

Affari per le dimore d'epoca

Un'abitazione antica ha costi di manutenzione e ristrutturazione elevati: occorrono una gestione manageriale e attività redditizie diversificate

PAGINA A CURA DI
Maddalena Caneva

Andare in pari o, molto meglio, in nero è il pensiero fisso di gran parte dei proprietari di dimore storiche.

Per supportare le opere di manutenzione (ordinaria e straordinaria) necessarie per mantenere in buone condizioni - e nel patrimonio personale - le proprietà immobiliari di famiglia, in molti hanno deciso di metterle a reddito. Ma nel momento in cui la crescita economica ha l'inspiro, il pensiero diventa preoccupazione, soprattutto se la residenza si rivolge al mercato dei convegni e degli eventi. Un fronte che secondo la ricerca realizzata dalla testata Convegni ricorre alle dimore storiche (voce abbinata a quella alberghi) nel 17,4% dei casi, ma nel quale i budget dedicati a questo tipo di attività sono correlati all'andamento del fatturato dell'azienda che li pianifica.

«Il mercato, lancia segnali contrastanti», nota Anna Marchi direttore del mensile «». Attraverso una fase di prudenza e di forte preoccupazione». Stanno a galla soprattutto le strutture polifunzionali e quelle che si sono posizionate in particolari nicchie di mercato, come nel caso della Tonnara di Scopello destinata dalla famiglia Foderà, che la amministra in comproprietà, a una nuova declinazione di turismo "relazionale" (vedi scheda). Pietro Moroni, invece, è riuscito a raggiungere il pareggio di bilancio e oltre, determinando parti diverse della residenza del '600 di famiglia a usi diversi. E fra questi l'affitto a privati e a società - fra le quali una banca - degli ambienti ricavati dalla pertinenza. Soprattutto, ricorda Maria Pace Odescalchi che ha dato al Castello di Bracciano una molteplicità di funzioni, è necessaria una visione manageriale. «Se ben gestita - nota - una dimora storica può essere una piccola azienda. È necessaria un'ottica gestionale di programmazione a lungo termine perché, come nel mio caso, si possano ottenere ricavi e utili da accantonare per gli onerosi interventi straordinari».

Al di là della contingenza, per i proprietari di residenze

RENDIMENTI

Affittare nel centro di Roma fa guadagnare anche 10mila euro al giorno, sei volte più che a Genova - I canoni precipitano in periferia

storiche private (stimate in circa 300 mila), Associazione dimore storiche italiane che riunisce circa 4.500 proprietari, il tema della redditività è urgente. «Stiamo organizzando un convegno - anticipa il presidente Aldo Pezzana - per il 14 gennaio a Palazzo Colonna a Roma. Bisogna adeguarsi ai tempi e alle esigenze economiche date dal mantenimento delle dimore storiche. Vogliamo anche prospettare ai giovani nuove attività legate alla gestione del patrimonio familiare». L'Associazione chiede da tempo la creazione di una consulta sul tema allo Stato al quale addebita scarsa attenzione e risorse risibili. «Eppure il proprietario svolge un ruolo di pubblica

utilità» ricorda Pezzana.

In più, le possibilità e capacità produttive sono condizionate dai vincoli legislativi e da diverse variabili. «Pensiamo alla collocazione - dice Morone Diaz della Vittoria Pallavicini, che ha un'attività immobiliare attraverso la quale gestisce il patrimonio familiare -. La locazione di un palazzo storico nel centro di Genova frutta dieci euro al mq; a Roma sei volte tanto. La vendita dello stesso è quotata nel primo caso 6-7mila euro al mq e può essere il triplo e più nel secondo. Lo stesso vale per l'utilizzo in convegni ed eventi: se l'affitto di uno spazio d'epoca a Roma in centro richiede mediamente 10mila euro per una giornata, il prezzo può precipita-

re per un immobile ugualmente bello, ma meno centrale». Se poi si tratta di una dimora in Campagna, l'affitto di spazi adeguati all'organizzazione di un matrimonio o una celebrazione scende sotto i 5 mila.

In Veneto, l'Istituto Ville Venete, di derivazione regionale, eroga contributi e finanziamenti a tassi agevolati. Recentemente è stata costituita una consultazione partecipata da proprietari, istituzioni e operatori turistici al fine di creare e lanciare il prodotto "ville venete". «Si vuole valorizzare il patrimonio e renderlo produttivo in modo coerente alla sua essenza, promuovendo quel turismo culturale - ricorda Diana Lorenza Camerini, presidente dell'Associazione

ville Venete - che per tutto il Paese rappresenta la via del futuro, già oggi importante fonte di reddito». Ma l'equilibrio è difficile da mantenere se si vuole rispettare la coerenza d'uso. Lo dimostra il caso del castello di Prasco, in provincia di Alessandria, nel quale Maria Elena Gallesio Piama ha fondato il Centro studi Gallesiani e dove ospita spettacoli culturali organizzati dalla Regione Piemonte attività private di reddito. «Abbiamo appena aderito a un'iniziativa della provincia di Alessandria - dice - per rendere produttive le dimore del territorio utilizzando per piccoli eventi. Per noi è importante non mercificare il bene privandolo del suo decoro».



Il Castello di Bracciano. Una delle dimore che i proprietari affittano per matrimoni ed eventi. Da sinistra: Foderà nel 2006 con Kate Holmes (nella foto a lato)

Tonnara di Scopello Palermo

È stata scenario di alcuni episodi del Commissario Montalbano, oltre che di spot Superga, Peroni, Bmw, Omnitel. «La proprietà è utilizzata in modo coerente con la sua essenza - spiega Rosa Maria Foderà, presidente sezione giovani Sicilia dell'Adsi -. I magazzini contengono ancora le attrezzature. Nelle zone che ospitavano il Rais e i tonnaroti, ora alloggiavano turisti che sanno fare a meno di tv, telefono e aria condizionata (prezzo medio 50 euro a persona). Affittiamo il cortile per matrimoni, quando la tonnara viene abitata per qualche



giorno da sposi e ospiti, spesso stranieri». La proprietà non riceve contributi, «ma le agevolazioni fiscali ci permettono di reinvestire i ricavi nel mantenimento e nel restauro conservativo. Per ogni unità abitativa servono almeno 20mila euro». Nel secondo anno di attività il conto economico è triplicato ed è raddoppiato nel terzo, guadagni destinati alle migliorie, ad esempio il recupero dell'antica fornace.

Castello di Pralormo Torino

Il Conte Filippo Beraudo di Pralormo ha dato al castello di Pralormo un posizionamento di mercato imperniato sulla cultura, anche se non interamente dedicato. «Abbiamo sviluppato il filone della mostra botanica e siamo alla decima edizione di Messer Tullipano, manifestazione che richiama circa 50mila persone in un mese». Una società creata dalla moglie, Consoliata Pralormo, gestisce l'evento anche negli aspetti commerciali. «L'iniziativa - ricorda il conte - ha notevole ricadute sull'industria



del territorio. Le istituzioni vi partecipano». Il castello ospita una scuola dedicata al ricamo Bandiera, fondata dai proprietari, e trae proventi dalla visita degli ambienti non abitati. La manutenzione dell'edificio, delle pertinenze e del parco di 30mila mq è onerosa: per i lavori relativi a lato est (fondazioni, intonaco, tetto) sono stati necessari 200mila euro.

Castello di Bracciano Roma

È il castello scelto da Tom Cruise per il suo matrimonio, nel 2006, e da molti altri vip e personaggi dello spettacolo, ma gli eventi, privati e aziendali, non sono la sua unica specializzazione. Di proprietà della famiglia Odescalchi, il Castello di Bracciano è infatti una struttura polivalente che soprattutto ospita attività culturali, un museo (che vanta 40mila visite all'anno), mostre temporanee e, dal 2006, le stagioni di Opera Festival (musica, danza, prosa, mostre), oltre agli eventi e al set cinematografici e televisivi.



«Gestite in staff, queste attività - spiega la principessa - ci permettono di far sì che la manutenzione di un edificio il cui tetto si estende per 3mila metri quadrati sia attenta e costante. Il mio obiettivo, però, consiste anche nel tenere l'edificio costantemente abitato e frequentato, perché questa era la sua funzione in origine, insieme a quella difensiva».