

“Aspetti legali, fiscali, gestionali e normativi delle dimore storiche aperte per turismo o eventi” ADSI FVG

Villa Pace Tapogliano, 8 marzo 2019

Le ragioni di questa giornata di studio

Buongiorno a tutti e grazie anzitutto ai relatori che hanno accolto il ns invito e a tutti voi che siete venuti numerosi da sei diverse regioni d'Italia dimostrando che il tema che abbiamo scelto per questo convegno è sentito e attuale fra molti i soci delle dimore storiche italiane.

Ringrazio in modo particolare gli architetti Giacomo di Theine e Wolfgang v. Klebelsberg presidenti delle sezioni Delle Dimore Storiche del Veneto e del Trentino Alto Adige e l'Avvocato Facchinetti Pulazzini presidente di ADSI Emilia Romagna che ci onorano con la loro presenza, ma soprattutto con i quali già da tempo stiamo lavorando su alcuni dei temi che anche oggi approfondiremo. Il 23 gennaio infatti ADSI veneto ha fatto un convegno sulla gestione e il passaggio generazionale del patrimonio storico vincolato privato, mentre la Sezione Trentino Alto Adige sta lavorando dallo scorso anno sui rapporti con la Soprintendenza e gli enti di tutela.

Vorrei prima di passare la parola ai relatori spiegare brevemente perché abbiamo scelto questo tema. I motivi sono credo noti a molti di voi e nascono da diverse concause.

- 1) Da un lato il forte deprezzamento e la sempre maggiore difficoltà di manutenzione degli immobili storici soprattutto se, come la maggior parte di essi, sono in piccoli paesi o in territori magari paesaggisticamente bellissimi, ma periferici (gli immobili storici nelle grandi città d'arte hanno infatti altre dinamiche valoriali ma sono anche una piccola parte degli immobili storici in mano privata che sono il 44% circa degli immobili vincolati in Italia). Un esempio di quanto dico si ha nel piccolo bellissimo paese di Aiello a pochi chilometri da qui dove 4 dimore storiche private stanno crollando creando buchi non rimediabili nel tessuto urbano (Attems, Teufenbach)
- 2) Il deprezzamento e la difficoltà di manutenzione vengono ovviamente da diverse concause: la crisi economica, la decrescita demografica, l'eccesso del costruito negli anni passati (terremoto, bucalossi), le nuove norme energetiche degli edifici, la mancanza di contributi o defiscalizzazione per gli immobili storici (in particolare da Monti in poi)
- 3) ma anche dalla complicazioni e le lungaggini burocratiche nel rimpallo fra gli enti preposti alla conservazione e valorizzazione: soprintendenza, comuni, regioni, stato ecc

Il risultato è la svalutazione e l'ingestibilità di questi immobili che sia lo stato, che l'ente pubblico o i privati sempre più spesso mettono in vendita, e badate bene l'indicatore economico è oggettivo, non è ideologico, non è il "cicero pro domo sua" dei proprietari delle dimore storiche.

E In effetti è sempre più difficile privati proprietari, spesso con minori disponibilità economiche per la crisi, investano su beni – che anche se bellissimi o nella loro famiglia da secoli - che sono evidentemente investimenti in perdita (meglio un mini a Milano!) e in più

comportano defatiganti iter burocratici ed usi non chiaramente normati e quindi suscettibili di contenziosi con l'agenzia delle entrate spesso a fronte di redditi minimi.

Come si esce da questo impasse? Che fare dunque? Credo che la soluzione sia non nell'assistenzialismo impensabile oggi, ma piuttosto nella defiscalizzazione a fronte di comportamenti virtuosi: chi ristruttura e apre avrà minori costi, defiscalizzazioni, normative d'utilizzo ad hoc, potrà adire a mutui a tasso agevolato però deve far ridiventare la villa un nucleo di condensazione culturale ed economico del territorio come per altro questi edifici sempre sono stati nel passato (IRVV, Soprintendenza). Do ut des.

Uno degli utilizzi più immediati come sappiamo, è quello per i matrimoni e gli eventi (o per shooting fotografici o set cinematografici, tutto ciò insomma che dipende solo dall'iniziativa del singolo) Per questi usi molti proprietari hanno già investito e ristrutturando i loro immobili e le statistiche dicono che il costo della location è il 10% di quanto viene speso per un matrimonio sul territorio e solo questo dovrebbe far pensare gli amministratori regionali a fronte di un investimento totalmente privato (se non altro per far fronte della concorrenza transfrontaliera : gli stati giovani vicini come la Slovenia si muovono molto più agilmente di noi !)

Ma esiste un altro utilizzo più importante delle dimore storiche per il territorio che è quello turistico, assai più difficile da realizzare perché prevede una governance pubblica, una rete di imprese fra i privati e norme regionali e statali ad hoc, insomma una partecipazione pubblico privato che è molto difficile da mettere in piedi. Esistono però degli esempi virtuosi ai quali bisogna guardare e penso ad esempio all'Associazione dei castelli di Parma e Piacenza nata ormai 15 anni fa e che raccoglie oggi 34 castelli tra pubblici e privati e muove sul territorio decine di milioni di euro in ristorazione, alloggi enogastronomia percorsi turistici ecc (ricorderete Il presidente OZL del consiglio nazionale ADSI che è stato ospite alla ns assemblea nel 2017 e ci ha raccontato la loro esperienza , in fondo si tratta di copiare non inventare , quello che serve è la volontà di collaborare !

Quale può essere questa collaborazione? Qui veniamo al tema proprio del convegno di oggi. L'esperienza delle dimore storiche già aperte da 10/20 anni in questa regione e non solo ha dimostrato infatti che ci sono dei gap normativi, fiscali, gestionali da colmare

Per esempio spesso le normative della Soprintendenza e quelle regionali e comunali per le ristrutturazioni confliggono (aperture, serramenti, agibilità ecc) quale bisogna seguire? Perché il privato che investe e vuole operare con trasparenza e nella legge deve essere fuorilegge per uno dei numerosi ente di controllo perché chiedono cose diverse? E' ovvio che dobbiamo sederci attorno ad un tavolo con sovrintendenza stato e regione agenzia delle entrate e costruire una legge ad hoc per le dimore storiche che ci permetta di uscire dall'attuale caos normativo che serve ai furbi ma rende la vita impossibile a chi vuole lavorare bene.

Lo dimostra ad esempio la legge sull'agriturismo