

# Primo piano | Il dossier



**Parma**  
Il Castello di Scipione dei marchesi Pallavicino, vicino a Salsomaggiore Terme. La prima traccia della sua esistenza risale al 1025



# Castelli d'Italia

L'imposta sulla prima casa: oltre 30 mila le dimore storiche e 2.358 hanno vincoli di tutela

## Le regole

● Gli edifici «vincolati» sono quelli dichiarati «di interesse culturale» (anche se proprietà di privati) per il loro valore storico o architettonico

● Secondo il Codice dei Beni culturali (decreto legislativo 42/2004) l'edificio diventa così «protetto» come un

di **Paolo Conti** e **Andrea Ducci**

«L'ombelico del mondo è Vignanello. E non c'è centro più centro di Vignanello. Poi, dopo Vignanello, vengono le altre capitali d'Europa...». Le parole sono di Dado Ruspoli, don Alessandro, nono principe di Cerveteri e quattordicesimo conte di Vignanello, playboy, protagonista della vita mondana europea (e non solo) nella seconda metà del '900, viaggiatore, poeta, attore e filosofo, scomparso nel 2005. E spiegano il suo attaccamento ancestrale per il cinquecentesco castello di famiglia immerso nello splendore della campagna Viterbese, e della sua inimitabile luce. Mezzo millennio di

rocche e torri in Italia sono 7.000, i palazzi storici 15.525 e le ville della stessa natura 7.820. Secondo l'Adsi, l'Associazione delle dimore storiche (5.000 affiliati) presieduta da Moroello Diaz della Vittoria Pallavicini, i castelli vincolati sono 270, 1.336 i palazzi e 752 le ville. Il «vincolo» è il sistema normativo che, secondo il Codice dei Beni culturali (decreto legislativo 42/2004), tutela il nostro Patrimonio, incluso quello privato.

### «Beni protetti»

Nel caso di «dichiarazione di interesse culturale» (articolo 13) un castello privato diventa «protetto» come un museo o uno scavo archeologico. Impossibile modificare volumetrie, colori delle facciate e degli interni, intervenire sugli infissi, modificare la destinazione d'uso. Molti proprietari affrontano le spese previste dal vincolo (lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria, corretto uso del bene, pena l'esproprio) affittando i prestigiosi spazi per meeting, matrimoni, cerimonie o parte degli appartamenti a turisti. Ma molti castelli sono in zone irraggiungibili, e i proprietari si ritrovano con i soli obblighi. Ricchi di storia e di bellezza, ma spesso con pochi mezzi economici. I castelli in vendita online su molti siti si contano a decine per questa ragione.

### La spesa per la tutela

Spiega Moroello Diaz: «Il vincolo su un castello o una villa non è una qualifica di lusso o ricchezza, quanto di un interesse pubblico su quel bene. Perciò l'Imu sugli immobili vincolati si configura come una patrimoniale su beni culturali che per loro natura hanno dimensioni maggiori e meno razionali degli edifici moderni. Trattare questi immobili come tutti gli altri è un'ingiustizia a danno di un patrimonio che è anche della collettività. Basti ricordare l'attrattiva turistica generata, per esempio, da un castello piemontese o da una villa palladiana sul territorio».

Sempre secondo la Fondazione Visentini, con agevolazioni ad hoc, la previsione di spesa per la tutela dei soli castelli italiani nel quadriennio 2016-2020 sarebbe di 484,265 milioni.



**Viterbo**  
La facciata del Castello Ruspoli: costruito nel cinquecento a Vignanello, è immerso nella campagna viterbese



**L'Aquila**  
Il castello di Pereto si trova tra Abruzzo e Lazio, sopra l'antica via Valeria. Il nucleo risale al XII secolo. È abitato dalla famiglia Arena



**Pavia**  
Il Castello Procaccini della famiglia Procaccini. Noto come la Versailles della Lombardia si trova a Chignolo Po. Risale al 740



**Torino**  
Il castello di Pralormo: la sua origine risale al XIII secolo. È tuttora abitato dalla famiglia Beraudo di Pralormo



### L'interesse storico

Ma sono ipotesi. Resta il fatto che Renzi, interpretando un clima politico molto chiaro su questo punto, ha voluto distinguere tra privilegiati e meno ricchi. Commenta Diaz: «Possiamo essere d'accordo a pagare come gli altri, ma allora dovremmo avere pure le stesse libertà che lo Stato accorda a tutti i proprietari immobiliari. Intendo dire che il governo sembra trascurare che si tratta di beni immobili che presentano un interesse storico, artistico e archeologico sottoposto a un vincolo predisposto dallo stesso Stato. Un restauro impone complessità e costi maggiori rispetto a una ristrutturazione, così come significa che un frazionamento o un cambio di destinazione d'uso non sono possibili. Lo Stato si riserva una prelazione in caso di vendita e la confisca in caso di gravi inadempienze da parte dei proprietari. Il proprietario è un custode di un bene vincolato che conserva anche per conto dello

### Vincoli artistici

«Noi d'accordo a pagare come gli altri ma dovremmo essere liberi dai vincoli»

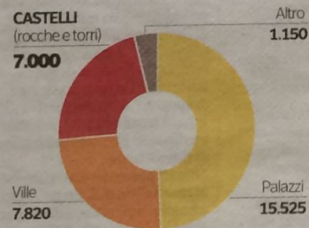
Stato. In virtù di questa diversità è legittimo ragionare di un regime fiscale diverso».

### I fondi per il restauro

È ancora una contestazione: «Alcuni proprietari di beni immobili storici sono da anni in attesa dei 150 milioni di euro, che il ministero dei Beni culturali si è impegnato a riconoscere a fondo perduto per gli interventi di restauro e conservazione. Quei soldi erano subordinati a una convenzione: tu, proprietario, ne benefici a condizione che l'immobile sia aperto al pubblico e visitabile. L'esito è che i proprietari di questi immobili hanno chiesto i prestiti in banca, effettuato i lavori e aperto al pubblico senza ricevere ad oggi alcun rimborso. Non è così che si tutela e si salvaguarda un patrimonio artistico». I castelli delle favole, insomma, restano solo nell'universo delle fiabe. Quelli sì, sono veramente esentasse.

## Le cifre

### Le dimore storiche in Italia



270 i castelli vincolati

Fonte: Fondazione Bruno Visentini/Adsi

CdS

museo o uno scavo archeologico

● È impossibile modificare volumetrie, alterare i colori delle facciate e degli interni, la struttura degli infissi, e anche modificare la destinazione d'uso

storia in una sola famiglia, che ancora lo possiede e lo cura con estrema attenzione. E un giardino all'italiana citato come esempio di stile da molti manuali storico-artistici.

### I numeri del patrimonio

Matteo Renzi ha assicurato che «case di lusso, ville e castelli pagheranno la tassa sulla prima casa». Parlando di «castelli», ha indicato una realtà non marginale. Secondo i dati della Fondazione Bruno Visentini dedicati al potenziale del patrimonio immobiliare storico privato, riferiti alle proprie unità abitative e non necessariamente all'intero immobile sottoposto a vincolo, i castelli,