, è ubicata all'interno di piccoli comuni sotto i 5.000 abitanti, in borghi rurali o comunque nelle aree interne del Paese, dove le produzioni agricole a basso impatto ambientale e la ricettività turistica di tipo *slow*, legata ad un concetto di turismo esperienziale che immerge il visitatore nel contesto territoriale, sono le principali realtà economiche che attivano crescita e sviluppo. Queste aree, che ricoprono peraltro una rilevante superficie del territorio nazionale (il 58,8% secondo il dato Openpolis 2022)<sup>1</sup>, stanno vivendo da alcuni decenni fenomeni di forte spopolamento, con conseguenze dirette sulla sussistenza di intere comunità<sup>2</sup>.

In questo contesto, il patrimonio storico culturale privato costituisce un indubbio centro di attrazione e di (ri)partenza attorno a cui risollevarne l'economia locale, grazie allo svolgimento di molteplici attività produttive che rendono

---

<sup>1</sup> Openpolis, "Che cosa sono le aree interne", 14 giugno 2022 <https://www.openpolis.it/parole/che-cosa-sono-le-aree-interne/>.

<sup>2</sup> Fondazione Bruno Visentini, *Osservatorio Patrimonio Culturale Privato, I Rapporto 2020*, Gangemi editore, Roma, 2020, pp. 134-145.

questa realtà la perfetta congiuntura tra sostenibilità, cultura e territorio, favorendo l'opportunità per i viaggiatori di soggiornare nella storia e di fermarsi a gustare le eccellenze eno-gastronomiche locali. Le dimore storiche, distribuite su tutto il territorio nazionale, sono peraltro gestite principalmente da singoli soggetti o da famiglie (85% del totale)<sup>3</sup>, piccole imprese culturali che sostengono un concetto di sviluppo legato all'identità territoriale in cui risiedono.

Inoltre, con oltre ottomila dimore aperte al pubblico e più di 45 milioni di visitatori all'anno<sup>4</sup>, esse rappresentano di fatto il più grande museo diffuso sul territorio italiano, contribuendo, con 270 milioni di euro, a circa la metà degli introiti complessivi derivanti dal settore. Anche le dimore storiche non aperte al pubblico, tuttavia, con le loro splendide facciate, sono fonte di attrazione turistica e dunque economica per i centri storici. Basti pensare al centro storico di Lecce, Mantova o San Gimignano.

Oltre a rappresentare la via più sostenibile all'auspicato sviluppo di quei territori in fase di abbandono da parte di residenti e imprenditori, il patrimonio culturale privato rurale

---

<sup>3</sup> Fondazione Bruno Visentini, *Osservatorio Patrimonio Culturale Privato, Il Rapporto 2021*, Gangemi editore, Roma, 2021, p. 34.

<sup>4</sup> Fondazione Bruno Visentini, *Osservatorio Patrimonio Culturale Privato, Il Rapporto 2021*, Gangemi editore, Roma, 2021, pp. 10-11.

può e deve essere uno strumento utile nella decongestione dei flussi dalle città d'arte ormai sature e vandalizzate dai turisti, anche e soprattutto nel tessuto sociale ed economico<sup>5</sup>. In aggiunta a questo, il patrimonio storico culturale privato è per ovvie ragioni un bene "non delocalizzabile", saldamente legato al territorio e quindi, a maggior ragione, sostenibile nel lungo periodo. Tutto ciò che viene investito nelle dimore storiche avrà infatti un ritorno certo non solo sul patrimonio stesso, ma su tutta la filiera che ruota attorno ad esso, con la conseguenza di generare un indotto positivo sull'area di riferimento<sup>6</sup>.

Un ulteriore elemento da tenere in considerazione quando si parla di patrimonio culturale privato in relazione allo sviluppo sostenibile è il forte legame esistente tra le dimore e la comunità stessa, che le rende di fatto anche un grande catalizzatore sociale, oltre che culturale ed economico. Moltissime sono infatti le realtà private che predispongono attività di servizio per gli abitanti del territorio, volte in particolare a favorire l'inclusione. Si implementano,

---

<sup>5</sup> Bizzarri C., Micera R., "The Valorization of Italian "Borghi" as a Tool for the Tourism Development of Rural Areas", *MDPI Open Access Journal*, 2021.

<sup>6</sup> Riferimento agli effetti del moltiplicatore del sistema produttivo culturale sul resto dell'economia presente all'interno del Rapporto "Io sono cultura 2021", p. 99, a cura della Fondazione Symbola.

ad esempio, attività per l'inserimento lavorativo di persone con difficoltà temporanee o permanenti, attività di formazione, oltre che per studenti, per soggetti a bassa contrattualità (persone con handicap fisico o psichico, dipendenze, detenuti o ex detenuti) finalizzate anche all'inserimento lavorativo o attività di co-terapia in collaborazione con i servizi sociosanitari per persone con difficoltà temporanee o permanenti.

### **Il contributo agli obiettivi di sviluppo sostenibile di Agenda 2030**

Prendendo in esame i Goal e più in particolare i Target di Agenda 2030, se ne possono identificare tre che, con riferimento alla salvaguardia del patrimonio culturale mondiale e al concetto di turismo sostenibile, possono essere associati alle dimore storiche (Tabella 14), nelle quale le funzioni multidimensionali menzionate sopra possono giocare un ruolo chiave.

Tabella 14. Goal e Target Agenda 2030 riconducibili al patrimonio storico culturale privato

Goal	Target
	<p><b>8.9</b> - Entro il 2030, elaborare e attuare politiche volte a promuovere il turismo sostenibile, che crei posti di lavoro e promuova la cultura e i prodotti locali</p>
	<p><b>11.4</b> - Rafforzare gli impegni per proteggere e salvaguardare il patrimonio culturale e naturale del mondo</p>
	<p><b>12.b</b> - Sviluppate e applicare strumenti per monitorare gli impatti di sviluppo sostenibile per il turismo sostenibile, che crei posti di lavoro e promuova la cultura e i prodotti locali</p>

Fonte: Nostra elaborazione da Rapporto ASviS 2021

Il target 11.4, in particolare<sup>7</sup>, fa esplicito riferimento al mondo culturale come elemento in grado di contribuire ad uno sviluppo sostenibile sia come settore di attività, sia

<sup>7</sup> Avanza G., "Protezione e promozione del patrimonio e sviluppo sostenibile", disponibile al link: <https://asvis.it/goal11/articoli/443-874/protezione-e-promozione-del-patrimonio-e-sviluppo-sostenibile->, ultimo accesso 30-08-2022; "L'Agenda urbana per lo sviluppo sostenibile: obiettivi e proposte", GdL Goal 11 ASviS, 2018; "L'Agenda urbana per lo sviluppo sostenibile: obiettivi e proposte", primo report di aggiorn-

trasversalmente. In riferimento a questo, il patrimonio storico privato rappresenta proprio quella realtà multidimensionale che, come anticipato sopra, oltre ad alimentare la filiera culturale contribuisce ad una crescita maggiormente responsabile, grazie alle proprie caratteristiche uniche e attraverso lo svolgimento di attività rivolte al territorio e alla comunità residente. Si pensi, ad esempio, all'importanza che questo universo ricopre anche per il settore agricolo e per il patrimonio paesaggistico: combattere lo spopolamento delle aree interne e l'abbandono di attività agricole, forestali e pastorali favorisce la salvaguardia dei caratteri originali del paesaggio naturalistico. Ma pensando anche al contesto urbano, a cui il Goal 11 fa chiaro riferimento ("Città e comunità sostenibili"), in un'era in cui si assiste a significativi mutamenti climatici, i giardini e i parchi che adornano gli immobili storici ubicati nelle città o in prossimità di queste sono veri e propri custodi della biodiversità.

In tale contesto, le infrastrutture verdi non risultano essere serventi la sola dimora storica alla quale appartengono, ma anche tutto il quartiere nel quale si collocano,

---

namiento, GdL Goal 11 ASviS, 2019; "Le aree interne e la montagna per lo sviluppo sostenibile", position paper GdL Goal 11 ASviS, 2022.

a prescindere dalla diretta fruizione o meno dell'area di riferimento<sup>8</sup>.

I due target 8.9 e 12.b sono invece fortemente interconnessi. Il riferimento è al turismo sostenibile, concetto che negli ultimi anni ha assunto un peso specifico assai significativo anche a livello continentale. Per tutte le caratteristiche che sono state esposte, ed in particolare per la loro ubicazione e la tipologia di servizi che vengono offerti, le dimore storiche rappresentano senza alcun dubbio un chiaro esempio di valorizzazione di questa tipologia di turismo, con un ridotto impatto sull'ambiente e una forte componente esperienziale, volta a riscoprire le tradizioni locali e capace di dar vita ad uno sviluppo armonioso di quei territori rimasti in secondo piano, gravati più di altri dalle conseguenze della pandemia.

Il Parlamento europeo ha recentemente adottato una risoluzione in merito alla definizione di una strategia europea per il turismo sostenibile<sup>9</sup>, sulla scia della quale il consiglio dell'UE ha successivamente adottato una serie di conclusioni su quale forma dovrebbe assumere il turismo nel prossimo

---

<sup>8</sup> Ceddia A.R., Monti L., "I giardini delle dimore storiche: una rete diffusa di tesori nascosti", in *Territori della Cultura*, n. 41/2020, p. 92 e seguenti.

<sup>9</sup> Parlamento europeo, *Strategia dell'UE per il turismo sostenibile, Risoluzione del parlamento europeo sulla definizione di una strategia dell'UE per il turismo sostenibile (2020/2038 (INI))*, Bruxelles, 25 marzo 2021.

decennio in Europa: sostenibile, resiliente, digitale, globale e sociale<sup>10</sup>. Sostanzialmente, l'auspicio è che gli Stati membri e la Commissione possano presentare un'agenda europea per il turismo elaborata congiuntamente con i principali portatori d'interesse, al fine di sostenere la transizione verde e digitale dell'ecosistema del turismo europeo e a rafforzarne la competitività<sup>11</sup>.

In seguito alla storica approvazione del NextGenerationEU e all'afflusso di importanti risorse dall'Europa, il Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza "Italia Domani" prevede, nella Missione 1 - Componente 3 "Turismo e cultura 4.0", una serie di misure<sup>12</sup> a supporto dello sviluppo di un turismo maggiormente sostenibile, di cui una in particolare viene immediatamente da collegare al patrimonio culturale privato. Il Piano nazionale borghi, infatti, è un programma di sostegno allo sviluppo economico e sociale delle zone svantaggiate basa-

---

<sup>10</sup> Consiglio dell'Unione Europea, *Il turismo in Europa per il prossimo decennio: sostenibile, resiliente, digitale, globale e sociale, Conclusioni*, (8475/21), Bruxelles, 27 maggio 2021.

<sup>11</sup> ASviS, *L'Italia e gli Obiettivi di Sviluppo Sostenibile. Rapporto ASviS 2021*, p. 148.

<sup>12</sup> "Intervento 1. Patrimonio culturale per la prossima generazione", per il quale vengono previsti 1,10 miliardi; "Intervento 2. Rigenerazione di piccoli siti culturali, patrimonio culturale religioso e rurale", con 2,72 miliardi; "Intervento 3. Industria culturale e creativa 4.0", con 0,46 miliardi; "Intervento 4. Turismo 4.0", con 2,4 miliardi.

to sulla rigenerazione culturale dei piccoli centri, che prevede l'attivazione di interventi volti al recupero del patrimonio storico e degli spazi pubblici e la creazione di piccole infrastrutture di servizi culturali attraverso sostegni finanziari. In sostanza, un tentativo di dar vita ad un modello più sostenibile e diffuso in grado di orientare i flussi turistici e culturali, modello all'interno del quale le dimore storiche possono e devono assumere un ruolo centrale<sup>13</sup>.

Per far sì che questo straordinario patrimonio storico possa effettivamente fungere da perno per la ripresa e la definitiva rivitalizzazione delle numerose aree interne, dei borghi e delle città storiche del nostro Paese, è necessario, in primis, che i proprietari abbiano le capacità e i giusti incentivi per investire nella riqualificazione e nell'ammodernamento degli immobili dal punto di vista estetico, funzionale, di sicurezza ed energetico. Gli studi compiuti nel corso degli anni da ADSI e più recentemente anche dall'Osservatorio Patrimonio Culturale Privato della Fondazione Bruno Visentini, hanno messo in luce una grande capacità di investimento da parte dei proprietari privati. Infatti, nonostante la contrazione nelle spese di manutenzione ordinaria dovute alla pandemia e alla difficoltà ad accedere a determinati incentivi o bonus, che spesso

---

<sup>13</sup> Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza "Italia Domani", 2021.

non tengono conto delle specificità del patrimonio privato, il valore assoluto degli investimenti sostenuti dai proprietari delle dimore storiche, pari nel 2021 a 1,3 miliardi di euro<sup>14</sup>, sottolinea come la conservazione e la valorizzazione del patrimonio culturale privato italiano rappresenti ancora un importante volano per l'economia locale e per la conservazione delle numerose competenze e professionalità del mercato del lavoro di riferimento.

### **Nuovi strumenti e modelli di intervento per lo sviluppo sostenibile del patrimonio**

In considerazione del ruolo svolto dal patrimonio culturale privato in termini di sviluppo sostenibile e di capacità di investimento, anche alla luce delle recenti contrazioni causate dalla pandemia, è importante porre la dovuta attenzione a quali potrebbero essere delle possibili risorse alternative per la valorizzazione delle dimore storiche, per permettere a questo universo di continuare ad essere un *asset* rilevante nella crescita del Paese, superando le sfide più ardue. Un primo esempio è rappresentato dal fenomeno del *fundraising* cul-

---

<sup>14</sup> Fondazione Bruno Visentini, *Osservatorio Patrimonio Culturale Privato, Il Rapporto 2021*, Gangemi editore, Roma, 2021, p.121.

turale, come dimostrato dal Rapporto 2022 “Più Fundraising più cultura” a cura della Scuola di Fundraising di Roma in collaborazione con Fondazione Scuola dei beni e delle attività Culturali e AIES - Associazione Italiana Esperti Scientifici, con il patrocinio del Ministero della Cultura.

Guardando alla storia del nostro Paese, una vera spinta all’investimento nella creazione e nel successivo mantenimento di opere culturali esiste fin dall’epoca dei comuni, grazie all’attivismo delle singole comunità oltre che di grandi mecenati<sup>15</sup>. In un periodo come quello che si sta attraversando adesso, con tutte le difficoltà legate ai fondi pubblici e al ristretto spazio di azione in tal senso, la raccolta fondi privata per merito di associazioni, fondazioni, istituti di credito, singoli cittadini è utile nel dar vita a dimensioni partecipative responsabili nella gestione dei beni storici. Donare volontariamente, investire consapevolmente vuol dire esprimere un consenso molto concreto attorno a progetti che si reputano importanti, attivandosi per la loro realizzazione<sup>16</sup>. Per altro, una recente pubblicazione sul comportamento filantropico nel nostro Paese sottolinea come il 40% della popolazione

---

<sup>15</sup> Coen Cagli M., Contrino N., *Più fundraising più cultura. Affrontare le nuove sfide del settore culturale. Il fundraising come risposta imunitaria*, StreetLib, 2022, p. 13.

<sup>16</sup> *Ibidem*, pp. 13-14.

sia propensa a donare per la cultura circa ottanta euro ogni anno, contro il 20% registrato nel Regno Unito con una media di 36 euro<sup>17</sup>.

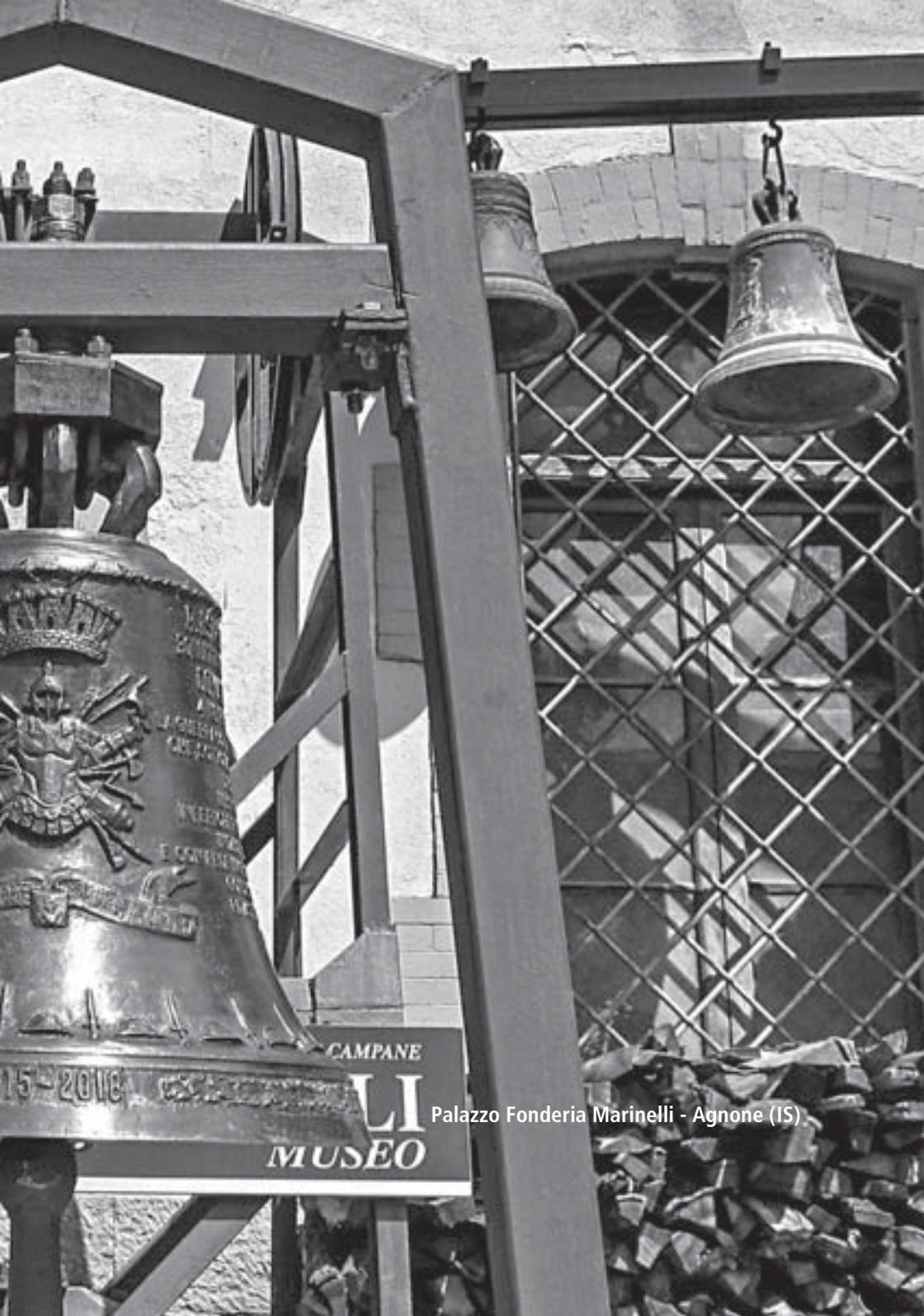
In conclusione, l'estensione dell'art *bonus* (beneficio fiscale sotto forma di credito di imposta per chi effettua erogazioni liberali in denaro per la tutela del patrimonio culturale e il rilancio del turismo) al patrimonio culturale privato potrebbe assumere un ruolo significativo come incentivo per il tessuto culturale privato<sup>18</sup>, e un primo punto di partenza per tornare a "investire" in questa importante leva dello sviluppo sostenibile.

---

<sup>17</sup> Giacomel G., De Carolis A. e Costanza F., "Testing the relevance of each of the eight mechanisms that drive charitable giving in the context of Italian cultural organisations", 2020. La ricerca è disponibile al link <https://culturalphilanthropy.it/d/chi-siamo>, ultimo accesso 25 agosto 2022.

<sup>18</sup> La direttiva, specificando i possibili destinatari nel testo della legge 29 luglio 2014, n.106 ha escluso le erogazioni in denaro al patrimonio privato.





CAMPANE  
15-2018  
LI  
MUSEO

Palazzo Fonderia Marinelli - Agnone (IS)



# 4. La dimensione sociale, ecologica e digitale

## 4.1 La dimensione sociale delle dimore storiche<sup>1</sup>

La dimensione sociale sicuramente risulta essere una delle sfide più difficili da sostenere per le dimore storiche e la ragione risiede proprio nel nome stesso di quest'ultime "Storiche". Spaziando fra la nomenclatura delle dimore menzionate nella banca dati *Vincoli in Rete*<sup>2</sup> come: palazzi, castelli, casali, ville, giardini (ma anche torri, barchesse, masserie), è immediatamente intuibile quello che è il problema principale, ovvero, coniugare l'idea di progettazione alla base del patrimonio storico architettonico, datato secoli, con gli attuali modelli funzionali odierni. La progettazione edile contemporanea tiene in forte considerazione la necessità di garantire

---

<sup>1</sup> Il presente contributo è stato pubblicato sulla rivista *Recmagazine*, n. 172, dicembre 2022, pp. 22-24.

<sup>2</sup> Dataset *Vincoli in Rete*, disponibile al link: <http://vincoliinrete.beniculturali.it/>.

accesso alla totalità dei cittadini con e senza difficoltà motorie, visive, uditive ed handicap di ogni genere. Non solo, ma un tempo le dimore storiche, possedute dalle signorie locali, avevano anche funzioni pubbliche connesse alla rappresentanza del territorio, l'amministrazione della giustizia, spesso anche funzioni difensive (si pensi al patrimonio castellano). Come possono quindi le dimore storiche fronteggiare questi cambiamenti in modo tale da rendere sempre più inclusiva l'eredità culturale che rappresentano?

L'analisi qui illustrata si è basata un'indagine che ha coinvolto 679 proprietari di dimore storiche aderenti all'Associazione Dimore Storiche Italiane (ADSI) tramite questionario somministrato nella primavera 2022<sup>3</sup>. L'intento è stato quello di mettere a fuoco le principali difficoltà che le dimore devono fronteggiare per adeguarsi alle nuove funzionalità e quali potrebbero essere le sfide future sulle quali puntare, per rendere queste meraviglie secolari accessibili e godibili da tutti, nessuno escluso.

La domanda di riferimento per inquadrare le funzioni svolte nell'ambito della "dimensione sociale" recita così: "Quali tra le seguenti attività a vocazione sociale vengono svolte presso il vostro bene?"

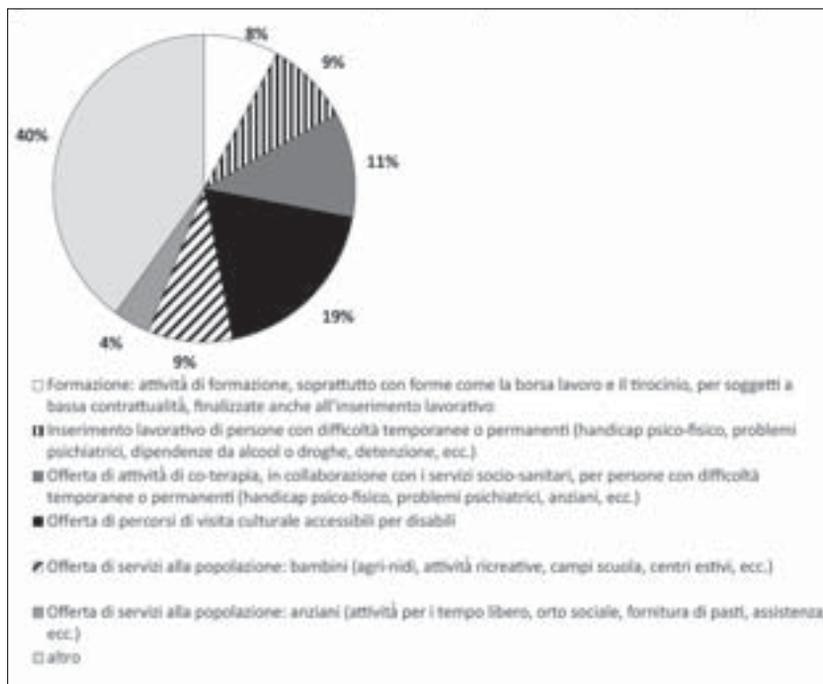
---

<sup>3</sup> Per informazioni sul questionario vedi Appendice.

La percentuale più rilevante che risulta essere il 56% ricade nella voce “nessun servizio”, la quale va ovviamente letta in un quadro generale perché nella maggioranza dei casi le dimore in questione non hanno alcun tipo di attività al loro interno al momento e sono ad uso privato, abitate dai loro proprietari, interamente o parzialmente affittate e ciò sarà oggetto di una riflessione in conclusione del presente paragrafo.

Nella Figura 55 sono evidenziate invece le tipologie delle attività svolte all’interno delle dimore, i proprietari delle quali hanno dichiarato di svolgere anche una funzione sociale.

Figura 55. Attività a vocazione sociale tra quelle svolte presso i beni dei proprietari rispondenti



Fonte: Indagine sulle dimore storiche 2022 Fondazione Bruno Visentini

Nel loro complesso, i segmenti “attività di formazione, soprattutto con forme come la borsa lavoro e il tirocinio, per soggetti a bassa contrattualità, finalizzate anche all’inserimento lavorativo” e “offerta di servizi alla popolazione: bambini (agri-nidi, attività ricreative, campi scuola, centri estivi, ecc.)”

risultano essere particolarmente importanti perché fanno leva sulle fasce di età più fragili. Con la possibilità di effettuare un tirocinio i giovani hanno l'opportunità di svolgere mansioni in luoghi suggestivi e di altissimo spessore culturale, tale esperienza, infatti, non rimarrà solo nella memoria del singolo, ma avrà ricadute/contaminazioni nella società, contribuendo a formare un capitale umano cosciente nel contesto nel quale si opera. Per quanto concerne i percorsi per bambini, l'obiettivo in futuro è incrementarne la percentuale per le medesime ragioni, ovvero: implementare e sensibilizzare le nuove generazioni alla bellezza e entrare in contatto con luoghi che hanno da offrire molto più che semplici laboratori, ma vere e proprie esperienze di vita in un contesto culturale. Per quanto concerne "L'inserimento lavorativo di persone con difficoltà temporanee o permanenti (handicap psico-fisico, problemi psichiatrici, dipendenze da alcool o droghe, detenzione ecc.)", questa è senza alcun dubbio l'attività che più testimonia l'attaccamento alle comunità locali da parte dei proprietari delle dimore storiche, poiché offre l'Inserimento lavorativo di persone con difficoltà temporanee o permanenti (handicap psico fisico, problemi psichiatrici, dipendenze da alcool o droghe, detenzione, ecc.) e programmi di co terapia, in collaborazione con i servizi socio-sanitari, per persone con difficoltà temporanee o permanenti (handicap psico fisico, problemi psichiatrici, anziani, ecc.).

Bisogna rimarcare che le dimore che ad oggi effettuano questo tipo di attività non solo devono considerare le ristrutturazioni necessarie per assicurare diffusa fruizione degli spazi, ma anche le normative inerenti i servizi da erogare. Infine, come evidenziato sempre in Figura 1, circa il 4% delle dimore in esame offre servizi alla popolazione più anziana con possibilità di attività per il tempo libero, orto sociale, fornitura di pasti, assistenza, ecc. Attività che concorrono a mantenere attivi anche i più anziani rendendo dignitosa e stimolante anche l'ultima fase della vita<sup>4</sup>. L'auspicio in merito a quest'ultimo dato è quello che possa registrare un incremento, in quanto la percentuale dei "grandi anziani" in Italia è molto ampia e fornire questo tipo di offerta a questo ampio pubblico risulta essere ciò che viene definito "ciclicità della cultura", volta a non escludere nessun segmento sociale. Le considerazioni relative al restauro e agli interventi sulle dimore storiche volti ad assicurarne la corretta fruizione valgono ancora di più per questa sfera di attività.

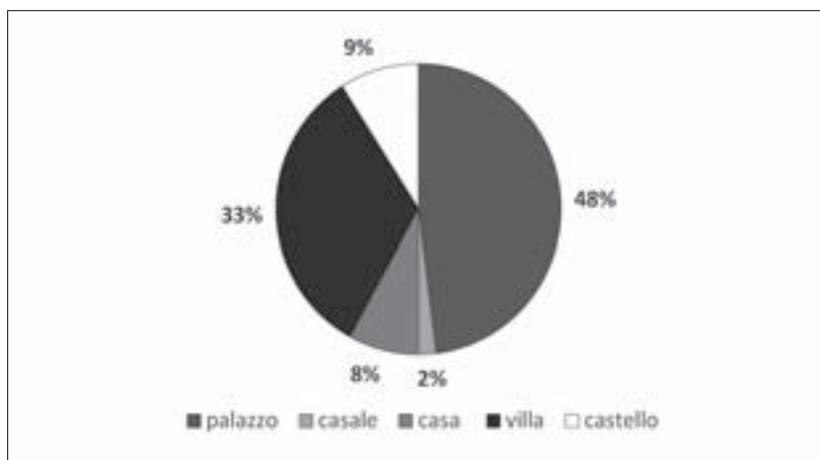
Per meglio comprendere i fattori ostativi a questo sviluppo, è opportuno analizzare la natura delle dimore nelle quali non vengono svolte attività sociali. Molto spesso, infatti, l'as-

---

<sup>4</sup> Longo R., Dors, Moschese V., "Ortoterapia: caratteristiche, ambiti di applicazione e benefici", in *dors*, 26 maggio 2022.

senza di attività non è l'effetto di una mancanza di volontà dei proprietari, ma di ostacoli procedurali e architettonici ritenuti insormontabili.

Figura 56. Dimore storiche che non svolgono nessun servizio sociale



Fonte: Indagine sulle dimore storiche 2022 Fondazione Bruno Visentini

Sicuramente i limiti architettonici che insistono all'interno delle strutture non sono indifferenti. La motivazione che spinge a riflettere su queste voci è la loro conformazione strutturale, talvolta, infatti, le barriere architettoniche sono impossibili da trascurare e da abbattere. Nel concreto si tratta di prevedere, come sopra ricordato, la creazione di varchi agibili a persone con difficoltà motorie, principalmente, ma

anche avere gli strumenti necessari per poter ospitare visitatori con altre disabilità e/o esigenze, offrendo un servizio performante.

Come si può vedere in Figura 2, le maggiori difficoltà si registrano nei palazzi, che compongono quasi la metà (il 48%) dei rispondenti che dichiarano di non svolgere attività sociali, seguiti da ville (33%), castelli (9%), case (8%), casali (2%).

Per approfondire questa tematica sono state svolte ulteriori interviste in loco presso un campione di dimore nel corso del mese di luglio 2022. È emerso che, ove è stato possibile, i proprietari hanno creato ambienti accessibili. Alcuni sono riusciti a realizzare il vano ascensore e corridoi, per lo meno nei due terzi della struttura, agibili. Le strutture che hanno dimostrato di avere questa capacità rientrano sotto la voce "palazzo", mentre le altre esaminate, annoverabili nelle tipologie "villa" e "castello", sono riuscite a realizzare le opere di adeguamento all'esterno della struttura sottoposta a vincolo.

I dati emersi dall'indagine se, da un lato, descrivono un ambito dai confini ancora circoscritti (poco più della metà delle dimore con attività esterna dichiara di svolgere un'attività in ambito sociale, poco più di un terzo delle dimore nel loro complesso), dall'altro, mostrano ampi margini di espansione. La promozione delle nuove funzionalità delle dimore storiche in ambito sociale passa tuttavia non solo per gli incentivi alla

realizzazione delle opere necessarie, ma anche e soprattutto per la rimozione degli ostacoli e indeterminatezza degli iter autorizzativi. L'ostacolo temporale, cioè la lungaggine burocratica, è quello che è maggiormente percepito dai proprietari rispondenti.

La dimensione sociale per le dimore storiche è ancora una sfida aperta che dimostra quanto i proprietari siano volenterosi di esplorare il settore sempre di più e quanto sia centrale il rapporto con le autorità locali basato su una fiducia reciproca.

## **4.2 La transizione digitale nelle dimore storiche e nei piccoli borghi**

### *4.2.1 Le dimore storiche e la transizione digitale*

Il Rapporto dell'Osservatorio Patrimonio Culturale Privato di quest'anno, come già accennato, torna a porre l'accento sui cambiamenti sociali, digitali ed energetici che le dimore storiche stanno apportando, in linea con quanto riportato dal Secondo Rapporto 2021<sup>5</sup>. In particolare, il processo di digi-

---

<sup>5</sup> Fondazione Bruno Visentini, Osservatorio Patrimonio Culturale Privato, Il Rapporto 2021, Gangemi editore, Roma, 2021, pp. 145-148.

talizzazione che si afferma nelle dimore storiche e nei piccoli borghi negli anni passati, ancora ai suoi inizi, si inserisce nello spettro più ampio di iniziative volte a migliorare queste piccole e grandi realtà, riunite sotto l'Associazione Dimore Storiche Italiane, allineandole con i principi sempre più affermati sul piano nazionale ed europeo, quali la digitalizzazione e semplificazione dei servizi, la pubblicità in rete, l'uso di droni e etichette intelligenti, la digitalizzazione della filiera e degli archivi storici.

Infatti, facendo proprio riferimento al contesto europeo, si segnala il lavoro della Commissione Europea tramite la Direzione generale delle Reti di comunicazione, dei contenuti e delle tecnologie (CNECT)<sup>6</sup> che ha il compito di rilasciare raccomandazioni per l'implementazione di un database comune europeo per il patrimonio culturale e di riunire tutti gli *stakeholder* del settore per favorire la digitalizzazione del patrimonio culturale e la sua conservazione digitale.

Inoltre, anche a livello nazionale e regionale, la formazione a disposizione dei proprietari delle dimore storiche si è rafforzata grazie alla creazione e promozione di progetti *ad*

---

<sup>6</sup> Commissione Europea, Culture and Creativity, Patrimonio digitale europeo, <https://culture.ec.europa.eu/it/cultural-heritage/cultural-heritage-in-eu-policies/european-digital-heritage>

hoc volti ad affiancare i proprietari nella transizione digitale e nell'applicazione del *digital marketing*, come la consulenza "*Digital Skill at Work*"<sup>7</sup>, finanziata dalla Regione Veneto, che in questo contesto ha già avviato dei percorsi con Castello di Thiene a Vicenza, Villa Tiepolo Passi a Carbonera, Villa Roberti nel padovano, tenuta Ca' Zen nel Polesine e Villa Godi Malinverni nel Vicentino<sup>8</sup>.

La dimensione e transizione digitale, analizzate dal Rapporto dello scorso anno, sono state quindi approfondite ancor più accuratamente partendo proprio dai dati che erano emersi dall'indagine CAWI del 2021. Per quanto riguarda il digitale, i dati emersi dall'analisi del 2022 marcano sicuramente un miglioramento rispetto all'anno precedente, ma è opportuno considerare in tale contesto la presenza di un maggior

---

<sup>7</sup> Il Progetto Digital Skills at work è promosso e finanziato dalla regione Veneto tramite il gruppo Ciset, con il patrocinio dell'Università Ca' Foscari di Venezia.

<sup>8</sup> Sotto questo profilo si segnala l'articolo di A. Becciu, pubblicato sulla rivista Pandora a dicembre 2021, di cui è qui riportato un passaggio: "Le opportunità per concepire e rilanciare il turismo, difatti, possono generarsi percorrendo direttrici altre rispetto alla fruizione del patrimonio culturale, creando occasioni di produrre innovazione e impresa. Il settore turistico dovrebbe essere ridefinito e programmato come vera e propria industria all'avanguardia, in grado non solo di competere ma di trasformare e costruire nuovi modelli di business e opportunità trasversali anche in connessione con stili di vita emergenti, sfruttando le recenti tecnologie".

numero di rispondenti all'indagine somministrata rispetto al 2021<sup>9</sup>.

Se nel 2021 il 68% dei rispondenti dichiarava di non usufruire ancora di Banda Larga, Sensori Droni/ Unmand Aircraft System, Big Data analytics, Tracciabilità integrata, Piattaforma ECommerce, Piattaforma Food Delivery, sistemi di Block Chain o Etichette intelligenti, nel 2022 la successiva indagine ha rilevato che tale percentuale è scesa sino al 37%. È opportuno sottolineare, tuttavia, che l'indagine 2022 ha ampliato le opzioni di risposta, aggiungendo a quelle appena citate le seguenti categorie:

- Sito web
- Piattaforma social media
- Sensori per l'irrigazione
- Altri tipi di sensore

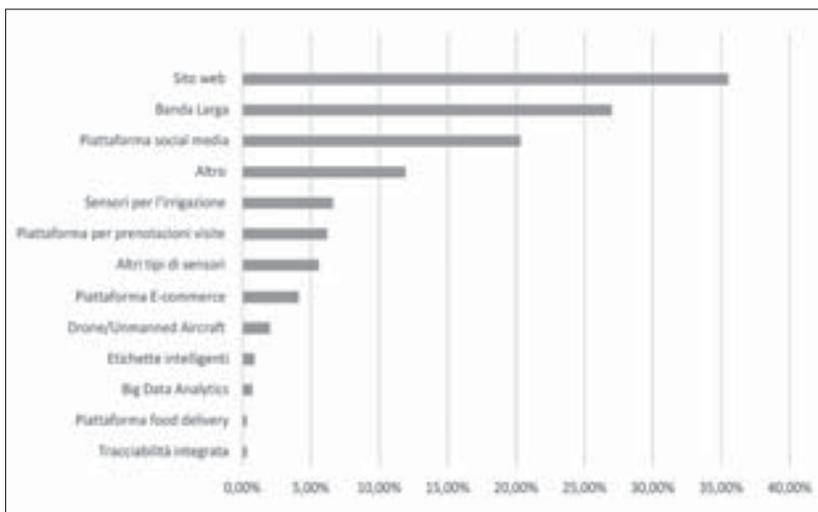
È interessante osservare che proprio in queste categorie sono stati registrati i tassi di diffusione più alti: gli strumenti tecnologici maggiormente utilizzati sono i Siti Web, che registrano un tasso di diffusione pari al 35% e la Banda Larga, utilizzata dal 27% dei rispondenti. Per quanto riguarda l'utilizzo delle piattaforme *social media*, nonostante siano il terzo mez-

---

<sup>9</sup> Nel 2021 i rispondenti totali dell'indagine CAWI dell'Osservatorio Patrimonio Culturale Privato sono stati 479 mentre nel 2022 sono stati 679.

zo digitale maggiormente utilizzato, queste trovano ancora scarso utilizzo, con una percentuale di diffusione pari al 20% dei casi. In tale contesto è opportuno precisare che alcune dimore storiche, quali Villa Le Corti<sup>10</sup>, possiedono più *account* per il medesimo *social network* per differenziare la pubblicità rispetto ai servizi offerti e il target di clienti, così da avere quindi una comunicazione più chiara e diretta con i singoli mercati.

Figura 57. Distribuzione (%) degli strumenti digitali usati (opzioni selezionate da un totale proprietari rispondenti pari a 425)



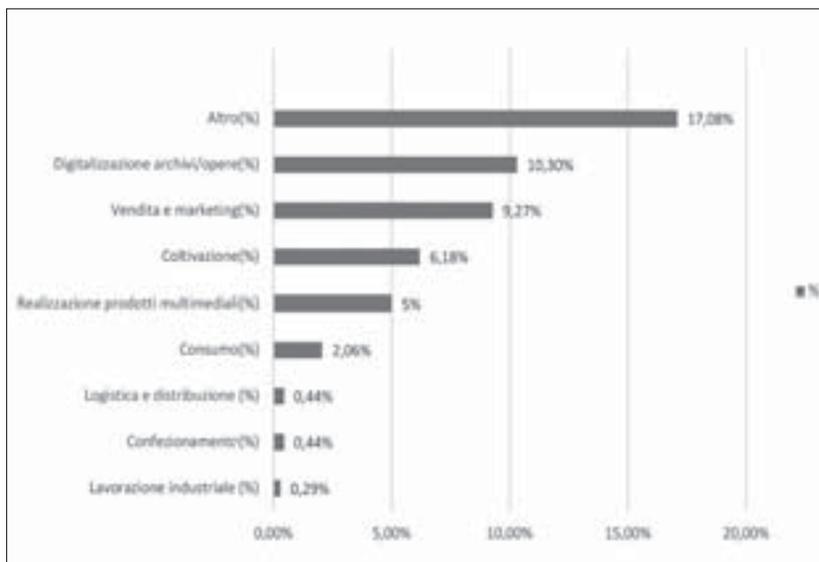
Fonte: Indagine sulle dimore storiche 2022 Fondazione Bruno Visentini

<sup>10</sup> Villa Le corti del gruppo Principe Corsini, Fi.

Ad ogni modo, questo dato sottolinea come nel 2022, grazie anche al PNNR, come vedremo, ci sia stata una maggior spinta verso la digitalizzazione, seppur poi questa registri dei dislivelli sia a livello regionale sia a livello funzionale. L'indagine 2022, inoltre, ha rilevato per ciò che concerne le componenti della filiera di utilizzo dei mezzi digitali, che l'utilizzo maggiore è nella componente della digitalizzazione degli archivi storici, con una diffusione del 10%; inoltre, il 17% dei rispondenti dichiara di utilizzare mezzi digitali in altre categorie non incluse nel questionario diverse da:

- Vendita e marketing
- Coltivazione
- Realizzazione di prodotti multimediali
- Consumo
- Logistica e distribuzione
- Confezionamento
- Lavorazione industriale

Figura 58. Distribuzione (%) della componente della filiera dove si utilizzano strumenti tecnologici e digitali? (Proprietari rispondenti pari a 281)



Fonte: Indagine sulle dimore storiche 2022 Fondazione Bruno Visentini

#### 4.2.2 La transizione digitale e il PNRR

Come è stato accennato precedentemente, la transizione digitale ha subito una spinta ed ha assunto particolare rilevanza con l'adozione del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza "Italia domani". Il piano, infatti, predispone, tramite la prima missione, denominata "Digitalizzazione, innovazione,

*competitività, cultura e turismo*<sup>11</sup>, fondi per 6,68 miliardi di euro destinati all'aspetto della digitalizzazione. In particolare, alcune delle azioni contenute nella missione 1 del PNRR sono volte a:

- a) garantire la diffusione in tutto il territorio italiano della banda larga e delle connessioni veloci;
- b) predisporre incentivi per la transizione digitale e per l'adozione di tecnologie innovative e le competenze digitali da parte del settore privato;
- c) rilanciare il turismo e i settori culturali con un approccio innovativo e sostenibile, per migliorare l'accesso ai siti turistici e culturali e la loro fruizione.

Il primo obiettivo riguarda quindi la banda larga, che, come abbiamo visto, ha un tasso di diffusione ancora troppo basso (27%), il PNRR è un'occasione unica per rafforzare la diffusione della stessa e quindi di favorire il turismo in aree non urbane. Inoltre, come predisposto dalle altre azioni, sarà fondamentale investire in un turismo digitale e *green*, per essere in linea con i principi nazionali ed europei, ormai sempre più affermati.

---

<sup>11</sup> <https://www.governo.it/it/approfondimento/digitalizzazione-innovazione-competitivita-e-cultura/16701>

Infine si ricorda, come ha sottolineato il Presidente Mario Draghi nell'ultimo intervento con la cabina di regia in data 5 ottobre 2022, che il PNNR "è un'occasione unica per il rilancio dell'Italia, per il superamento delle diseguaglianze territoriali, di genere e generazionali che gravano sul Paese. La sua piena attuazione è fondamentale per la nostra credibilità, verso i cittadini e i partner internazionali. Dobbiamo mantenere gli impegni presi e, per farlo, c'è bisogno del sostegno di tutti". Sarà perciò fondamentale non solo promuovere iniziative come quelle descritte in questo paragrafo, ma soprattutto favorire la digitalizzazione delle dimore e degli archivi storici che ancora non hanno implementato questo tipo di politiche.

Gli obiettivi di connettività del Paese hanno visto un traguardo importante nel primo semestre del 2022: il Dipartimento per la trasformazione digitale ha notificato l'aggiudicazione di tutti gli appalti pubblici per i progetti di connessione veloce, che comprendono i piani "Italia a 1 Giga" e "Italia 5G", i sub-investimenti "Scuola connessa" e "Sanità connessa", nonché la misura relativa al "Collegamento Isole minori" (M1C2-16). Sono stati, inoltre, definiti – da parte del Ministero della transizione ecologica – i contenuti delle misure per la semplificazione amministrativa e per lo sviluppo dei servizi digitali per i visitatori dei parchi nazionali e delle aree marine protette (M2C4-5).

### 4.3 La transizione ecologica nelle dimore storiche

La sostenibilità può ormai considerarsi una *policy area* che, sempre con più insistenza, sta egemonizzando le decisioni politiche nazionali ed internazionali. Le minacce ambientali generate dal cambiamento climatico necessitano pertanto di una risposta che i vari governi stanno cercando di dare (tra cui quello italiano con la seconda missione del PNRR dedicata proprio a *Rivoluzione verde e Transizione ecologica*).

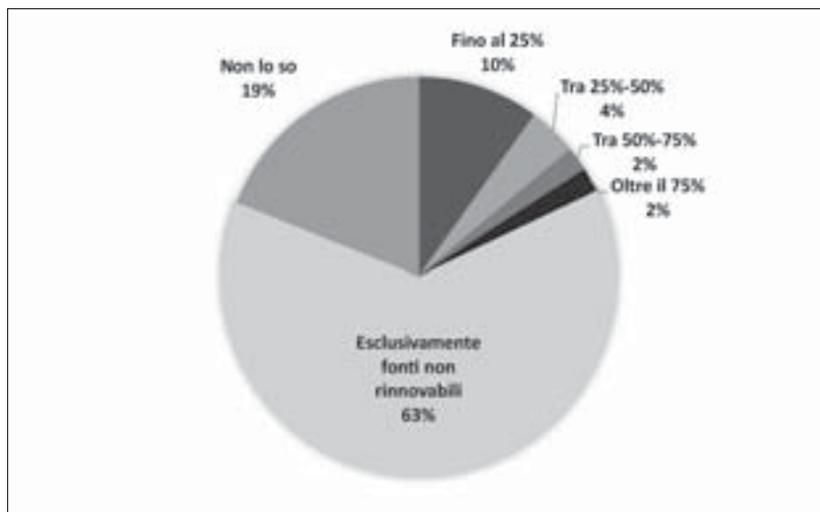
In questo contesto, l'Osservatorio Patrimonio Culturale Privato ha voluto introdurre nell'ormai consueto questionario di indagine annuale, indirizzato alle dimore storiche, alcune specifiche domande sul tema. L'ambizione di questa sezione è pertanto quella di tracciare un'istantanea del ruolo che la duplice transizione ecologica e digitale, e più in generale l'attenzione alla preservazione dell'ambiente, ricopre all'interno dell'ecosistema del patrimonio culturale privato, mettendo in luce i punti di forza e le fragilità presenti in questo contesto.

Ovviamente, quando analizziamo realtà come le dimore storiche, la dimensione della sostenibilità ambientale non è certo la priorità rispetto alle esigenze di conservazione e di valorizzazione. Strutture con ormai secoli alle spalle, anche unicamente per i materiali con le quali furono costruite, non

possono rappresentare di certo l'avanguardia dell'efficiamento energetico. Questo dettaglio è confermato anche dai diretti interessati (i proprietari), i quali a più riprese hanno manifestato -nel corso di interviste in occasione di sopralluoghi condotti dai ricercatori dell'Osservatorio- come la conformazione dell'edificio condanni lo stesso ad una alta dispersione energetica, rendendo vano e soprattutto enormemente dispendioso ogni tentativo volto a ridurla. Inoltre, la grande sfida che i proprietari si vedono costretti ad affrontare è rappresentata dai limiti imposti a norma di legge dalla soprintendenza, la quale non permette loro di installare tecnologie pensate per la produzione energetica non fossile, pena lo snaturamento della storicità dell'edificio.

Ciò premesso, cosa ci dicono i dati raccolti? I proprietari rispondenti risultano detenere immobili in maggioranza alimentati esclusivamente da fonti non rinnovabili (nel dettaglio circa il 63% del campione. Vedi figura 59 sotto).

Figura 59. Il bilancio energetico dei beni



Fonte: Indagine sulle dimore storiche 2022 Fondazione Bruno Visentini

Alla luce dei dati sopra, è chiaro come la maggior parte delle strutture analizzate non faccia utilizzo di fonti rinnovabili. E come, analogamente, quando ne fa uso il contributo al bilancio energetico totale risulti marginale (fino al 25%) nel restante 10% dei casi.

Inoltre, quando è stato chiesto ai proprietari di dimore storiche se adottassero specifiche misure a salvaguardia dell'ambiente, ancora una volta la percentuale maggiore è costituita da coloro i quali dichiarano "nessuna" con riferimento alle attività finalizzate a quell'obiettivo (circa il 71% dei rispondenti).

Ciononostante, occorre sottolineare come non praticare nessuna delle attività elencate dal questionario non debba essere indice di totale disinteressamento del proprietario nei confronti della questione ambientale. Una serie di interviste più approfondite, svolte in presenza e in loco presso alcune dimore selezionate<sup>12</sup>, hanno restituito un'immagine di un proprietario, nella maggior parte dei casi, attento e consapevole su questo fronte. Consapevolezza che aumenta in corrispondenza della presenza di un'azienda agricola all'interno della proprietà. In particolar modo in questi ultimi mesi – con la crisi siccità a mettere a serio rischio le colture di vario genere – numerose sono le testimonianze di razionamento dell'acqua, rotazioni di colture, abbattimento dello spreco alimentare, e adozione di metodi e tecniche che si rifanno all'agricoltura biologica.

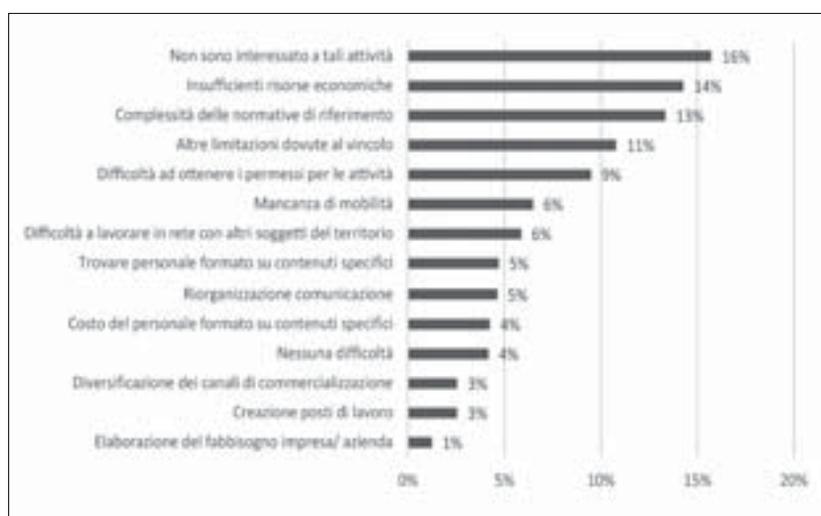
Tuttavia, la perplessità rimane e occorre domandarsi se, a parte i “per ora” insormontabili vincoli architettonici e paesaggistici, vi siano altri fattori che sostengano questa diffusa resistenza nell'attuazione della transizione ecologica. Quando viene domandato quali difficoltà vengano riscontrate nelle attività di transizione svolte, solamente l'8% dei rispondenti

---

<sup>12</sup> Realizzate nel quadro del laboratorio Luiss Guido Carli attivato nel corso Cultural Heritage Development a.a. 2021-2022.

dichiara di non averne avuta alcuna. Questo è il dato forse di maggior valore fino ad ora menzionato. Quello che dimostra, per l'appunto, che a lasciare così indietro nel campo della transizione verde le dimore storiche, non è l'assenza di volontà e/o d'interesse degli attori coinvolti, bensì difficoltà strutturali.

Figura 60. Difficoltà riscontrate nella transizione



Fonte: Indagine sulle dimore storiche 2022 Fondazione Bruno Visentini

Analizzando la Figura 60 sopra, si intuisce come -nonostante vi sia una fetta considerevole della popolazione analizzata che si dice non interessata (il 16%) - le difficoltà riscontrate

trabili sono tutte riconducibili al mondo della burocrazia, vero freno allo sviluppo stando a quanto raccolto nel corso dei sopralluoghi.

In particolare, ciò che viene alla luce è come la complessità delle norme risulti essere il fattore maggiormente frenante. Subito dopo si posizionano però le limitazioni dovute al vincolo. Difatti nonostante le norme messe in atto a protezione dei beni vincolati per il loro valore storico/artistico siano una tutela necessaria alla preservazione del patrimonio che rappresentano, spesse volte questo status si traduce in un inspessimento della burocrazia ed in un conseguente rallentamento di qualsivoglia attività. Questa condizione è spesso motivo di scoraggiamento da parte degli attori in questione, soffocando spiriti imprenditoriali, e nel caso specifico qui analizzato, anche interventi di ammodernamento in chiave ecologica e di efficientamento energetico, volti ad affrancarsi il più possibile dal combustibile fossile. Esigenza resa ancora più forte ora in piena crisi energetica.

Un terzo fattore che viene identificato come ostacolo alla transizione verde risulta essere anche la difficoltà ad ottenere i permessi per lo svolgimento delle attività. Ancora una volta il collegamento con l'ambito burocratico risulta essere molto stretto e di certo non si può parlare di una sinergia vincente.

Infine, un altro dato che viene restituito dal campione analizzato, è quello di una caratteristica ormai intrinseca del panorama nazionale, ovvero la mancanza di un rapporto efficiente all'interno della *governance* multilivello. Molteplici anche in questo caso sono le testimonianze di una differente risposta ricevuta dai vari organi rappresentativi dello Stato, sia sul piano della concessione dei permessi, sia su quello della gestione vera e propria dei beni. Attriti tra soprintendenza e amministrazioni comunali denotano una cattiva collaborazione sul territorio, dove a farne le spese sono i cittadini, e nel nostro caso particolare, i proprietari di dimore storiche. Ancora una volta l'eccesso di burocrazia potrebbe essere individuato come la principale fonte del problema. Un multistrato di norme comunali, regionali e nazionali, mettono molto spesso in difficoltà il cittadino-proprietario, non rendendo chiaro a chi rivolgersi, scoraggiando eventuali e potenziali interventi di ammodernamento, compresi quelli orientati all'efficientamento energetico.

In conclusione, da un punto di vista generale emerge come la componente della transizione ecologica nell'ecosistema di dimore storiche sia ancora marginale. La fonte rinnovabile molto spesso viene vista come ostacolo anziché risorsa, sia per la grandezza degli immobili sia per le lungaggini burocratiche a cui buona fetta dei proprietari sono ormai rassegnati. Cionon-

nostante, una conversione, anche parziale, dell'alimentazione degli immobili in senso rinnovabile risulta oggi più che mai necessaria. Le contingenze internazionali sul piano energetico, e soprattutto l'urgenza di una riduzione delle emissioni di CO2 richiesta dalla comunità scientifica per salvaguardare il nostro ambiente, hanno entrambe come risposta le fonti rinnovabili. Tale conversione comporterebbe anche un risparmio economico non indifferente per i proprietari, i quali spesso lamentano degli enormi costi di gestione degli immobili. Tuttavia, affinché ciò possa essere attuato, l'intervento del settore pubblico è fondamentale. La sburocratizzazione, soprattutto per la concessione dei permessi, deve intervenire per costituire un incentivo che possa portare alla graduale e necessaria transizione ecologica del più grande museo diffuso d'Italia. Eventuali sussidi per alleggerire le bollette degli stabili che svolgono attività dovrebbero essere estesi anche a questa tipologia.



Borgo Fonterutoli - Castellina in Chianti (SI)





# 5. Le dimore storiche tra scuola e lavoro

## 5.1 I fabbisogni professionali dei proprietari

Le dimore storiche alimentano le professioni del settore culturale. Si pensi al settore del restauro anche dei beni mobili, e a tutte quelle piccole imprese che stanno scomparendo (il 34% tra il 2014 ed il 2019 secondo Confartigianato Restauro)<sup>1</sup>. Un settore che vale 1,3 miliardi di euro all'anno (solo per gli interventi sul patrimonio culturale privato) e in cui l'Italia eccelle (una specializzazione che è richiesta anche all'estero)<sup>2</sup>.

Stando all'ultimo Rapporto Unioncamere-Symbola 2022 "Io sono Cultura"<sup>3</sup>, il Sistema Produttivo Culturale e Creativo evidenziava un moltiplicatore per il 2020 pari a 1,8. Dunque,

---

<sup>1</sup> Fonte Confrestauri di Confartigianato.

<sup>2</sup> Fondazione Bruno Visentini, *Osservatorio Patrimonio Culturale Privato, I Rapporto 2020*, Gangemi editore, Roma, 2020; Fondazione Bruno Visentini, *Osservatorio Patrimonio Culturale Privato, Il Rapporto 2021*, Gangemi editore, Roma, 2021.

<sup>3</sup> Fondazione Symbola, *Io sono Cultura*, I Quaderni di Symbola, 2022.

per ogni euro di valore aggiunto (nominale) prodotto se ne attivano mediamente altri 1,8 sul resto dell'economia. Il moltiplicatore è più elevato per il comparto del patrimonio storico e artistico, capace di attivare 2 euro per ciascuno prodotto. Nel complesso, alla gestione e valorizzazione del patrimonio storico-artistico si attribuiscono 2,48 miliardi di euro di valore aggiunto prodotto nel 2020 e un numero di occupati pari a 53 mila addetti. Il comparto è tra i settori culturali e creativi che sono stati maggiormente dinamici in termini occupazionali nel 2019 e che ha più risentito dell'ondata pandemica (+7,5% nel 2019 e -11,2% nel 2020) con la perdita di 9 mila addetti e 361 milioni di euro. Il rimbalzo del 2021, peraltro, non ha permesso di recuperare il terreno perso sul fronte occupazionale<sup>4</sup>.

Il precedente Rapporto dell'Osservatorio Patrimonio Culturale Privato ha fotografato questo stato di cose anche per i comparti che vedevano attive le dimore storiche, come l'accoglienza, la ristorazione, l'organizzazione di eventi e la produzione vitivinicola. L'indagine di questo paragrafo è volta dunque a tracciare una mappatura di tutte le professioni attive nel patrimonio culturale.

Stando all'indagine sulle professioni svolta su 679 beni

---

<sup>4</sup> Fondazione Symbola, *Io sono Cultura*, I Quaderni di Symbola, 2021.

immobili culturali e parchi o giardini, i proprietari indicano come principale professione richiesta quella dell'architetto. La seconda professione a cui si fa maggiormente ricorso è quella del giardiniere specializzato o dell'agronomo, fitopatologo, arboricoltore o vivaista. Questa è seguita da quella del restauratore di beni culturali o tecnico del restauro. Per "Altri" si intendono professioni che rientrano nell'ambito di Antropologo (Demo-etnoantropologo, Antropologo culturale e fisico), Paleografo, Stimatore di opere d'arte di beni immobiliari, Tecnico dei musei, Curatore o conservatore di musei e galleristi.

Figura 61. Tipologia di professione alla quale si è fatto maggiormente ricorso negli ultimi tre anni nel proprio bene (MAX TRE RISPOSTE)



Fonte: Indagine sulle dimore storiche 2022 Fondazione Bruno Visentini

D'altra parte, abbiamo richiesto ai proprietari di quali professioni non necessitassero per adempiere ai bisogni della propria dimora o del proprio parco o giardino. Le professioni meno richieste ricadono nel campo degli *antropologi*, *paleografi* e *periti filatelici e numismatici*. Necessari per due dimore su dieci l'*architetto* e per circa 4 dimore su dieci il *restauratore* e il *giardiniere specializzato, agronomo, fitopatologo, arboricoltore o vivaista*.

Figura 62. Distribuzione (%) di proprietari che dichiarano di non necessitare delle professioni elencate. Tot. rispondenti 679

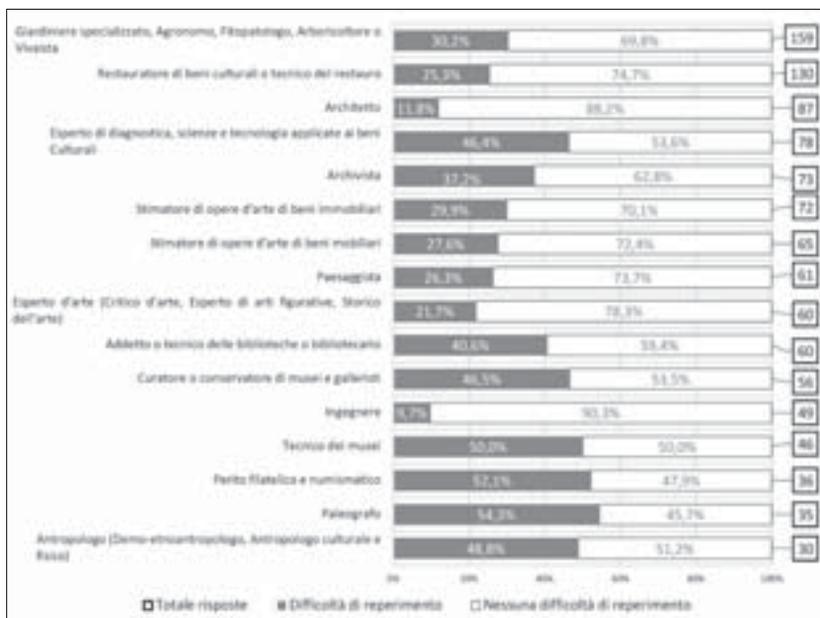


Fonte: Indagine sulle dimore storiche 2022 Fondazione Bruno Visentini

Per ciascuna professione opzionata, è stato richiesto al proprietario di indicare se avesse rilevato difficoltà nel reperimento della risorsa.

Il *paleografo*, il *perito filatelico* e il *tecnico dei musei* sono le professioni principali in cui i proprietari hanno rilevato difficoltà di reperimento, al contrario delle professioni quali l'*architetto*, l'*ingegnere* e l'*esperto d'arte* in cui si rileva la minore difficoltà.

Figura 63. Distribuzione (%) dei rispondenti per difficoltà di reperire la risorsa in ciascuna delle professioni elencate (la casella in nero indica il numero complessivo dei rispondenti)

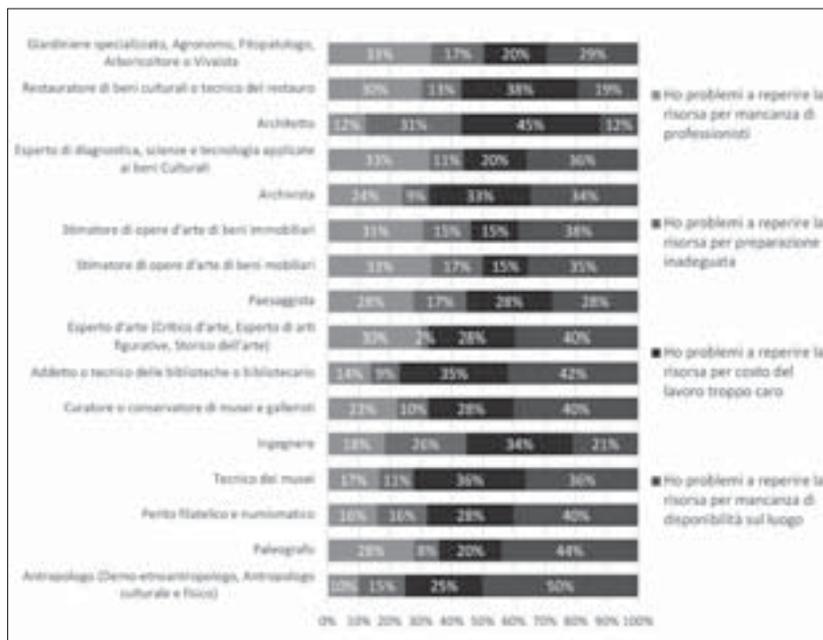


Fonte: Indagine sulle dimore storiche 2022 Fondazione Bruno Visentini

Nel caso il proprietario avesse rilevato delle difficoltà nel reperimento, è stato richiesto di indicare il motivo della difficoltà:

- Mancanza di professionisti: opzionato parimenti (33%) per i ruoli di *giardiniere specializzato o dell'agronomo, fitopatologo, arboricoltore o vivaista*, per la professione di *esperto di diagnostica, scienze e tecnologia applicate ai beni Culturali* e di *stimatore di opere d'arte di beni mobiliari*.
- Preparazione inadeguata: rilevato in particolare su *architetti* (31%) e *ingegneri* (26%)
- Costo del lavoro troppo caro: indicato nel caso di *architetto* (45%), di *tecnico dei musei* (36%) e di *addetto o tecnico delle biblioteche o bibliotecario* (35%).
- Mancanza di disponibilità sul luogo: rilevato nelle professioni dell'*antropologo* (50%), del *paleografo* (44%) e dell'*addetto o tecnico delle biblioteche o bibliotecario* (42%).

Figura 64. Tipologia di professione difficile da trovare per motivazione (al netto di coloro che ha risposto di non necessitare della risorsa o di non avere problemi nel reperirla)



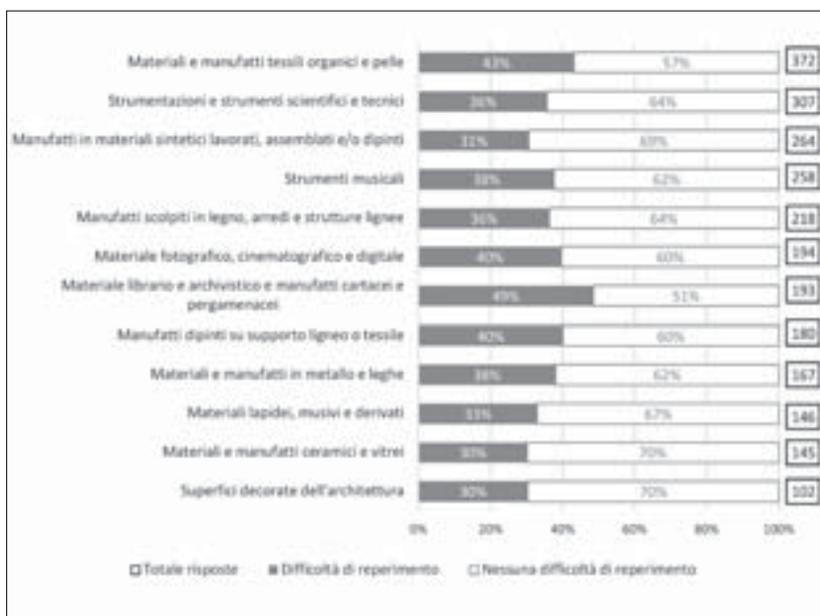
Fonte: Indagine sulle dimore storiche 2022 Fondazione Bruno Visentini

Solo per il settore del restauro è stato richiesto in quale dei campi fosse stata rilevata difficoltà nel reperire la professione e quale il motivo.

La difficoltà di reperimento è stata indicata principalmente nell'ambito del restauro delle *superfici decorate dell'archi-*

tettura (70%), materiali e manufatti ceramici e vitrei (70%) e materiali lapidei, musivi e derivati (67%).

Figura 65. Distribuzione (%) per ciascun campo della professione del restauro, il motivo per cui si è rilevata difficoltà a reperire il professionista al netto di coloro che non necessitano o che non hanno problemi a reperire la risorsa (la casella in nero indica il numero complessivo dei rispondenti)



Fonte: Indagine sulle dimore storiche 2022 Fondazione Bruno Visentini

Per concludere, possiamo evidenziare come le professioni più richieste dai proprietari di beni come l'architetto, l'ing-

gnere, il restauratore e il giardiniere, sono anche quelle su cui si hanno meno problemi a trovare risorse rispetto alle altre professioni mappate. Tuttavia, per queste due ultime mansioni, la difficoltà di trovare un restauratore sopravviene per circa 1 su 4 proprietari (25%) e sul giardiniere per circa 1,2 su 4 (30%).

Per le professionalità meno richieste, la questione è opposta. Ovvero, pur essendo professionalità meno richieste, la loro ricerca quando necessario, si fa più ostica, in particolare e in maniera diffusa tra le professionalità, per mancanza di professionisti sul luogo in cui è situato il bene.

Dopo aver illustrato quali sono le professioni maggiormente richieste dai proprietari di beni storici, quali sono i principali problemi nel reperire delle risorse in quei ruoli, specialmente in quale campo del restauro si hanno le maggiori difficoltà a reperire delle risorse, è importante conoscere se queste difficoltà aumenteranno o diminuiranno con gli anni. Per fare ciò, nel prossimo paragrafo indagheremo quelli che saranno i futuri percorsi vocationali, intervistando direttamente i protagonisti di questa importante scelta: i giovani under20.

## **5.2 L'indagine studenti sulle vocazioni professionali per il patrimonio culturale privato**

La Fondazione Bruno Visentini, nel quadro delle iniziative promosse dal proprio all'Osservatorio sulle Politiche Giovanili, chiede ogni anno ad un campione di giovanissimi come vedono il loro futuro nell'ambito della ricerca sul "Divario generazionale". Al fine di analizzare percezioni e attitudini, sono state poste quaranta domande per inquadrare il profilo dei rispondenti, comprendere il loro grado di fiducia nel futuro e anticipare le proiezioni sul mondo professionale al 2030, attraverso l'analisi delle aspirazioni e vocazioni degli studenti delle scuole secondarie di secondo grado.

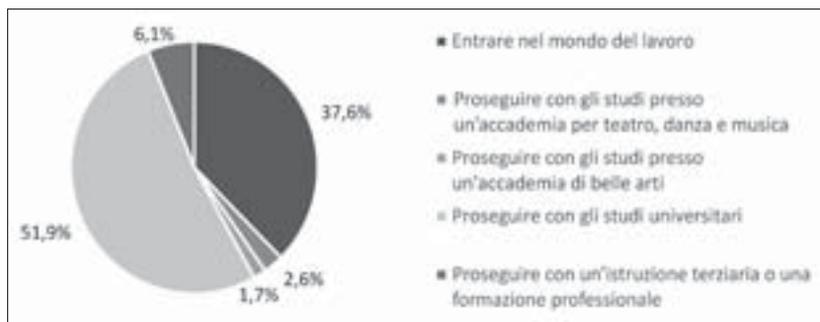
Il sondaggio CAWI è stato diffuso tra i mesi di febbraio e maggio 2022, interessando un numero di studenti delle scuole superiori italiane pari a 5.503 ragazzi di età compresa tra i 13 e i 20 anni.

Nel paragrafo precedente è stato evidenziato che l'architetto, il restauratore, insieme al giardiniere specializzato, l'agronomo e il vivaista sono le professioni più richieste dalle dimore storiche. Molte di queste professioni sono anche quelle in cui i proprietari trovano difficoltà a reperire risorse per mancanza di professionisti. Questo è specialmente il caso di ruoli come il giardiniere specializzato o dell'agrono-

mo, l'esperto di diagnostica, scienze e tecnologia applicate ai beni Culturali e di stimatore di opere d'arte di beni mobiliari. Purtroppo, si prevede che questa difficoltà sarà sempre più forte.

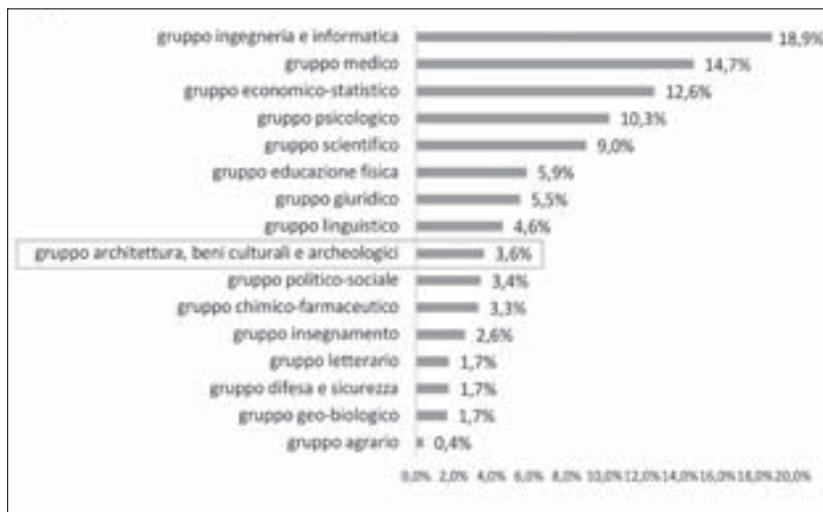
Dalle analisi dei dati raccolti dalle interviste, si è rilevato che, benché la metà degli studenti intenda proseguire il proprio percorso di istruzione con gli studi universitari, meno del 2% degli studenti vorrebbe iscriversi a una facoltà di architettura, beni culturali e beni archeologici e meno del 2% ha intenzione di iscriversi a un'accademia di belle arti.

Figura 66. Domanda "Cosa vorresti fare al termine della scuola e a quale tipologia di corso universitario sei più interessato?"



Fonte: Dati Osservatorio Politiche Giovanili 2022 della Fondazione Bruno Visentini

Figura 67. Domanda “Se interessato a proseguire il tuo percorso con gli studi universitari, a quale gruppo di corsi di studio sei più interessato?”

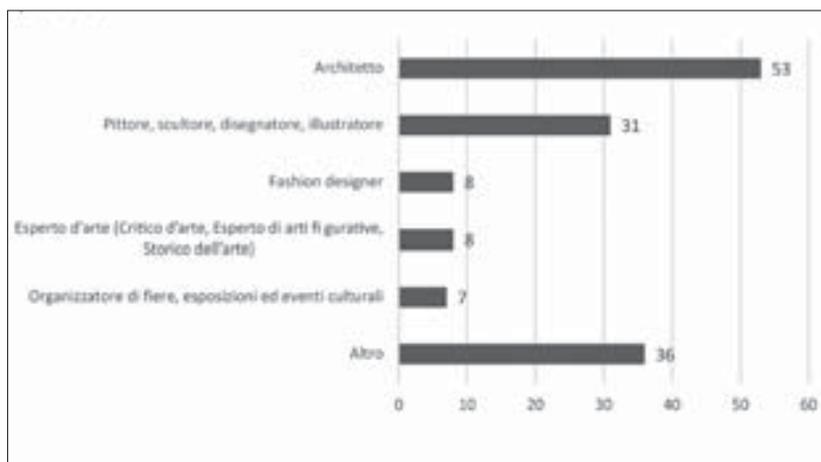


Fonte: Dati Osservatorio Politiche Giovanili 2022 della Fondazione Bruno Visentini

Tra i ruoli creativi e culturali più opzionati sono l'architetto o l'artista grafico, mentre i numeri delle altre professioni sono davvero molto bassi (solo 3 ragazzi per il restauro e 2 per giardiniere specializzato sul totale degli studenti intervistati). In particolare ad avere i risultati minori sono la guida museale, il bibliotecario, lo stimatore di opere d'arte e l'esperto di diagnostica e di scienze e tecnologia applicate ai beni culturali, le professioni nel campo del cinema e nel recupero archeologico, l'archivista e il curatore di mo-

stre (queste categorie sono raccolte nell'etichetta "altro" del grafico sottostante.

Figura 68. Domanda "Se interessato al gruppo di studio di architettura, beni culturali e archeologici, o a entrare in un'accademia di belle arti, quale professione artistica vorresti intraprendere?"



Fonte: Dati Osservatorio Politiche Giovanili 2022 della Fondazione Bruno Visentini

Da queste rilevazioni si prevede che per i proprietari di dimore storiche e di giardini sarà sempre più difficile reperire risorse negli stessi campi di lavoro in cui già adesso si rilevano forti difficoltà di reperimento come il giardiniere specializzato, lo stimatore di opere d'arte e l'esperto di diagnostica e di scienze e tecnologia applicate ai beni culturali.

Eppure il periodo di ripresa succeduto alla pandemia ha dimostrato che la cultura ha un ruolo chiave nella ripresa economica e sociale del Paese come significativa fonte di produttività, posti di lavoro e capacità di generare innovazione, ad esempio attraverso l'aumento dell'offerta culturale su piattaforme digitali oppure tramite l'utilizzo di nuovi format e linguaggi. La filiera culturale e creativa si conferma centrale anche all'interno delle Strategie di specializzazione intelligente in Europa e in Italia. Inoltre, la partecipazione culturale ha dimostrato negli anni di possedere un indiscutibile potenziale non solo nel promuovere la cittadinanza attiva e partecipativa, ma anche per favorire l'occupazione, la coesione sociale, l'uguaglianza di genere e l'*empowerment* dei giovani.

Tuttavia è ancora necessario investire nello sviluppo di infrastrutture e servizi di qualità in grado di attrarre e ricevere i turisti, incentivare il turismo anche nei piccoli borghi, e soprattutto creare dei fondi per il sostegno e il rilancio delle imprese italiane giovanili. Sono fondi che troviamo ad oggi stanziati anche dal PNRR con un investimento di 358 milioni denominato "Sezione Speciale Turismo del Fondo Centrale di Garanzia per facilitare l'accesso al credito per i giovani che intendono avviare una propria attività", all'interno dell'investimento "Fondi integrati per la competitività delle imprese turistiche" (M1C3-I4.2).

Occorre, poi, incentivare la comunicazione e portare la cultura al passo della digitalizzazione per accrescere la partecipazione, stimolare l'interesse e aumentare la consapevolezza e la scoperta delle nuove professioni anche, ma non solo, da parte delle giovani generazioni. Inoltre, è necessario partire dalla rigenerazione dei beni culturali in chiave sostenibile esplorando il potenziale culturale inespresso delle zone rurali o dei piccoli centri in cui la cultura è custode di antichi saperi e mestieri, insostituibili ma esposti a criticità di vario tipo quali lo spopolamento, la mancanza di strumenti che registrino, preservino e diffondano i saperi e situazioni meteorologiche più estreme per via dei cambiamenti climatici.





Giardino di Pojega - Negrar di Valpolicella (VE)



# 6. Atlante delle misure per la tutela, gestione e fruizione del patrimonio culturale privato in Italia

## 6.1 Monitoraggio delle misure fiscali dedicate alle dimore storiche

Decreto 8 ottobre 2021, n. 346 – Attuazione della normativa del credito d'imposta ex art. 65-bis, d.l. 25 maggio 2021, n. 73 (c.d. "Decreto Sostegni-bis")

Come già rilevato nel precedente Rapporto, con l'art. 65-bis, d.l. 25 maggio 2021, n. 73 (cd. "Decreto Sostegni-bis"), convertito in legge 23 luglio 2021, n. 106, è stato previsto un credito d'imposta, utilizzabile in compensazione per il pagamento di imposte, nonché cedibile a terzi, per le spese sostenute per il restauro e altri interventi conservativi sugli immobili storici artistici di proprietà privata. Ai fini della misura in oggetto è previsto solo uno stanziamento di un milione di euro per gli anni

2021 e 2022, che costituiscono limite massimo di spesa<sup>1</sup>.

Successivamente, è stato emanato, dal Ministro della Cultura di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze, il decreto attuativo 8 ottobre 2021, n. 346, recante *“Criteri e modalità di gestione e di funzionamento del Fondo per il restauro e per altri interventi conservativi sugli immobili di interesse storico e artistico di cui all’articolo 65-bis del decreto-legge 25 maggio 2021, n. 73, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 luglio 2021, n. 106”*.

Il decreto conferma che possono usufruire del credito d’imposta le persone fisiche che detengono, al di fuori dell’esercizio di impresa, edifici di interesse storico e artistico, tutelati ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio.

Il credito d’imposta riconosciuto è pari al 50% dei costi sostenuti per gli interventi conservativi realizzati negli anni 2021 e 2022, fino a un importo massimo complessivo di 100mila euro per ciascun immobile e, comunque, nel limite di spesa di 1 milione di euro per ciascuno degli anni 2021 e 2022, fino a esaurimento delle risorse stanziato nell’anno di riferimento<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> Si osserva che tale credito non è altresì cumulabile con altri contributi o finanziamenti pubblici né con la detrazione d’imposta prevista dall’art. 15, comma 1, lett. g), t.u.i.r.

<sup>2</sup> Sotto un profilo procedurale, le istanze per il riconoscimento del credito d’imposta sono presentate in via telematica, dal 1° al 28 febbraio dell’anno successivo a quello in cui è stata sostenuta la spesa per la realizza-

Sono agevolabili le spese sostenute per il restauro degli immobili da salvaguardare per il loro pregio artistico e storico, per i lavori per la realizzazione di impianti che contribuiscono a innalzare il livello di sicurezza, per la conservazione dell'edificio e per l'eliminazione delle barriere architettoniche. L'agevolazione non spetta, invece, per i semplici adeguamenti di natura funzionale e tecnologica.

\* \* \*

### **Legge 30 dicembre 2021, n. 234 (Legge di Bilancio 2022), art. 1, comma 38 – Proroga della detrazione IRPEF “Bonus verde” al 2024**

Si proroga fino al 2024 l'agevolazione fiscale inerente alla sistemazione a verde di aree scoperte di immobili privati a uso abitativo, prevista originariamente dall'art. 1, commi da

---

zione dell'intervento conservativo, al Ministero della Cultura - Direzione generale archeologia belle arti e paesaggio del Ministero della Cultura. Il credito d'imposta va indicato nella dichiarazione dei redditi relativa al periodo d'imposta in corso alla data del provvedimento di riconoscimento del beneficio, può essere utilizzato soltanto in compensazione tramite F24 (art. 17 del d.lgs n. 241 del 1997), presentato esclusivamente attraverso i canali telematici dell'Agenzia delle Entrate, dal decimo giorno successivo alla comunicazione del suo riconoscimento. Il credito d'imposta può essere ceduto, per intero o parzialmente e una sola volta, a terzi, istituti di credito e intermediari finanziari compresi.

12 a 15, della legge 27 dicembre 2017, n. 205 (Legge di Bilancio 2018).

In generale, l'agevolazione consiste in una detrazione dall'imposta IRPEF del 36 per cento della spesa sostenuta, nel limite di spesa di 5.000 euro annui e – pertanto – entro la somma massima detraibile di 1.800 euro.

Ai fini che qui interessano, si ricorda che la detrazione in oggetto riguarda anche gli interventi di recupero di giardini di interesse storico e artistico.

\* \* \*

### **Legge 30 dicembre 2021, n. 234 (Legge di Bilancio 2022), art. 1, comma 28 – Proroga “Superbonus 110% e dei “bonus minori”**

L'art. 1, comma 28, legge n. 234 del 2021 ha stabilito la proroga dei diversi *bonus* edilizi, tra cui il “Superbonus 110%” previsto dall'art. 119, d.l. n. 34 del 2020, coordinato con la legge di conversione 17 luglio 2020, n. 77 (“Decreto Rilancio”)<sup>3</sup>, e

---

<sup>3</sup> In particolare, per effetto della Legge 30 dicembre 2021, n. 234 (Legge di Bilancio 2022), art. 1, comma 28 si introduce una proroga della misura del Superbonus 110%, con scadenze differenziate in base al soggetto beneficiario. Ad esempio, per i condomini, le persone fisiche

dei correlativi meccanismi di cessione del credito e di sconto in fattura, previsti dall'art. 121, del medesimo decreto.

In particolare, si ricorda che il "Decreto Rilancio" ha introdotto due novità di fondo.

Da un lato (art. 119, d.l. n. 34 del 2020), il decreto ha incrementato al 110% l'aliquota di detrazione delle spese sostenute – entro un certo intervallo temporale, variabile in funzione del soggetto – a fronte di specifici interventi in ambito di efficienza energetica, di interventi di riduzione del rischio sismico, di installazione di impianti fotovoltaici nonché delle infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici (cd. Superbonus).

Dall'altro (art. 121, d.l. n. 34 del 2020), il medesimo decreto, ha previsto, per talune spese sostenute negli anni 2020 e 2021 (termine successivamente prorogato fino al 2024, proprio dalla Legge di Bilancio 2022), la possibilità generalizzata di optare, in luogo della fruizione diretta della detrazione, per un contributo anticipato sotto forma di sconto dai fornitori dei beni o servizi (cd. sconto in fattura) o, in alternativa, per la cessione del credito corrispondente alla detrazione spettante.

---

(al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arte o professione) e per le organizzazioni non lucrative di utilità sociale, le organizzazioni di volontariato e le associazioni di promozione sociale, viene prevista una proroga al 2025 con una progressiva diminuzione della percentuale di detrazione (dal 110% per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2023 fino al 65% per quelle sostenute nell'anno 2025).

Tale ultima possibilità riguarda non solo gli interventi ai quali si applica il cd. “Superbonus 110%” ex art. 119, d.l. n. 34 del 2020, ma anche i c.d. “*bonus edilizi minori*”, quali gli interventi relativi al recupero del patrimonio edilizio (“bonus ristrutturazione”)<sup>4</sup>, all’efficienza energetica (“Ecobonus”)<sup>5</sup>, all’adozione di misure antisismiche (“Sisma bonus”)<sup>6</sup>, al recupero o restauro della facciata degli edifici esistenti, ivi inclusi quelli di sola pulitura o tinteggiatura esterna (“bonus facciate”)<sup>7</sup>, all’installazione di impianti fotovoltaici<sup>8</sup> e all’installazione di colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici<sup>9</sup>. Successivi interventi hanno peraltro ampliato l’ambito applicativo e temporale delle disposizioni in oggetto.

Ai fini che qui rilevano, si ricorda che l’agevolazione “Superbonus 110%” interessa anche taluni tipi di dimore storiche “aperte al pubblico”, ai sensi dell’art. 119, comma 15-bis, d.l. n. 34 del 2020.

Nel dettaglio, la predetta disposizione, nella sua versione originaria, escludeva l’applicazione del “Superbonus 110%”

---

<sup>4</sup> Di cui all’art. 16-bis, comma 1, lettere a) e b), del t.u.i.r..

<sup>5</sup> Indicati nell’art. 14 del d.l. n. 63 del 2013.

<sup>6</sup> Di cui all’art. 16 del medesimo d.l. n. 63 del 2013.

<sup>7</sup> Introdotto dalla Legge di Bilancio 2020 (cfr. art. 1, comma 219 e 220, della legge 27 dicembre 2019, n. 160).

<sup>8</sup> Indicati nell’art. 16-bis, comma 1, lett. h) del t.u.i.r..

<sup>9</sup> Di cui all’art. 16-ter del citato d.l. n. 63 del 2013.

alle unità immobiliari appartenenti alle categorie catastali A/1 (abitazioni di tipo signorile), A/8 (abitazioni in ville) e A/9 (castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici).

Tale norma è stata successivamente modificata dal “Decreto Agosto” (art. 80, comma 6, del d.l. n. 104 del 2020), il quale ha precisato che, per quanto riguarda le unità immobiliari appartenenti alla categoria catastale A/9, l’esclusione riguarda le unità immobiliari non aperte al pubblico.

Per effetto delle modifiche in oggetto, le detrazioni spettanti nella misura del 110% a fronte di specifici interventi di efficientamento energetico indicati nell’art. 119 del d.l. n. 34 del 2020 sono estese anche alle dimore storiche accatastate nella categoria A/9 (castelli e palazzi di eminenti pregi artistici o storici), a condizione che siano “aperte al pubblico”.

L’Agenzia delle Entrate<sup>10</sup> ha chiarito che si tratta, in particolare, delle *“Abitazioni di tipo signorile – Unità immobiliari appartenenti a fabbricati ubicati in zone di pregio con caratteristiche costruttive, tecnologiche e di rifiniture di livello superiore a quello dei fabbricati di tipo residenziale”*; *“Abitazioni in ville – Per ville devono intendersi quegli immobili caratterizzati essenzialmente dalla presenza di parco e/o giardino, edificate in zone urbanistiche destina-*

---

<sup>10</sup> Cfr. Circolare n. 23/E del 2022; cfr. anche circolare n. 28/E del 2022.

te a tali costruzioni o in zone di pregio con caratteristiche costruttive e di rifiniture, di livello superiore all'ordinario"; "Castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici". Tali ultime unità immobiliari, accatastate in categoria A/9 tuttavia, rientrano nell'ambito applicativo del Superbonus se sono «aperte al pubblico».

Ai fini della verifica di tale condizione, il Ministero della Cultura, con nota del 21 giugno 2021, prot. 18276<sup>11</sup>, ha chiarito che, per definire cosa si intende per "apertura al pubblico", occorre far "riferimento, per analogia, alla nozione di "accessibilità al pubblico" dei beni culturali oggetto di interventi conservativi realizzati con il contributo dello Stato, ai sensi dell'art. 38 del Codice dei beni culturali e del paesaggio (d.lgs. n. 42 del 2004). Tale disposizione richiede che i beni de quibus siano resi accessibili al pubblico secondo modalità fissate, caso per caso, da appositi accordi o convenzioni da stipularsi con il Ministero. Per ragioni di uniformità, il Ministero ha predisposto una convenzione standard, in cui si prevede che l'accesso al pubblico sia garantito "almeno un giorno al mese durante l'arco dell'intero anno", nonché durante

---

<sup>11</sup> Sulla nozione di aperte al pubblico, si rinvia anche alla circolare del Ministero della Cultura n. 36 del 2021.

*la settimana dei beni culturali e le giornate europee del patrimonio.*"<sup>12</sup>.

---

<sup>12</sup> Il citato Ministero ritiene, pertanto, che possono considerarsi «aperte al pubblico», ai sensi del citato articolo 119, comma 15-bis, del decreto *Rilancio*, "le dimore storiche che rispettino la condizione minima dell'apertura al pubblico per almeno dodici giorni l'anno, computando a tal fine anche le eventuali aperture durante la settimana dei beni culturali e le giornate europee del patrimonio. Non è richiesto che le aperture siano distribuite necessariamente nel numero di una al mese. Si precisa che nei giorni prefissati di apertura, il pubblico non dovrà essere preselezionato tramite invito, pur essendo ovviamente ammesse eventuali prenotazioni o prevendite degli ingressi, anche in numero contingentato in relazione alla capienza degli spazi o ad esigenze sanitarie o di sicurezza. A tal fine, possono essere computate quali giornate di apertura anche le aperture al pubblico in occasioni di eventi particolari, quali ad esempio, visite didattiche, culturali, etc. Gli immobili ordinariamente fruibili da parte di un novero ristretto di persone (ad esempio da parte dei soci di un'associazione), per godere del beneficio dovranno comunque assicurare l'apertura al pubblico, senza selezione, per almeno dodici giorni l'anno. Quanto ai profili probatori del requisito, le dimore storiche che, avendo già precedentemente fruito del contributo pubblico per il restauro, abbiano stipulato la prevista convenzione con il Ministero ai fini dell'apertura, potranno avvalersi della convenzione al fine di dare atto della sussistenza delle condizioni per la detrazione. Nel caso in cui il beneficio fiscale di cui all'art. 119 sia richiesto in favore di unità immobiliari che, non avendo beneficiato dei contributi di cui all'art. 38 del Codice di settore, non abbiano stipulato alcuna convenzione ai fini dell'apertura al pubblico, il possesso del requisito potrà essere comprovato mediante un atto di impegno, (...), da trasmettere alla Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio territorialmente competente, con il quale si assume l'obbligo di aprire al pubblico per almeno cinque anni (in correlazione con la durata quinquennale della detrazione fiscale), che decorreran-

Per completezza, si ricorda, infine, che il Superbonus 110% spetta, a certe condizioni, anche per gli edifici “vincolati”<sup>13</sup>.

---

*no dalla data della prima apertura, da stabilirsi da parte del soggetto interessato tenendo conto dell'esecuzione dei lavori che fruiscono del c.d. “superbonus” e/o di eventuali altre esigenze. L'atto di impegno recherà l'indicazione delle date di apertura al pubblico per il primo anno e dovrà essere seguito, entro il 31 dicembre di ciascun anno, dalla comunicazione alla Soprintendenza delle date di apertura al pubblico relative all'annualità successiva. In ogni caso, dovrà essere assicurata idonea pubblicità su internet alle giornate di apertura al pubblico, mediante pubblicazione delle relative date sul sito della stessa dimora storica oppure su altri siti, eventualmente anche avvalendosi del sito dell'Associazione Dimore Storiche, che ha rappresentato informalmente la propria disponibilità al riguardo, e che già offre il suddetto servizio in favore dei propri associati. Gli interessati autorizzeranno anche il Ministero a pubblicare le giornate di apertura sui propri siti istituzionali”.*

<sup>13</sup> Come ricordato dall'Agenzia delle Entrate (cfr. circolare n. 28/E del 2022), se l'edificio è sottoposto ad almeno uno dei vincoli previsti dal Codice dei beni culturali e del paesaggio (decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42) o gli interventi “trainanti” di efficientamento energetico sono vietati da regolamenti edilizi, urbanistici e ambientali, il Superbonus si applica alle spese sostenute per gli interventi “trainati” di efficientamento energetico, a condizione che tali interventi assicurino il miglioramento di almeno due classi energetiche dell'edificio o delle unità immobiliari oggetto di intervento oppure, ove non possibile, il conseguimento della classe energetica più alta (Circolare 23.06.2022 n. 23/E, paragrafo 2.2). Pertanto, se per effetto dei vincoli ai quali l'edificio è sottoposto o dei regolamenti edilizi, urbanistici o ambientali non è possibile effettuare neanche uno degli interventi “trainanti”, il Superbonus si applica, comunque, alle spese sostenute per gli interventi “trainati” quali, ad esempio, la sostituzione degli infissi o la realizzazione del cappotto interno nelle singole unità immobiliari, a condizione che tali interventi assicurino il miglioramento

## 6.2 L'impresa sociale per la tutela e la valorizzazione delle dimore storiche: il coinvolgimento dei lavoratori nell'attività d'impresa e gli incentivi alla produttività

*«Nelle condizioni attuali l'operaio che senza interesse materiale o morale nei risultati della produzione non dà se non quel tanto di lavoro necessario a rivendicargli il salario pattuito, ha nella compartecipazione uno sprone a produrre maggiormente e meglio»*

G. MAZZINI, *"Interessi e principii"*, 1836

---

di due classi energetiche dell'intero edificio oppure, ove non possibile, in quanto l'edificio è già nella penultima classe, il conseguimento della classe energetica più alta, dimostrato dall'APE di cui all'art. 6 del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, ante e post intervento, rilasciato da un tecnico abilitato nella forma della dichiarazione asseverata (*Circolare 08.08.2020 n. 24/E e Circolare 22.12.2020 n.30/E*). La verifica del conseguimento del miglioramento di due classi energetiche va effettuata con riferimento a ciascuna unità immobiliare e l'asseverazione va predisposta dal tecnico abilitato utilizzando la procedura prevista per le unità immobiliari funzionalmente indipendenti (*Circolare 22.12.2020 n. 30/E, risposta 3.1.6*).

La possibilità di accedere al *Superbonus* in mancanza di interventi *"trainanti"* nei casi sopra rappresentati è, invece, esclusa relativamente alle spese sostenute per gli interventi *"trainati"* di cui ai commi 5 e 6 (installazione di impianti solari fotovoltaici e sistemi di accumulo integrati) nonché 8 (installazione di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici) del medesimo art. 119 del decreto legge n. 34 del 2020 (*Circolare 23.06.2022 n. 23/E, paragrafo 2.2*).

### 6.2.1 Premessa. L'impresa sociale per la tutela e la valorizzazione delle dimore storiche

Prima di procedere all'analisi della tematica in oggetto, occorre precisare quanto già evidenziato nel Rapporto 2021 di questo Osservatorio<sup>14</sup>, ovvero la possibilità per i proprietari di dimore storiche private di costituire un'impresa sociale, anche in forma societaria, per la tutela e la valorizzazione dei propri immobili sulla base del combinato disposto degli artt. 1 e 2, co. 1, lett. f) del D.Lgs. n. 112/2017. La possibilità di attribuire questa peculiare qualifica<sup>15</sup> alle attività di impresa d'interesse generale, svolte da enti privati, in via stabile e principale, senza scopo di lucro<sup>16</sup> e per finalità civiche, solida-

---

<sup>14</sup> Nel Rapporto 2021 di questo Osservatorio si è già provveduto ad approfondire il tema della tutela e valorizzazione delle dimore storiche private attraverso l'impresa sociale, esercitata anche in forma societaria, delineandone gli aspetti civilistici e tributari maggiormente rilevanti.

<sup>15</sup> La qualifica in oggetto, introdotta nel nostro ordinamento già con D. Lgs. n. 155/2006, non costituisce un *unicum* all'interno del panorama giuridico internazionale, poiché, tenuto conto delle inevitabili varianti dipendenti dal contesto nazionale di riferimento, diversi Paesi adottano simili tipologie organizzative dell'attività d'impresa (cfr. Fici A., "Riconoscimento e forme giuridiche dell'impresa sociale: profili e prospettive di diritto comparato", in *Rivista critica del diritto privato*, 2015, 353).

<sup>16</sup> L'assenza dello scopo di lucro, che deve risultare espressamente indicata nell'atto costitutivo dell'impresa sociale (art. 5, co. 1), rinvia la sua disciplina nell'art. 3 del D.Lgs. n. 112/2017. È uno scopo palesemente diverso sia da quello di "dividere gli utili" ex art. 2247 c.c., sia da quello

ristiche e di utilità sociale, seppur poco conosciuta e utilizzata dai proprietari di dimore storiche che esercitano attività d'impresa,<sup>17</sup> consente a questi ultimi<sup>18</sup> di beneficiare di particolari agevolazioni fiscali, che, invero, ai fini della loro attuazione sono subordinate all'autorizzazione della Commissione Europea, prevista dall'art. 108, par. 3, del TFUE; autorizzazione che tarda ad arrivare<sup>19</sup>. In particolare, gli enti dotati della qualifica di "impresa sociale" beneficiano della non imponibilità degli utili e avanzi di gestione accantonati in apposite riserve e destinati allo svolgimento dell'attività statutaria ovvero all'incremento del patrimonio (v. art. 3 del D.Lgs. n.

---

mutualistico di cui all'art. 2511 c.c., sia da quello meramente non lucrativo (Così Fici A., *L'impresa sociale: fattispecie normativa ed ipotesi applicative*, in *Enti del Terzo Settore e Impresa Sociale: la nuova disciplina* (Parte II - Atti del convegno tenutosi a Genova il 6 aprile 2019).

<sup>17</sup> L'esercizio di attività d'impresa finalizzata alla tutela ed alla valorizzazione del patrimonio culturale privato per mezzo d'impresa sociale è poco diffuso tra i proprietari di dimore storiche. Dai dati emersi da una recente indagine di questo Osservatorio, solo il 6,5% dei proprietari di dimore storiche intervistati che svolgono attività con codice Ateco, hanno la forma di impresa sociale, connessa al proprio immobile di pregio storico-artistico (v. par. 1.2).

<sup>18</sup> L'impresa sociale non costituisce un nuovo modello corporativo, bensì una nuova categoria normativa, accessibile solo agli enti giuridici privati e non anche ai singoli individui (Cfr. Briganti R., "La riforma del "terzo settore" tra sussidiarietà orizzontale e impresa sociale", in *No-tariato*, 2018, 5, 511).

<sup>19</sup> Allo stato, il Governo italiano non ha ancora formulato la richiesta di autorizzazione di cui trattasi.

112/2017), nonché di incentivi a favore degli investitori, modellati su quelli già previsti per *le startup* innovative, segnatamente per quelle con finalità sociale. Ciononostante, occorre precisare che tali enti, in base all'attuale quadro normativo, non possono essere contemporaneamente titolari delle qualifiche di *startup* innovativa "a vocazione sociale" e di "impresa sociale". Con parere del 23 marzo 2021, il Ministero dello sviluppo economico ha affermato l'incompatibilità tra le due qualifiche, poiché la loro attribuzione si basa su di una disciplina autonoma e non sovrapponibile, caratterizzata da una diversa *ratio*. Le *startup* innovative, anche a vocazione sociale, a differenza delle imprese sociali, restano qualificabili quali enti lucrativi e, in quanto tali, caratterizzati da un divieto di distribuzione degli utili meramente temporaneo, posto dal D.L. n. 179/2012, convertito con modificazioni dalla legge n. 221/2012, "essenzialmente finalizzato ad una più agevole e rapida crescita dimensionale dell'impresa, in modo che i proventi dell'attività, conseguiti anche grazie alle agevolazioni riconosciute alle *startup* innovative, siano destinati a consolidare gli investimenti effettuati nella fase iniziale di attività e non "dispersi" a vantaggio immediato e diretto dei soci" (Parere M.I.S.E. prot. n. 84932 del 23 marzo 2021).

L'adozione della qualifica di "impresa sociale" rappresenta una valida soluzione di compromesso, in grado, ad un tem-

po, di diminuire la pressione fiscale gravante sui proprietari di dimore storiche, che esercitano attività d'impresa, e consentire un'efficiente conservazione e valorizzazione di detti immobili; in particolare, se si pensa che gli enti cui la qualifica è attribuita possono essere anche società di capitali, la cui disciplina, ove compatibile, è interamente richiamata dal D.Lgs. n. 112/2017, ferma restando la necessità per le medesime di perseguire "attività d'interesse generale".

Tanto premesso, le imprese sociali devono necessariamente adottare modalità di gestione responsabili e trasparenti, nonché favorire il più ampio *"coinvolgimento dei lavoratori e degli utenti e di altri soggetti direttamente interessati alle loro attività"* (art. 11 del D.Lgs. n. 112/2017)<sup>20</sup>.

Il "coinvolgimento" richiamato dalla cennata norma rievoca il dibattito venutosi a creare in seno alla Costituente sulla partecipazione dei lavoratori alla gestione dell'impresa. Un dibattito conclusosi con una formulazione dell'art. 46 della

---

<sup>20</sup> Forme di coinvolgimento dei lavoratori alla gestione dell'impresa sono presenti in diversi Paesi europei. In particolare, in Germania si riscontra il *Mitbestimmung*, un modello di cogestione, quale strumento di coinvolgimento dei lavoratori nei processi decisionali che interessano l'impresa, che affonda le proprie radici nella Costituzione di Weimar (cfr. Habersack M., *Die unternehmerische Mitbestimmung in der SE*, in Jayme, Erik/Mansell, Heinz-Peter/Pfeiffer, Thomas (Hrsg.), *Jahrbuch fur Italienisches Recht*, Band 21, Heidelberg 2009, 19).

Carta Costituzionale in grado di valorizzare il ruolo dei lavoratori in un'ottica, però, di collaborazione alla gestione dell'impresa<sup>21</sup>, quale forma di "democrazia industriale".

### **BOX - Aggiornamento su decreti attuativi della normativa in tema di Terzo Settore**

È stato evidenziato nel Rapporto 2021 di questo Osservatorio che la disciplina dell'impresa sociale, da inquadrarsi quale categoria peculiare tra i cc.dd. Enti del Terzo Settore (breviter ETS), emanata in attuazione della legge delega n. 106 del 6 giugno 2016, è dettata dal D.Lgs. n. 112/2017, recentemente modificato dal D. Lgs. n. 95/2018, ed integrata, nei limiti della compatibilità, dalle norme del Codice del Terzo Settore, nonché, in mancanza, per gli aspetti non disciplinati, dalle norme del Codice civile e dalle relative disposizioni attuative concernenti la forma giuridica assunta dall'impresa sociale (art. 1, co. 5). Tale normativa, tuttavia, dà luogo a non poche incertezze interpretative, atteso che la disciplina contenuta nel D. Lgs. n. 112/2017 e nel Codice del Terzo Settore è destinata a trovare piena applicazione soltanto a seguito dell'emanazione dei necessari decreti attuativi. Sul punto, si rileva che ad oggi non ancora tutti i decreti attuativi relativi alla normativa de qua sono stati emanati, nonostante dall'entrata in vigore della disciplina siano trascorsi ben cinque anni.

#### **Riforma del Terzo Settore - Decreti attuativi\***

	Codice del Terzo Settore	D.lgs. n. 112/2017
Decreti attuativi previsti	23	11
Decreti attuativi adottati	14	7
Decreti attuativi in elaborazione	3	1

\*Dati aggiornati al 3 maggio 2022

<sup>21</sup> L'art. 46 Cost. sancisce che «*ai fini della elevazione economica e sociale del lavoro e in armonia con le esigenze della produzione, la*

## 6.2.2 Il coinvolgimento dei lavoratori nell'impresa sociale

Nei regolamenti aziendali o negli statuti delle imprese sociali devono essere previste adeguate forme di coinvolgimento dei lavoratori e degli utenti, nonché degli altri soggetti interessati all'attività d'impresa, cc.dd. *stakeholders* (art. 11 D.Lgs. n. 112/2017)<sup>22</sup>. A tale ultima categoria sono riconducibili i soggetti che risultano direttamente interessati all'attività svolta dall'impresa sociale, fra cui sembrerebbero rientrare anche i "volontari", i quali, ai sensi dell'art. 13 del D. Lgs. n. 112/2017, possono prestare la propria attività, in forma complementare e non sostitutiva, in favore delle imprese sociali, con peculiari garanzie (istituzione di un registro volontari ed obbligo di assicurazione contro malattie e infortuni sul lavoro, nonché responsabilità civile verso terzi) ed entro determinati limiti (il numero dei volontari non può eccedere il totale dei lavoratori)<sup>23</sup>.

---

*Repubblica riconosce il diritto dei lavoratori a collaborare, nei modi e nei limiti stabiliti dalle leggi, alla gestione delle aziende».*

<sup>22</sup> Sul punto, cfr. Silveti F. M., "Le modifiche statutarie per le "nuove" imprese sociali", in *Fisco*, 2018, 26, 2548.

<sup>23</sup> La definizione di "volontario" non è inserita nel D. Lgs. n. 112/2017, bensì nell'art. 17 del Codice del Terzo settore, che precisa "il volontario è una persona che, per sua libera scelta, svolge attività in favore della comunità e del bene comune, anche per il tramite di un ente del Terzo settore, mettendo a disposizione il proprio tempo e le

L'art. 11 del D. Lgs. n. 112/2017 amplia la disciplina già contenuta nell'abrogato art. 12 del D.Lgs. n. 155/2006,<sup>24</sup> definendo il coinvolgimento quale *“meccanismo di consultazione o di partecipazione mediante il quale lavoratori, utenti e altri soggetti direttamente interessati alle attività siano posti in grado di esercitare un'influenza sulle decisioni dell'impresa sociale, con particolare riferimento alle questioni che incidano direttamente sulle condizioni di lavoro e sulla qualità dei beni o dei servizi”*, tra cui rientrano, *in specie*, certamente tutte le scelte riguardanti il rapporto tra l'impresa ed i propri dipendenti.

---

*proprie capacità per promuovere risposte ai bisogni delle persone e delle comunità beneficiarie della sua azione, in modo personale, spontaneo e gratuito, senza fini di lucro, neanche indiretti, ed esclusivamente per fini di solidarietà”*. La disposizione prescrive che il volontario, in quanto tale, non ha diritto ad alcuna retribuzione, potendo ottenere unicamente un rimborso da parte dell'ente alle condizioni e nei limiti stabiliti dalla legge.

<sup>24</sup> Il previgente art. 12 del D. Lgs. n. 155/2006 già precisava *“1. Ferma restando la normativa in vigore, nei regolamenti aziendali o negli atti costitutivi devono essere previste forme di coinvolgimento dei lavoratori e dei destinatari delle attività. 2. Per coinvolgimento deve intendersi qualsiasi meccanismo, ivi comprese l'informazione, la consultazione o la partecipazione, mediante il quale lavoratori e destinatari delle attività possono esercitare un'influenza sulle decisioni che devono essere adottate nell'ambito dell'impresa, almeno in relazione alle questioni che incidano direttamente sulle condizioni di lavoro e sulla qualità dei beni e dei servizi prodotti o scambiati”*.

La disposizione suindicata precisa, altresì, che le modalità di coinvolgimento devono essere individuate da ciascuna impresa sociale tenendo conto anche dei contratti collettivi, dell'attività esercitata, delle categorie dei soggetti da coinvolgere e delle dimensioni aziendali, in base ad apposite linee guida dettate con Decreto del Ministro del lavoro e delle politiche sociali del 7 settembre 2021 e con obbligo di evidenza all'interno del bilancio sociale. Tali modalità di coinvolgimento garantiscono l'efficacia delle iniziative adottate attraverso il contemperamento degli interessi dell'impresa sociale con quelli dei lavoratori, degli utenti e degli eventuali *stakeholders*, e devono esplicitarsi quantomeno *"nella messa a disposizione, con cadenza almeno annuale, ovvero ogni qualvolta si verificano eventi tali da determinare variazioni qualitative e/o quantitative rilevanti, di informazioni sull'andamento effettivo e prevedibile dell'attività dell'impresa, sulla natura e qualità dei beni o servizi erogati, sulla situazione economica ed occupazionale dell'impresa stessa, sulle eventuali criticità segnalate dall'organo di controllo interno, su ogni altra decisione aziendale suscettibile di comportare rilevanti cambiamenti in relazione all'organizzazione del lavoro, alle condizioni di lavoro, ai contratti di lavoro e ai profili relativi alla salute e sicurezza nei luoghi di lavoro, nonché su decisioni de-*

*stinate a comportare rilevanti cambiamenti per gli utenti e gli altri soggetti interessati”* (D.M. 7 settembre 2021).<sup>25</sup>

Ad ogni modo, negli statuti delle imprese sociali occorre chiarire casi e modalità di partecipazione dei lavoratori e degli utenti alle assemblee dei soci e degli associati, nonché prevedere, nell'ipotesi in cui l'impresa ecceda i limiti indicati all'art. 2435-bis, co. 1, c.c.<sup>26</sup> ridotti della metà, la nomina di almeno un componente dell'organo gestorio e dell'organo di controllo<sup>27</sup>. Di converso, risultano esclusi dai soggetti obbligati alla predisposizione di meccanismi di coinvolgimento per via statutaria e regolamentare le imprese sociali organizzate in forma di cooperativa sociale a mutualità prevalente (v. art. 2512 c.c.).

Da quanto sopraesposto emerge chiaramente la necessità, da parte dell'impresa sociale, di rispettare un livello inderogabile di coinvolgimento nei processi decisionali dell'ente, sep-

---

<sup>25</sup> Le linee guida in materia di coinvolgimento dei lavoratori nell'impresa sociale sono dettate dal Decreto del Ministro del lavoro e delle politiche sociali del 7 settembre 2021, GU n. 237 del 4 ottobre 2021.

<sup>26</sup> I limiti in questione sono i seguenti: 1) totale dell'attivo dello stato patrimoniale di euro 4.400.000 euro; 2) ricavi delle vendite e delle prestazioni di euro 8.800.000; 3) dipendenti occupati in media durante l'esercizio pari a 50 unità.

<sup>27</sup> Cfr. Sepio G. e Zaccardi G., "Nell'impresa sociale coinvolgimento nell'attività esteso a utenti e volontari", in *Quotidiano del Fisco*, Il Sole 24 Ore, 10 maggio 2018.

pur in assenza di forme rigide di partecipazione, prevedendo specifiche modalità di partecipazione dei lavoratori e degli *stakeholders* in assemblea, cui, a norma dell'art. 7 del D. Lgs. n. 112/2017, è riservata la nomina della maggioranza dei componenti dell'organo di amministrazione.

Altro tema peculiare da affrontare in relazione al coinvolgimento dei lavoratori nell'impresa sociale riguarda il trattamento economico e normativo dei medesimi. Trattamento che non può essere inferiore a quello previsto dai contratti collettivi nazionali, territoriali o aziendali stipulati da associazioni sindacali comparativamente più rappresentative sul piano nazionale (art. 51 del D. Lgs. 81/2015). Tuttavia, non sussistono particolari vincoli relativamente all'adesione a specifiche tipologie di contratti collettivi<sup>28</sup>.

La differenza retributiva tra lavoratori dipendenti dell'impresa sociale non può eccedere il rapporto di uno ad otto, parametrato sulla retribuzione annuale lorda (art. 13 del D.Lgs. n.

---

<sup>28</sup> Sulla questione Sepio G. e Sbaraglia G. hanno segnalato che *"l'assenza di una piattaforma di contrattazione unica per enti del Terzo settore pone l'ulteriore problema che dalla adesione di un contratto collettivo di categoria non risultino eventualmente soddisfatti gli specifici obblighi disposti per gli enti non profit in termini di determinazione della retribuzione"* (Sepio G. e Sbaraglia G., *"Impresa sociale e altri enti del terzo settore: gli incentivi su produttività e welfare aziendale"*, in *Fisco*, 2018, 41, 3945).

112/2017), fermo restando che la corresponsione ai lavoratori di compensi superiori del 40% rispetto a quelli previsti, a parità di qualifiche, dai citati contratti collettivi, è considerata distribuzione indiretta di utili superiore alla soglia consentita dall'art. 3, co. 2, lett. b) del D. Lgs. n. 112/2017 e, pertanto, vietata dalla legge.

L'accertamento della violazione delle regole poste dal legislatore del 2017 a presidio dell'attribuzione della qualifica d'impresa sociale, ivi comprese quelle in materia di coinvolgimento dei lavoratori, ad opera della Direzione Generale del Terzo Settore e della responsabilità sociale, anche per mezzo dell'Ispettorato Nazionale del Lavoro, comporta la perdita della qualifica e la conseguente cancellazione dalla Sezione speciale del registro delle imprese competente per territorio<sup>29</sup>.

### ***6.2.3 Segue. Gli incentivi connessi alla produttività: profilo giuslavoristico e fiscale***

La necessaria adesione dell'impresa sociale ai contratti collettivi di cui all'art. 51 D. Lgs. 15 giugno 2015, n. 81, consente ai lavoratori della medesima di accedere alle agevolazioni previste in materia di premi di produttività e welfare. L'im-

---

<sup>29</sup> Cfr. Sepio G., "Impresa sociale con apporto dei volontari solo aggiuntivo", in *Quotidiano del Fisco*, Il Sole 24 Ore, 18 aprile 2018.

presa sociale, infatti, può applicare l'imposta sostitutiva del 10% di cui all'art. 1, co. 182, della legge 28 dicembre 2015, n. 208, corrispondendo premi di risultato ai propri lavoratori in esecuzione di contratti aziendali o territoriali di cui alla precedente disposizione (art. 1, co. 187, legge 28 dicembre 2015, n. 208). Sul punto, invero, l'Agenzia delle Entrate, in risposta all'interpello n. 176 del 16 marzo 2021, ha precisato che non sussistono particolari motivi ostativi alla possibilità, per le imprese che non annoverano al proprio interno delle rappresentanze sindacali aziendali e non risultano iscritte ad alcuna associazione di categoria datoriale, di applicare detta imposta sostitutiva sulle somme da erogare ai propri dipendenti a titolo di premio di risultato – e, nel caso in cui venga predisposto un sistema di *welfare* aziendale, il regime fiscale di cui all'art. 51 del T.U.I.R. –<sup>30</sup> ove *“corrisposte in virtù di un contratto collettivo aziendale stipulato con le articolazioni territoriali delle organizzazioni sindacali dei lavoratori comparativamente più rappresentative a livello nazionale,*

---

<sup>30</sup> Il premio di risultato consente l'applicazione della tassazione di cui sopra, se corrisposto in busta paga. Invero, il premio potrebbe anche non essere tassato nell'ipotesi in cui il lavoratore scelga che lo stesso venga, parzialmente o totalmente, convertito in prestazioni di *welfare*. In questo caso, l'importo non è soggetto ad alcuna tassazione o onere contributivo, né per il dipendente, né per l'azienda, ferma restando l'applicazione *in specie* dei limiti sopraindicati.

*seppur esterne all'azienda*". Per garantire il coinvolgimento dei lavoratori, il contratto aziendale stipulato con le organizzazioni sindacali esterne potrà essere oggetto di un'apposita comunicazione scritta da inviare a tutti i lavoratori, senza che sia necessaria l'acquisizione della loro firma per accettazione. Effettuata la comunicazione – e comunque entro 30 giorni dalla sottoscrizione – l'impresa, come chiarito nella circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 28/E del 2016, sarà tenuta a depositare attraverso la procedura telematica messa a disposizione dal Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali il contratto insieme alla dichiarazione di conformità.

L'imposta sostitutiva dell'I.R.P.E.F. e delle addizionali regionali e comunali del 10% trova applicazione in relazione ai premi di risultato conseguiti dai lavoratori in funzione di incrementi di produttività, redditività, qualità, efficienza ed innovazione, nonché sulle somme erogate sotto forma di partecipazione agli utili dell'impresa. A tal riguardo, è bene evidenziare che non è sufficiente il raggiungimento dell'obiettivo prefissato dalla contrattazione di secondo livello, bensì è indispensabile che il risultato raggiunto dall'impresa risulti incrementale rispetto al risultato antecedente l'inizio del periodo di maturazione del premio.

L'imposta *de qua* è applicata in relazione ai percipienti di reddito da lavoro dipendente nell'anno precedente fino

a 80.000,00 euro annui e nel limite massimo di 3.000,00 euro su base annua.

Il limite agevolabile è complessivo per singolo contribuente e per ciascun periodo d'imposta e, di conseguenza, ai fini della verifica del suo raggiungimento devono essere computati tutti i premi percepiti dal lavoratore nel periodo d'imposta, anche sotto forma di partecipazione agli utili, benché erogati da diversi datori di lavoro ovvero in base a contratti differenti.

Ma viepiù. Per le imprese che coinvolgono pariteticamente i lavoratori nell'organizzazione del lavoro, sulla base di quanto indicato nel Decreto interministeriale del 25 marzo 2016, è ridotta di venti punti percentuali l'aliquota contributiva a carico del datore di lavoro per il regime relativo all'invalidità, la vecchiaia ed i superstiti su una quota delle erogazioni previste dall'art. 1, co. 182 non superiore a 800,00 euro. Sulla medesima quota non è dovuta alcuna contribuzione a carico del lavoratore.

#### **6.2.4 Conclusioni**

Il necessario coinvolgimento dei lavoratori nell'impresa sociale rappresenta una peculiare forma di realizzazione del diritto dei medesimi *"a collaborare nei modi e nei limiti stabiliti dalle leggi, alla gestione delle aziende"*, sancito dall'art.

46 della Carta Costituzionale, ai fini dell'elevazione economica e sociale del lavoro.

Da quanto emerso nei paragrafi precedenti, occorre desumere che l'introduzione di un coinvolgimento paritetico dei lavoratori, mediante accordo di secondo livello, con relativo adattamento dei regolamenti aziendali e degli statuti delle imprese sociali, è in grado di raggiungere un duplice risultato: da un lato, garantire la compartecipazione dei lavoratori alle dinamiche gestorie dell'impresa, così come prevista dal D. Lgs. n. 112/2017; dall'altro, consentire la contestuale fruizione di rilevanti vantaggi fiscali e contributivi.

La prospettiva *employees' involved*, adottata dal D. Lgs. n. 112/2017 in ordine alla gestione ed al controllo dell'impresa sociale, può ritenersi certamente in grado di generare modelli virtuosi d'impresa mediante i quali superare la brusca frenata economica causata dapprima dalla pandemia da COVID-19 e poi dalla guerra in Ucraina, valorizzando il precipuo ruolo dei lavoratori nell'ambito della compagine aziendale<sup>31</sup>.

L'*EurWork*, l'Osservatorio europeo della vita lavorativa<sup>32</sup>, sostiene che il coinvolgimento dei lavoratori nella gestione

---

<sup>31</sup> Cfr. Forino G. E., "Il coinvolgimento dei lavoratori nei processi decisionali dell'impresa sociale: tra governance partecipata ed inclusività", in *Rivista Impresa Sociale*, fasc. 3/2020.

<sup>32</sup> V. <https://www.eurofound.europa.eu/it/observatories/eurwork>.

d'impresa è un fattore in grado di influire sul benessere dei predetti, oltre a migliorare le opportunità di auto-sviluppo e la soddisfazione degli stessi per la propria attività lavorativa, rappresentando, nel complesso quadro di competitività globale, un fattore di efficienza e successo per le imprese.

### **6.3 Nuove proposte normative comunitarie in materia di efficientamento energetico degli edifici. Le ripercussioni per i proprietari di dimore storiche**

#### **6.3.1 Premessa**

L'invasione russa dell'Ucraina ha portato l'Unione Europea a varare nei confronti della Russia ben otto pacchetti di sanzioni<sup>33</sup>, che hanno comportato una riduzione del volume

---

<sup>33</sup> L'ultimo pacchetto di sanzioni contro la Russia è stato emesso dal Consiglio Europeo in data 6 ottobre 2022. Le principali misure inserite nei cc.dd. pacchetti sanzionatori hanno riguardato: a) l'introduzione di limitazioni all'import del greggio e di alcuni prodotti petroliferi dalla Russia in modo graduale (in 6-8 mesi); b) l'estensione, a partire dal 14 giugno 2022, del blocco del sistema di pagamenti SWIFT a tre ulteriori istituti di credito russi (Sberbank, Banca di credito di Mosca e Banca agricola russa) e alla Banca bielorusa per lo sviluppo e la ricostruzione; c) il blocco della radiodiffusione nell'Ue per altre tre emittenti russe di proprietà statale (Rossiya RTR/RTR Planeta, Rossiya

del commercio mondiale ed un forte aumento dei prezzi dei generi alimentari e dell'energia. Questo peculiare scenario socio-economico ha condotto ad un'accelerazione della transizione energetica, cui il *Green Deal* Europeo ha dato avvio, costringendo, invero, molti degli Stati membri ad indietreggiare temporaneamente verso le fonti fossili, che sembravano ormai pronti ad abbandonare.

L'Europa importa circa il 40% del suo fabbisogno di gas dalla Russia. Nel 2021 il 26% di queste forniture è passato attraverso l'Ucraina, che rappresenta il "corridoio privilegiato" per l'entrata in Europa del gas russo.

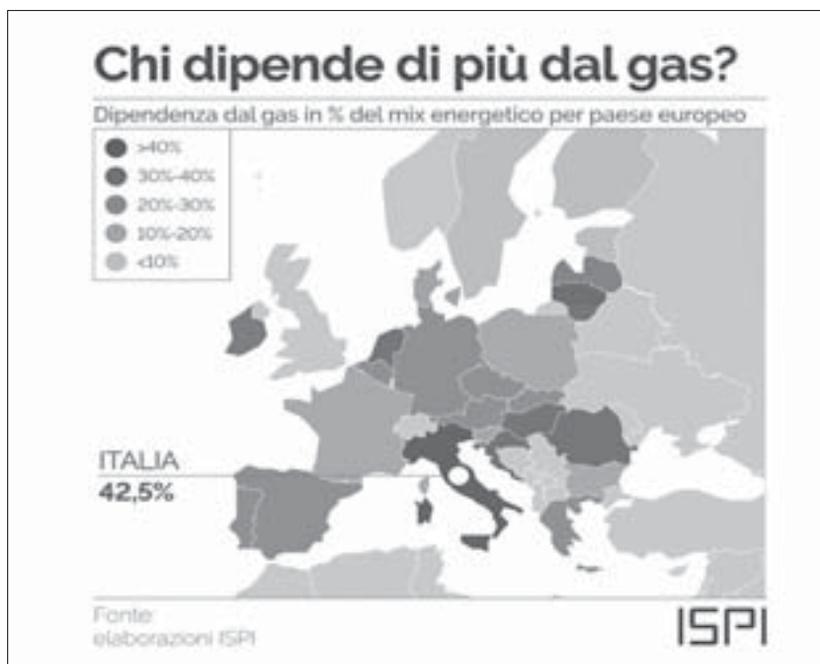
L'Italia è, tra i Paesi europei, quello che ricorre maggiormente al gas naturale russo come fonte energetica (il 42,5% del mix energetico nazionale è costituito da gas russo), a differenza di Francia e Germania, che si attestano a percentuali di utilizzo di tale gas di gran lunga minori (rispettivamente il 17% ed il 26%), poiché la prima può contare sull'energia

---

24/Russia 24 e TV Centre International); d) l'estensione dell'elenco delle persone fisiche e giuridiche russe e bielorusse cui è vietato fornire beni e tecnologie; e) il divieto di fornire a soggetti russi o residenti in Russia servizi di consulenza, pubbliche relazioni e contabilità; f) l'ampliamento degli elenchi di persone fisiche o giuridiche che sostengono la guerra, uomini d'affari e familiari degli oligarchi e dei funzionari, società del settore della difesa e un'organizzazione finanziaria.

nucleare e la seconda sul carbone, nonché su uno dei parchi di rinnovabili più avanzato d'Europa<sup>34</sup>.

Figura 69. Dipendenza dal gas in % del mix energetico per paese europeo



Fonte: ISPI

Il conflitto ucraino e le conseguenti sanzioni contro la Russia, comportando gravi perturbazioni del sistema energetico

<sup>34</sup> Dati I.S.P.I (Istituto per gli Studi di Politica Internazionale) 2022.

mondiale, hanno costretto, quindi, i Paesi europei a ridefinire gli approvvigionamenti energetici, nonché le proprie fonti energetiche. A tal fine, la Commissione Europea, con propria comunicazione datata 18 maggio 2022 (COM/2022/230) ha presentato il piano REPowerEU, con lo scopo di ridurre rapidamente la dipendenza dai combustibili fossili russi e accelerare la transizione verde, per giungere ad un sistema energetico più resiliente e ad una vera e propria Unione energetica. Il piano *de quo*, basato su tre pilastri principali (risparmio energetico, diversificazione delle forniture e diffusione delle energie rinnovabili), intende dare una maggiore spinta alle misure introdotte con il Pacchetto “Fit for 55%”. Tra gli obiettivi del piano REPowerEU è possibile riscontrare l’accelerazione verso le energie rinnovabili in diversi ambiti, tra cui la produzione di energia, i trasporti, ma anche la costruzione e la ristrutturazione di edifici, aumentando dal 40% al 45% l’obiettivo principale per il 2030 rinvenibile nel Pacchetto “Fit for 55%”. Nell’ambito del piano REPowerEU è stato esposto l’ambizioso progetto *EU Solar Strategy*: una scommessa sul fotovoltaico per la produzione di 600 GW entro il 2030 e sul raddoppio dell’energia fotovoltaica entro il 2025, anche tramite l’obbligo d’installare pannelli solari sui nuovi edifici pubblici e commerciali, nonché sui nuovi edifici residenziali. Sul punto, *Kadri Simson*, Commissaria europea all’energia,

a commento del progetto, ha affermato *“l’energia solare è particolarmente adatta alle sfide energetiche che stiamo affrontando in questo momento. La tecnologia può essere implementata rapidamente ed è conveniente: i costi sono diminuiti dell’82% nell’ultimo decennio”*. Inoltre, gli Stati membri dovrebbero creare aree dedicate alle energie rinnovabili, con processi di autorizzazione più brevi e semplificati nelle aree a minor rischio ambientale.

Tanto premesso, il presente contributo intende effettuare una prima analisi delle nuove proposte normative comunitarie in materia di efficientamento energetico degli edifici, rientranti all’interno del c.d. Pacchetto “Fit for 55%”, evidenziando, in particolare, le ripercussioni delle predette sulle dimore storiche di proprietà privata. Solo alcune di queste proposte, nella seduta plenaria del 8 giugno 2022, sono state approvate dal Parlamento Europeo; tuttavia è bene rilevare che l’iter legislativo delle predette è solo all’inizio e molte delle misure, che mirano al conseguimento della c.d. transizione ecologica, sono state rinviate all’esame della Commissione Ambiente.<sup>35</sup>

---

<sup>35</sup> Cfr. Magnani A., “Parlamento Ue approva stop a vendita auto a benzina e diesel dal 2035, si spacca la maggioranza”, in *Il Sole 24 Ore*, 8 giugno 2022.

## 6.3.2 Una prima analisi del pacchetto “Fit for 55%”

### 6.3.2.1 Cos'è il pacchetto “Fit for 55%”?

Il pacchetto “Fit for 55%”, approvato dalla Commissione Europea in data 14 luglio 2021<sup>36</sup>, con lo scopo di tradurre in chiave normativa gli obiettivi del Green Deal europeo<sup>37</sup>, consiste in un insieme di proposte, che mirano ad allineare la normativa vigente in materia di clima ed energia al nuovo obiettivo climatico della riduzione, entro il 2030, delle emissioni nette di gas a effetto serra<sup>38</sup> di almeno il 55% rispetto ai livelli del 1990, nella prospettiva della neutralità climatica, da realizzarsi entro il 2050. Ciò, coerentemente con le specifiche risorse economiche messe a disposizione

---

<sup>36</sup> V. [https://ec.europa.eu/commission/presscorner/detail/en/ip\\_21\\_3541](https://ec.europa.eu/commission/presscorner/detail/en/ip_21_3541)

<sup>37</sup> Il Green Deal europeo è un pacchetto di iniziative strategiche che mira ad avviare l'UE sulla strada di una transizione verde, con l'obiettivo ultimo di raggiungere la neutralità climatica entro il 2050. Il Green Deal europeo, che pone in risalto la necessità di un approccio olistico e intersettoriale in cui tutti i settori strategici pertinenti contribuiscano all'obiettivo ultimo in materia di clima, è stato avviato dalla Commissione nel dicembre 2019 e, conseguentemente, il Consiglio europeo ne ha preso atto nella riunione di dicembre del medesimo anno, precisando *“la transizione verso la neutralità climatica offrirà opportunità significative, ad esempio un potenziale di crescita economica, di nuovi modelli di business e mercati, di nuovi posti di lavoro e sviluppo tecnologico”* (Conclusioni del Consiglio europeo, 12/12/2019).

<sup>38</sup> Per *“emissioni nette di gas a effetto serra”* s'intendono le emissioni previa deduzione degli assorbimenti.

dal fondo “*NextGenerationEU*”, caratterizzato da un forte orientamento alla transizione energetica e alla lotta ai cambiamenti climatici, con almeno il 37% delle risorse dedicate, cui gli Stati membri devono far riferimento nell’adozione dei rispettivi P.N.R.R. (Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza)<sup>39</sup>.

Il pacchetto di proposte *de quo* mira a:

- garantire una transizione giusta e socialmente equa;
- mantenere e rafforzare l’innovazione e la competitività dell’industria dell’UE, assicurando nel contempo parità di condizioni rispetto agli operatori economici dei Paesi terzi;
- sostenere la posizione *leader* dell’Unione Europea nella lotta globale contro i cambiamenti climatici.

Il pacchetto “Fit for 55%” ha lo scopo, quindi, di ridurre sì le emissioni nette di gas a effetto serra a vantaggio di tutta la popolazione europea, realizzando però una transizione equa, competitiva ed efficiente sotto il profilo dei costi, nell’ottica della solidarietà intergenerazionale e internazionale. Il pacchetto sosterrà la ripresa verde dell’Unione Europea dalla pandemia da COVID-19 e contribuirà a diffondere le norme ambientali oltre i confini dell’Unione.

---

<sup>39</sup> Così Macrì M., “Crescita e infrastrutture”, in *Giornale Dir. Amm.*, 2022, 2, 193.

Figura 70. I principali settori di azione del pacchetto "Fit for 55%"



Fonte: Immagine tratta dal sito istituzionale <https://www.consilium.europa.eu/> in data 01.09.22

L'importanza del pacchetto "Fit for 55%", quale strumento per il mantenimento degli impegni presi con l'Accordo di Parigi<sup>40</sup> dall'Unione Europea e dagli Stati membri, è stata ribadita anche nelle conclusioni con cui il 6 ottobre 2021 il Consiglio dei ministri dell'ambiente dell'UE ha definito la posizione negoziale dell'Unione Europea alla COP26 a rivedere e aggiornare le normative comunitarie e ad attuare nuove iniziative al fine di garantire che le politiche dell'Unione Europea siano in linea con gli obiettivi climatici concordati dal Consiglio e dal Parlamento europeo<sup>41</sup>.

---

<sup>40</sup> Il c.d. Accordo di Parigi, quale prima intesa universale e giuridicamente vincolante sui cambiamenti climatici, è stato negoziato dai 197 Stati membri della Convenzione quadro delle Nazioni Unite sui cambiamenti climatici (UNFCCC) ed è stato adottato a Le Bourget, vicino Parigi, il 12 dicembre 2015, in occasione della 21ª sessione della conferenza delle parti (COP21) dell'UNFCCC e dell'11ª sessione della riunione delle parti del protocollo di Kyoto (Cmp11). L'Unione Europea ha formalmente ratificato l'accordo il 5 ottobre 2016, consentendone così l'entrata in vigore il 4 novembre 2016. Tra gli obiettivi principali dell'Accordo di Parigi si riscontra il mantenimento del limite all'aumento della temperatura media globale ben al di sotto dei 2°C rispetto ai livelli preindustriali, puntando ad un aumento massimo della predetta pari a 1,5°C.

<sup>41</sup> Sul pacchetto "Fit for 55%" il Ministro sloveno dell'ambiente e della pianificazione territoriale, Andrej Vizjak, durante il Consiglio dei ministri dell'ambiente dell'UE del 6 ottobre 2021, ha affermato *"data la natura trasversale del pacchetto, è prevedibile che le discussioni saranno complesse e, realisticamente, richiederanno del tempo. In generale, gli Stati membri accolgono con favore il pacchetto Pronti per il 55% in quanto è volto a fornire all'UE i mezzi concreti per realizzare*

Il pacchetto “Fit for 55%”, invero, ha trovato non poche resistenze da parte di taluni attori sociali, in particolare nell’ambito del settore aereo e dell’*automotive*<sup>42</sup>.

### 6.3.2.2 Quali sono le proposte normative inserite nel pacchetto “Fit for 55%”?

Il pacchetto “Fit for 55%” prevede una revisione dei meccanismi che da anni disciplinano la riduzione delle emissioni di gas a effetto serra e che costituiscono il perno della politica climatica europea, al fine di adeguarli ai nuovi e più ambiziosi obiettivi climatici. Le proposte previste nel pacchetto risultano essere, da un lato, trasversali, in quanto interessano diversi settori – quali clima, energia e combustibili, trasporti, edilizia, uso del suolo e silvicoltura – dall’altro, strettamente interconnesse e complementari tra loro.

---

*la sua maggiore ambizione in materia di clima. La comprensione delle interconnessioni tra i fascicoli è fondamentale per valutare se e in che modo tutte le parti del pacchetto contribuiscono a un equilibrio generale”.*

<sup>42</sup> Cfr. Gamba C., “Fit for 55, tempesta sull’automotive”, in *Il Sole 24 Ore*, 10 dicembre 2021; “Case auto e compagnie aeree contro il pacchetto Ue sul clima: «Ci penalizza»”, in *Il Sole 24 Ore*, 14 luglio 2021. Sul punto, è bene evidenziare che in data 8 giugno 2022 il Parlamento Europeo, in seduta plenaria, ha approvato in prima battuta la proposta di regolamento COM/2021/556, con l’obiettivo di raggiungere una mobilità stradale a emissioni zero, imponendo uno stop alla vendita di auto a benzina, diesel e/gpl a partire dal 2035.

Tra le proposte d'interesse, ai fini del presente contributo, si riscontrano:

- 1) una proposta di direttiva (COM/2021/557), che modifica la Direttiva (UE) 2018/2001 (c.d. *Renewable Energy Directive* – RED II) per la promozione dell'energia da fonti rinnovabili.

*La proposta di direttiva de qua si propone, quale obiettivo, il raggiungimento del 40% della quota di energia da fonti rinnovabili nel consumo finale lordo di energia entro il 2030 a fronte di quello attuale fissato al 32%<sup>43</sup>, recando disposizioni specifiche per il raggiungimento di detto obiettivo in relazione a diversi settori (es. edilizia; trasporti; industria; biomasse).*

---

<sup>43</sup> Secondo i più recenti dati di Eurostat (gennaio 2022) la quota di fonti rinnovabili sul consumo finale lordo di energia nell'UE ha raggiunto nel 2020 il 22%, superando di 2 punti percentuali l'obiettivo per il 2020 (stabilito dalla direttiva UE 2009/28/CE, successivamente abrogata dalla c.d. RED II, direttiva UE 2018/2001). La Svezia registra il tasso di diffusione delle energie rinnovabili con la percentuale più alta in Europa (60%), seguita da Finlandia e Lettonia. Le percentuali più basse interessano Malta (11%), Lussemburgo (12%) e Belgio (13%). L'Italia figura nel numero di Stati membri che hanno superato il target assegnato per il 2020 con una percentuale del 20,4% rispetto all'obiettivo loro assegnato del 17% (cfr. allegato 1 della direttiva UE 2018/2001). Eurostat evidenzia altresì che la quota di energia rinnovabile è più che raddoppiata nei paesi dell'Unione tra il 2004 (9,6%) e il 2020 (22,1%). Sul punto, v. <https://ec.europa.eu/eurostat/web/products-eurostat-news/-/ddn-20220119-1>.

2) due proposte di direttiva, (COM/2021/551) e (COM/2021/552), volte a rafforzare il sistema di scambio di quote di emissioni dell'Unione Europea (*Emission trading system – EU ETS*), che rappresenta il primo mercato di CO<sub>2</sub> del mondo;

*Le due proposte in esame si prefiggono di ridurre le emissioni dei settori interessati dal sistema europeo ETS del 61% rispetto al 2005 entro il 2030 (rispetto all'attuale -43%), dal quale deriva un abbassamento del massimale annuo delle emissioni e una corrispondente diminuzione delle quote assegnate nell'ambito del sistema (gratuitamente o tramite asta).*

3) una proposta di regolamento (COM/2021/554) con l'obiettivo di modificare la normativa su uso del suolo, cambiamenti dell'uso del suolo e silvicoltura (*land use, land use change and forestry - LULUCF*);

*La proposta aggiorna il regolamento che integra le emissioni e gli assorbimenti di gas a effetto serra prodotti dal suolo nel quadro per il clima e l'energia. La revisione del regolamento intende invertire l'attuale tendenza al ribasso degli assorbimenti di CO<sub>2</sub> e aumentare la qualità e la quantità delle foreste dell'UE e di altri pozzi naturali di assorbimento del carbonio, fissando il livello di assorbimento netto di gas a effetto serra nel settore pari a 310 milioni di tonnellate*

*di CO2 equivalente entro il 2030 (con un incremento rispetto agli attuali assorbimenti). L'obiettivo collettivo a livello dell'UE sarà ripartito assegnando agli Stati membri obiettivi nazionali annuali per il periodo dal 2026 al 2030.*

- 4) una proposta di regolamento (COM/2021/555) che interviene sul sistema di condivisione degli sforzi (c.d. *Effort Sharing*), in base al quale sono fissati obiettivi vincolanti per gli Stati membri di riduzione delle emissioni di gas serra generate dai settori non inclusi nel sistema ETS, quali i trasporti, gli edifici, l'agricoltura e i rifiuti;

*Le modifiche all'ETS sono collegate strettamente alla revisione del regolamento cosiddetto sulla condivisione degli sforzi (Effort sharing regulation - "ESR"), il meccanismo che regola le riduzioni delle emissioni per tutti i settori non coperti dal mercato del carbonio o dalla normativa sull'uso del suolo, assegnando a ciascun paese quote specifiche in base al suo PIL pro capite. La proposta presentata dalla Commissione aggiorna l'obiettivo di riduzione dei settori ESR portando complessivamente ad almeno -40% entro il 2030 rispetto al 2005 (contro l'attuale - 30%). Tale diminuzione si traduce in nuovi obiettivi vincolanti di riduzione delle emissioni di gas a effetto serra per gli Stati*

membri. Gli obiettivi di riduzione assegnati ai singoli Stati membri si attestano tra il -10% ed il -50% rispetto ai livelli del 2005.<sup>44</sup>

- 5) una proposta di direttiva (COM/2021/802) per la revisione della direttiva EPBD (*Energy Performance of Buildings Directive*) in materia di rendimento energetico nell'edilizia; *La nuova EPBD mira alla realizzazione di un parco immobiliare a emissioni zero entro il 2050, considerando che gli edifici pesano per il 40% dell'energia consumata nell'ambito dell'Unione Europea, per il 36% delle emissioni legate all'energia e per l'80% dell'energia consumata dalle famiglie per riscaldamento, raffrescamento e acqua calda sanitaria.*
- 6) una proposta di regolamento, (COM/2021/568), che istituisce il Fondo sociale per il clima; *Il nuovo Fondo sociale per il clima è strutturato per erogare agli Stati membri finanziamenti finalizzati ad aiutare i cittadini europei ad investire nell'efficienza energetica e a mitigare l'impatto sui prezzi della nuova tariffazione del carbonio nei settori del trasporto su strada e degli edifici. Il Fondo sociale per il clima ha una dotazione*

---

<sup>44</sup> In merito all'obiettivo prefissato dalla proposta in esame, l'Italia dovrebbe passare dall'attuale -33% al -43,7%.

complessiva di 72,2 miliardi di euro a prezzi correnti per il periodo 2025-2032 (23,7 miliardi negli anni 2025-2027 e 48,5 miliardi negli anni 2028-2032) corrispondenti al 25% delle entrate previste dall'inclusione dell'edilizia e del trasporto su strada nel sistema di scambio di quote di emissione dei gas a effetto serra. Ciascuno Stato membro avrà a disposizione un ammontare massimo di risorse, in relazione a parametri quali la percentuale di popolazione a rischio povertà, la popolazione totale e il volume di emissioni (l'Italia dovrebbe avere diritto a 7,8 miliardi di euro). La proposta prevede che ogni Stato membro presenti alla Commissione un Piano sociale per il clima. Gli Stati membri dovrebbero finanziare almeno il 50 % dei costi totali dei piani sociali per il clima.

### ***6.3.3 L'efficientamento energetico degli edifici alla luce delle proposte normative comunitarie introdotte dal pacchetto "Fit for 55%"***

L'efficientamento energetico degli edifici rappresenta uno dei precipi obiettivi delle proposte normative inserite nel pacchetto "Fit for 55%"<sup>45</sup>.

---

<sup>45</sup> Per "efficientamento energetico" o riqualificazione energetica si fa

Secondo i dati raccolti dalla Commissione europea ed esposti nella Comunicazione n. 562/2020, avente ad oggetto il Piano per l'obiettivo climatico 2030, gli edifici consumano il 40% dell'energia impiegata in tutta l'Unione Europea, generando circa il 36% delle emissioni di gas ad effetto serra. Inoltre, il 75% del parco immobiliare risulta inefficiente sotto il profilo energetico, in quanto molte abitazioni sono ancora riscaldate con impianti obsoleti, che utilizzano combustibili fossili inquinanti, quali carbone e petrolio<sup>46</sup>. Le proposte normative introdotte dal pacchetto "Fit for 55%", pertanto, non potranno che incidere profondamente sul settore dell'edilizia, con l'obiettivo di ridurre le emissioni climalteranti, risparmiare energia, migliorare la qualità della vita delle persone, generare posti di lavoro e crescita.

Nello specifico, la proposta di direttiva COM/2021/557 introduce, in tema di efficientamento energetico degli edifici, l'obiettivo del raggiungimento della quota di rinnovabili per il 2030, pari ad almeno il 49% del consumo di energia fi-

---

riferimento all'insieme di interventi su un edificio esistente aventi l'obiettivo di migliorarne la classe energetica.

<sup>46</sup> V. Commissione Europea, *Comunicazione della Commissione al Parlamento Europeo, al Consiglio, al Comitato Economico e Sociale Europeo e al Comitato delle Regioni, "Un traguardo climatico 2030 più ambizioso per l'Europa. Investire in un futuro a impatto climatico zero nell'interesse dei cittadini"*, COM/2020/562, p. 10.

nale dell'Unione (v. art. 1, par. 6, che intende inserire nella direttiva (UE) 2018/2001, il nuovo art. 15 bis). Per il coerente raggiungimento del predetto obiettivo a livello comunitario, la proposta di cui trattasi intende:

- fissare un obiettivo nazionale indicativo al 2030 per la quota di energia rinnovabile (in percentuale sul consumo di energia finale nazionale) nel settore edile nazionale (v. art. 1, par. 6, che intende inserire alla direttiva (UE) 2018/2001, il nuovo art. 15 bis, par. 1);
- stabilire livelli minimi d'uso di energia da fonti rinnovabili negli edifici,<sup>47</sup> raggiungibili anche mediante teleriscaldamento e teleaffrescamento (v. modifica all'art. 24 della direttiva (UE) 2018/2001);<sup>48</sup>
- introdurre nella disciplina nazionale in materia edilizia e, dove esistenti, nei regimi di sostegno, misure volte

---

<sup>47</sup> I livelli adottati dovrebbero essere in linea con le norme della direttiva sulla prestazione energetica degli edifici 2010/31/UE, modificata dalla direttiva (UE) 2018/844 ed attualmente oggetto di un'ulteriore proposta di revisione presentata il 15 dicembre 2021 dalla Commissione europea (COM(2021)802).

<sup>48</sup> Il teleriscaldamento o teleraffrescamento sono definiti dalla direttiva vigente come la distribuzione di energia termica in forma di vapore, acqua calda o liquidi refrigerati, da fonti centrali o decentrate di produzione verso una pluralità di edifici o siti tramite una rete, per il riscaldamento o il raffrescamento di spazi o di processi di lavorazione.

ad aumentare la quota di energia elettrica e di riscaldamento e raffrescamento da fonti rinnovabili nel parco immobiliare, anche tramite misure volte a incrementare l'autoconsumo, le comunità di energia rinnovabile e lo stoccaggio dell'energia a livello locale in combinazione con l'efficientamento energetico (v. art. 1, co. 6, che intende inserire alla direttiva (UE) 2018/2001, il nuovo art. 15-*bis*, par. 2);

- assegnare un ruolo esemplare agli edifici pubblici nazionali, regionali o locali per quanto concerne la quota di energia rinnovabile utilizzata, conformemente all'art. 9 della direttiva 2010/31/UE e all'art. 5 della direttiva 2012/27/UE (v. art. 1, co. 6, che intende inserire alla direttiva (UE) 2018/2001, il nuovo art. 15 bis, par. 3);
- utilizzare tutti gli incentivi, gli strumenti e le misure disponibili (tra cui le etichette energetiche di cui al regolamento UE 2017/1369, attestati di prestazione energetica ai sensi della direttiva 2010/31/UE o altre certificazioni nazionali o comunitarie). Gli Stati membri dovrebbero inoltre garantire un'informazione adeguata in merito alle alternative ad alta efficienza energetica basate sulle rinnovabili, nonché sugli incentivi e sugli strumenti finanziari per favorire la sostituzione dei vecchi impianti.

In relazione alla proposta suindicata, occorre altresì evidenziare che la medesima prevede l'aumento dell'uso di energia rinnovabile nel riscaldamento e raffreddamento dell'1,1% annuo, nonché, in merito a teleriscaldamento e teleraffreddamento, la necessità per gli Stati membri di adoperarsi per incrementare la quota di energia rinnovabile e da calore o freddo di scarto di almeno il 2,1%, come media annua calcolata per i periodi 2021-2025 e 2026-2030, prendendo come riferimento la percentuale del 2020. Le misure necessarie a raggiungere tale incremento dovrebbero essere stabilite nei piani nazionali per l'energia ed il clima (v. COM/2021/802). Il *target* si considera raggiunto dagli Stati membri in cui già si registra una quota superiore al 60% (modifica dell'art. 24, par. 4).

Quanto introdotto dalla proposta di direttiva COM/2021/557 impatta, quindi, in maniera rilevante sulla filiera del settore edile. Occorrerà, infatti, prevedere una progressione nel processo di decarbonizzazione del settore anche alla luce di tecniche innovative, che, invero, richiedono tempo per il loro sviluppo.

La catena di fornitura nel settore delle costruzioni rappresenta oltre l'80% delle emissioni di CO<sub>2</sub> a vita intera del prodotto finale (l'edificio); ciò potrebbe indurre i costruttori a scaricare sull'edificio tutti gli oneri e i costi derivanti dal

predetto processo di decarbonizzazione, comportando prezzi proibitivi per l'acquisto di edifici di nuova costruzione. Tuttavia, questa soluzione non è auspicabile, così come non lo è quella del sostenimento degli oneri e dei costi a carico delle sole imprese del settore.

Il rispetto della nuova normativa di settore, come già rilevato da ANCE (Associazione Nazionale dei Costruttori Edili), richiederà *“una rivoluzione culturale e tecnologica con un aumento del numero dei lavori, aumento degli investimenti, un periodo di familiarizzazione da parte dei soggetti coinvolti come anche specifici aggiornamenti sulle competenze dei professionisti e di tutti i soggetti interessati della filiera. È necessario prevedere un sistema di formazione/apprendistato per migliorare le competenze di tutti gli attori della filiera. Saranno necessari, quindi, corsi di formazione aggiornati per le nuove professionalità emergenti, nonché per la qualificazione e la riqualificazione dei lavoratori. Pertanto, sarà importante che i processi formativi e, di conseguenza, il sistema bilaterale di settore si adeguino alle necessità di un mercato del lavoro in continua evoluzione e destinato a diventare sempre più sostenibile”*<sup>49</sup>.

---

<sup>49</sup> Cfr. Memoria ANCE dell'8 marzo 2022, relativa al ciclo auditivo “Com-

Altro aspetto riguarda le tecniche di costruzione che dovranno essere adattate per soddisfare i requisiti di un maggior uso delle energie rinnovabili ed il miglioramento dell'efficienza energetica.

L'attuazione della direttiva sull'efficienza energetica degli edifici porterà altresì un aumento degli investimenti, specialmente nelle ristrutturazioni degli edifici, in particolare quelli pubblici.

Sulla proposta di direttiva COM/2021/551, volta a rafforzare il sistema di scambio di quote di emissioni dell'Unione Europea (Emission trading system – EU ETS), si evidenzia che un nuovo sistema separato di scambio delle quote di emissione si applicherà ai combustibili utilizzati per gli edifici ed il trasporto stradale, settori storicamente regolati mediante politiche e misure nazionali in attuazione del regolamento “*Effort sharing*” – la cui modifica è oggetto della proposta di regolamento COM/2021/555 – e che continueranno ad esserlo anche dopo l'introduzione del nuovo sistema di scambio (nuovo capo IV bis COM/2021/551, artt. 30 *bis* – 30 *decies*).

Come illustrato nel Piano climatico 2030, gli edifici sono responsabili, direttamente e indirettamente, del 36% delle

---

missione Ambiente, Commissione Trasporti, Commissione Attività produttive” avente ad oggetto le misure del pacchetto “Fit for 55%”.

emissioni di gas serra legate al consumo di energia nell'ambito dell'Unione Europea e presentano un grande potenziale di riduzione delle emissioni prodotte. Più del 50% di queste emissioni è già coperta dal sistema ETS esistente, in particolare la fornitura di energia elettrica agli edifici e la maggior parte delle emissioni del teleriscaldamento. Ciò posto, molte abitazioni sono dotate ancora di sistemi di riscaldamento obsoleti, che utilizzano combustibili fossili inquinanti come il carbone e il petrolio e il trasporto su strada rappresenta tuttora un quinto delle emissioni di gas serra dell'Unione Europea.<sup>50</sup> Pertanto, si è reso necessario un nuovo sistema di scambio di quote per gli edifici e il trasporto stradale, che dovrebbe essere istituito quale sistema autonomo separato, ma contiguo, a partire dal 2025. In questo modo, si dovrebbe evitare di alterare il corretto funzionamento del sistema generale, dati i diversi potenziali di riduzione in tali settori e i diversi fattori che incidono sulla domanda.<sup>51</sup>

I soggetti regolamentati nel nuovo sistema saranno individuati a monte della catena di approvvigionamento, coinvol-

---

<sup>50</sup> Il trasporto su strada ha registrato dal 1990 un incremento del 25%.

<sup>51</sup> Invero, si dovrebbe prendere in esame l'eventuale fusione dei due sistemi quantomeno dopo alcuni anni dall'avvio del nuovo sistema di scambio di quote di emissione, sulla base dell'esperienza acquisita.

gendo quindi i fornitori di combustibili nei predetti settori. Nel corso del primo anno questi soggetti dovranno detenere un'autorizzazione ad emettere gas a effetto serra e comunicare le loro emissioni per gli anni 2024 e 2025.

Il massimale delle emissioni per il nuovo sistema di scambio delle quote di emissione per i settori dell'edilizia e del trasporto stradale sarà fissato a partire dal 2026, sulla base dei dati rilevati nell'ambito del nuovo regolamento "*Effort sharing*", e diminuirà per raggiungere una riduzione delle emissioni pari al 43% nel 2030 rispetto al 2005.

Nel nuovo sistema di scambio di quote di emissioni non sono previste assegnazioni gratuite.

Per incentivare la transizione, lo scambio di quote di emissione per i trasporti stradali e l'edilizia contribuirà con 150 milioni di quote al Fondo per l'innovazione, mentre il 25% delle entrate del nuovo sistema alimenterà la dotazione del Fondo sociale per il clima.

La proposta di direttiva COM/2021/802 sull'efficienza energetica si pone come obiettivo che a partire dal 2030 tutti gli edifici di nuova costruzione debbano essere a zero emissioni, mentre gli edifici nuovi del settore pubblico dovranno esserlo già dal 2027.

La proposta introduce, inoltre, nell'A.P.E. (attestato di prestazione energetica) il valore di G.W.P. (potenziale di riscalda-

mento globale) valutato sul ciclo di vita dell'edificio dal 2030 per tutti gli edifici e dal 2027 per tutti quelli con superficie utile maggiore di 2.000 m<sup>2</sup>.

Per quanto riguarda le ristrutturazioni, sono previste nuove norme minime di prestazione energetica, in base alle quali si dovrà riqualificare il 15% del parco immobiliare meno efficiente di ciascuno Stato membro, cioè quello con attestato di prestazione energetica di classe G, per farlo rientrare almeno nella classe F<sup>52</sup>, ponendo particolare attenzione alla riduzione dei rischi da incendio e da eventi sismici, alla rimozione delle sostanze pericolose, incluso l'amianto e all'accessibilità per le persone disabili<sup>53</sup>.

L'obbligo di disporre di un attestato di prestazione energetica è previsto per gli edifici sottoposti a ristrutturazioni importanti, per gli edifici di cui si rinnova il contratto di affitto e

---

<sup>52</sup> Gli edifici e le unità immobiliari non residenziali dovranno essere caratterizzati da almeno Classe energetica F, a partire dal 1° gennaio 2027 e dalla Classe energetica E, a partire dal 1° gennaio 2030. Di converso, gli edifici e le unità immobiliari residenziali dovranno raggiungere le seguenti classi energetiche: a) Classe F, dal 1° gennaio 2030; b) Classe E, dal 1° gennaio 2033.

<sup>53</sup> Trattasi di un numero d'interventi elevato. Il patrimonio immobiliare italiano è vetusto e su 12,2 milioni di edifici, oltre 9 milioni non sono in grado di garantire le performance energetiche, sia pur minime, richieste per gli edifici costruiti successivamente all'entrata in vigore della normativa in tema di risparmio energetico e sulla sicurezza sismica.

per tutti gli edifici pubblici. Gli immobili o le unità immobiliari messi in vendita o in affitto dovranno essere provvisti di detto certificato e la classe di prestazione energetica dovrà figurare in tutti gli annunci.

Entro il 2025 tutti gli attestati di prestazione energetica dovranno basarsi su una scala armonizzata dalla A alla G.

La proposta di revisione introduce inoltre, a partire dal 31 dicembre 2024, il “*Renovation passport*” (passaporto di riqualificazione energetica), concepito per aiutare i proprietari a pianificare e realizzare interventi di riqualificazione energetica gradualmente fino ad azzerare le emissioni dell’edificio. Il passaporto, contenente un programma di riqualificazione dell’edificio suddiviso in vari *step*, deve essere redatto da un tecnico qualificato e certificato, che deve anche indicare i supporti tecnici e finanziari a disposizione dell’utente finale.

La Commissione invita gli Stati membri a considerare la ristrutturazione nelle norme in materia di finanziamento pubblico e privato. A partire dal 2027 non potranno più essere concessi incentivi finanziari per l’installazione di caldaie alimentate a combustibili fossili e gli Stati membri avranno la facoltà di vietare l’uso di questi combustibili negli edifici.

Secondo la proposta di direttiva COM/2021/802, gli Stati Membri dovranno predisporre dei piani nazionali di ristrutturazione.

turazione degli edifici integrati nei rispettivi P.N.I.E.C. (Piani Nazionali per l’Energia e il Clima), includendovi tabelle di marcia per l’eliminazione graduale dei combustibili fossili nel riscaldamento e raffreddamento entro il 2040, insieme a un percorso per trasformare il patrimonio edilizio nazionale in edifici a emissioni zero entro il 2050.

Da ultimo, per quanto riguarda la parte impiantistica, gli Stati membri dovranno imporre agli edifici a emissioni zero la necessaria dotazione di dispositivi di misura e controllo per il monitoraggio e regolazione della qualità dell’aria interna, sempre che ciò risulti tecnicamente ed economicamente fattibile. Negli edifici esistenti l’installazione di tali dispositivi deve essere richiesta unicamente quando un edificio subisce un’importante ristrutturazione.

Da ultima, la proposta di regolamento COM/2021/568 prevede che l’istituendo Fondo sociale per il clima possa essere utilizzato per misure ed investimenti volti ad aumentare l’efficienza energetica degli edifici, la decarbonizzazione del riscaldamento e il raffreddamento degli edifici.

L’istituzione del Fondo comporta, quindi, sul settore delle costruzioni investimenti aggiuntivi nelle misure di efficienza energetica.

### 6.3.4 Segue. Ripercussioni per i proprietari di dimore storiche

Le proposte di modifica alle direttive ed ai regolamenti indicate nei paragrafi precedenti, incidenti sull'efficientamento energetico degli edifici, delinea un nuovo quadro normativo d'impatto rilevante sulle dimore storiche di proprietà privata.

Le dimore storiche private rappresentano una preziosa testimonianza d'arte, costituendo una parte essenziale del patrimonio storico-artistico europeo<sup>54</sup>. Tali edifici sono sempre più spesso aperti al pubblico e rappresentano un'attrattiva turistica importante, in particolare per i piccoli borghi storici<sup>55</sup>.

A livello europeo, l'Associazione *European Historic Houses*, cui l'Associazione Dimore Storiche Italiane (ADSI) aderisce, ha già, in più occasioni, affermato di essere favorevole a rendere il patrimonio edilizio esistente più efficiente dal punto di vista energetico.

---

<sup>54</sup> Cfr. Fondazione Bruno Visentini, Osservatorio Patrimonio Culturale Privato, I Rapporto 2020, Gangemi editore, Roma, 2020.

<sup>55</sup> Secondo quanto emerge dal recente studio della Commissione Europea "Heritage Houses for Europe", in Europa ogni anno si investono circa 5 miliardi di euro solo per garantire l'apertura al pubblico delle dimore storiche (pubbliche e private), le quali, nel 2018, hanno consentito di generare un fatturato di 335 miliardi di euro, nonché la creazione di ben 9 milioni di nuovi posti di lavoro (Cfr. Commissione Europea, *Study of "Heritage Houses for Europe"*, 2019).

Una maggiore *performance* dal punto di vista energetico degli edifici garantisce, da un lato, ambienti di vita più sani e sicuri per tutti i cittadini e per le generazioni future, dall'altro, riduce significativamente i costi delle utenze a carico dei loro proprietari. Inoltre, l'efficientamento energetico degli edifici che la nuova normativa comunitaria intende perseguire svilupperà indirettamente la creazione di posti di lavoro, in particolare a livello locale, per artigiani e per le migliaia di PMI operanti nel settore delle costruzioni. Invero, nonostante l'importanza rivestita da molte delle misure in tema di efficientamento energetico degli edifici, proposte dalla Commissione, occorre rilevare come le stesse non tengano in debito conto delle peculiarità proprie del patrimonio immobiliare storico di proprietà privata né del loro impatto su quest'ultimo.

Gli edifici storici, in tutta Europa, presentano vincoli di diversa matrice (sociale, legale, economica), che limitano gli interventi realizzabili dai privati sui medesimi, in particolare per non alterarne il pregio storico-artistico. Pertanto, nonostante l'efficientamento energetico si ponga quale peculiare obiettivo per il raggiungimento di un futuro sostenibile, condiviso dall'Associazione *European Historic Houses*, un'imposizione "cieca" degli standard minimi obbligatori di rendimento energetico (M.E.P.S.) in assenza di una specifica

valutazione dell'impatto degli stessi sugli edifici storico-artistici, vincolati e non, risulterebbe particolarmente dannosa per questi ultimi.

Sarebbe opportuno, quindi, che le proposte inserite all'interno del Pacchetto "*Fit For 55%*" prendessero in considerazione le peculiarità degli edifici storico-artistici, presenti su tutto il territorio europeo,<sup>56</sup> favorendo un diverso approccio per i medesimi, ai fini del raggiungimento degli obiettivi indicati nel pacchetto "*Fit for 55%*".

L'unica proposta normativa che sembrerebbe prendere in considerazione la particolare situazione in cui vertono le dimore storiche di proprietà privata è la proposta di direttiva (COM/2021/802), che, tuttavia, da un lato, in tema di fissazione dei requisiti minimi di prestazione energetica, rimette alla discrezionalità degli Stati membri l'eventuale adattamento degli stessi "*agli edifici ufficialmente protetti in virtù dell'appartenenza a determinate aree o del loro particolare valore architettonico o storico, nella misura in cui il rispetto di determinati requisiti minimi di prestazione energetica implicherebbe un'alterazione inaccettabile del loro carattere o aspetto*" (nuovo art. 5 par. 2); dall'altro,

---

<sup>56</sup> Sul punto, si ricorda che in Europa gli edifici storici di proprietà privata sono più del 40%.

in riferimento alle norme minime di prestazione energetica, prevede la disapplicazione delle predette relativamente agli *“edifici ufficialmente protetti in virtù dell’appartenenza a determinate aree o del loro particolare valore architettonico o storico, nella misura in cui il rispetto delle norme implichi un’alterazione inaccettabile del loro carattere o aspetto”* (nuovo art. 9 par 5, lett. a).

### **6.3.5 Conclusioni**

A fronte di una sempre maggiore attenzione dell’Unione Europea alle tematiche della transizione ecologica e dell’efficientamento energetico degli edifici, non è possibile riscontrare una particolare attenzione della medesima all’impatto che le misure legate all’efficientamento energetico degli edifici possono avere sulle dimore storiche di proprietà privata, tenuto conto del fatto che, nelle poche proposte normative che prendono in esame la questione, è rimessa alla discrezionalità degli Stati membri l’adattamento delle misure al peculiare *“status”* di tali immobili.

Le dimore storiche, in particolare quelle di proprietà privata, necessitano di essere tutelate, e, alla luce della transizione ecologica che l’Unione Europea intende realizzare, devono essere sostenute nello svolgimento di tale processo, non solo

tenendo in debita considerazione le caratteristiche proprie delle stesse, ma anche mediante aiuti economici che favoriscano il loro efficientamento energetico, attese le ingenti spese che sempre più i proprietari delle medesime sono tenuti ad affrontare per la loro ristrutturazione, in particolare a causa dell'aumento dei prezzi delle materie prime.





Eremo della Maddalena - Monterosso al Mare (SP)



# Appendice

## Questionario Osservatorio Patrimonio Culturale Privato *III edizione 2022*

### REQUISITI PER LA COMPILAZIONE

- compilazione per bene, non per proprietario.
- compilazione per parco/giardino o bene culturale immobiliare
- compilazione per beni di interesse culturale NON VERIFICATO o NON ANCORA VINCOLATO o VINCOLATO.

L'intento del seguente questionario è di fornire uno strumento per l'analisi dei beni culturali privati immobili o di parchi e giardini, dei servizi e della loro promozione.

**Il questionario non è rivolto a proprietari di beni mobili né di beni architettonici non edili** (come ponti, fontane, cinta muraria, piazze...).

OGNI QUESTIONARIO SI INTENDE RIFERITO A SOLO UN SINGOLO IMMOBILE CULTURALE VINCOLATO DEL PROPRIETARIO RISPONDENTE. Nel caso in cui il compilante risulti proprietario di più beni, si richiede di compilare il questionario tante volte quanto è il numero di beni di cui si dispone.

Vi ringraziamo per la collaborazione e vi chiediamo di consentire l'uso dei dati richiesti in questo questionario anonimo. Le informazioni fornite verranno utilizzate

esclusivamente a fini statistici per l'elaborazione e la valutazione dei dati estratti da questo documento.

## **SEZIONE 1 - ANAGRAFICA DEL PROPRIETARIO (17 domande)**

### **1. Forma giuridica del compilante**

Società

Persona fisica

Fondazione o associazione

### **2. Categoria ADSI a cui il proprietario appartiene**

Socio ADSI

Socio under 35 ADSI

Non sono un Socio ADSI

Sono un proprietario under35, non socio ADSI

### **3. A quale vincolo è soggetto il bene?**

Seleziona tutte le voci applicabili.

Architettonico

Parchi e giardini

Nessun vincolo

### **4. Indicare l'interesse culturale del bene:**

Di interesse culturale non verificato

Verifica di interesse culturale in corso

Dichiarazione di interesse culturale in corso

Di interesse culturale dichiarato

In area di interesse culturale dichiarato

In area di interesse culturale verificato

## 5. In quale regione si colloca il suo bene?

Abruzzo	Liguria	Sicilia
Basilicata	Lombardia	Toscana
Calabria	Marche	Trentino-Altro Adige
Campania	Molise	Umbria
Emilia-Romagna	Piemonte	Valle d'Aosta
Friuli-Venezia Giulia	Puglia	Veneto
Lazio	Sardegna	

## 6. In quale provincia si colloca il suo bene?

Agrigento	Campobasso	Imperia
Alessandria	Caserta	Isernia
Ancona	Catania	L'Aquila
Aosta	Catanzaro	La Spezia
Arezzo	Chieti	Latina
Ascoli Piceno	Como	Lecce
Asti	Cosenza	Lecco
Avellino	Cremona	Livorno
Bari	Crotone	Lodi
Barletta-Andria-Trani	Cuneo	Lucca
Belluno	Enna	Macerata
Benevento	Fermo	Mantova
Bergamo	Ferrara	Massa-Carrara
Biella	Firenze	Matera
Bologna	Foggia	Messina
Bolzano	Forlì-Cesena	Milano
Brescia	Frosinone	Modena
Brindisi	Genova	Monza e della Brianza
Cagliari	Gorizia	Napoli
Caltanissetta	Grosseto	Novara

Nuoro	Ravenna	Torino
Oristano	Reggio Calabria	Trapani
Padova	Reggio Emilia	Trento
Palermo	Rieti	Treviso
Parma	Rimini	Trieste
Pavia	Roma	Udine
Perugia	Rovigo	Varese
Pesaro e Urbino	Salerno	Venezia
Pescara	Sassari Savona	Verbano-Cusio-Ossola
Piacenza	Siena	Vercelli
Pisa	Siracusa	Verona
Pistoia	Sondrio	Vibo Valentia
Pordenone	Sud Sardegna	Vicenza
Potenza	Taranto	Viterbo
Prato	Teramo	
Ragusa	Terni	

## **7. Il suo bene è situato in un capoluogo di provincia o all'interno della provincia?**

Capoluogo di Provincia

Provincia

## **8. Quale è la dimensione demografica del comune in cui è ubicato il suo bene?**

Comune sotto i 2.000 abitanti

Comune tra i 2.000 abitanti e i 5.000 abitanti

Comune tra i 5.000 abitanti e i 20.000 abitanti

Comune tra i 20.000 abitanti e i 60.000 abitanti

Comune tra i 60.000 abitanti e i 100.000 abitanti

Comune tra i 100.000 abitanti e i 250.000 abitanti

Comune sopra i 250.000 abitanti

## 9. Si tratta di un bene situato in un borgo storico?

DEFINIZIONE: piccolo insediamento storico che ha mantenuto la riconoscibilità nella struttura insediativa storica e la continuità dei tessuti edilizi storici. Nel caso di comuni piccoli o piccolissimi, il centro storico coincide con il Borgo. Nel caso di comuni medi o medio-grandi il borgo può essere prevalentemente isolato e/o separato dal centro urbano o essere coincidente con porzioni di centro storico.

Sì

No

## 10. In quale Area è situato il suo bene (con riferimento alle zone territoriali omogenee)?

Nel centro storico del comune (Zona A)

Dentro il comune abitato città ma fuori dal centro storico (Zona B, una zona di edilizia residenziale consolidata)

In una zona di espansione del centro abitato (Zona C, una zona con nuovi complessi insediativi residenziali)

In area rurale (Zona E, fuori dalla città o dal centro abitato in territorio destinato a uso agricolo o forestale)

## 11. Come quantifica in minuti la distanza del suo bene dal Comune "Polo"

Il POLO è definito come un comune che offre i seguenti servizi: una stazione ferroviaria almeno di dimensioni medio-piccole, una struttura sanitaria di pronto soccorso, anestesia e rianimazione con posti letto di terapia intensiva e una scuola superiore liceo, tecnico o professionale.

0 minuti – il mio bene è nel Polo o in una area periferica di cintura del Polo

20 minuti

40 minuti

75 minuti

## 12. Tipologia di bene storico

Per tipologia si intende la classificazione del bene architettonico non la sua destinazione d'uso.

Abbazia	Convento	Parco
Azienda agricola	Foresteria	Rocca
Barchessa	Fortino	Scuderia
Cappella	Fortezza	Serra
Casa	Giardino	Tonnara
Casale	Masseria	Torre
Cascina	Monastero	Torretta
Casina	Mulino	Villa
Casino	Museo	Altro_____
Castello	Palazzina	
Chiesa	Palazzo	

**13. Qual è la dimensione del vano più piccolo? (Compilare solo numero in mq)**

---

**14. Qual è l'altezza del vano più piccolo? (Compilare solo numero in m)**

---

**15. Qual è la dimensione del vano più grande? (Compilare solo numero in mq)**

---

**16. Qual è l'altezza del vano più grande? (Compilare solo numero in m)**

---

**17. Riguardo al suo uso privato, il suo bene**

È abitato permanentemente dalla proprietà

È abitato saltuariamente dalla proprietà

È interamente affittato o dato in uso a terzi

È parzialmente affittato o dato in uso a terzi

Non è affittato o dato in uso a terzi

Non è né abitato né affittato né dato in uso a terzi

È un bene collabente

È un rudere

## **SEZIONE 2. INCLUSIVITÀ, SOSTENIBILITÀ E DIGITALIZZAZIONE (6 domande)**

### **18. Quali tra le seguenti attività a vocazione sociale vengono svolte presso il vostro bene?**

*Seleziona tutte le voci applicabili.*

Formazione: attività di formazione, soprattutto con forme come la borsa lavoro e il tirocinio, per soggetti a bassa contrattualità, finalizzate anche all'inserimento lavorativo

Inserimento lavorativo di persone con difficoltà temporanee o permanenti (handicap psico-fisico, problemi psichiatrici, dipendenze da alcool o droghe, detenzione, ecc.)

Offerta di attività di co-terapia, in collaborazione con i servizi socio-sanitari, per persone con difficoltà temporanee o permanenti (handicap psico-fisico, problemi psichiatrici, anziani, ecc.)

Offerta di servizi alla popolazione: bambini (agri-nidi, attività ricreative, campi scuola, centri estivi, ecc.)

Offerta di servizi alla popolazione: anziani (attività per il tempo libero, orto sociale, fornitura di pasti, assistenza, ecc.)

Altro\_\_\_\_

Nessun servizio

### **19. Quali sono i principali strumenti tecnologici e digitali utilizzati?**

*Seleziona tutte le voci applicabili.*

Banda Larga

Sensori per l'irrigazione

Altri tipi di sensori  
Drone / Unmanned Aircraft System  
Big Data analytics  
Tracciabilità integrata  
Piattaforma E-commerce  
Piattaforma Food Delivery  
Block Chain  
Etichette intelligenti  
Piattaforma per prenotazione visite  
Sito web  
Piattaforme social media  
Altro\_\_\_\_  
Nessuno

## **20. In quale componente della filiera si utilizzano strumenti tecnologici e digitali?**

Seleziona tutte le voci applicabili.  
Coltivazione (Esempio: Agricoltura di precisione)  
Lavorazione industriale (Esempio: Automazione e robotica)  
Confezione (Esempio: Smart Labeling e scadenze)  
Vendita e marketing (Esempio: Ecommerce)  
Logistica e distribuzione (Esempio: Radio Frequency Identification)  
Consumo (Esempio: comunità digitale)  
Realizzazione di prodotti multimediali  
Digitalizzazione di archivi e/o opere presenti nelle dimore  
Altro\_\_\_\_  
Nessuno

## **21. Il bilancio energetico della dimora è dipendente da fonti rinnovabili:**

Fino 25%

Tra 25% - 50%

Tra 50% - 75%

Oltre il 75%

Esclusivamente fonti non rinnovabili

## **22. Quale delle seguenti attività di tutela ambientale sono oggetto di attenzione per il suo bene?**

Seleziona tutte le voci applicabili.

Tutela della biodiversità

Azioni di forestazione

Tecniche di lavorazione che implementino il contenuto di materia organica del suolo e limitino l'inquinamento dell'ambiente

Colonnine di ricarica

Rotazione pluriennale delle colture

La concimazione con concime naturale o con i soli concimi ed ammendanti appositamente autorizzati per la tipo di produzione (è escluso l'uso di concimi mineralizzati)

L'utilizzo di tecniche naturali di prevenzione per i danni provocati da parassiti

L'utilizzo di sole sementi e materiali di propagazione vegetale biologici

In caso di raccolta di alghe marine giovani, che avvenga allo stato brado avvenga su base periodica per supplire alle coltivazioni domestiche, e non siano utilizzati fertilizzanti eccetto nelle installazioni domestiche e solo se appositamente autorizzati

Le pratiche zootecniche indirizzate per garantire il benessere animale in termini di densità, condizioni di stabulazione, accesso agli spazi all'aria aperta, riduzione al minimo del sovrapascolo, riduzione dei tempi per il trasporto, separazione con gli altri animali non allevati con metodo biologico

Riproduzione animale con metodi naturali

Altro\_\_\_\_\_

Nessuna delle precedenti opzioni

### **23. Quali difficoltà vengono riscontrate nelle attività di innovazione e/o transizione svolte:**

*Seleziona tutte le voci applicabili.*

Mancanza di collegamenti (mobilità)

Creazione di posti di lavoro

Riorganizzazione della comunicazione e dell'immagine del bene

Diversificazione dei canali di commercializzazione

Difficoltà a lavorare in rete con altri soggetti del territorio

Complessità a districarsi nelle normative di riferimento

Limitazioni dovute al vincolo

Difficoltà ad ottenere i permessi per lo svolgimento delle attività

Insufficienti risorse economiche

Trovare personale formato su contenuti specifici

Costo del personale formato su contenuti specifici

Elaborazione del fabbisogno impresa/azienda

Altro\_\_\_\_\_

Nessuno

### **SEZIONE 3. ATTIVITÀ (1 domanda)**

#### **24. Indicare se presso il suo bene**

Vengono svolte attività solo con Codice Ateco *Passa alla SEZIONE 3A*

Vengono svolte attività senza Codice Ateco (senza partita iva, attività occasionale senza esercizio di impresa) *Passa alla SEZIONE 3B*

Vengono svolte attività sia con Codice Ateco che senza Codice Ateco *Passa alla SEZIONE 3A e poi 3B*

Non viene svolta alcuna attività *Passa alla SEZIONE 4*

## SEZIONE 3A - ATTIVITÀ CON CODICE ATECO (3 ad hoc)

25. Codice ATECO della principale attività esercitata per la quale la proprietà del suo bene è iscritto alla CCIAA (barrare le caselle solo se in possesso di un codice ATECO)

1.1 Coltivazioni di colture agricole non permanenti

1.2 Coltivazione di colture permanenti (ESCLUSO vino e olio)

47.6 Commercio al dettaglio di articoli culturali e ricreativi in esercizi specializzati

55.1 Alberghi e strutture simili

55.2 Alloggi per vacanze e altre strutture per brevi soggiorni (esempio: agriturismi, affittacamere, case e appartamenti per vacanze, bed & breakfast, residence)

56.1 Ristoranti e attività di ristorazione

SPECIFICO: 56.10.12 Attività di ristorazione connesse alle aziende agricole

68.20.01 Affitto e gestione di immobili di proprietà

82.30 Organizzazione di convegni e fiere

91.02.00 Attività musei

91.03.00 Gestione di luoghi e monumenti storici e attrazioni simili

94.99.20 Attività di organizzazioni che perseguono fini culturali, ricreativi e la coltivazione di hobby

96.09.05 Organizzazione di feste e cerimonie

Produzione di olio (1.26 coltivazione di frutti oleosi; 10.41 produzione di olio; 46.33 commercio all'ingrosso di olio)

Produzione di vini da uve (1.21 coltivazione di uva; 11.02 produzione di vini da uve; 46.3 commercio all'ingrosso di bevande)

Altro (*bloccare compilazione per codice solo numerico*)

## 26. Eventuali codici ATECO registrati come secondari:

*Seleziona tutte le voci applicabili.*

Nessuno

1.1 Coltivazioni di colture agricole non permanenti

1.2 Coltivazione di colture permanenti (ESCLUSO vino e olio)

47.6 Commercio al dettaglio di articoli culturali e ricreativi in esercizi specializzati

55.1 Alberghi e strutture simili

55.2 Alloggi per vacanze e altre strutture per brevi soggiorni (esempio: agriturismi, affittacamere, case e appartamenti per vacanze, bed & breakfast, residence)

56.1 Ristoranti e attività di ristorazione

SPECIFICO: 56.10.12 Attività di ristorazione connesse alle aziende agricole

68.20.01 Affitto e gestione di immobili di proprietà

82.30 Organizzazione di convegni e fiere

91.02.00 Attività musei

91.03.00 Gestione di luoghi e monumenti storici e attrazioni simili

94.99.20 Attività di organizzazioni che perseguono fini culturali, ricreativi e la coltivazione di hobby

96.09.05 Organizzazione di feste e cerimonie

Produzione di olio (1.26 coltivazione di frutti oleosi; 10.41 produzione di olio; 46.33 commercio all'ingrosso di olio)

Produzione di vini da uve (1.21 coltivazione di uva; 11.02 produzione di vini da uve; 46.3 commercio all'ingrosso di bevande)

Altro (*bloccare compilazione per codice solo numerico*)

## **27. L'attività esercitata è qualificabile quale impresa sociale o start up innovativa a vocazione sociale?**

Sì

No

## **SEZIONE 3B – ATTIVITÀ SENZA CODICE ATECO (OCCASIONALI RIVOLTE ALL'ESTERNO, SVOLTE SENZA PARTITA IVA) (1 ad hoc)**

### **28. Specificare il tipo di attività esercitata (senza partita iva, attività occasionale senza esercizio di impresa):**

*Seleziona tutte le voci applicabili.*

Affittacamere  
B&B  
Apertura per visite  
Eventi  
Concessione per riprese cinematografiche e pubblicitarie  
Floricoltura e vivaismo  
Coltivazione e produzione di olio  
Coltivazione e produzione di vino  
Coltivazioni agricole (escluso vino e olio) e produzione di prodotti animali, caccia e servizi connessi  
Ristorazione  
Attività culturale  
Luogo di culto  
Attività di formazione  
Attività sportive  
Altro \_\_\_\_\_

### **SEZIONE 3C - RILIEVO SULLE ATTIVITÀ (2 ad hoc)**

#### **29. Personale impegnato annualmente a vario titolo nel suo bene: (dipendenti a tempo indeterminato, determinato, collaboratori e occasionali)**

Da 1 a 5

Da 6 a 10

Da 11 a 25

Da 26 a 50

Da 51 a 75

Da 76 a 100

Oltre 100

### **30. Di queste quante sono impegnate a tempo pieno tutto l'anno?**

Da 1 a 5

Da 6 a 10

Da 11 a 25

Da 26 a 50

Da 51 a 75

Da 76 a 100

Oltre 100

### **3C.1 RICETTIVITÀ (3 ad hoc)**

31. Numero pernotti annui del 2021

Da 0 a 100

Da 101 a 250

Da 251 a 1.000

Da 1.001 a 5.000

Oltre 5.000

### **32. Indicare il numero massimo di persone che l'immobile può ospitare in un anno, ovvero la "capacità ricettiva annua":**

*Capacità ricettiva annua = numero posti letto x giorni di apertura in un anno (esempio: 10 posti letto x 60 giorni di apertura annui = 600 posti letto annui è la capacità ricettiva annua)*

Da 2 a 10

Da 11 a 20

Da 21 a 50

Da 51 a 100

Oltre 100

**33. Percentuale di occupazione camere del 2021 (rapporto in percentuale camere disponibili e camere vendute nello stesso periodo)**

0 - 25%

26% - 50%

51% - 75%

76% - 100%

**3C.2 EVENTI (5 ad hoc)**

**34. Tipologia eventi ospitati:**

*Seleziona tutte le voci applicabili.*

Privati (matrimoni, cerimonie, ecc.)

Aziendali (mostre mercato, fiere)

Culturali (convegni, mostre, concerti, tavole rotonde, riunioni associative ecc.)

Didattici (laboratori, ludoteche, workshop)

Produzioni cinematografiche e set pubblicitari

Altro\_\_\_\_\_

**35. Numero di eventi totali organizzati nel 2021:**

\_\_\_\_\_ *(bloccare compilazione solo per numeri)*

**36. Di cui: Numero di eventi solo a entrata gratuita o socialmente utili nel 2021:**

\_\_\_\_\_ *(bloccare compilazione solo per numeri)*

**37. Numero di partecipanti totali alle varie iniziative nel 2021:**

\_\_\_\_\_ *(bloccare compilazione solo per numeri)*

**38. Di cui: Numero di partecipanti solo alle iniziative gratuite e socialmente utili nel 2021:**

\_\_\_\_\_ (bloccare compilazione solo per numeri)

### **3C.3 VISITE (4 ad hoc)**

**39. VISITE CULTURALI: Numero di visitatori totali nel 2021 (numero di entrate gratuite e a pagamento con funzione di visita culturale al bene):**

\_\_\_\_\_ (bloccare compilazione solo per numeri)

**40. Numeri di giorni dell'anno in cui la dimora è aperta al pubblico per visite culturali:**

\_\_\_\_\_ (bloccare compilazione solo per numeri)

**41. Specificare se le giornate di apertura:**

Sono concentrate in una determinata stagione

Sono distribuite durante tutto l'arco dell'anno

**42. Barrare l'incidenza che più rappresenta la distribuzione dei visitatori nel suo bene sulla base della loro provenienza (IL TOTALE DELLE TRE RISPOSTE DEVE RAGGIUNGERE IL 100%; Es. Italia "50"; Europa "25"; Fuori Europa "25")**

	100	75	50	25	0
Italia					
Europa					
Fuori Europa					

### 3C.4 RISTORAZIONE (2 ad hoc)

#### 43. Numero coperti annui registrati nel 2021:

Da 1 a 500

Da 501 a 2.500

Da 2.501 a 10.000

Da 10.001 a 25.000

Da 25.001 a 50.000

Oltre 50.000

#### 44. Indicare se la provenienza dei prodotti è in buona parte:

A Km 0

Locale

Regionale

Nessuna delle precedenti

### SEZIONE 4. STAKEHOLDER ANALYSIS (1 domanda)

#### 45. Come definirebbe i rapporti

	con la soprintendenza per la gestione del suo bene?	con l'amministrazione comunale per la gestione del suo bene?	con le proloco o altri enti territoriali?
Buoni			
Discreti			
Mediocri			
Non buoni			
Nessun rapporto			

## SEZIONE 5.PROFESSIONI (3 domande)

### **46. Tipologia di professione a vocazione culturale alla quale si fa maggiormente ricorso negli ultimi tre anni nel proprio bene (MAX TRE RISPOSTE)**

Seleziona tutte le voci applicabili

Addetto o tecnico delle biblioteche o bibliotecario

Antropologo (Demo-etnoantropologo, Antropologo culturale e fisico)

Architetto

Archivista

Curatore o conservatore di musei e galleristi

Esperto d'arte (Critico d'arte, Esperto di arti figurative, Storico dell'arte)

Esperto di diagnostica, scienze e tecnologia applicate ai beni Culturali

Giardiniere specializzato, Agronomo, Fitopatologo, Arboricoltore o Vivaista

Ingegnere

Paesaggista

Paleografo

Perito filatelico e numismatico

Restauratore di beni culturali o tecnico del restauro

Stimatore di opere d'arte di beni immobiliari

Stimatore di opere d'arte di beni mobiliari

Tecnico dei musei

## 47. Tipologia di professione difficile da trovare per motivazione

	Non necessito di questa risorsa	Non ho problemi a reperire la risorsa	Ho problemi a reperire la risorsa per mancanza di professionisti	Ho problemi a reperire la risorsa per preparazione inadeguata	Ho problemi a reperire la risorsa per costo del lavoro troppo caro	Ho problemi a reperire la risorsa per mancanza di disponibilità sul luogo
Addetto o tecnico delle biblioteche o bibliotecario						
Antropologo (Demo-etnoantropologo, Antropologo culturale e fisico)						
Architetto						
Archivista						
Curatore o conservatore di musei e galleristi						
Esperto d'arte (Critico d'arte, Esperto di arti figurative, Storico dell'arte)						
Esperto di diagnostica, scienze e tecnologia applicate ai beni Culturali						

Giardiniere specializzato, Agronomo, Fitopatologo, Arboricoltore o Vivaista						
Ingegnere						
Paesaggista						
Paleografo						
Perito filatelico e numismatico						
Restauratore di beni culturali o tecnico del restauro						
Stimatore di opere d'arte di beni immobiliari						
Stimatore di opere d'arte di beni mobiliari						
Tecnico dei musei						

**48. FACOLTATIVA: Se necessita della professione del RESTAURATORE, indichi per ciascun campo del restauro il motivo per cui ha trovato difficoltà a reperire i relativi professionisti:**

	Non necessito di questa risorsa	Non ho problemi a reperire la risorsa	Ho problemi a reperire la risorsa per mancanza di professionisti	Ho problemi a reperire la risorsa per preparazione inadeguata	Ho problemi a reperire la risorsa per costo del lavoro troppo caro	Ho problemi a reperire la risorsa per mancanza di disponibilità sul luogo
Materiali lapidei, musivi e derivati						
Superfici decorate dell'architettura						
Manufatti dipinti su supporto ligneo o tessile						
Manufatti scolpiti in legno, arredi e strutture lignee						
Manufatti in materiali sintetici lavorati, assemblati e/o dipinti						
Materiali e manufatti tessili organici e pelle						
Materiali e manufatti ceramici e vetri						
Materiali e manufatti in metallo e leghe						

Materiale librario e archivistico e manufatti cartacei e pergamenei						
Materiale fotografico, cinematografico e digitale						
Strumenti musicali						
Strumentazioni e strumenti scientifici e tecnici						

## SEZIONE 6. FACOLTATIVA (1 domanda)

**49. Inserire suggerimenti/note/indicazioni relative a informazioni aggiuntive al presente questionario**

---



---



---



---

## SEZIONE 7. CONSENSO AL TRATTAMENTO DEI DATI

**Acconsento all'uso dei dati richiesti e conferiti all'interno del questionario appena compilato. Nel rispetto della codice privacy, il trattamento dei dati contenuti in questo questionario anonimo è orientato a fini statistici, garantendone un'eventuale diffusione solamente in forma di dati statistici aggregati e non come dati individuali.**



Castello di  
Robella -  
Robella (AT)



Palazzo  
Farrattini -  
Amelia (TR)



Villa Zerbi -  
Taurianova (RC)



Villa Pandola  
Sanfelice -  
Lauro (AV)



Masseria Spina - Monopoli (BA)

# Bibliografia

ANCE, Memoria dell'8 marzo 2022, relativa al ciclo auditivo "Commissione Ambiente, Commissione Trasporti, Commissione Attività produttive" avente ad oggetto le misure del pacchetto "Fit for 55%", 2022.

ASviS, *L'Italia e gli Obiettivi di Sviluppo Sostenibile. Rapporto ASviS 2021*, 2021.

Avanza G., "Protezione e promozione del patrimonio e sviluppo sostenibile", in ASviS, 2016.

ASviS, GdL Goal 11, "L'Agenda urbana per lo sviluppo sostenibile: obiettivi e proposte", 2018.

ASviS, GdL Goal 11, "L'Agenda urbana per lo sviluppo sostenibile: obiettivi e proposte - primo report di aggiornamento", 2019.

ASviS, GdL Goal 11, "Le aree interne e la montagna per lo sviluppo sostenibile", 2022.

Bizzarri C., Micera R., "The Valorization of Italian "Borghi" as a Tool for the Tourism Development of Rural Areas", *MDPI Open Access Journal*, 2021.

- Briganti R., "La riforma del "terzo settore" tra sussidiarietà orizzontale e impresa sociale", in *Notariato*, 2018, 5, 511.
- CIPESS, Aggiornamento 2020 della mappa delle aree interne. Nota tecnica Nuval, 14 febbraio 2022.
- Coen Cagli M., Contrino N., *Più fundraising più cultura. Affrontare le nuove sfide del settore culturale. Il fundraising come risposta immunitaria*, StreetLib, 2022.
- Commissione Europea, *Comunicazione della Commissione al Parlamento Europeo, al Consiglio, al Comitato Economico e Sociale Europeo e al Comitato delle Regioni, "Un traguardo climatico 2030 più ambizioso per l'Europa. Investire in un futuro a impatto climatico zero nell'interesse dei cittadini"*, COM/2020/562, Bruxelles, 17 settembre 2020.
- Commissione Europea, *Proposta di Direttiva del Parlamento europeo e del Consiglio sulla prestazione energetica nell'edilizia (rifusione)*, COM/2021/802 final, Bruxelles, 15 dicembre 2021.
- Commissione Europea, *Study of "Heritage Houses for Europe"*, 2019.
- Consiglio dell'Unione Europea, *Il turismo in Europa per il prossimo decennio: sostenibile, resiliente, digitale, globale e sociale, Conclusioni, (8475/21)*, Bruxelles, 27 maggio 2021.
- Fici A., "Riconoscimento e forme giuridiche dell'impresa sociale: profili e prospettive di diritto comparato", in *Rivista critica del diritto privato*, 2015.
- Fici A., *L'impresa sociale: fattispecie normativa ed ipotesi appli-*

- cative, in Enti del Terzo Settore e Impresa Sociale: la nuova disciplina* (Parte II - Atti del convegno tenutosi a Genova il 6 aprile 2019).
- Fondazione Bruno Visentini, Osservatorio Patrimonio Culturale Privato, I Rapporto 2020, Gangemi editore, Roma, 2020.
- Fondazione Bruno Visentini, Osservatorio Patrimonio Culturale Privato, II Rapporto 2021, Gangemi editore, Roma, 2021.
- Fondazione Symbola, *Io sono Cultura 2021. L'Italia della qualità e della bellezza sfida le crisi*, 2021.
- Fondazione Symbola, *Io sono Cultura 2022. L'Italia della qualità e della bellezza sfida le crisi*, 2022.
- Forino G. E., "Il coinvolgimento dei lavoratori nei processi decisionali dell'impresa sociale: tra governance partecipata ed inclusività", in *Rivista Impresa Sociale*, fasc. 3/2020.
- Gamba C., "Case auto e compagnie aeree contro il pacchetto Ue sul clima: «Ci penalizza»", in *Il Sole 24 Ore*, 14 luglio 2021.
- Gamba C., "Fit for 55, tempesta sull'automotive", in *Il Sole 24 Ore*, 10 dicembre 2021.
- Giacomel G., De Carolis A. e Costanza F., "Testing the relevance of each of the eight mechanisms that drive charitable giving in the context of Italian cultural organisations", 2020.
- Habersack M., *Die unternehmerische Mitbestimmung in der SE*, in Jayme, Erik/Mansell, Heinz-Peter/Pfeiffer, Thomas (Hrsg.), *Jahrbuch für Italienisches Recht*, Band 21, Heidelberg 2009.

- Longo R., Dors, Moschese V., "Ortoterapia: caratteristiche, ambiti di applicazione e benefici", in *dors*, 26 maggio 2022.
- Macrì M., "Crescita e infrastrutture", in *Giornale Dir. Amm.*, 2022, 2, 193.
- Magnani A., "Parlamento Ue approva stop a vendita auto a benzina e diesel dal 2035, si spacca la maggioranza", in *Il Sole 24 Ore*, 8 giugno 2022.
- Meneghello S., Mingotto E., "Le dimore storiche come driver di sviluppo territoriale e turistico. Esempi di progettualità nei diversi contesti nazionali", in Becheri E., Micera R., Morvillo A., *XXI edizione 2017-2018 Rapporto sul Turismo Italiano*, Rogiosi, Napoli, 2018.
- Ministero della Cultura (2022), Linee di indirizzo sulle modalità attuative dell'intervento 2.1 "Attrattività dei borghi", M1C3 Turismo e Cultura del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR).
- Ministero della Cultura, Decreto SG n. 505 21/06/2022 Assegnazione delle risorse a valere sul PNRR, Missione 1 – Digitalizzazione, innovazione, competitività e cultura, Component 3 – Cultura 4.0 (M1C3), Misura 2 "Rigenerazione di piccoli siti culturali, patrimonio culturale, religioso e rurale", Investimento 2.3: "Programmi per valorizzare l'identità dei luoghi: parchi e giardini storici" del PNRR finanziato dall'Unione europea – NextGenerationEU.
- Openpolis, "Che cosa sono le aree interne", 14 giugno 2022.

Presidenza del Consiglio dei Ministri, *Relazione sullo stato di attuazione del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza*, ai sensi dell'articolo 2, comma 2, lettera e), del decreto-legge 31 maggio 2021, n. 77, convertito, con modificazioni, dalla legge 29 luglio 2021, n.108.

Sepio G. e Sbaraglia G., "Impresa sociale e altri enti del terzo settore: gli incentivi su produttività e welfare aziendale", in *Fisco*, 2018, 41.

Sepio G. e Zaccardi G., "Nell'impresa sociale coinvolgimento nell'attività esteso a utenti e volontari", in *Quotidiano del Fisco*, Il Sole 24 Ore, 10 maggio 2018.

Sepio G., "Impresa sociale con apporto dei volontari solo aggiuntivo", in *Quotidiano del Fisco*, Il Sole 24 Ore, 18 aprile 2018.

Silvetti F. M., "Le modifiche statutarie per le "nuove" imprese sociali", in *Fisco*, 2018, 26.



GANGEMI EDITORE<sup>®</sup>  
INTERNATIONAL<sup>SA</sup>

FINITO DI STAMPARE NEL MESE DI DICEMBRE 2022

[www.gangemieditore.it](http://www.gangemieditore.it)

VOLUME FUORI COMMERCIO

*Il terzo Rapporto dell'Osservatorio Patrimonio Culturale Privato: il patrimonio culturale privato guarda al futuro dell'Italia e al suo secondo "Rinascimento", ma è minacciato dagli accadimenti odierni.*

Il Rapporto 2022 coglie i segnali di ripresa del settore, rappresentato da 35.745 dimore storiche, di cui 14.375 case, 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/abazie.

Più della metà di queste, pari al 54%, è situata in comuni con meno di ventimila abitanti, di questi il 10,9% in Comuni sotto i 2.000 abitanti, il 15,2% in quelli tra 2 e 5.000 abitanti, il 27,7% in comuni tra 5.000 e 20.000 unità. Una vasta rete, in prevalenza gestita da nuclei familiari (1 su 3 vi abita in maniera permanente), diffusa su tutto il territorio della nazione, dove vengono svolte variegate attività: dall'accoglienza di turisti, all'organizzazione di eventi culturali o sociali, alla produzione agricola, alla ristorazione. Una dimensione multifunzionale della dimora storica che ci restituisce dunque una immagine non di passato, ma di futuro sostenibile, di dinamici centri di attività che si confrontano ora con la duplice transizione ecologica e digitale.

Una sfida resa difficile dalla burocrazia, dalle dimensioni di questi complessi spesso con vani di grandi dimensioni non frazionabili e dall'onerosità e talvolta l'impossibilità di investire nell'energia rinnovabile per fronteggiare l'attuale crisi energetica e l'innalzamento dei costi di luce e gas.

A frenare la ripresa e dunque anche lo sviluppo locale che ruota attorno alle dimore storiche anche la non sempre facile reperibilità delle figure necessarie ad assicurare la conservazione, la valorizzazione e l'accompagnamento alla conservazione e alla duplice transizione.

Un grido di allarme, infine per le dimore che svolgono attività agricole. In particolar modo nel 2022 – con la siccità a mettere a serio rischio le culture di vario genere – numerose sono le testimonianze di razionamento dell'acqua, rotazioni di colture, abbattimento dello spreco alimentare.

[www.osservatoriopatrimonioculturaleprivato.org](http://www.osservatoriopatrimonioculturaleprivato.org)