

# OSSERVATORIO PATRIMONIO CULTURALE PRIVATO VI RAPPORTO 2025



**GANGEMI EDITORE\***  
INTERNATIONAL



©

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 978-88-492-5414-3

# OSSERVATORIO PATRIMONIO CULTURALE PRIVATO VI RAPPORTO 2025

GANGEMI EDITORE  
INTERNATIONAL



Con il contributo e il sostegno di



## **COORDINATORE DELLA RICERCA E CURATORE DEL RAPPORTO**

Luciano Monti

### **GRUPPO DI RICERCA**

Emanuela Caramia

Claudia Cioffi

Ludovica Illuminati

Francesco Salate

Giulio Vannini

### **COMITATO DI INDIRIZZO**

Giordano Emo Capodilista

Giovanni Ciarrocca

Alberto Clavarino

Vincenzo Lenucci

Alessandra Meucci Egidi

Luciano Monti

Giorgio Spaziani Testa

### **Riconoscimenti e ringraziamenti:**

Luciano Monti è curatore del presente Rapporto e autore dell'Executive Summary e del capitolo 4.

Sono autori dei seguenti paragrafi (in ordine alfabetico i nominativi):

Emanuela Caramia, paragrafo 3.3; Claudia Cioffi, capitolo 1, paragrafi 2.2, 3.1, 3.2; Ludovica Illuminati, paragrafo 2.1; Francesco Salate, paragrafo 1.1; Giulio Vannini, paragrafo 2.1.

Si ringrazia l'Istituto Centrale per il Restauro per la messa a disposizione della base dati del servizio "Vincoli in Rete (ViR)".



# INDICE

Prefazione	
<i>Maria Pace Odescalchi</i>	13
<i>Massimiliano Giansanti</i>	17
<i>Giorgio Spaziani Testa</i>	23
<i>Nicola Mattoscio</i>	31
Executive Summary	33
<b>1. Il censimento del patrimonio culturale privato</b>	<b>49</b>
<b>sottoposto a vincolo</b>	
1.1 L'indagine campionaria CAWI sulle dimore storiche: metodologia utilizzata e stime a livello nazionale	49
1.2 L'Atlante del patrimonio culturale privato	56
1.2.1 <i>L'ubicazione dei beni e l'universo di riferimento</i>	56
1.2.2 <i>La tipologia dei beni e la categoria catastale</i>	66
1.3 L'uso della proprietà e la rete di accoglienza	71
1.3.1 <i>Le locazioni di breve termine</i>	79

1.4	L'impatto sociale ed economico delle filiere	91
1.4.1	<i>Le attività d'impresa</i>	91
1.4.2	<i>Rilievo sulle attività svolte di eventi e visite</i>	100
1.5	Territori a confronto: le rilevazioni su Lombardia, Toscana e Abruzzo	112
2.	<b>Le dimore storiche tra vocazione agroalimentare e aree interne</b>	123
2.1	L'attività agricola, i percorsi enogastronomici e il Made in Italy	123
2.2	I piccoli comuni in area interna	147
3.	<b>Gli investimenti nel patrimonio culturale privato</b>	159
3.1	Le spese ordinarie e le spese straordinarie nel 2024	159
3.2	La propensione agli investimenti nella valorizzazione e l'impatto degli incentivi statali	164
3.3	Il Fundraising pubblico e privato	172
4.	<b>Raccomandazioni</b>	199
	<b>Bibliografia</b>	211



Castello Dentice di Erasso - San Vito dei Normanni, Brindisi









Villa Caramello - Villa Caramello – loc. Caramello - Fontana Pradosa –  
Castelsangiovanni, Piacenza





# Prefazione

La sesta edizione del Rapporto dell'Osservatorio sul Patrimonio Culturale Privato conferma ancora una volta il valore di questo strumento unico nel suo genere: un'importante occasione di raccolta, analisi e restituzione di dati approfonditi sul patrimonio culturale privato in Italia. Un risultato reso possibile grazie alla partecipazione attiva dei Soci dell'A.D.S.I., che rappresentano, con le loro dimore, storie, economie, identità e bellezza diffuse capillarmente nei nostri territori.

Le dimore storiche costituiscono da secoli un presidio culturale, economico e sociale. Ancorate ai luoghi, testimoni del passato e motori del presente, contribuiscono concretamente allo sviluppo delle comunità locali. Sono un modello architettonico e paesaggistico che dà forma all'idea stessa di benessere socio-economico. In Italia, rappresentano una realtà unica: potremmo definirle la sola "industria" ad avere almeno uno "stabilimento culturale" in ogni Comune, e certamente più di uno in ogni Provincia.

Un passo significativo è stato compiuto con l'iscrizione dell'A.D.S.I. al RUNTS (Registro Unico Nazionale del Terzo Settore), che ha trasformato l'Associazione in un vero e proprio Ente del Terzo Settore. Questo nuovo status permette di rafforzare la capacità progettuale, accedere a bandi nazionali ed europei e valorizzare ulteriormente il patrimonio culturale privato come bene comune, in una logica di sostenibilità economica e sociale. Un passaggio necessario, nella speranza che la gestione delle dimore storiche non debba più fondarsi su equilibri precari o strategie di "sopravvivenza", ma possa contare su basi strutturali e durature.

I dati dell'Osservatorio confermano la straordinaria presenza del patrimonio culturale privato nelle aree interne del Paese. Con oltre 2 milioni di visitatori registrati nelle dimore situate in piccoli Comuni sotto i 5.000 abitanti (che rappresentano il 70% del totale dei Comuni italiani), emerge chiaramente il ruolo strategico di queste realtà per il rilancio dei territori marginali. In media, sono presenti più di due dimore storiche per ogni piccolo Comune.

Questo legame tra patrimonio e territorio è un asse strategico per lo sviluppo locale: dove c'è cultura, c'è anche economia, turismo di qualità, dialogo con l'ambiente e coesione sociale. Le dimore storiche non sono solo eredità del passato, ma luoghi vivi di esperienza, narrazione e innovazione.

Il Rapporto avanza proposte chiare. Tra queste, la richiesta di esenzione IMU per le dimore situate nelle aree interne o in Comuni sotto i 2.000 abitanti, soprattutto laddove svolgono

attività culturali aperte al pubblico. Una misura di costo contenuto, ma di grande impatto sociale e territoriale.

Si sottolinea anche l'urgenza di estendere il "social bonus" (art. 81 del Codice del Terzo Settore) alle erogazioni liberali a favore del patrimonio culturale privato vincolato, al pari di quanto già avviene per il patrimonio pubblico. È una raccomandazione rivolta agli Organi decisori, affinché il principio di sussidiarietà orizzontale previsto dall'art. 118, comma 3 della Costituzione, trovi finalmente piena applicazione.

Un altro elemento chiave è la necessità di nuove forme di sostegno economico. Il patrimonio culturale privato, oggi, è ancora sostenuto per l'85% da risorse personali dei proprietari, spesso con garanzie dirette e importanti esposizioni. Solo il 2% ha beneficiato di contributi pubblici. È urgente attivare strumenti come l'Art Bonus, il crowdfunding, il blended finance e il match funding. Sono queste le leve con cui attrarre le nuove generazioni, oggi più restie ad assumere oneri così rilevanti in solitudine.

Nonostante le difficoltà, il 68% dei rispondenti si dice favorevole all'apertura di un canale e-commerce per promuovere la propria attività. Inoltre, sei proprietari su dieci sono pronti a investire ulteriormente nelle loro dimore, a condizione di un contesto più favorevole. Questo dimostra una chiara volontà di crescita e di apertura al mercato.

A pochi anni dal cinquantesimo anniversario della sua fondazione, l'A.D.S.I. si conferma un attore trasversale nel promuovere conoscenza, bellezza e appartenenza. Un punto di

riferimento non solo per la tutela, ma anche per la costruzione di un nuovo modello di economia della cultura, come ricordato anche dal Sottosegretario all'Economia Federico Freni: "La vecchia e cara cultura non basta più... oggi serve un'industria della cultura."

Il Rapporto mette in luce anche le persistenti disparità tra patrimonio pubblico e privato, la difficoltà di attivare partenariati efficaci, e l'accesso ancora troppo limitato al credito per i proprietari.

Il nostro augurio è che Istituzioni, Enti e cittadini, attraverso la lettura di questa VI edizione dell'Osservatorio, possano riconoscere il valore autentico del patrimonio culturale privato, parte integrante dell'art. 9 della Costituzione. È in esso che si concentrano identità, economia, benessere e bellezza. Come ha spesso ricordato anche il Presidente Mattarella, la cultura è il cuore pulsante della nostra nazione: non solo memoria, ma motore di futuro.

Maria Pace Odescalchi  
*Presidente Nazionale ADSI*

# Prefazione

Il VI Rapporto dell'Osservatorio sul Patrimonio Culturale Privato rappresenta una tappa importante di un percorso di ricerca e analisi che contribuisce a far emergere, anno dopo anno, la ricchezza e la complessità del nostro patrimonio culturale privato. Confagricoltura esprime l'apprezzamento per un lavoro che si conferma indispensabile per comprendere e valorizzare la funzione economica, sociale e culturale delle dimore storiche italiane.

Le dimore storiche costituiscono molto più che un insieme di edifici vincolati: sono luoghi identitari, scrigni di memoria e di cultura che raccontano la storia del Paese. Esse custodiscono valori artistici e architettonici, ma al tempo stesso rappresentano poli di produzione e innovazione, motori di sviluppo per interi territori. La loro presenza nei borghi, nelle aree interne e nelle campagne italiane testimonia come la bellezza possa diventare fattore concreto di coesione sociale, di vitalità economica e di attrattività turistica.

Il Rapporto fotografa con chiarezza la trasformazione in atto: sempre più dimore storiche si aprono al pubblico, ospita-

no eventi, promuovono percorsi culturali ed enogastronomici, si attrezzano per l'accoglienza diffusa, favorendo un turismo esperienziale che dialoga con la comunità locale. In questo senso, la definizione di "museo diffuso" non è un'immagine retorica, ma una realtà che attraversa l'intero territorio nazionale, restituendo linfa a aree che rischierebbero altrimenti marginalità o abbandono.

Particolarmente rilevante è l'intreccio tra patrimonio culturale e vocazione agricola. In molte dimore, la produzione vitivinicola e agroalimentare non è un elemento secondario, ma parte integrante di una tradizione secolare che oggi si rinnova e si propone come leva per la competitività del Made in Italy. Cultura e agricoltura, insieme, danno vita a esperienze uniche che uniscono paesaggio, storia e qualità delle produzioni.

Accanto alle potenzialità, il Rapporto mette in luce anche le criticità: la complessità normativa, i costi di manutenzione, le difficoltà di accesso a risorse finanziarie, la frammentarietà degli strumenti di sostegno. Perché questo patrimonio possa realmente esprimere il proprio potenziale, è necessario un cambio di paradigma: passare dalla logica della mera conservazione a una visione in cui la valorizzazione culturale si coniuga con la sostenibilità economica e gestionale.

In questa prospettiva, assumono grande rilievo le raccomandazioni formulate dall'Osservatorio: incentivare attività economiche legate alle dimore, sostenere i piccoli comuni e le aree interne, favorire strumenti innovativi di finanza d'impat-

to, semplificare le procedure e accompagnare i proprietari in processi di digitalizzazione e apertura al mercato globale.

Guardare alle dimore storiche come risorsa per il futuro significa riconoscerne il ruolo di laboratori di sviluppo sostenibile, di ponti tra generazioni, di spazi dove la storia si intreccia con l'innovazione. È un impegno che riguarda le istituzioni, le comunità locali, il mondo della cultura e dell'economia.

Il VI Rapporto dimostra che questo percorso è possibile. La sfida è trasformare un patrimonio straordinario da bene da tutelare a bene da attivare, per renderlo non solo memoria del passato, ma protagonista del domani.

Massimiliano Giansanti  
*Presidente Confagricoltura*







Palazzo del Prete di Belmonte - Venafro, Isernia



# Prefazione

Riveste particolare interesse, in questa sesta edizione del Rapporto sul patrimonio culturale privato, il focus che è stato realizzato sul tema delle locazioni di breve periodo, che si aggiunge alle altrettanto importanti rilevazioni riguardanti quelle di lunga durata.

Gli affitti brevi sono al centro dell'attenzione dei media e della politica italiani ormai da molti anni. L'approccio dei più è solitamente dirigista e vincolistico, quando non punitivo. "Vanno regolamentati", è l'espressione che si ascolta e si legge con maggiore frequenza, quasi sempre a conclusione di "analisi" zeppe di luoghi comuni, di affermazioni indimostrate e di riflessi ideologici.

"Vanno regolamentati". Come se nel nostro Paese, negli ultimi dieci anni, non vi fosse stato un profluvio di norme che hanno riguardato ogni aspetto del fenomeno. Facciamo un breve elenco della sola legislazione statale (tenendo fuori, pertanto, le numerose e almeno altrettanto frequenti regolamentazioni regionali e comunali): 2017: obbligo di ritenuta fiscale alla fonte in capo ai proprietari; 2017: obbligo di tra-



smissione all'Agenzia delle entrate dei dati relativi ai contratti stipulati; 2017: obbligo di applicazione dell'imposta di soggiorno, con relative comunicazioni; 2018: obbligo, sanzionato penalmente, di comunicazione alla pubblica sicurezza dei dati degli alloggiati; 2019: istituzione della banca dati degli "immobili destinati alle locazioni brevi"; 2019: previsione di un codice identificativo per ogni immobile destinato alla locazione breve (CIN); 2020: obbligo di trasformazione del proprietario in imprenditore in caso di locazione di più di quattro unità immobiliari "destinate alla locazione breve"; 2022: possibilità, per il Comune di Venezia, di limitare il diritto alla locazione breve; 2023: aumento, dal 21% al 26%, della cedolare secca a partire dal secondo immobile; 2023: nuovi obblighi in materia di CIN, che si aggiungono a quelli relativi ai singoli codici imposti a livello regionale e comunale; 2023: obbligo di dotarsi di dispositivi per la rilevazione di gas combustibili e del monossido di carbonio "funzionanti" nonché di estintori portatili "a norma di legge".

Come è evidente, l'esigenza sarebbe semmai quella di de-regolamentare, vista la giungla di disposizioni in essere sia a livello nazionale, sia a livello territoriale. Sennonché, l'espressione "regolamentare" è in realtà una foglia di fico che nasconde la vera aspirazione di chi la utilizza, che è invece quella di indirizzare, controllare, limitare, vietare. Ma anche questa ipocrisia fa parte del gioco.

In questo quadro, risulta particolarmente istruttivo leggere alcune delle risposte fornite dai proprietari di dimore

storiche alle domande formulate nell'ambito del consueto questionario.

In particolare, alla domanda "Ha riscontrato difficoltà nell'adeguarsi alla normativa sugli affitti brevi?", il 46,3% dei rispondenti segnala delle criticità. Fra questi, il 26,8% imputa le difficoltà a complessità burocratiche e amministrative, un ulteriore 14,6% menziona gli elevati costi di adeguamento, elemento che può incidere significativamente soprattutto su immobili storici vincolati, e un 4,9% richiama altri motivi.

Approfondendo, poi, le difficoltà di adeguamento alla nuova normativa sul Cin (il Codice identificativo azionale, introdotto nel 2023), quasi il 30% dei proprietari riferisce difficoltà; fra questi, la quota più rilevante (19,5%) riguarda l'attribuzione del Cin stesso, ostacolata da adempimenti complessi quali la preventiva autorizzazione del Cir (il Codice identificativo regionale), la raccolta della documentazione catastale e urbanistica e gli obblighi di comunicazione alle autorità di pubblica sicurezza (Questura e Prefettura). Difficoltà minori, ma comunque presenti, riguardano gli adeguamenti impiantistici.

La realtà è che – come segnalano con forza i proprietari che hanno risposto al questionario – la locazione breve, nella fattispecie una dimora storica, contribuisce alla valorizzazione del territorio circostante. Ed è interessante, in questo senso, leggere delle collaborazioni instaurate nei vari territori con ristoranti, aziende agricole, cantine, produttori locali, guide turistiche, tour operator, società di servizi, musei, parchi ecc.

Come scrive Gaetano Masciullo nelle conclusioni del suo libro “La libertà abita qui – Case, affitti brevi e diritto di proprietà” (Liberilibri, 2025), “gli affitti brevi possono generare significativi benefici sociali e culturali, promuovendo il dialogo interculturale, la solidarietà e la coesione sociale. Questi scambi arricchiscono le comunità, favorendo la rigenerazione urbana, la creazione di *hub* culturali e la valorizzazione delle tradizioni locali. Sebbene presentino sfide, se gestiti con equilibrio e principi etici, gli affitti brevi possono contribuire a una società più aperta, inclusiva e rispettosa, abbattendo barriere culturali e sociali”.

Per far sì che il patrimonio culturale privato, che questo rapporto fotografa e analizza, mantenga nel tempo la sua straordinaria bellezza, occorre che sia vivo. E gli affitti brevi sono una delle forme per ottenere questo risultato.

L’alternativa – che nessuna persona di buon senso dovrebbe augurarsi – è quella che in troppi fingono di ignorare, ma che una sentenza della Corte di cassazione ha recentemente portato all’attenzione di tutti.

Oltre dieci anni fa la Confedilizia iniziò a segnalare il fenomeno – fino a poco tempo prima impensabile – della rinuncia alla proprietà immobiliare, che si aggiungeva a quello della (volontaria) riduzione in ruderi degli edifici.

In un’audizione parlamentare del 2015 scrivevamo: ‘Sono sempre più frequenti, da parte dei proprietari, i tentativi di avvalersi di un diritto garantito dal codice civile ma che sinora era privo di qualsiasi interesse: quello di rinunciare alla

proprietà dei propri beni per sottrarsi agli accresciuti oneri – soprattutto di tipo tributario – che sugli stessi gravano, in assenza di qualsiasi redditività e nell'impossibilità, per assenza di domanda, sia di vendere il bene sia di concederlo in locazione'.

Il paradosso – e pure questo denunciavamo allora – era che in Italia risultava difficile persino liberarsi di una proprietà, per una serie di ragioni giuridiche. Tanto che – con la sentenza n. 23093 dell'11 agosto 2025 – sono arrivate ad occuparsi della questione, come si accennava, addirittura le Sezioni Unite della Suprema Corte, districando la matassa.

Ma certa politica e certa stampa non capiranno ancora. E continueranno a pensare, a dire e a scrivere che possedere un immobile è sempre sinonimo di ricchezza. Da tassare persino quando quell'immobile non può essere né utilizzato, né locato, né venduto. E da ostacolare quando – come nel caso degli affitti brevi – il proprietario trova un modo per trarne un reddito, al contempo valorizzando il bene e ciò che lo circonda.

Giorgio Spaziani Testa  
*Presidente Confedilizia*









Villa Elodia - Trivignano Udinese, Udine



# Prefazione

Il VI Rapporto dell'Osservatorio sul Patrimonio Culturale Privato offre una fotografia preziosa dello stato e delle prospettive delle dimore storiche italiane, restituendone la funzione di custodi di memoria e, al tempo stesso, di motori di sviluppo economico, sociale e culturale. Le pagine di questo lavoro dimostrano come il patrimonio storico-artistico privato non rappresenti soltanto un'eredità da tutelare, ma una risorsa viva e generativa, capace di attivare nuove economie, rianimare i territori e rafforzare l'identità collettiva del Paese.

La Fondazione Pescaraabruzzo, da sempre impegnata nella valorizzazione del patrimonio culturale e nella promozione della conoscenza, si riconosce pienamente nello spirito di questo rapporto. L'Imago Museum di Pescara, di proprietà dell'Istituto, dimora storica riconosciuta e polo culturale della città e del Medio adriatico italiano, rappresenta un esempio concreto di come sia possibile trasformare un bene vincolato in un luogo dinamico, aperto al dialogo internazionale e al servizio della comunità.

In un tempo in cui la conservazione da sola non è più sufficiente, occorre adottare una visione capace di coniugare tutela, valorizzazione, innovazione e sostenibilità. Il contributo di questo Rapporto va in tale direzione, indicando percorsi di sviluppo che meritano di essere attenzionati e condivisi. È solo attraverso un'azione sinergica tra istituzioni pubbliche, enti di diritto privato come le fondazioni, imprese e cittadini che il "museo diffuso" delle dimore storiche italiane potrà esprimere appieno il suo straordinario potenziale.

Nicola Mattoscio

*Presidente Fondazione Pescarabruzzo*

# Executive Summary

## *L'indagine annuale sulle dimore storiche private*

Il VI Rapporto dell'Osservatorio sul Patrimonio Culturale Privato, promosso dalla Fondazione per la Ricerca Economica e Sociale ETS con il contributo dell'Associazione Dimore Storiche Italiane (ADSI), Confagricoltura, Confedilizia e Fondazione Pescarabruzzo, fotografa lo stato e l'evoluzione delle dimore storiche private italiane sottoposte a vincolo. L'indagine annuale, riferita all'evoluzione del mercato nel 2024, si è basata, come di consueto, su un questionario somministrato agli oltre 4.000 soci di ADSI; il campione selezionato, pari a 614 rispondenti, è stato pesato per regione e tipologia di bene grazie all'algoritmo IPFP (*Iterative Proportional Fitting Procedure*), per una rappresentatività riferita a 36.417 immobili estratti dalla banca dati "Vincoli in Rete" messa a disposizione del Ministero della Cultura.

Tutte le percentuali presentate e commentate in questo rapporto sono dunque riferite a questo universo, mentre le stime sulla consistenza di quello che è stato definito il più

grande “museo diffuso d’Italia” sono rapportate ad un universo più ampio pari a circa 45mila dimore private, tante sono quelle rilevate all’interno della menzionata banca dati “Vincoli in Rete” come di proprietà privata (esclusi i beni ecclesiastici).

### ***La composizione e la distribuzione del patrimonio***

La maggior parte dei beni è rappresentata da palazzi (40,2%), ville (33,7%) e castelli (11,2%), con una significativa concentrazione in Veneto, Toscana, Emilia-Romagna e Marche, mentre le province più rappresentate sono Firenze e Bologna.

Il 40,7% è situato in borghi storici e il 22% in aree interne. Quest’ultimo dato sottolinea ancora una volta la pervasività del museo diffuso su tutto il territorio nazionale e la centralità dello stesso nelle aree più remote del Paese, dove talvolta possono rappresentare l’unica fonte di attrattività di flussi turistici e dunque volano per la ripresa dello sviluppo economico e sociale delle collettività locali. Per contro il posizionamento di una dimora storica in suddette aree può rappresentare un notevole freno alla sua valorizzazione se non inclusa in iniziative volte a facilitarne la fruizione (comunicazione digitale, infrastrutture viarie ecc.).

### ***Destinazione e uso delle dimore storiche private***

Il 56,1% dei beni è utilizzato a scopo abitativo dai proprietari. Il 35% è destinato invece a locazione, prevalentemente a lungo termine (65,7%), con contratti liberi (58,1%) o contratti

regolamentati ex legge n. 431 del 1998 (41,9%). Il fatto che oltre la metà delle dimore sia tuttora abitata dai loro proprietari da un lato rappresenta una garanzia per la manutenzione e la conservazione del bene, ma dall'altro pone limiti fisiologici allo sviluppo delle attività economiche e sociali e di questo se ne tiene conto nelle successive stime sul potenziale di sviluppo del settore.

Un altro elemento da tenere in conto deriva dalla scarsa adattabilità alle esigenze moderne delle dimore storiche, dai vincoli normativi e da costi elevati e burocrazia. Relativamente alle locazioni, inoltre, l'8% dei proprietari segnala problemi nel rientrare in possesso dell'immobile alla scadenza dei contratti.

Un focus regionale ha inoltre messo in evidenza come in Toscana si registri la maggiore attività imprenditoriale strutturata (con codice ATECO); in Abruzzo prevalga la localizzazione nei piccoli comuni e la formula della locazione breve, mentre in Lombardia vi sia il maggiore equilibrio tra centro storico e zona rurale, con una buona presenza di attività occasionali (senza codice ATECO).

### ***Le dimore storiche al centro dello sviluppo economico e sociale locale***

Le dimore storiche si confermano motori di sviluppo locale, specie in aree interne e rurali. Il 48,8% ha attivato collaborazioni con operatori enogastronomici, il 41,5% con guide turistiche e il 31,7% con operatori *outdoor*.



Nel complesso, il 60% delle dimore svolge attività produttive, di cui il 20% in forma d'impresa (con codice ATECO). I settori principali sono: la ricettività e la gestione immobiliare (45,7%), l'agroalimentare e vitivinicolo (17,3%), la gestione culturale del bene (13%), gli eventi e le cerimonie (9,3%).

La quota di dimore senza attività è scesa dal 53% (2021) al 41% (2025), mentre cresce il numero di proprietari intenzionati ad avviare nuove attività. Si stimano circa 7.000 nuove potenziali attivazioni se sostenute da incentivi per le ristrutturazioni e il recupero delle aree delle dimore attualmente non utilizzate.

### *Il museo diffuso*

Nel 2024, il 45% dei beni ha ospitato almeno un evento, con una media di 14,7 eventi per dimora (in aumento rispetto al 2023). Il 37% ha offerto eventi gratuiti o sociali. Le visite culturali sono in aumento: il 41,9% delle dimore ha ricevuto almeno un visitatore, con una media di 1.849 visitatori all'anno per dimora, anche se i giorni di apertura si sono ridotti (media: 57 giorni annui).

Si stimano complessivamente oltre 35 milioni di visitatori nel 2024. Un dato, questo, che certifica una sensibile crescita rispetto a quella dell'anno precedente, che dunque promette di confermare una tendenza a ritornare nei prossimi anni sui livelli pre pandemici, quando i visitatori delle dimore storiche

hanno superato i 45milioni, rappresentando circa la metà dell'offerta museale italiana.

L'accessibilità scolastica è invece ancora limitata: il 42% dei beni non ha ricevuto scolaresche nel 2024.

### ***La nuova sfida degli affitti brevi***

Circa 3.700 dimore effettuano locazioni brevi, il 46,3% ha registrato un aumento della domanda. La promozione avviene principalmente tramite piattaforme digitali (75%) e siti web dedicati (68%).

Il contributo delle dimore storiche alla valorizzazione dei territori è fortemente percepito: l'80,5% dei proprietari ritiene che l'attività di locazione breve favorisca lo sviluppo culturale ed economico locale. Le dimore attivano, infatti, collaborazioni con il settore enogastronomico (48,8%); guide turistiche e *tour operator* (41,5%) ed esperienze *outdoor* e naturalistiche (31,7%).

Tuttavia, molti operatori lamentano ostacoli normativi, in particolare per l'adeguamento al Codice Identificativo Nazionale (CIN). Altre criticità riscontrate sono la rigidità strutturale degli immobili storici, gli elevati costi di manutenzione, i vincoli urbanistici e autorizzativi, la scarsa domanda nei territori meno attrattivi e l'inadeguatezza delle piattaforme di locazione breve.

I proprietari auspicano dunque semplificazioni normative, agevolazioni fiscali (cedolare secca al 10%, riduzione IMU),

norme ad hoc per gli immobili vincolati e una maggiore coerenza tra livelli istituzionali.

### ***La vocazione agricola e rurale***

Le dimore storiche private italiane, spesso situate in piccoli comuni rurali, rappresentano un importante ponte tra cultura, agricoltura e turismo. La loro ubicazione strategica e la capacità di attivare economie locali rendono queste proprietà presidi di sviluppo sostenibile.

Oltre una dimora su quattro è collocata in borghi con meno di 5.000 abitanti, contribuendo a contrastare l'*overtourism* delle grandi città grazie a un'offerta turistica *slow* ed esperienziale, fortemente legata al paesaggio, alle tradizioni e alla qualità agroalimentare.

Secondo i risultati dell'indagine 2025, l'attività agricola è contenuta in un numero limitato di dimore (il 4,6%), prevalentemente nel settore della viticoltura e produzione di vino autoctono (36%) e nella produzione di cereali e olivicoltura (21% ciascuna).

Il 30% vende i propri prodotti solo sul mercato interno; il 25% esporta meno del 10%; il 21% esporta tra il 30% e il 50%. A livello nazionale, i principali mercati esteri per il vino italiano sono gli Stati Uniti, seguiti dai Paesi UE. Tuttavia, tra le dimore storiche: l'80% indica l'Europa come mercato principale; solo il 15% gli USA e il 5% l'Asia.

Il 39% delle dimore con attività agricola ottiene oltre tre quarti del proprio reddito da essa, a conferma che si tratta spesso di un'attività strutturata, e non marginale. Il dato è in crescita rispetto al 2023 (+17%), in linea con il trend nazionale di aumento della produzione agricola e del valore aggiunto.

La vendita diretta in azienda è il canale preferito (38%), seguita dalla vendita online ed esportazione tramite intermediari (23%). Tuttavia, l'e-commerce rappresenta ancora una fetta marginale del fatturato e oltre la metà degli intervistati dichiara che meno del 10% delle entrate deriva dall'online.

Nonostante ciò, il 61% dei rispondenti è favorevole alla creazione di un canale e-commerce unico dedicato ai prodotti delle dimore storiche, a dimostrazione dell'interesse a migliorare visibilità e distribuzione, pur con riserve operative da approfondire.

Tra i proprietari con attività vitivinicola, tutti offrono anche percorsi di degustazione e l'effetto è tangibile: l'85% ha registrato un aumento delle visite, di cui quasi un terzo superiore al 30%, prevalentemente concentrate in visite a cantine e aziende (50%); promozione turistica del territorio (30%); eventi e percorsi nei vigneti (10%).

Le esperienze maggiormente proposte includono: abbonamenti vino-cibo locale (33%); eventi tematici o culturali legati al vino (20%); trekking tra vigneti e percorsi naturalistici (13%); eventi esclusivi con chef e sommelier (13%). Meno diffusi i percorsi di benessere e vendemmia attiva (7% ciascuna).

I visitatori provengono in modo equilibrato dall'Italia e dall'estero. Il target principale ha età tra i 31 e i 64 anni, mentre i giovani (18-30 anni) sono in calo, e ciò suggerisce di programmare iniziative volte ad attrarre nuovi segmenti attraverso esperienze più dinamiche e coinvolgenti.

Le leve per incrementare questo settore sono state evidenziate dai proprietari e in sintesi consistono in una auspicata maggiore digitalizzazione, il rafforzamento dei canali di export e promozione, attenzione ai giovani e alle nuove forme di turismo attivo e infine sostegno istituzionale e strategie condivise per integrare cultura, agricoltura e territorio.

### ***Il ruolo della finanza di impatto e del fund raising***

L'indagine 2025 esplora per la prima volta in modo sistematico l'interazione tra patrimonio culturale privato e strumenti di finanziamento alternativi, come fundraising, crowdfunding, Art Bonus, fondazioni bancarie e finanza d'impatto, evidenziando barriere, potenzialità e prospettive.

Tradizionalmente, il sistema culturale italiano si è basato su finanziamenti pubblici e un forte intervento statale. Tuttavia, il patrimonio privato è rimasto ai margini, soggetto a vincoli ma privo di adeguati sostegni economici diretti. Dal 2000 in poi (soprattutto con i fondi UE e il PNRR), è iniziato un cambio di paradigma: le dimore storiche private sono diventate potenziali beneficiarie di fondi, ma solo se in grado di garan-

tire fruizione pubblica, progettualità di qualità e sostenibilità gestionale.

In questo contesto evolutivo, il *fundraising* e la finanza mista rappresentano una nuova via, e tali strumenti non sono più visti come misure emergenziali, ma come strumenti strategici per la sostenibilità del settore. Le nuove modalità di finanziamento includono: bandi pubblici con obbligo di co-finanziamento; sponsorizzazioni culturali (art. 120 Codice Beni Culturali); mecenatismo fiscale (Art Bonus); finanza d'impatto, orientata a generare valore sociale oltre che economico; *Crowdfunding*, ancora poco sviluppato nel settore culturale privato.

In tale ambito, l'indagine 2025 registra tuttavia un forte ritardo nell'utilizzo di questi strumenti. L'85,4% dei proprietari usa tuttora esclusivamente risorse proprie; solo il 6,3% ha ricevuto contributi privati una tantum (es. Airbnb Heritage); meno di un terzo ha avuto accesso a fondi pubblici, con tempi di attesa anche superiori ai dodici mesi; solo il 4% ha usufruito di fondi da fondazioni bancarie; Il 99% non ha mai fatto *fundraising* e il 97,5% non ha mai avviato campagne di *crowdfunding*.

Questa situazione è da ricondurre principalmente alla sfiducia nei bandi pubblici per variazioni in corso d'opera (35,3%); alla scarsa conoscenza delle opportunità (18%); all'esclusione dai bandi (14,2%); e a difficoltà nel costruire relazioni stabili con la PA.

Nonostante la presenza attiva di 88 Fondazioni bancarie, capaci di erogare tra l'1,5% e il 3% del proprio patri-

monio, solo una minima parte dei proprietari di dimore storiche ha accesso ai loro strumenti. Il potenziale è elevato, ma manca una connessione strutturata tra offerta e destinatari.

### *Le principali azioni da compiere per sostenere lo sviluppo locale che ruota attorno alle dimore storiche*

Investire nel patrimonio culturale privato non significa solo conservare il passato, ma sostenere lo sviluppo locale, rafforzando l'identità collettiva e riattivando il tessuto economico e sociale dei territori.

I dati raccolti dall'indagine 2025 forniscono una fotografia complessivamente positiva: il comparto delle dimore storiche private sta mostrando segnali di ripresa post-pandemica, ma continua a essere penalizzato rispetto al patrimonio pubblico, soprattutto in termini di riconoscimento, tutela e sostegno economico.

Le dimore storiche sono definite come un potenziale "museo diffuso" italiano, con un forte valore culturale, ma anche un importante motore di sviluppo economico locale che potrebbe essere ulteriormente valorizzato e "messo in gioco" seguendo cinque direttrici.

#### **1. Favorire l'attivazione economica delle dimore storiche**

Molti proprietari dichiarano di non svolgere alcuna attività commerciale, ma circa un quarto si dice interessato a farlo in

futuro. Le principali difficoltà sembrano legate ai costi elevati per adeguamenti strutturali e avviamento. La raccomandazione è quella di considerare l'introduzione di incentivi specifici per chi intende avviare attività economiche nelle dimore storiche, specialmente nel turismo culturale, nell'organizzazione di eventi o nella gestione ricettiva.

## **2. Rilancio delle aree interne e dei piccoli comuni**

Molte dimore si trovano in borghi e comuni sotto i 5.000 abitanti, ovvero nelle cosiddette aree interne. Si stima che nel 2024 oltre due milioni di visitatori abbiano frequentato dimore in queste zone, generando ricadute economiche significative. La raccomandazione è quella di prevedere una esenzione IMU per dimore in aree interne (con un impatto sull'erario marginale), con eventuali compensazioni ai comuni beneficiari. Ulteriori incentivi possono essere previsti per dimore che partecipano a iniziative sociali, culturali o legate al "Turismo delle Radici".

## **3. Regolamentare e incentivare gli affitti brevi**

È evidente la crescita degli affitti brevi in dimore storiche (circa 4.000 attualmente attive), accanto a oltre 10.000 locazioni a lungo termine. Questo settore ha grandi potenzialità economiche, come dimostrato dallo studio Nomisma sull'indotto di Airbnb. La raccomandazione è quella di non ostacolare il mercato degli affitti brevi, ma anzi incentivarlo per le dimore nei piccoli centri, dove può contribuire allo sviluppo



turistico sostenibile e alla rigenerazione urbana e talvolta rappresenta l'unica fonte di attrazione per la realtà locale.

#### 4. Sostenere il Made in Italy e l'agricoltura nelle dimore storiche

Molte dimore storiche sono anche aziende agricole che producono vino, olio o altri prodotti tipici, con tradizioni secolari. Tuttavia, solo un quarto di esse vende online, segnalando un ritardo nella digitalizzazione. La raccomandazione è quella di sostenere la transizione digitale dei produttori agricoli delle dimore storiche, migliorando le vendite online e aprendo nuovi mercati internazionali, soprattutto in un contesto di rischio per l'export verso gli USA.

#### 5. Attivare la finanza d'impatto per la cultura

Il settore delle dimore storiche si regge quasi esclusivamente su fondi propri dei proprietari: solo il 2% ha ricevuto contributi pubblici e il 68% non ha mai ottenuto prestiti. Questo limita fortemente le possibilità di sviluppo e valorizzazione. La raccomandazione è quella di promuovere strumenti di finanza d'impatto e modelli ibridi (es. *match funding*, *blended finance*, *equity impact*) per attrarre investitori privati, istituzioni e fondi dedicati alla cultura e allo sviluppo sostenibile. È necessario attivare un dialogo strutturato con il mondo finanziario per spiegare il potenziale delle dimore storiche come attori territoriali e culturali e immaginare la promozione di modelli misti (fondi pubblici + privati + filantropici); la progettazione condivisa con il Terzo Settore; la predisposizione di

Indicatori di impatto economico, sociale e culturale (es. BES, SROI); la creazione di comitati valutativi indipendenti e infine la formazione e accompagnamento per migliorare le competenze gestionali.

In conclusione, il Rapporto 2025 rinnova l'invito a considerare un cambio di paradigma: da beni passivi da conservare, le dimore storiche possono essere viste come beni comuni da attivare, valorizzando la loro funzione culturale, sociale ed economica. Le cinque raccomandazioni puntano a colmare le lacune normative e finanziarie che oggi limitano il pieno sviluppo di questo straordinario patrimonio privato.



Villa Imperiale  
- Monte San  
Bartolo, Pesaro



Palazzo Borio -  
Brescia



Palazzo Arzberg  
Freihaus -  
Novella, Trento



Palazzo Arcieri  
Bitonti - San  
Mauro Forte,  
Matera

# OSSERVATORIO PATRIMONIO CULTURALE PRIVATO

## VI RAPPORTO 2025

1. Il censimento del patrimonio culturale privato sottoposto a vincolo
2. Le dimore storiche tra vocazione agroalimentare e aree interne
3. Gli investimenti nel patrimonio culturale privato
4. Raccomandazioni



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

## 1.1 L'indagine campionaria CAWI sulle dimore storiche: metodologia utilizzata e stime a livello nazionale

La Fondazione ha condotto anche nel 2025 la sua consueta indagine annuale sul patrimonio culturale privato vincolato, quest'anno alla sua sesta edizione. Il questionario è stato rivolto esclusivamente a proprietari di immobili culturali o di giardini/parchi vincolati e privati aderenti all'Associazione Dimore Storiche Italiane (ADSI) che attualmente consta di 4.128 soci. Non sono quindi oggetto di analisi i beni mobili né i beni architettonici non edili (come ponti, fontane, cinte murarie, piazze...).

Ogni questionario compilato si riferisce a solo un singolo immobile culturale o giardino/parco vincolato del proprietario rispondente. Nel caso in cui il compilante fosse risultato proprietario di più beni, è stato richiesto di compilare il questionario tante volte quanto è il numero di beni di cui lo stesso dispone.



La struttura del questionario è stata basata sulle necessità e sulle criticità emerse nel corso di prodromiche riunioni bilaterali e sessioni plenarie con i rappresentanti dell'Associazione Dimore Storiche Italiane (ADSI), Confagricoltura e Confedilizia in seno al Comitato Scientifico dell'Osservatorio Patrimonio Culturale Privato (OPCP). Sono state prese in considerazione anche le osservazioni provenienti dalle delegazioni territoriali di ADSI e dalle istanze evidenziate dai partecipanti all'indagine 2024 e successivi dibattiti. Questo è stato possibile grazie all'inserimento di una sezione aperta nel questionario, dedicata a fornire una valutazione dell'esperienza compilativa e suggerimenti per evidenziare eventuali spunti da sviluppare per il prosieguo del progetto di ricerca.

I focus dell'indagine sul patrimonio culturale privato sono riassumibili nei seguenti punti:

- Rete di accoglienza e di affitto o di comodato d'uso;
- Patrimonio immobiliare non utilizzato e su beni collabenti o ruderi;
- Produzione agroalimentare, percorsi enogastronomici e made in Italy;
- Finanziamenti pubblici e privati e il contributo delle fondazioni bancarie;
- Bonus e agevolazioni per le spese e investimenti per manutenzione ordinaria e straordinaria.

Il questionario è articolato in 102 domande e ha portato alla raccolta di 614 risposte fornite, in forma anonima, dai

proprietari di dimore storiche private sottoposte a vincolo, corrispondenti al 14,8% dei soci ADSI. Le domande sono state somministrate con metodologia CAWI (Computer-Assisted Web Interviewing) e, attraverso la funzione di “salto di sezione in base alla risposta” (*branching logic*) prevista dalla piattaforma Google Forms, è stato possibile indirizzare i rispondenti a percorsi differenziati del questionario in base alla pertinenza delle domande rispetto al profilo dichiarato. In questo modo, il numero effettivo di domande visualizzate varia in funzione del profilo del compilatore evitando così quesiti non pertinenti per il rispondente e riducendo il carico cognitivo complessivo.

La partecipazione all'indagine è avvenuta su base volontaria, pertanto, poiché il campione è di tipo auto-selezionato, per mitigare distorsioni e rendere le stime più rappresentative della popolazione di riferimento, è stata applicata una procedura di pesatura basata sull'algoritmo IPFP (*Iterative Proportional Fitting Procedure*). Tale tecnica è particolarmente indicata per campioni non probabilistici e permette di correggere disallineamenti rispetto alla struttura della popolazione su variabili chiave. In questo caso, l'IPFP è stato utilizzato per allineare le distribuzioni del campione a quelle della popolazione target sulle variabili “regione” e “tipologia di bene”, desumibili dall'archivio “Vincoli in Rete” (da ora ViR) aggiornato al 2025.

Si rimarca che, prima di eseguire l'IPFP, nel dataset di popolazione sono state mantenute solo le combinazioni di regione

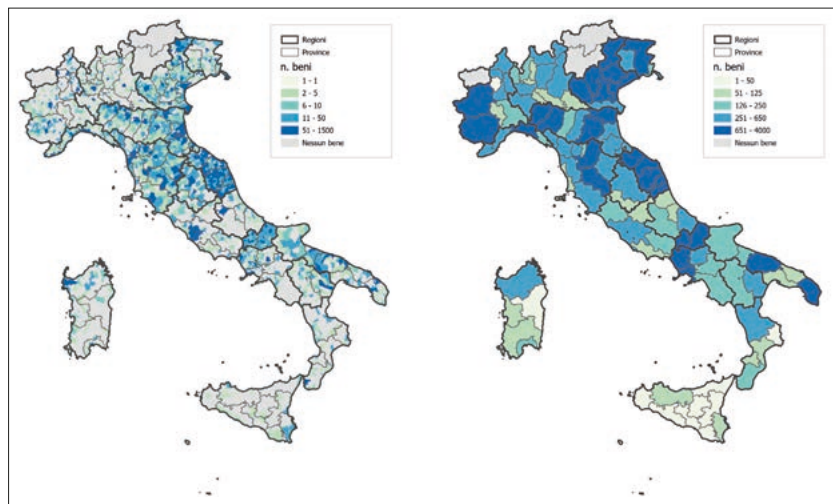
e tipologia di bene effettivamente osservate nel campione. L'algoritmo IPFP è stato quindi applicato per adeguare i pesi del campione alla distribuzione della popolazione limitata a queste combinazioni comuni. Di conseguenza, la popolazione di riferimento considerata nel calcolo dei pesi dei rispondenti al questionario risulta pari a 36.417 unità, corrispondenti alle combinazioni condivise con il campione, permettendo ai pesi risultanti di generalizzare i risultati del questionario sul sottoinsieme di popolazione coerente con le distribuzioni note, evitando distorsioni dovute a categorie di popolazione non presenti nel campione originale.

Tale discrepanza è riconducibile a un processo di esclusione progressiva, in cui in primo luogo dal totale di beni immobili privati e non a scopo di lucro presenti su ViR, pari a 55.990 (vedi mappe nella figura sottostante), si sono escluse dal totale delle unità registrate sul portale 'Vincoli in Rete' i beni appartenenti a tipologie non contemplate nel questionario, come fabbriche, piloni, fienili, ecc., riducendo l'universo nazionale a 46.009. Infine, sono state eliminate tutte le combinazioni regione/tipologie non presenti tra i rispondenti, portando il totale, come prima evidenziato, a 36.417. Percentuali e dati sono dunque rapportati a questo ultimo universo. Poiché, tuttavia, la copertura assicurata da Vincoli in Rete non è omogenea sul territorio nazionale e il percorso di digitalizzazione dei vincoli è tuttora in corso presso le Sovrintendenze, per offrire una panoramica più completa di quello che è stato definito il "museo diffuso",

si è fatto ricorso talvolta e per i dati macro a stime (indicate come tali) basate sull'intero universo dei 46.009 beni per i quali, ogni anno, vengono monitorati gli aggiornamenti relativi alla loro digitalizzazione attraverso la piattaforma Vincoli in Rete.

Attraverso questi aggiornamenti dei vincoli registrati sul portale *Vincoli in Rete*, è stato possibile stimare per provincia e comune il numero dei beni vincolati in Italia. Si registra una significativa concentrazione nelle regioni Marche, Veneto, Toscana ed Emilia-Romagna.

Figura 1. Stima della distribuzione dei beni vincolati nel 2025 per comune e provincia (sul totale di 55.990 beni immobili privati e non a scopo di lucro presenti su ViR)

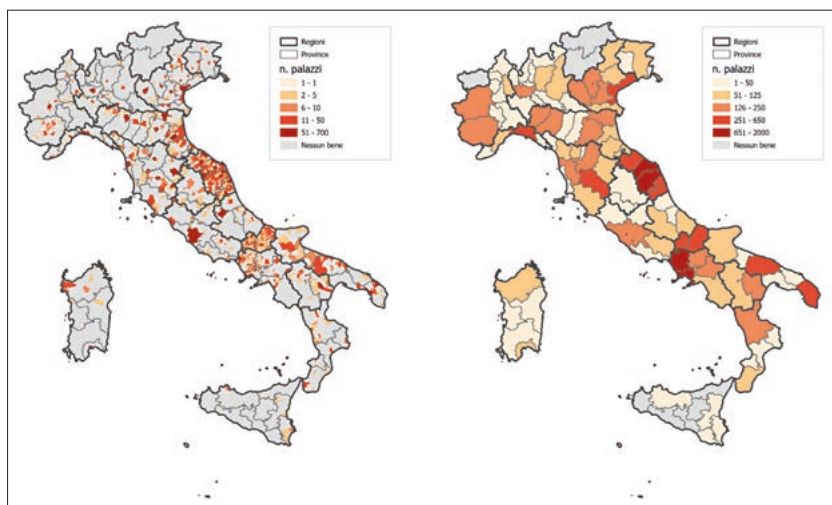


Fonte: Elaborazione Osservatorio Patrimonio Culturale Privato 2025 Fondazione per la Ricerca Economica e Sociale su dati Vincoli in Rete

Di seguito si illustrano alcune mappe in cui si stima la collocazione dei beni vincolati, sempre per provincia e comune, per le principali tipologie quali palazzi, ville e case.

I palazzi vincolati sono presenti in maniera elevata nell'area delle province di Ancona e Macerata nelle Marche e di Napoli e Caserta in Campania.

Figura 2. Stima della distribuzione dei beni vincolati della tipologia "Palazzi" nel 2025 per comune e provincia (su 13.283 palazzi privati vincolati)

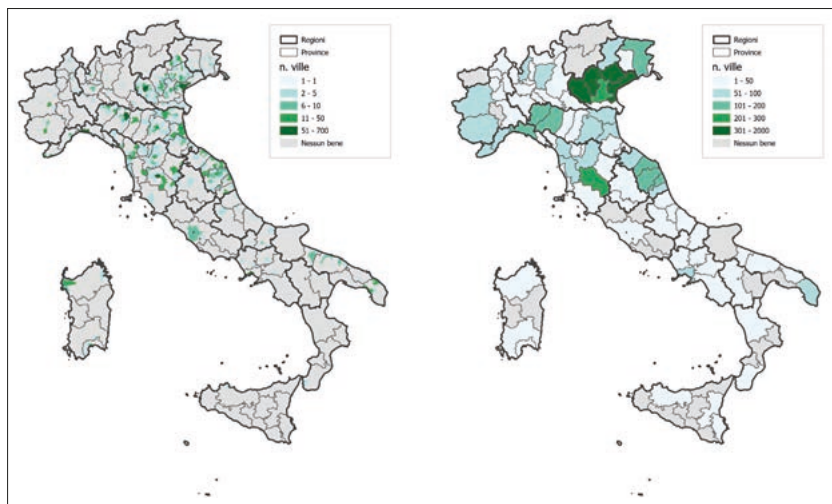


Fonte: Elaborazione Osservatorio Patrimonio Culturale Privato 2025 Fondazione per la Ricerca Economica e Sociale su dati Vincoli in Rete

Le ville vincolate sono invece particolarmente presenti nel territorio dell'entroterra veneto, celebre per le sue ville, molte

delle quali sono ancora conservate e tutelate dall'Istituto regionale Ville Venete.

Figura 3. Stima della distribuzione dei beni vincolati della tipologia "Ville" nel 2025 per comune e provincia (su 5.013 ville private vincolate)

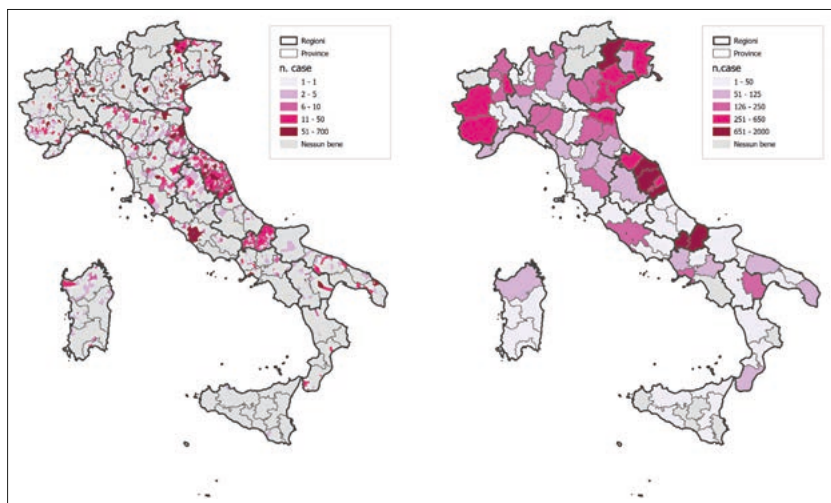


Fonte: Elaborazione Osservatorio Patrimonio Culturale Privato 2025 Fondazione per la Ricerca Economica e Sociale da dati Vincoli in Rete

In ultimo, le case vincolate registrate risalgono in maniera rilevante all'area delle province di Ancona, Macerata e Ascoli Piceno nelle Marche, alla regione Molise e al territorio bellunese in Veneto.



Figura 4. Stima della distribuzione dei beni vincolati della tipologia “Case” nel 2025 per comune e provincia (su 17.477 case private vincolate)



Fonte: Elaborazione Osservatorio Patrimonio Culturale Privato 2025 Fondazione per la Ricerca Economica e Sociale da dati Vincoli in Rete

## 1.2 L'Atlante del patrimonio culturale privato

### 1.2.1 L'ubicazione dei beni e l'universo di riferimento

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

1. Collocazione regionale e provinciale.
2. Dimensione del comune: da piccoli comuni sotto i 2 mila abitanti a grandi comuni sopra i 250 mila abitanti.

3. 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.
4. 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>1</sup>.
5. Area interna<sup>2</sup>: quantificazione in minuti della distanza del bene dal comune “Polo”, 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.

---

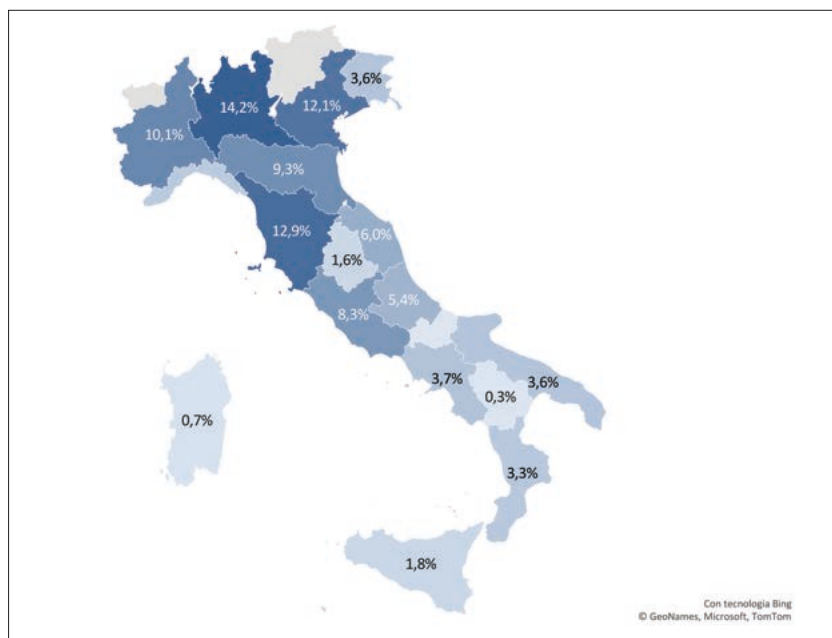
<sup>1</sup> Ministero della Cultura, *Linee di indirizzo sulle modalità attuative dell'intervento 2.1 “Attrattività dei borghi”, M1C3 Turismo e Cultura del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR)*, 2022. Sito web: <https://media.beniculturali.it/mibac/files/boards/be78e33bc8ca0c99bfff70aa174035096/PDF/Avvisi/Borghi/Linee%20di%20indirizzo%20Investimento%202.1-Attrattivit%C3%A0%20Borghi.pdf>

<sup>2</sup> CIPRESS, Aggiornamento 2020 della mappa delle aree interne. Nota tecnica Nuval, 14 febbraio 2022. Sito web: [https://politichecoesione.governo.it/media/2831/20220214-mappa-ai-2020-nota-tecnica-nuval\\_rev.pdf](https://politichecoesione.governo.it/media/2831/20220214-mappa-ai-2020-nota-tecnica-nuval_rev.pdf)

Riguardo alla collocazione regionale, i rispondenti dell'indagine sono stati ricalibrati secondo i pesi che ne hanno corretto eventuali disallineamenti tra campione e popolazione per ottenere una più affidabile generalizzazione dei risultati (come evidenziato nella metodologia al paragrafo 1.1).

Le risposte dei proprietari, proporzionalmente al numero di soci iscritti ad ADSI, sono giunte prevalentemente dalla regione Lombardia (14,2%), Toscana (12,9%) e Veneto (12,1%).

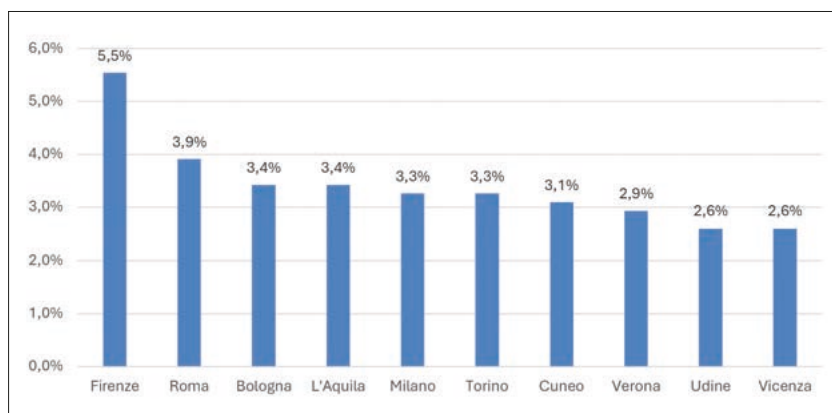
Figura 5. Distribuzione (%) rispondenti all'Indagine 2025



Fonte: Indagine Osservatorio Patrimonio Culturale Privato 2025 Fondazione per la Ricerca Economica e Sociale

Circa quattro rispondenti su dieci (il 37%) si trova in un capoluogo di provincia. Complessivamente, le province da cui provengono i rispondenti sono diffuse e distribuite sul territorio nazionale. Si contano 94 province di provenienza dei rispondenti sul totale delle 107 province del Belpaese. Tra le principali, i rispondenti si concentrano nella provincia di Firenze (34 compilanti; pari al 5,5%) per la macroarea centrale, L'Aquila (21; 3,4%) per il Mezzogiorno e Bologna (anch'essa 21; 3,4%) per il Nord.

Figura 6. Collocazione provinciale dei beni architettonici e parchi/giardini storici: le 10 province dei principali rispondenti (% dei rispondenti sul totale rispondenti)

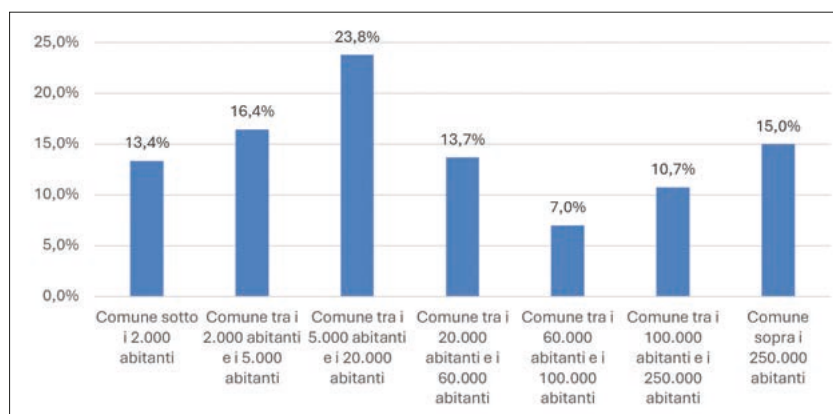


Fonte: Indagine Osservatorio Patrimonio Culturale Privato 2025 Fondazione per la Ricerca Economica e Sociale

Sull'articolazione per dimensione demografica del comune in cui è collocato il bene, sono state poste sette opzio-

ni di scelta. La definizione della grandezza del comune si declina in: piccolissimi comuni con popolazione inferiore a 2.000 unità (con il 13,4% dei rispondenti); piccoli comuni tra 2.000 e 5.000 abitanti (con il 16,4%); comuni tra i 5.000 e i 20.000 abitanti, che si confermano i più rappresentati sin dall'indagine 2022 (con il 27%) ad oggi (al 23,8%); comuni medio-grandi dai 20.000 ai 60.000 abitanti (pari al 13,7%); comuni di grandi dimensioni con oltre 60.000 abitanti fino a 100.000 abitanti (al 7%); e, infine, comuni con oltre 250.000 abitanti, con una quota di dimore ivi rappresentate al 15%.

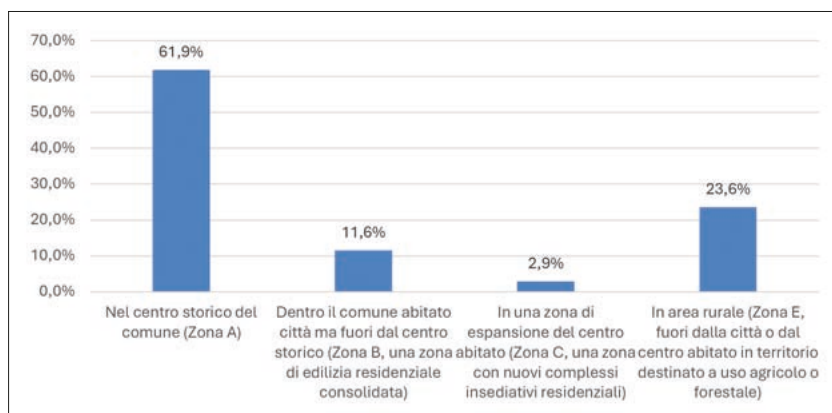
Figura 7. Distribuzione (%) dell'ubicazione degli immobili e parchi/giardini storici privati per dimensione demografica del comune



Fonte: Indagine Osservatorio Patrimonio Culturale Privato 2025 Fondazione per la Ricerca Economica e Sociale

In linea con le indagini delle scorse annualità, poco più di sei dimore su dieci si trovano all'interno del centro storico del comune (riconosciuto nel Piano Regolatore come Zona territoriale omogenea A). Poco più di due si trovano in aree rurali fuori dalla città o dal centro abitato, in territorio destinato ad uso agricolo o forestale (Zona E). Una dimora si trova in zona B, ovvero fuori dal centro città e una piccola percentuale restante, pari al 2,9%, è ubicata in una zona di espansione del centro abitato (riconosciuta come zona C).

Figura 8. Distribuzione (%) della zona territoriale omogenea del Piano Regolatore in cui il bene è collocato<sup>3</sup>



Fonte: Indagine Osservatorio Patrimonio Culturale Privato 2025 Fondazione per la Ricerca Economica e Sociale

<sup>3</sup> Si segnala che non si rilevano particolari variazioni rispetto alla precedente indagine.



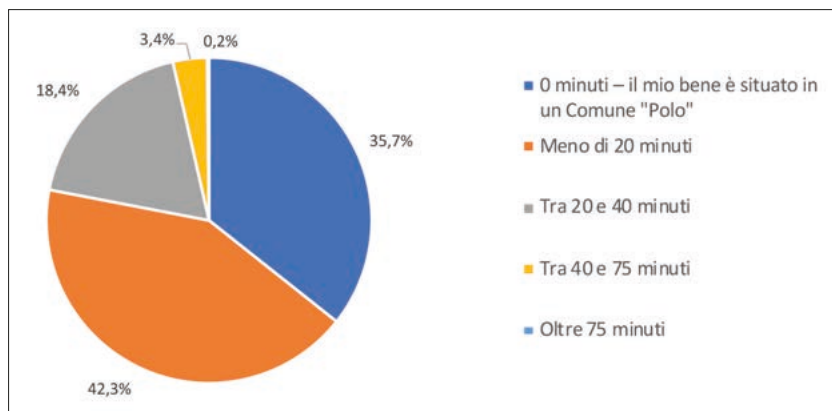
È emerso, inoltre, che il 20% delle dimore sia situato in un'area definita come "interna", in quanto distante più di 20 minuti dal Comune "Polo"<sup>4</sup>. Questa è stata rilevata come distanza isocrona<sup>5</sup> (distanza misurata in termini di tempi effettivi di percorrenza stradale) tra l'area in cui è situato il bene e un comune che è anche sede congiunta di tre servizi essenziali quali una struttura ospedaliera sede di DEA almeno di I livello, la presenza di almeno una scuola secondaria di secondo grado e una stazione ferroviaria di dimensioni medio-piccole. Dai risultati emersi, i beni rilevati hanno una forte vicinanza ai centri urbani principali: il 35,7% dei beni rispondenti è situato in un comune "Polo" mentre il 42,3% in aree di cintura peri-urbana (a meno di 20 minuti dal comune polo). D'altra parte, poco più di due beni su dieci si trovano in aree più distanti, risultandone in area interna complessivamente il 22%.

---

<sup>4</sup> CIPESS, Aggiornamento 2020 della mappa delle aree interne. Nota tecnica Nuval, 14 febbraio 2022. Sito: [https://politichecoesione.governo.it/media/2831/20220214-mappa-ai-2020-nota-tecnica-nuval\\_rev.pdf](https://politichecoesione.governo.it/media/2831/20220214-mappa-ai-2020-nota-tecnica-nuval_rev.pdf).

<sup>5</sup> La classificazione isocrona dei comuni, definita dal CIPESS, distingue i territori in base al tempo di percorrenza necessario per raggiungere il Polo di servizi più vicino: i "Poli" e i "Poli intercomunali", in quanto centri erogatori di servizi, non sono soggetti a questa misurazione; i Comuni "Cintura" distano meno di 20 minuti e sono denominati "Aree peri-urbane"; fanno parte della macro-categoria delle "Aree interne" i Comuni "Intermedi" distanti dal Polo tra 20 e 40 minuti, i "Periferici" tra 40 e 75 minuti e gli "Ultraperiferici" che superano i 75 minuti.

Figura 9. Distanza del bene dal Comune "Polo" (in minuti di percorrenza in auto)



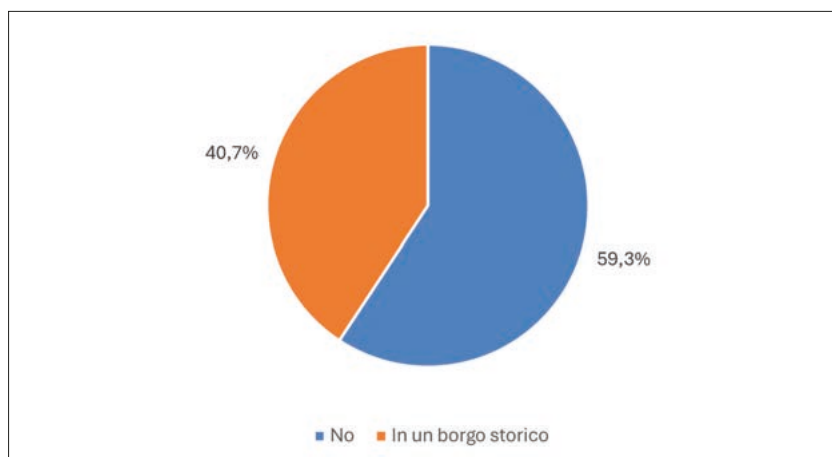
Fonte: Indagine Osservatorio Patrimonio Culturale Privato 2025 Fondazione per la Ricerca Economica e Sociale

Infine, il 40,7% dei proprietari indica che il proprio bene è situato in un borgo storico (sui livelli delle precedenti annualità di analisi)<sup>6</sup>. Dunque, nel caso di comuni piccoli o piccolis-

<sup>6</sup> La definizione di "borgo storico" indicata all'interno del questionario è la medesima indicata nelle Linee di indirizzo sulle modalità attuative dell'intervento 2.1 "Attrattività dei borghi", M1C3 Turismo e Cultura del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza, predisposte dal Ministero della cultura (MIC) ai fini dell'azione "Progetti pilota per la rigenerazione culturale, sociale ed economica dei borghi a rischio di abbandono e abbandonati – Linea A". Pertanto, per Borgo storico si intende un "piccolo insediamento storico che ha mantenuto la riconoscibilità nella struttura insediativa storica e la continuità dei tessuti edilizi storici". Ministero della Cultura, *Linee*

simi, il centro storico coincide con il borgo. Al contrario, 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>7</sup>.

Figura 10. Distribuzione (%) dei beni situati in borghi storici



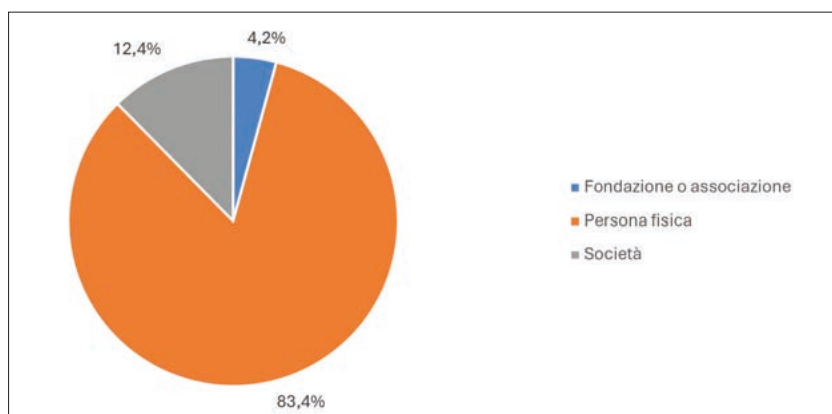
Fonte: Indagine Osservatorio Patrimonio Culturale Privato 2025 Fondazione per la Ricerca Economica e Sociale

*di indirizzo sulle modalità attuative dell'intervento 2.1 "Attrattività dei borghi", M1C3 Turismo e Cultura del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza, cit.*

<sup>7</sup> Per un approfondimento sulle normative nazionali, regionali, le fonti terze e la manualistica riguardo al concetto di borgo storico si rimanda a Conti, M. G., "Atlante della normativa dei borghi storici", in Fondazione Bruno Visentini, *Osservatorio Patrimonio Culturale Privato, I Rapporto 2020*, Gangemi Editore, Roma, 2020.

Sul totale dei rispondenti, si rileva che l'83,4% dei compilanti è una persona fisica, il 12,4% è una società e il 4,2% una fondazione o un'associazione. Si tratta di dati in linea con gli scorsi anni: nell'indagine 2022, 2023 e 2024, le persone fisiche compilanti erano pari, rispettivamente, all'83,9%, all'85,3% e all'83,4%, le società erano una quota pari al 13% nel 2022, all'11% nel 2023 e al 12,8% nel 2024, e infine, le fondazioni o le associazioni erano pari al 3,1% nel 2022, al 3,4% nel 2023 e al 4,8% nel 2024.

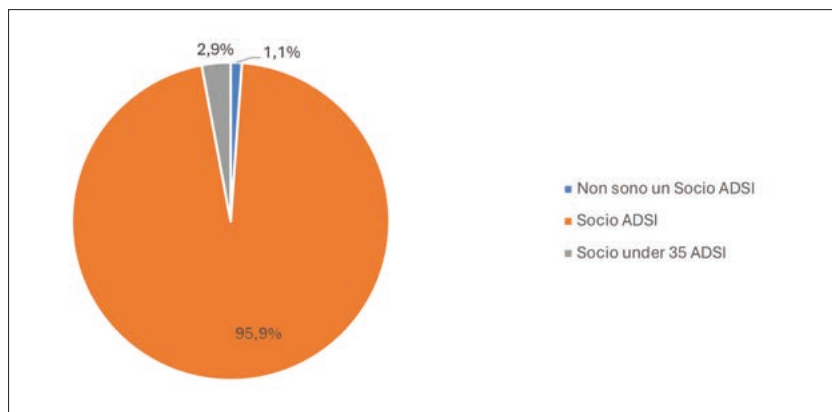
Figura 11. Distribuzione (%) della forma giuridica del compilante



Fonte: Indagine Osservatorio Patrimonio Culturale Privato 2025 Fondazione per la Ricerca Economica e Sociale

I rispondenti al questionario sono quasi tutti Soci dell'Associazione Dimore Storiche Italiane, di cui il 3% è un Socio giovane under35.

Figura 12. Distribuzione (%) della categoria di appartenenza del proprietario



Fonte: Indagine Osservatorio Patrimonio Culturale Privato 2025 Fondazione per la Ricerca Economica e Sociale

### 1.2.2 La tipologia dei beni e la categoria catastale

Analizzando la distribuzione di diversi tipi di beni, tra le 25 tipologie riscontrate tra i rispondenti, si rilevano principalmente i palazzi (40,2%)<sup>8</sup>, le ville (33,7%)<sup>9</sup>, i castelli (11,2%)<sup>10</sup> e le case (5,2%)<sup>11</sup>. Tra le altre tipologie, seppur meno numerosi,

<sup>8</sup> Aggregato con le tipologie "palazzetto" e "palazzine". Nell'indagine 2024 erano il 42,4%.

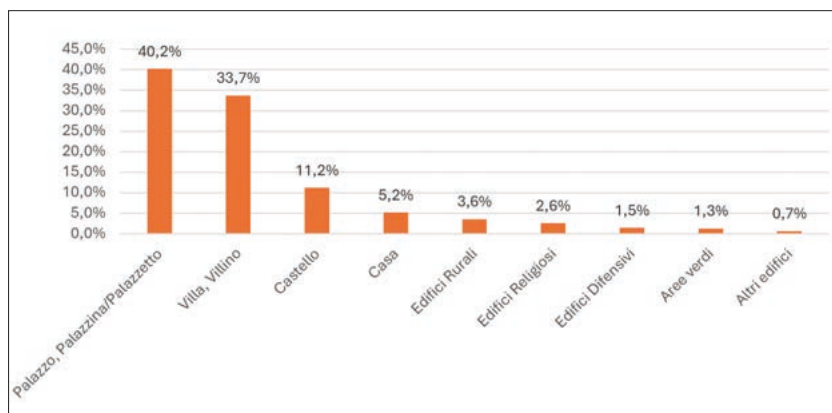
<sup>9</sup> Aggregato con la tipologia "villino". Nell'indagine 2024 erano il 27,4%.

<sup>10</sup> Nell'indagine 2024 erano l'11%.

<sup>11</sup> Intesa come tipologia di "casa a schiera, colonica, in linea, padronale". Nell'indagine 2024 erano il 4,6%.

si classificano principalmente gli edifici rurali (3,6%), a cui seguono gli edifici religiosi (2,6%) e gli edifici difensivi (1,5%)<sup>12</sup>.

Figura 13. Distribuzione (%) della tipologia di bene storico vincolato del campione



Fonte: Indagine Osservatorio Patrimonio Culturale Privato 2025 Fondazione per la Ricerca Economica e Sociale

Fatta esclusione dei giardini e dei parchi, è stata richiesta la categoria catastale del corpo principale della dimora storica del compilante. Ciò è importante per favorire la profilatura

<sup>12</sup> Le sottocategorie degli “edifici rurali” includono casali, masserie, cascine, casine, barchesse e casine. Gli “edifici religiosi” includono tipologie quali conventi, chiese, abbazie, monasteri e cappelle. Gli “edifici difensivi” includono rocche, fortezze e torri. Gli “Altri edifici urbani” includono musei, foresterie e edifici produttivi come scuderie, mulini e tonnare. Infine, le “aree verdi” rappresentano parchi e giardini.

di un quadro esplorativo del nostro patrimonio di pregio in relazione alla normativa catastale vigente.

La maggior parte delle risposte (31,7%) si concentra nella categoria A/1 (abitazioni di tipo signorile), coerentemente con la natura di molte dimore storiche. La categoria A/1 rappresenta immobili residenziali un tempo nobiliari, con particolari rifiniture pregiate anche a carattere storico.

Il 20,8% di risposte si identifica nella categoria A/9 dei castelli e palazzi di eminenti pregi artistici o storici, essendo dunque registrati catastalmente come beni monumentali.

Segue poi la categoria A/8 (abitazioni in ville), che raccoglie il 17,3% delle risposte ed è coerente con le caratteristiche tipologiche di molte dimore storiche extraurbane, concepite come ville di campagna, residenze stagionali o case padronali. È un dato che conferma la presenza di un sottogruppo significativo di beni inseriti nel paesaggio rurale o semiurbano.

Le percentuali residuali riferite alle categorie A/6 Abitazioni di tipo rurale (2,8%), A/7 Abitazioni in villini (1,8%), D/2 Alberghi e pensioni (con fine di lucro) (0,8%), D/10 Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole (0,7%), B/6 Biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, accademie (0,3%), C/6 Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro) (0,3%) e F/2 Unità collabenti (0,2%) delineano la marginalità di altre destinazioni catastali nel campione considerato. In particolare, la presenza di im-



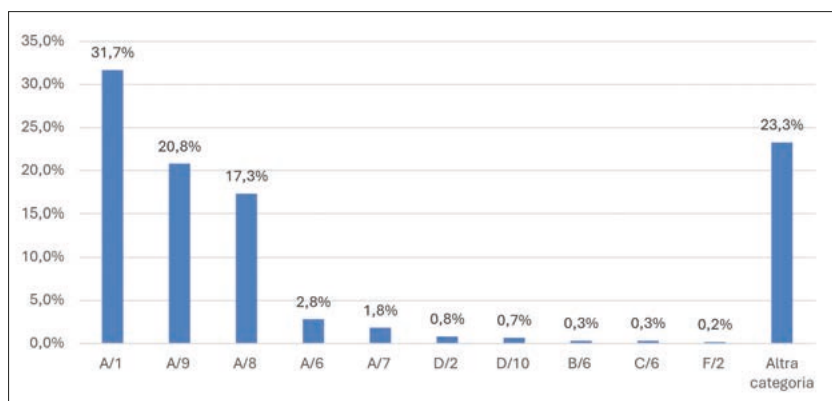
mobili in categoria D/10 e C/6 è indicativa dell'esistenza di dimore storiche connesse a funzioni produttive agricole (come masserie o ville-fattoria) o dotate di pertinenze storiche legate al trasporto (rimesse, scuderie). La categoria F/2, pur rappresentando solo lo 0,17%, segnala la presenza di edifici in stato di rudere o comunque non più utilizzabili, aspetto che può essere rilevante per la pianificazione degli interventi di restauro o valorizzazione<sup>13</sup>.

Significativa è anche la quota del 23,27% di immobili indicati come "altra categoria", che necessita di una riflessione. Questa voce, presumibilmente eterogenea, può includere una varietà di classificazioni non previste nella lista chiusa del questionario o di situazioni catastalmente ambigue, ad esempio immobili frazionati, immobili con destinazioni d'uso miste, oppure in corso di accertamento o varianti.

---

<sup>13</sup> V. Cioffi, C., par. 1.2.2 "La tipologia del bene, il patrimonio immobiliare non utilizzato e i beni collabenti", in Fondazione per la Ricerca Economica e Sociale ETS, *Osservatorio Patrimonio Culturale Privato, V Rapporto 2024*, Gangemi Editore, Roma, 2024.

Figura 14. Distribuzione (%) della categoria catastale del corpo principale del bene



Fonte: Indagine Osservatorio Patrimonio Culturale Privato 2025 Fondazione per la Ricerca Economica e Sociale

Sono dunque dati che riflettono la complessità del patrimonio delle dimore storiche private italiane, in cui la classificazione catastale, pur costituendo uno strumento utile di inquadramento, non sempre riesce a cogliere appieno la specificità storico-architettonica dell'immobile. Essi suggeriscono anche la necessità di una lettura integrata tra destinazione d'uso attuale, valore culturale riconosciuto e classificazione catastale, specialmente in vista di eventuali politiche pubbliche di tutela, fiscalità agevolata o valorizzazione.

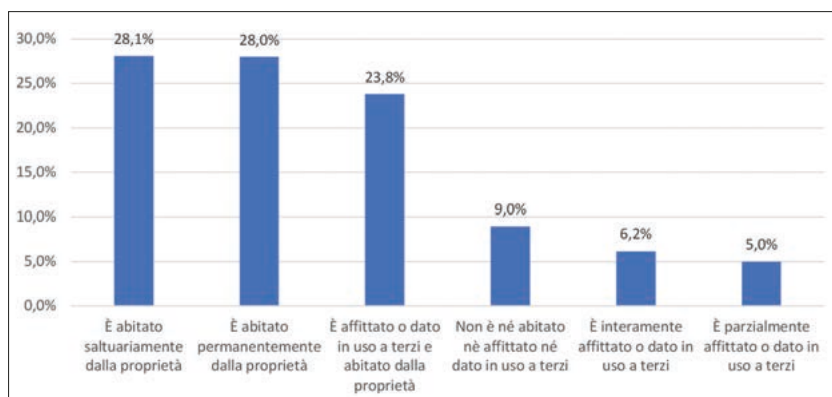
### 1.3 L'uso della proprietà e la rete di accoglienza

Riguardo all'utilizzo dei beni immobili, è stato chiesto ai proprietari se la dimora fosse abitata dai proprietari o anche concessa a terzi, ad esempio, in locazione o in comodato.

Dai risultati dell'indagine, la maggior parte dei beni si rileva abitata dai proprietari saltuariamente (28,1%) o permanentemente (28%). Un'altra porzione considerevole di immobili viene sia abitata che affittata dai proprietari (23,8%). Una quota minore di immobili non è né abitata né affittata né data in uso a terzi (9%). In ultimo, un'altra piccola percentuale di immobili è – interamente o parzialmente – affittata e data in uso a terzi (rispettivamente 6,2% e 5%).

Dunque, complessivamente i dati presentano una panoramica interessante sull'utilizzo dei beni immobili, con una prevalenza di abitazioni a uso esclusivamente residenziale pari al 56,1% e un bacino di residenze che effettuano locazioni pari al 35%.

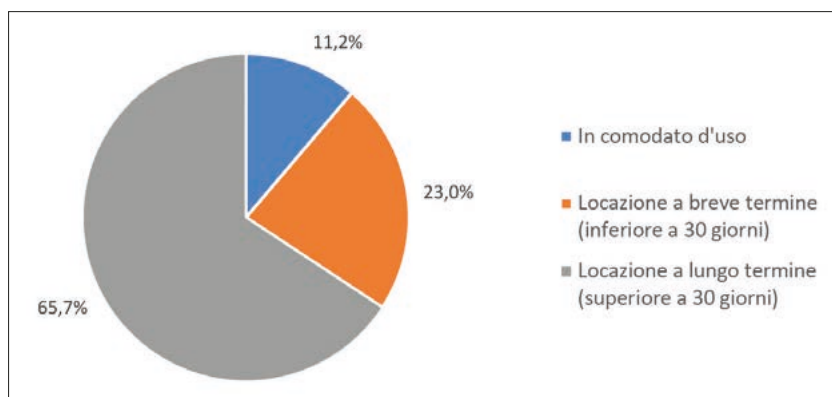
Figura 15. Distribuzione (%) della destinazione d'uso privato del bene



Fonte: Indagine Osservatorio Patrimonio Culturale Privato 2025 Fondazione per la Ricerca Economica e Sociale

A coloro che effettuano locazioni dei propri immobili (si stima complessivamente oltre 16mila immobili locati) è stato richiesto di indicare la tipologia contrattuale prevalente con cui è concessa la sua dimora a terzi. In linea con i dati dell'indagine 2024, si rileva che la tipologia prevalente è la locazione a lungo termine (65,7%), seguita dalla locazione a breve termine (23%) e dal comodato d'uso (11,2%).

Figura 16. Con quale tipologia affitta prevalentemente il suo bene?



Fonte: Indagine Osservatorio Patrimonio Culturale Privato 2025 Fondazione per la Ricerca Economica e Sociale

A coloro che adottano prevalentemente la tipologia di contratto di locazione a lungo termine (si stima circa oltre 10mila dimore) è stato richiesto che tipo di contratto di locazione viene opzionato. Più della metà dei proprietari delle dimore storiche private mostrano una netta prevalenza del contratto libero disciplinato dal codice civile, che raccoglie il 58,1% delle risposte e che consente maggiore flessibilità in termini di durata, canone e clausole pattizie, riflettendo un'esigenza di autonomia contrattuale da parte dei proprietari<sup>14</sup>.

<sup>14</sup> Agenzia delle Entrate, Guida agli affitti, 30 settembre 2022, p. 6. Fonte: <https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/3015794/GUIDA+AFFITTI+17+OTTOBRE+INTERNET+%281%29.pdf>

La restante parte dei proprietari, il 41,9%, indica invece il ricorso al contratto regolamentato ex legge n. 431/1998, il che evidenzia la presenza di una quota significativa di dimore storiche (si stima oltre 4.000 dimore) immesse nel mercato locativo abitativo in forma codificata e con regole protettive per il conduttore<sup>15</sup>.

Tra coloro che ricorrono al contratto regolamentato, la maggior parte opta per contratti di tipo agevolato o concordato (3+2). Per accedere a tale regime è necessario che l'immobile rientri in requisiti di congruità edilizia e di canone, il quale deve essere compreso entro limiti minimi e massimi stabiliti negli accordi territoriali stipulati tra le organizzazioni degli inquilini e quelle dei proprietari. Per determinare il canone occorre tener conto della superficie dell'appartamento, delle sue condizioni oggettive (stato manutentivo dell'immobile, pertinenze, presenza di spazi comuni, balconi, ascensore, ecc.) e dell'ubicazione<sup>16</sup>.

Invece, solo una porzione minore tra coloro che ricorrono al contratto regolamentato usa contratti transitori, segnalando così un uso marginale della locazione temporanea soggetta a limitazioni normative (durata massima di 18 mesi, obbligo di motivazione della transitorietà)<sup>17</sup>.

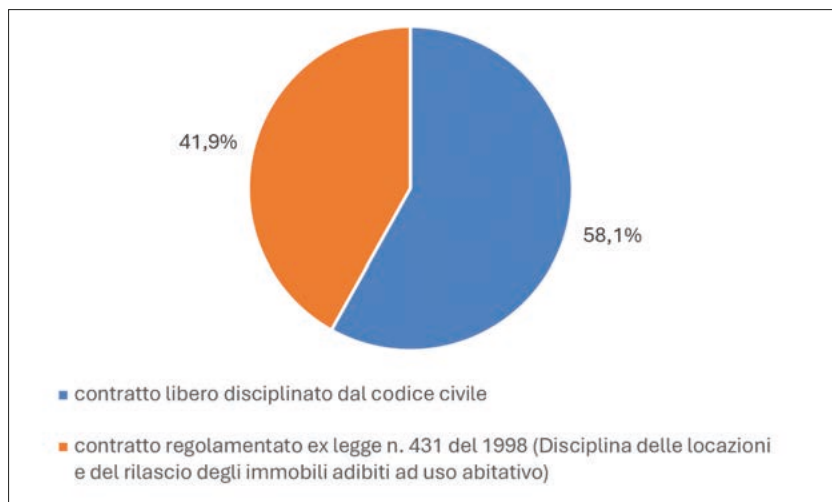
---

<sup>15</sup> Legge 9 dicembre 1998, n. 431 – Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo. Fonte: <https://www.normattiva.it/uri-res/N2Ls?urn:nir:stato:legge:1998;431>

<sup>16</sup> Agenzia delle Entrate, Guida agli affitti, cit., p. 8.

<sup>17</sup> *Ivi*, p. 9

Figura 17. Locazione a lungo termine: Qual è il contratto di locazione scelto?



Fonte: Indagine Osservatorio Patrimonio Culturale Privato 2025 Fondazione per la Ricerca Economica e Sociale

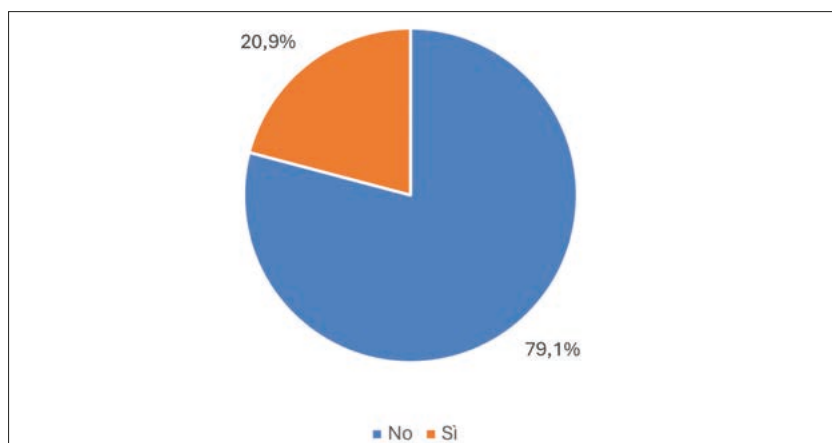
A tutti i proprietari che effettuano locazioni (indipendentemente dalla modalità) è stato richiesto se abbiano avuto eventuali difficoltà a locare l'immobile. Come mostra la figura sottostante, quasi otto rispondenti su dieci (il 79,1%) non hanno riscontrato difficoltà, sebbene una parte comunque significativa conferma di averne avute. Tra i motivi, molti proprietari lamentano la scarsa adattabilità dell'immobile alle esigenze dell'abitare contemporaneo, a causa di ambienti troppo ampi, spazi poco funzionali, assenza di comfort moderni come ascensori, bagni in camera, impianti di climatizzazione e costi di gestione elevati connessi alle



dimensioni o alla struttura dell'edificio. Tali caratteristiche rendono difficoltoso l'adeguamento alle normative edilizie e ai requisiti minimi imposti, specialmente quando si interviene su immobili vincolati o di rilevanza storica, dove anche minime modifiche architettoniche risultano vincolate o vietate.

La burocrazia è percepita come eccessiva e disomogenea, con frequenti contrasti tra normative civilistiche e regolamenti comunali, e una mancata coordinazione tra gli uffici preposti all'edilizia, alla fiscalità e alla tutela patrimoniale. Alcuni rispondenti evidenziano come i vincoli imposti dalla ZTL o la posizione geografica isolata o la scarsità di domanda residenziale o commerciale, assieme a una bassa attrattività turistica del territorio condizionino negativamente la possibilità di locare. È inoltre segnalato il peggioramento della qualità delle piattaforme per affitti brevi, ormai ritenute poco trasparenti e orientate principalmente al cliente finale, con scarsa tutela per i proprietari. Altri ostacoli riportati sono la difficoltà nel trovare inquilini affidabili, la mancanza di visibilità sul mercato internazionale e la scarsa notorietà dell'offerta. In diversi casi, si segnala che la struttura dell'edificio impedisce il frazionamento in unità più piccole, unica possibile strategia per adattarsi alla domanda attuale, ma che resta impraticabile per via dei limiti imposti dalla normativa edilizia vigente.

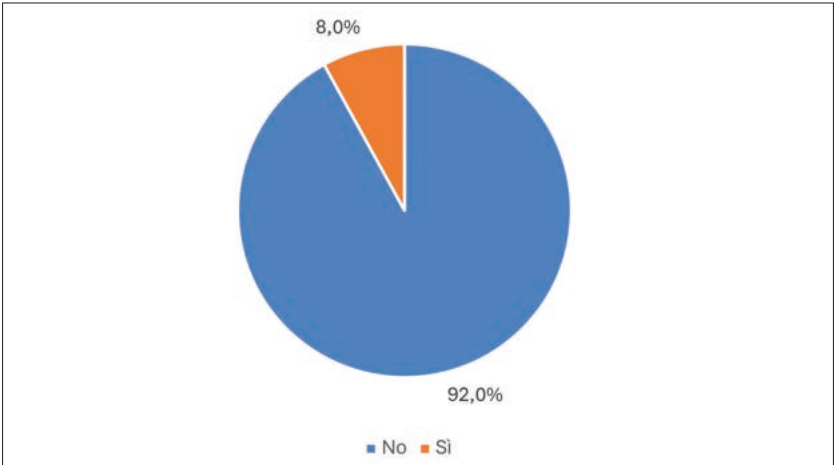
Figura 18. Ha avuto difficoltà a locare il suo immobile?



Fonte: Indagine Osservatorio Patrimonio Culturale Privato 2025 Fondazione per la Ricerca Economica e Sociale

Anche alla domanda sulla difficoltà del proprietario a rientrare in possesso dell'immobile solo l'8% testimonia tale difficoltà, di cui la quota principale deriva da chi svolge locazioni a lungo termine (7,33%), come mostra la tabella sottostante.

Figura 19. Ha avuto difficoltà alla fine del contratto di locazione a rientrare in possesso del suo immobile?



Fonte: Indagine Osservatorio Patrimonio Culturale Privato 2025 Fondazione per la Ricerca Economica e Sociale

Tabella 1. Distribuzione (%) della difficoltà a rientrare in possesso dell’immobile per tipologie di locazione svolta dal proprietario rispondente

Opzioni	Locazione a breve termine (inferiore a 30 giorni)	Locazione a lungo termine (superiore a 30 giorni)	Totale complessivo
No	25,33%	66,67%	92,00%
Si	0,67%	7,33%	8,00%

I motivi indicati da chi ha riscontrato difficoltà nel rientro in possesso sono riconducibili quasi esclusivamente a situazioni

di morosità degli inquilini e alle lungaggini delle procedure giudiziarie di sfratto. I rispondenti segnalano in particolare ritardi nella riconsegna, avvio di cause civili, tempi amministrativi prolungati e difficoltà nel concludere efficacemente le azioni legali, confermando che le principali criticità riguardano l'inefficacia dei meccanismi di tutela del locatore in caso di inadempienza contrattuale.

### ***1.3.1. Le locazioni di breve termine***

Come precisato nella nota metodologica, quest'anno è stato sviluppato un focus specifico sulle locazioni brevi. Per questo motivo, ai proprietari che gestiscono prevalentemente affitti a breve termine (si stima circa 3.700 dimore) sono state rivolte domande mirate, con l'obiettivo di analizzarne l'andamento, individuare le principali criticità e raccogliere proposte utili a migliorarne la regolamentazione.

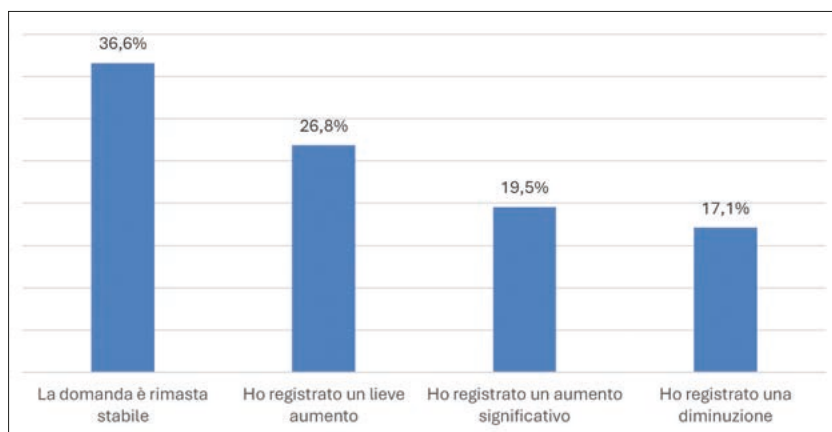
Innanzitutto, è stato richiesto di fornire uno storico sull'andamento della domanda di affitti nella loro dimora storica negli ultimi tre anni. Nel 2024 gli affitti brevi in Italia hanno raggiunto un valore di 66 miliardi di euro, con un aumento di 10 miliardi rispetto all'anno precedente, di cui 13 miliardi derivano da prenotazioni dirette, 52 miliardi dall'indotto e 1 miliardo da ristrutturazioni, arredi e manutenzioni<sup>18</sup>. In linea

---

<sup>18</sup> AIGAB (Associazione degli operatori e dei gestori dello short rent), *"Mappatura, provenienza e redditività del patrimonio immobiliare ita-*

con questi dati (inclusi gli effetti post-pandemici e l'evoluzione delle piattaforme digitali di locazione breve), le analisi rilevano che il 46,3% dei rispondenti ha registrato un aumento della domanda (che sia lieve o significativo), mentre il 36,6% dei rispondenti ha la percezione che la domanda sia rimasta stabile.

Figura 20. Negli ultimi tre anni, ha registrato un aumento della domanda di affitti brevi nella sua dimora storica?

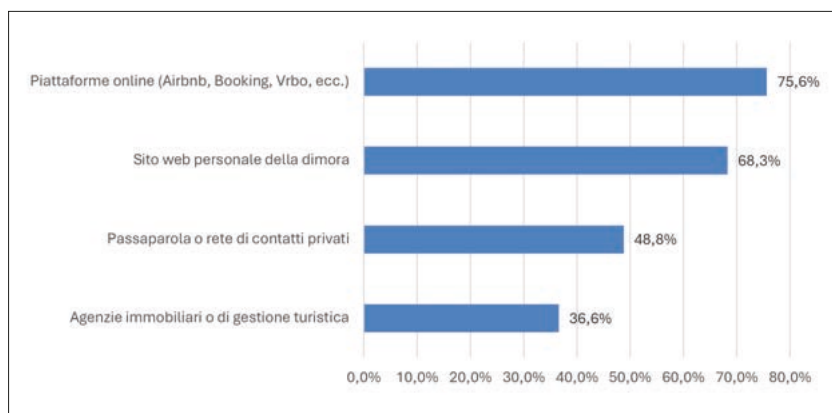


Fonte: Indagine Osservatorio Patrimonio Culturale Privato 2025 Fondazione per la Ricerca Economica e Sociale

*liano immesso sul circuito degli Affitti Brevi", ReFuture-Forum dell'Economia immobiliare. Dati forniti da Cavestri L., "Affitti brevi in Italia: un aumento del valore di 10 miliardi in un solo anno", Il Sole24Ore, 24 febbraio 2025. Fonte: <https://www.ilsole24ore.com/art/aigab-affitti-brevi-valgono-66-miliardi-2024-10-piu-un-anno-AGICQV7C>*

Le attività di affitto breve dei proprietari vengono prevalentemente promosse attraverso le piattaforme online (opzionate dal 75,6% dei rispondenti) e dai siti web della dimora (68,3%).

Figura 21. Tramite quali canali viene promossa l'attività di affitto breve? (con possibilità di selezionare più di una opzione di risposta)

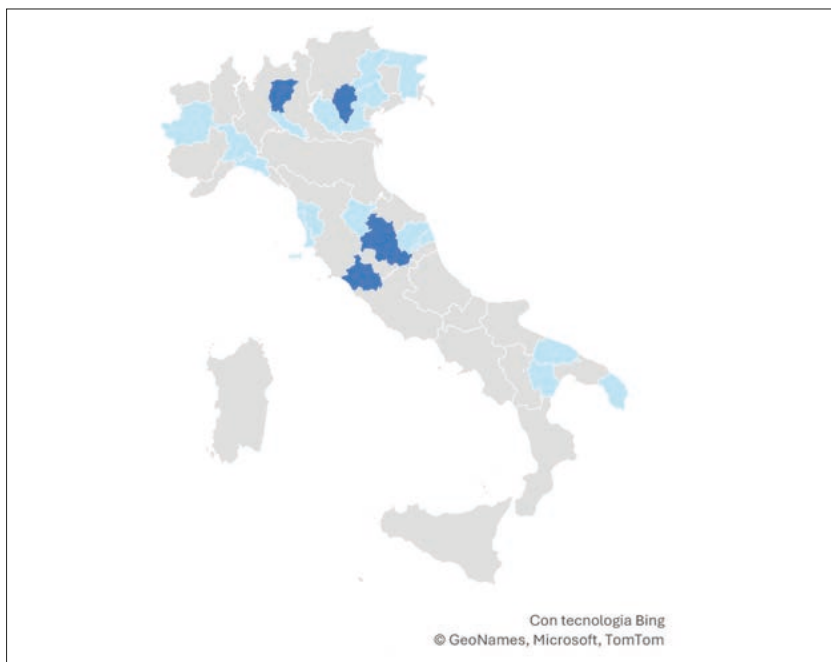


Fonte: Indagine Osservatorio Patrimonio Culturale Privato 2025 Fondazione per la Ricerca Economica e Sociale

In particolare, nel 2023, grazie a una donazione da parte della piattaforma Airbnb, ADSI ha messo a disposizione un fondo di un milione di Euro a 25 proprietari – sparsi sul territorio nazionale – che hanno ricevuto contributi dai 25.000 ai 150.000 Euro per interventi di riqualificazione legati all'ospitalità<sup>19</sup>.

<sup>19</sup> ADSI, Bando erogazione contributi per progetti a fini turistico-ricettivi (scadenza 20 dicembre 2022, ore 12 antimeridiane), novembre

Figura 22. Mappa delle 25 dimore beneficiarie (in colore scuro le province in cui vi sono due dimore che si sono qualificate)



Fonte: Nostra elaborazione su dati dell'Associazione Dimore Storiche Italiane

Riguardo alla domanda sulla difficoltà di adeguamento alla normativa sugli affitti brevi, poco più della metà dei rispondenti (53,7%) dichiara di non aver riscontrato particolari problemi, percependo il processo come semplice e gestibile. Tutta-

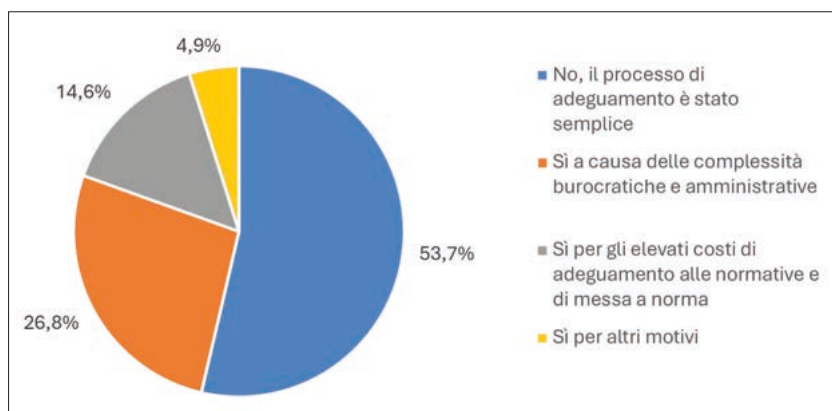
---

2022. Fonte: <https://www.associazionedimorestoricheitaliane.it/articolo/344811/>



via, un'altra metà, pari al 46,3% complessivo dei rispondenti, segnala delle criticità, di cui il 26,8% imputa le difficoltà a complessità burocratiche e amministrative, un ulteriore 14,6% menziona gli elevati costi di adeguamento come ostacolo, elemento che può incidere significativamente soprattutto su immobili storici vincolati, e infine un 4,9% richiama altri motivi. Dunque, si rileva un'area ancora critica legata agli oneri e alla complessità dell'apparato regolatorio non affatto trascurabile.

Figura 23. Ha riscontrato difficoltà nell'adeguarsi alla normativa sugli affitti brevi?

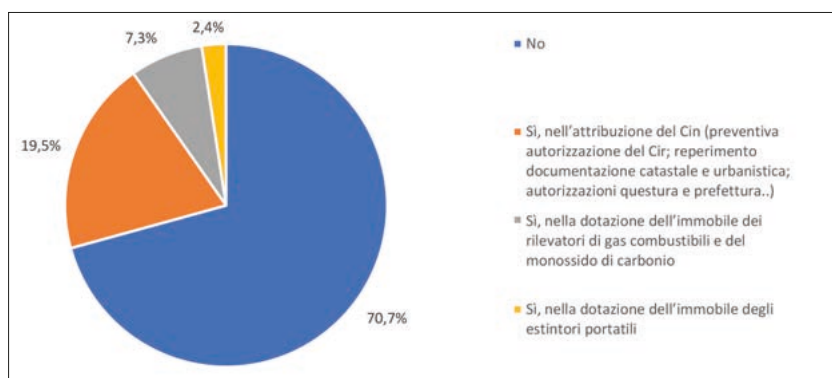


Fonte: Indagine Osservatorio Patrimonio Culturale Privato 2025 Fondazione per la Ricerca Economica e Sociale

Approfondendo nello specifico le difficoltà di adeguamento alla nuova normativa sul CIN (Codice Identificativo Nazionale), introdotto dall'art. 13-ter del d.l. n. 145/2023 per regolamentare le locazioni brevi e turistiche, la maggioranza assoluta dei

rispondenti (70,7%) afferma di non aver riscontrato problemi. Tuttavia, un 29,3% complessivo riferisce difficoltà, di cui la quota più rilevante (19,5%) riguarda l'attribuzione del CIN stesso, ostacolata da adempimenti complessi quali la preventiva autorizzazione del CIR, la raccolta della documentazione catastale e urbanistica e gli obblighi di comunicazione alle autorità di pubblica sicurezza (questura e prefettura). Difficoltà minori, ma comunque presenti, riguardano gli adeguamenti impiantistici: il 7,3% ha incontrato ostacoli nella dotazione di rilevatori di gas e monossido di carbonio e il 2,4% nell'installazione degli estintori portatili, entrambi obblighi introdotti dalla normativa per garantire la sicurezza degli alloggi locati.

Figura 24. Ha riscontrato difficoltà nell'adeguarsi alla nuova normativa sul CIN, Codice Identificativo Nazionale (ex art. 13-ter, d.l. n. 145/2023) per le locazioni brevi/locazioni turistiche ed altro?



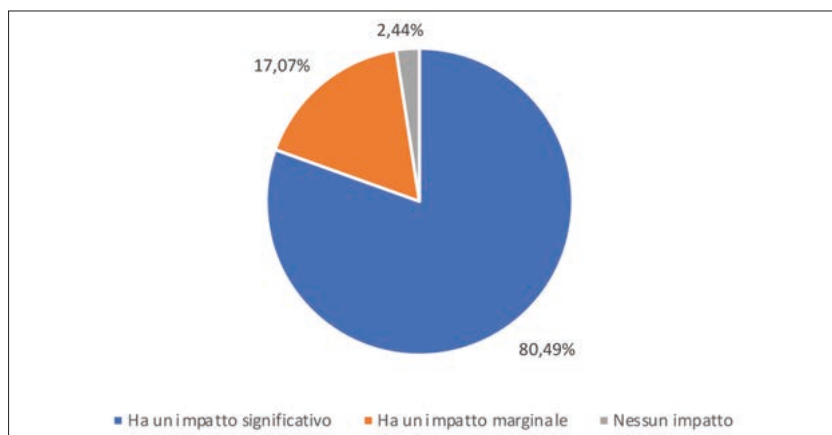
Fonte: Indagine Osservatorio Patrimonio Culturale Privato 2025 Fondazione per la Ricerca Economica e Sociale

È stata poi posta una domanda aperta volta a indagare quali modifiche legislative sarebbero necessarie per favorire la gestione delle dimore storiche adibite ad affitti brevi o ad altre forme di ricettività turistica extralberghiera. Le risposte analizzate mostrano una sostanziale convergenza su alcune aree prioritarie di intervento normativo. In primis, la semplificazione amministrativa e normativa emerge come esigenza principale, in quanto molti rispondenti auspicano una riduzione degli oneri burocratici e l'introduzione di percorsi autorizzativi più chiari e snelli, in particolare rispetto all'adeguamento alle normative edilizie, di sicurezza e antincendio, che risultano spesso incompatibili con la struttura vincolata e storica degli immobili. In questo contesto, si richiedono deroghe mirate e adattamenti normativi che tengano conto della specificità delle dimore, nonché una maggiore armonizzazione tra le richieste degli enti locali e le prescrizioni delle Soprintendenze. Altre risposte si concentrano sulla necessità di introdurre agevolazioni fiscali, come la riduzione o l'abolizione dell'IMU, detrazioni anche forfettarie per gli interventi di restauro e manutenzione e regimi tributari speciali in considerazione degli alti costi strutturali e gestionali associati a tali beni. Come per il primo punto, un ulteriore gruppo di rispondenti suggerisce delle norme speciali per gli immobili storici, sottolineando come le attuali disposizioni in materia di ricettività non siano sempre compatibili con la natura di queste strutture, impedendo talvolta la possibilità di offrire servizi turistici per via dei limiti imposti dalla tute-

la. In questo senso, viene suggerita l'adozione di una legge ad hoc che preveda deroghe specifiche sui requisiti minimi strutturali, sulla capacità ricettiva e sulla somministrazione. Infine, alcune risposte richiamano la necessità di una governance più coordinata e di una maggiore interazione tra gli enti competenti al fine di evitare blocchi procedurali e rendere effettiva l'utilizzazione economica sostenibile del bene, oggi vista come una condizione indispensabile per garantire la conservazione.

La richiesta di un quadro normativo più coerente e favorevole non avrebbe solo un impatto sull'attività ricettiva svolta in questi beni, ma anche sullo sviluppo locale. Difatti, l'80,5% dei rispondenti ritiene che l'affitto breve della propria dimora storica contribuisca alla valorizzazione del territorio, configurando un ruolo strategico delle dimore storiche come leva attiva di promozione culturale del territorio.

Figura 25. Ritiene che l'affitto breve della sua dimora storica contribuisca alla valorizzazione del territorio circostante?

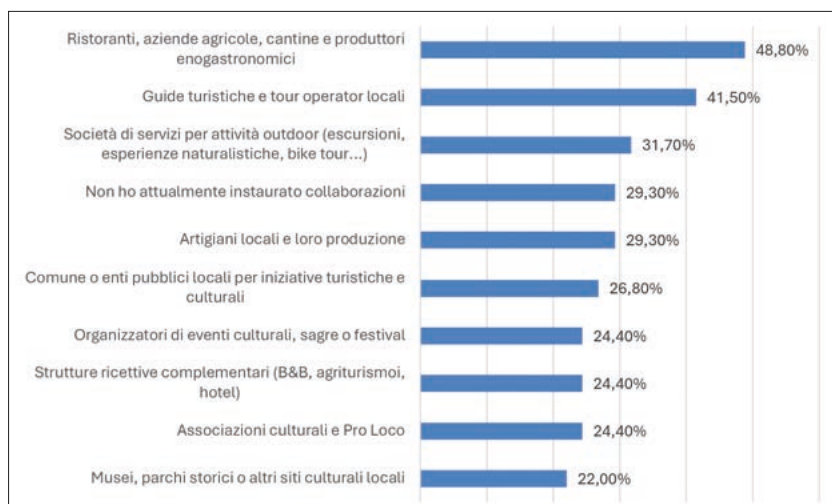


Fonte: Indagine Osservatorio Patrimonio Culturale Privato 2025 Fondazione per la Ricerca Economica e Sociale

Tra le collaborazioni instaurate dalle dimore storiche con gli operatori locali per valorizzare il soggiorno dei turisti, emergono in modo netto quelle del comparto enogastronomico: il 48,8% dei rispondenti, in questo senso, ha attivato relazioni con ristoranti, aziende agricole, cantine e produttori locali, segnalando come il patrimonio gastronomico e vitivinicolo costituisca una leva centrale nell'esperienza turistica legata a questi beni. Seguono, con il 41,5%, le collaborazioni con guide turistiche e tour operator locali volte a integrare la narrazione storica e locale dell'esperienza. Anche le attività *outdoor* (escursioni, bike tour, esperienze naturalistiche) re-

gistrano una presenza significativa (31,7%), riflettendo una forte dimensione esperienziale.

Figura 26. Con quali tra i seguenti operatori locali ha instaurato collaborazioni per valorizzare il soggiorno dei turisti? (con possibilità di selezionare più di una opzione di risposta)

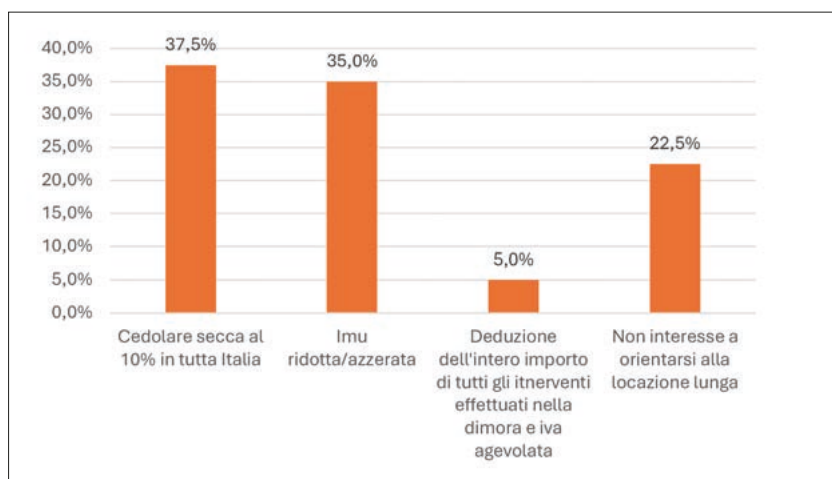


Fonte: Indagine Osservatorio Patrimonio Culturale Privato 2025 Fondazione per la Ricerca Economica e Sociale

È stato poi richiesto quali fossero eventuali incentivi ritenuti utili per orientare le dimore storiche verso la locazione lunga. Si evidenzia come la proposta di estendere la cedolare secca al 10% in tutta Italia abbia riscosso il maggior consenso, con il 37,5% delle preferenze, seguita a breve distanza dalla riduzione o azzeramento dell'IMU (35,0%), a conferma del

peso che il regime impositivo ha nella valutazione della sostenibilità economica dell'affitto a lungo termine. Si sottolinea, infine, che una quota non trascurabile di rispondenti (22,5%) dichiara di non avere alcun interesse a orientarsi verso la locazione lunga, evidenziando una preferenza strutturale per modelli gestionali più flessibili, come la locazione breve o altre formule extralberghiere, coerenti con le esigenze di tutela e valorizzazione del bene.

Figura 27. Quali incentivi ritiene possano essere utilizzati per farla orientare verso la locazione lunga?



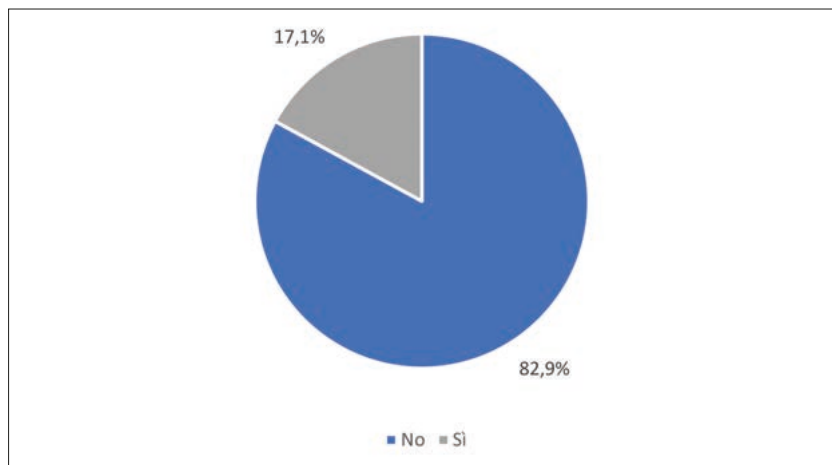
Fonte: Indagine Osservatorio Patrimonio Culturale Privato 2025 Fondazione per la Ricerca Economica e Sociale

È stato poi approfondito se chi effettua locazione a breve termine abbia adibito la sua dimora (o parte di essa) a bed



and breakfast: solo quasi due rispondenti su dieci (il 17,1%) confermano tale scelta, di cui solo il 40% svolge l'attività in forma imprenditoriale.

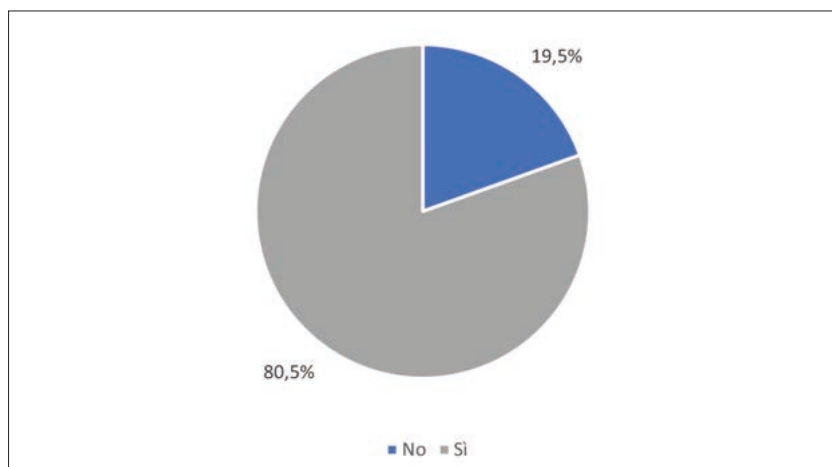
Figura 28. Ha adibito la sua dimora (o parte di essa) a bed and breakfast?



Fonte: Indagine Osservatorio Patrimonio Culturale Privato 2025 Fondazione per la Ricerca Economica e Sociale

Difatti, la gran parte (l'80,5%) usa altre forme di ricettività extralberghiera come affittacamere o casa vacanze, come mostra la figura sottostante. Anche tra queste, il 41,1% svolge tali attività in forma imprenditoriale.

Figura 29. Per la sua dimora ha utilizzato un'altra forma di ricettività turistica extralberghiera (affittacamere, casa vacanze ecc.)?



Fonte: Indagine Osservatorio Patrimonio Culturale Privato 2025 Fondazione per la Ricerca Economica e Sociale

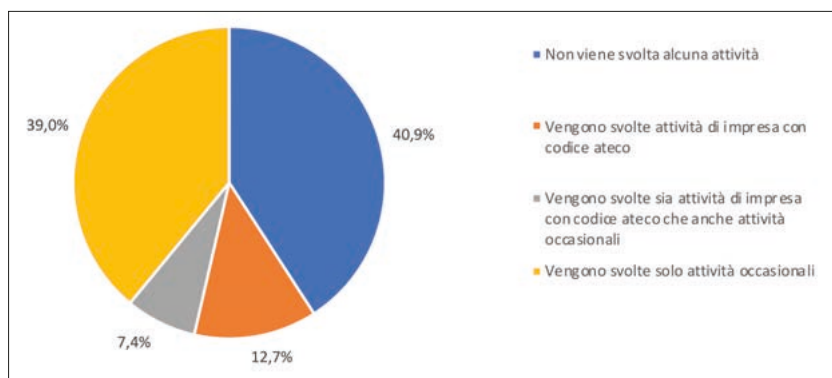
## 1.4 L'impatto sociale ed economico delle filiere

### 1.4.1 Le attività d'impresa

Come di consueto, una sezione del questionario è dedicata a esplorare le attività produttive svolte dai proprietari e il loro impatto sulle diverse filiere. Dai dati complessivi, risulta che il 60% delle dimore svolge attività (si stima oltre 27mila dimore), il 20% di questi con codice ATECO (si stima oltre 9mila dimore) e il 40% in forma occasionale (si stima poco

meno di 19mila circa dimore). Tra coloro che svolgono attività di impresa con codice ATECO, non mancano coloro che svolgono anche attività occasionali, pari al 7,4% del totale dei rispondenti.

Figura 30. Distribuzione (%) della modalità di svolgimento delle attività



Fonte: Indagine Osservatorio Patrimonio Culturale Privato 2025 Fondazione per la Ricerca Economica e Sociale

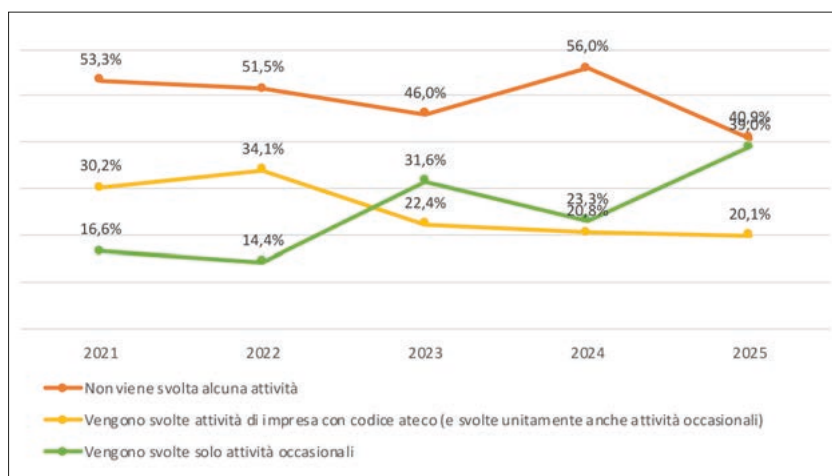
Ampliando lo sguardo alla dimensione storica del dato rilevato dal 2021<sup>20</sup>, si mostrano di seguito due grafici che illustrano, in modo complementare, l'evoluzione delle forme di attività delle dimore storiche sino al 2025.

I dati in percentuale indicano una riduzione della quota di soggetti che dichiarano di non svolgere alcuna attività, passa-

<sup>20</sup> Il dato dal 2024 è stato soggetto a pesatura mediante procedura IPFP (*Iterative Proportional Fitting Procedure*) come da nota metodologica.

ta dal 53,3% del 2021 al 40,9% del 2025, con una temporanea risalita nel 2024. Parallelamente, cresce in modo rilevante la quota di chi svolge attività solo occasionali, che nel 2023 segna un primo picco del 31,6% e raggiunge oggi il 39%. Al contrario, la quota di chi svolge attività di impresa con codice ATECO, comprensive anche di eventuali attività occasionali, mostra un calo costante dopo il 2022, passando dal 34,1% al 20,1% nel 2025.

Figura 31. Serie storica della distribuzione (%) della modalità di svolgimento delle attività

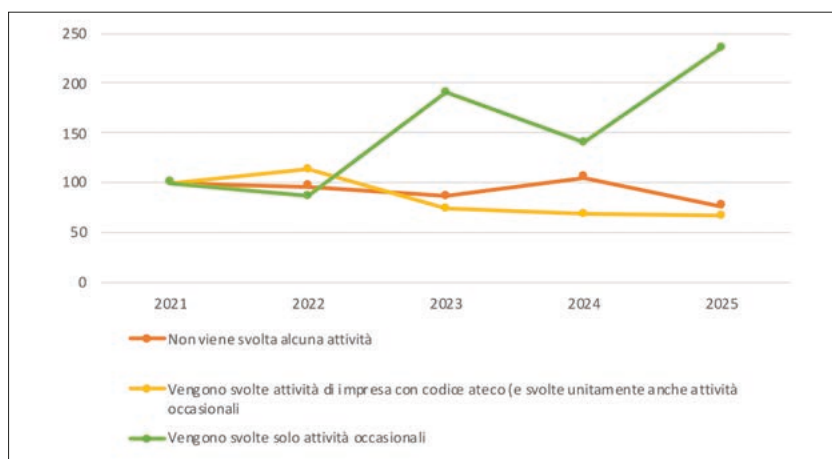


Fonte: Indagine Osservatorio Patrimonio Culturale Privato 2025 Fondazione per la Ricerca Economica e Sociale

D'altra parte, queste rilevazioni sorgono ancora più chiaramente dall'analisi dei dati indicizzati a base 100 nel 2021.

L'indice relativo a chi non svolge attività scende sotto i valori iniziali nel 2022 e 2023, risale nel 2024, ma cala nuovamente nel 2025, mostrando una flessione netta rispetto all'inizio del periodo. Più marcato è il declino delle attività di impresa, che arrivano nel 2025 a meno del 30% rispetto al valore iniziale. In forte contrasto, le attività occasionali mostrano un andamento inverso: più che raddoppiano tra 2021 e 2023 (+90%) e raggiungono nel 2025 un indice di 235,17, indicando una crescita molto significativa. Quest'ultimo dato sembrerebbe delineare una transizione progressiva da modelli imprenditoriali strutturati a forme di utilizzo più flessibili e discontinue.

Figura 32. Serie storica indicizzata a base 100 della distribuzione (%) della modalità di svolgimento delle attività



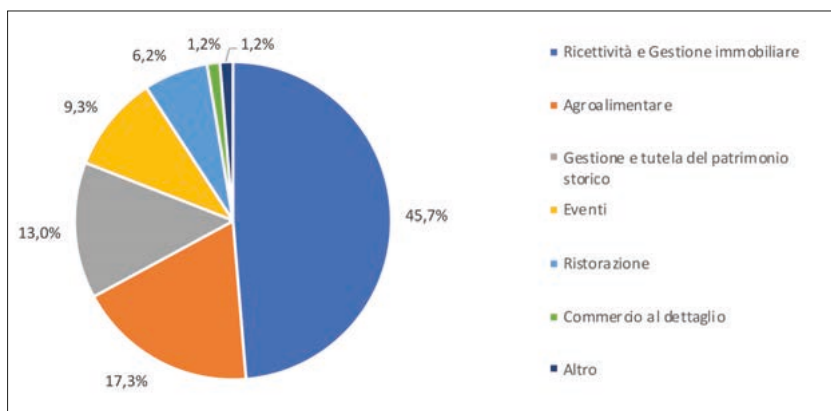
Fonte: Indagine Osservatorio Patrimonio Culturale Privato 2025 Fondazione per la Ricerca Economica e Sociale

Tra chi attualmente sta esercitando un'attività d'impresa<sup>21</sup>, quasi la metà si concentra nel settore ricettivo o di gestione immobiliare (45,7%), seguito dal settore agroalimentare (17,3%), dal settore culturale della gestione e tutela del patrimonio (13%) e dal settore degli eventi (9,3%). Meno prevalenti sono il settore della ristorazione (6,2%) e del commercio al dettaglio (1,2%).

---

<sup>21</sup> Di seguito una legenda dei codici ATECO mappati relativi a ciascun settore. Ricettività: 68.11.00 Compravendita di beni immobili effettuata su beni propri; 86.21.00 Servizi degli studi medici di medicina generale ambulatoriali; Studi professionali (69.10.10 studi legali, 69.20.10 commercialisti, 71.11.00 ingegneri e architetti, 74.90.91 – Studi grafici o creativi...); 55.1 Alberghi e strutture simili; 68.20.01 Affitto e gestione di immobili di proprietà; 55.2 Alloggi per vacanze e altre strutture per brevi soggiorni (esempio: agriturismo, affittacamere, case e appartamenti per vacanze, bed & breakfast, residence). Agroalimentare: 1.2 Coltivazione di colture permanenti (escluso vino e olio); 1.1 Coltivazioni di colture agricole non permanenti; 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). Eventi: 82.30 Organizzazione di convegni e fiere; 96.09.05 Organizzazione di feste e cerimonie. Gestione e tutela del patrimonio storico: 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. Ristorazione: 56.10.12 Attività di ristorazione connesse alle aziende agricole; 56.1 Ristoranti e attività di ristorazione. Commercio al dettaglio: 47.6 Commercio al dettaglio di articoli culturali e ricreativi in esercizi specializzati. Altro: 79.90.19 Altri servizi di prenotazione e attività connesse; 82.99.99 Altri servizi di supporto alle imprese nca (non classificati altrove).

Figura 33. Distribuzione (%) dei settori in cui i proprietari esercitano attività (solo C.A. primario)



Fonte: Indagine Osservatorio Patrimonio Culturale Privato 2025 Fondazione per la Ricerca Economica e Sociale

Le attività di impresa primarie sono dunque prevalentemente ricettive, di “alloggi per vacanze e altre strutture per brevi soggiorni” (23,6%) e di “affitto e gestione di immobili di proprietà” (19,4%), unitamente all’“organizzazione di feste e cerimonie”, che si classifica come il terzo maggiore bacino di attività (11,5%).

Figura 34. Distribuzione (%) delle tipologie di attività esercitate dai proprietari (solo C.A. primario)



Fonte: Indagine Osservatorio Patrimonio Culturale Privato 2025 Fondazione per la Ricerca Economica e Sociale

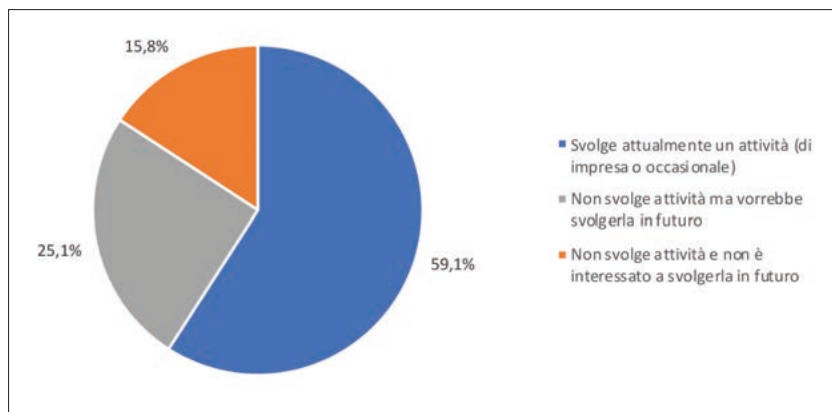


Ai proprietari che non svolgono al momento alcuna attività di impresa o occasionale, è stato chiesto se avessero intenzione di svolgerla in futuro: hanno risposto positivamente il 61,4% dei rispondenti.

Pertanto, integrando la distribuzione dei rispondenti in base a quest'ultimo dato, emerge che – al netto del 59,1% dei beni in cui è attualmente in corso un'attività, sia in forma d'impresa che occasionale – circa sei proprietari su dieci che oggi non esercitano alcuna attività esprimono l'intenzione o la speranza di avviarne una in futuro (il 61,3%, ricalcolando il 25,1% che vorrebbe svolgere attività in futuro sul 40,9% complessivo di chi non svolge attualmente attività). Questo dato risulta in aumento rispetto la precedente rilevazione, secondo la quale quattro proprietari su dieci dichiaravano di voler avviare tale attività in futuro (43,2%).

Dunque, con uno sguardo complessivo sul settore, si delinea il seguente quadro: il 60% delle dimore risulta attivo – si stima oltre 27mila dimore – di cui un terzo in forma strutturata; a queste si aggiungono altre 7.000 dimore circa, che, pur non svolgendo attualmente attività, hanno l'intenzione di farlo in futuro.

Figura 35. Distribuzione (%) della volontà futura di svolgimento di attività



Fonte: Indagine Osservatorio Patrimonio Culturale Privato 2025 Fondazione per la Ricerca Economica e Sociale

Tra i settori su cui questi rispondenti vorrebbero investire vi è in primis il settore degli eventi (59,7%), quello ricettivo (43,4%) e quello di promozione e gestione culturale (29,6%), a evidenziare come le prospettive per un ampliamento dell'offerta ricettiva e culturale siano dunque particolarmente promettenti.

Figura 36. Se sì, in quale settore? (possibilità di selezionare o riferire più di una opzione di risposta)



Fonte: Indagine Osservatorio Patrimonio Culturale Privato 2025 Fondazione per la Ricerca Economica e Sociale

## 1.4.2 Rilievo sulle attività svolte di eventi e visite

### 1.4.2.1 Eventi

Si passa ora ad approfondire la sezione relativa alle attività di organizzazione eventi, offrendo un inquadramento che distingue tra eventi a pagamento e gratuiti. Come di consueto, l'indagine 2025 analizza gli eventi realizzati nel corso dell'anno precedente, ossia nel 2024. In particolare, si osserverà quante dimore storiche hanno effettivamente ospitato

eventi, riportando anche i dati relativi alla media del numero di eventi svolti.

Come mostra la tabella sottostante, i dati rivelano un sensibile incremento rispetto all'anno precedente nella quota di dimore storiche che hanno ospitato almeno un evento, con il 45% dei rispondenti che dichiara di aver organizzato iniziative nel corso del 2024, a fronte del 37,3% rilevato nell'indagine precedente sul 2023. Analoga tendenza si osserva con riferimento agli eventi gratuiti o socialmente utili, che passano dal 32% al 37%, indicando una crescente attenzione alla dimensione pubblica e territoriale dell'attività culturale svolta dalle dimore. Anche la media del numero complessivo di eventi per dimora risulta in lieve aumento, da 12,7 a 14,7, così come per quelli gratuiti, che passano da 4,6 a 5,2. Considerando la proiezione sull'universo di riferimento composto da 46.009 beni<sup>22</sup>, si stima che circa 20.757 proprietà abbiano realizzato almeno un evento e che 17.010 abbiano promosso iniziative gratuite o con finalità sociale.

---

<sup>22</sup> Come illustrato nella sezione metodologica, si noti bene che l'universo di riferimento su cui sono state effettuate le stime dell'indagine corrente (46.009 beni) risulta in aumento rispetto a quello dell'anno precedente (43.757 beni) e pertanto non risulta opportuna una comparazione di serie storiche tra le proiezioni di beni.

Tabella 2. Framework degli eventi a pagamento e gratuiti svolti nel bene nel 2024

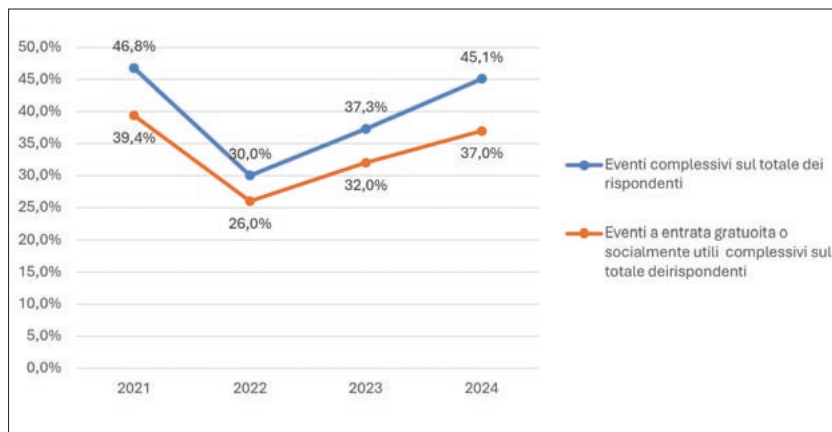
Rilevazioni 2025 sulla precedente annualità 2024	Tutti	Gratuiti o socialmente utili
Quota di rispondenti che ha svolto almeno un evento sul totale dei rispondenti al questionario (609)	45% (nel 2023 - 37,3%)	37% (nel 2023 - 32%)
Media del numero di eventi per bene	14,7 (nel 2023 - 12,7)	5,2 (nel 2023 - 4,6)
Proiezione proprietà che hanno svolto almeno un evento su 46.009 beni selezionati per la pesatura del campione (da database ViR)	20.757	17.010

Fonte: Indagine Osservatorio Patrimonio Culturale Privato 2025 Fondazione per la Ricerca Economica e Sociale

Analizzando l’andamento degli eventi organizzati dalle dimore storiche nel quadriennio 2021–2024, si osserva un picco nel 2021 (con il 46,8% di rispondenti che ha ospitato eventi) attribuibile all’effetto rimbalzo successivo alla fine dei *lockdown* e alla ripresa delle attività culturali. Tuttavia, il dato del 2022, che evidenzia un calo di attività di eventi (con il 30% di rispondenti attivi), potrebbe indicare una fase di assestamento riconducibile alla normalizzazione post-pandemica delle attività. A partire infatti dal 2022 la tendenza è tornata positiva, con una progressiva risalita fino a raggiungere il 45,1% nel 2024 (valore quasi allineato a quello pre-flessione

del 2021). Stesso andamento si è rilevato anche per quanto riguarda gli eventi a entrata gratuita o con finalità sociali.

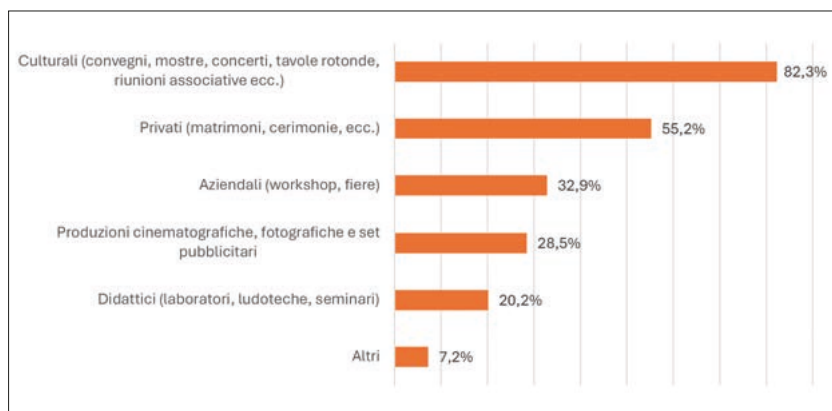
Figura 37. Serie storica triennale della distribuzione (%) degli eventi totali e gratuiti (o socialmente utili)



Fonte: Indagine Osservatorio Patrimonio Culturale Privato 2025 Fondazione per la Ricerca Economica e Sociale

Infine, è stato richiesto ai proprietari di indicare tutte le tipologie di eventi solitamente organizzati nella cornice del proprio bene vincolato: su 277 rispondenti, l'82,3% ha ospitato eventi culturali come mostre, concerti o convegni culturali, il 55,2% ha ospitato anche eventi privati e il 32,9% anche eventi aziendali. Seguono gli eventi ospitati per il mondo audiovisivo, per produzioni cinematografiche e set pubblicitari (28,5%) e didattici o laboratoriali (20,2%).

Figura 38. Distribuzione (%) della tipologia eventi ospitati opzionate dai proprietari (possibilità di selezionare o riferire più di una opzione di risposta)



Fonte: Indagine Osservatorio Patrimonio Culturale Privato 2025 Fondazione per la Ricerca Economica e Sociale

Alla luce di questi dati si rileva una crescente centralità del ruolo delle dimore storiche come spazi di produzione culturale aperti alla collettività, non solo in termini quantitativi ma anche per il valore sociale delle iniziative offerte.

#### 1.4.2.2 Visite

La sezione relativa alle attività di visite fornisce un inquadramento quantitativo sul numero di visite e visitatori nei beni intervistati. Come per l'approfondimento sugli eventi, del paragrafo precedente, l'indagine 2025 analizza le visite realizzate nel corso dell'anno precedente, ossia nel 2024.

Per quanto riguarda le visite culturali nei beni, la media annuale dei visitatori nel 2024, rilevati dalle risposte dei proprietari, risulta essere complessivamente di 1.849 persone (nel 2021: 1.625; nel 2022: 1.799; nel 2023: 2.140). Il numero medio di giorni all'anno in cui il bene è aperto al pubblico per le attività di visita è di 57 giorni (nel 2021: 70; nel 2022: 79; nel 2023: 64). Riguardo, invece, alla quota di proprietari che ha ricevuto almeno una visita nel proprio bene nel 2024, questa risulta essere pari al 41,9% (nel 2021: 46,8%; nel 2022: 31%; nel 2023: 36,4%). Dunque, come per gli eventi, anche il numero di rispondenti che svolge attività di visita consolida segnali di crescita dal 2022, pur in presenza di una riduzione dei giorni di aperture del bene.

Se si proiettano i dati sull'universo di riferimento composto da 46.009<sup>23</sup> beni culturali vincolati privati, si stima siano in poco meno di 20.000 i beni che hanno ricevuto almeno una visita nel 2024 (per un totale di oltre 35 milioni di visitatori stimati, con un incremento di un milione di visitatori rispetto allo scorso anno).

---

<sup>23</sup> V. nota metodologica precedente.



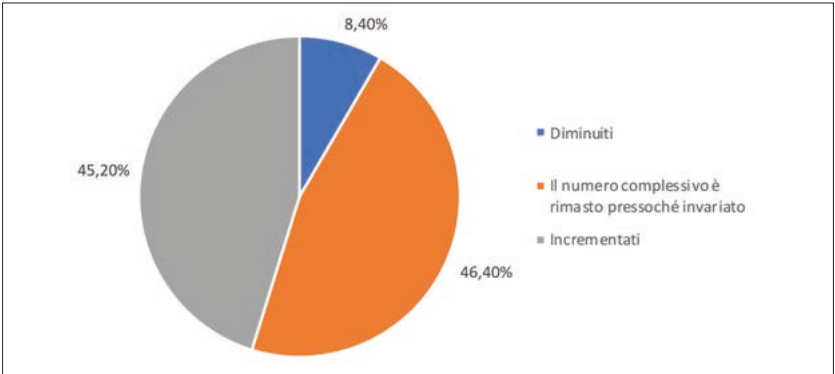
Tabella 3. Framework delle visite e dei giorni di apertura del bene nel 2024

Rilevazioni 2025 sulla precedente annualità 2024	2021	2022	2023	2024
Quota di rispondenti che svolge attività di visite	46,8%	31,0%	36,4%	41,9%
Numero medio di giorni all'anno in cui il bene è aperto al pubblico	70	79	64	57
Numero medio visitatori	1625	1799	2140	1849

Fonte: Indagine Osservatorio Patrimonio Culturale Privato 2025 Fondazione per la Ricerca Economica e Sociale

Analizzando la percezione dei proprietari intervistati sull'andamento dei flussi di visitatori tra il 2023 e il 2024, si riscontra un duplice segnale: da una parte il 46,4% ritiene che i numeri siano rimasti pressoché invariati, dall'altra il 45,2% riporta invece un incremento. Solo una quota residuale (pari all'8,4%) rileva una diminuzione, confermando complessivamente una tenuta molto positiva del settore.

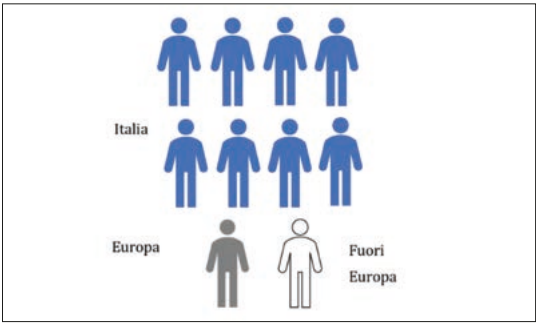
Figura 39. Distribuzione % dei rispondenti alla domanda “Le risulta che i visitatori tra il 2023 e il 2024 sono:”



Fonte: Indagine Osservatorio Patrimonio Culturale Privato 2025 Fondazione per la Ricerca Economica e Sociale

Per quanto riguarda la provenienza dei visitatori nel 2024, su dieci otto erano italiani (79%), uno proveniva da un paese europeo (11%) e un altro da fuori Europa (10%).

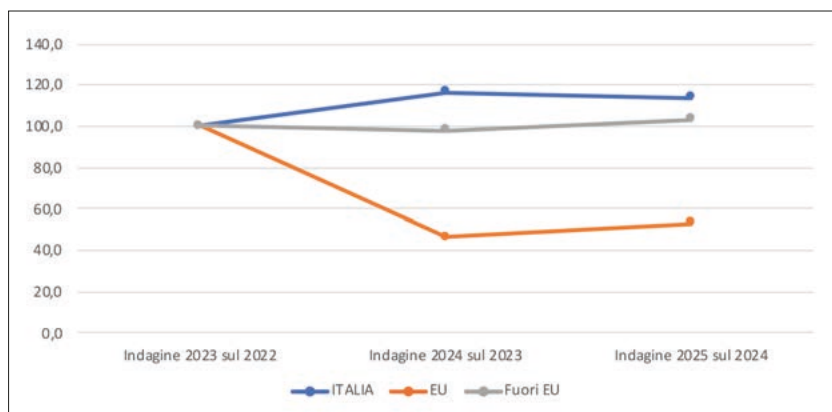
Figura 40. Infografica sull’area di provenienza dei visitatori nel 2024



Fonte: Indagine Osservatorio Patrimonio Culturale Privato 2025 Fondazione per la Ricerca Economica e Sociale

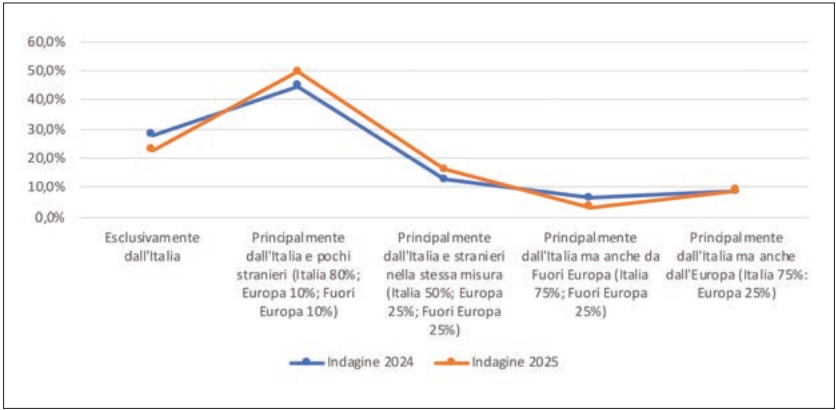
Nel confronto tra le indagini 2023, 2024 e 2025, si osserva inizialmente una minore presenza di visitatori internazionali, seguita, nell'ultimo biennio, da segnali di ripresa verso una maggiore apertura a un pubblico più internazionale nelle di-more storiche.

Figura 41. Serie storica indicizzata della distribuzione % dell'area di provenienza dei visitatori nell'ultimo triennio



Nell'ultimo biennio, infatti, come rilevato dall'indagine 2024 sul 2023 e da quella 2025 sul 2024, si registra una lieve riduzione dei casi in cui i visitatori provengono esclusivamente dall'Italia, con un calo dal 27,9% al 22,6%.

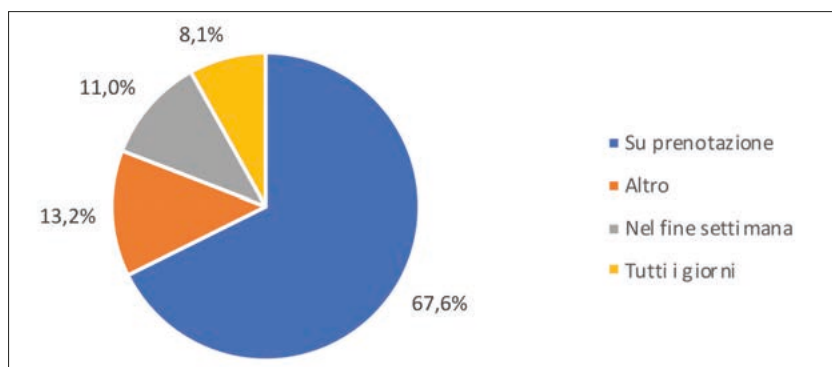
Figura 42. Serie storica biennale della distribuzione % dell'area di provenienza dei visitatori nell'ultimo triennio



Fonte: Indagine Osservatorio Patrimonio Culturale Privato 2025 Fondazione per la Ricerca Economica e Sociale

In linea con i risultati dello scorso anno, il 47,1% delle visite sono concentrate in una determinata stagione (lo scorso anno: 45,5%), mentre il 52,9% delle visite sono distribuite durante tutto l'arco dell'anno (lo scorso anno: 54,5%). In quest'ultimo caso, è stato richiesto con quale cadenza il bene fosse aperto durante tutto l'anno. Solo poco meno di una dimora su dieci è aperta tutti i giorni dell'anno (8,1%), mentre un'altra è aperta nel finesettimana (11%). Invece, nella maggior parte dei casi (il 67,6%) il bene viene aperto su prenotazione.

Figura 43. Distribuzione (%) della frequenza di apertura del bene

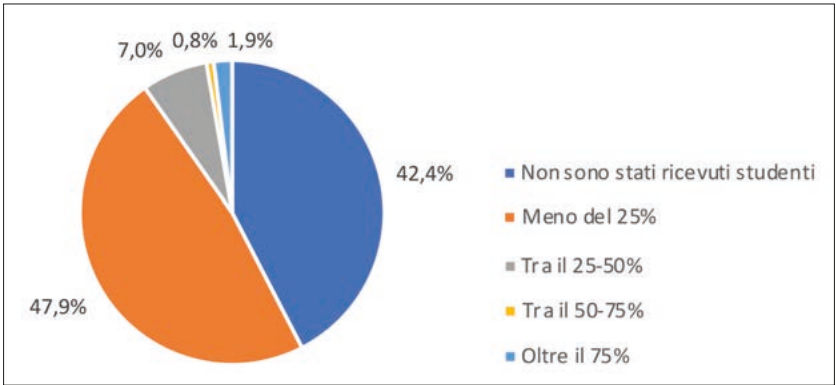


Fonte: Indagine Osservatorio Patrimonio Culturale Privato 2025 Fondazione per la Ricerca Economica e Sociale

È stato chiesto se i proprietari avessero ricevuto nel proprio bene anche delle scolaresche.

Nel 42,4% dei casi non sono stati ricevuti studenti nelle dimore rispondenti, mentre nel 47,9% delle dimore circa un quarto dei visitatori del 2024 era una scolaresca e nel 7% dei casi le scuole hanno contribuito a quasi la metà di tutti i visitatori.

Figura 44. Distribuzione (%) della quota di studenti delle scuole sul totale dei visitatori nel 2024



Fonte: Indagine Osservatorio Patrimonio Culturale Privato 2025 Fondazione per la Ricerca Economica e Sociale

Confrontando i dati relativi alla presenza di scolaresche nelle dimore storiche tra il 2023 (indagine 2024) e il 2024 (indagine 2025), si osservano alcune tendenze stabili e altre di leggera variazione. Si registra una moderata contrazione dell'incidenza scolastica nei *range* di quote più alti, a favore di una concentrazione nella fascia inferiore a meno del 25%.

Tabella 4. Serie storica della distribuzione (%) della quota di studenti delle scuole sul totale dei visitatori nel 2023 e nel 2024

Opzioni	2023	2024
Non sono stati ricevuti studenti	43,2%	42,4%
Meno del 25%	42,8%	47,9%
Tra il 25-50%	12,2%	7,0%
Tra il 50-75%	0,9%	0,8%
Oltre il 75%	0,9%	1,9%

Fonte: Indagine Osservatorio Patrimonio Culturale Privato 2025 Fondazione per la Ricerca Economica e Sociale

Si tratta prevalentemente di studenti provenienti da scuole locali (81,7%) e in minor parte di scolaresche in gita, provenienti da fuori il territorio locale (18,3%).

**1.5 Territori a confronto: le rilevazioni su Lombardia, Toscana e Abruzzo**

Nel seguente paragrafo si confrontano i risultati di analisi dell’indagine sul patrimonio culturale privato 2024 relativi a tre regioni delle tre macroaree Centro, Nord e Mezzogiorno, da cui provengono un maggior numero di rispondenti al questionario.

Per la regione Toscana sono state esaminate le dimore storiche private di 79 proprietari, nella regione Lombardia sono

state analizzate le risposte di 87 proprietari e, in ultimo, nella regione Abruzzo sono stati presi in esame 33 questionari.

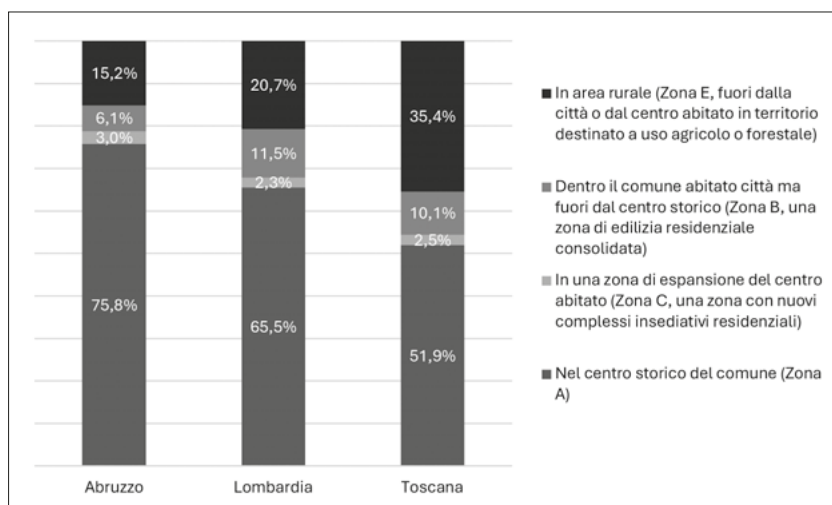
Su queste regioni, si metteranno a confronto i dati di sintesi sull'ubicazione dei beni, sull'uso della proprietà e sulla tipologia di attività svolta.

In merito all'ubicazione dei beni per proprietario rispondente si analizza il collocamento del bene per tipologia di area (zona del piano regolatore) e dimensione del comune.

In primo luogo, si osservano alcune differenze territoriali nella localizzazione dei beni tra le regioni considerate. In Abruzzo, la maggior parte dei beni si concentra nel centro storico del comune (75,8%), con una presenza più contenuta in aree rurali (15,2%). Anche in Lombardia prevale la localizzazione nei centri storici (65,5%), ma i beni situati in zona rurale raggiungono una quota più alta (20,7%). La Toscana, infine, si distingue per la maggiore incidenza di beni collocati in aree rurali (35,4%), mentre quelli nei centri storici comunali rappresentano una quota pari al 51,9%.



Figura 45. Distribuzione (%) dei beni dei proprietari rispondenti per tipologia di area territoriale



Fonte: Indagine Osservatorio Patrimonio Culturale Privato 2025 Fondazione per la Ricerca Economica e Sociale

Si analizza ora la collocazione dei beni per la relativa dimensione demografica del comune in cui sono situati.

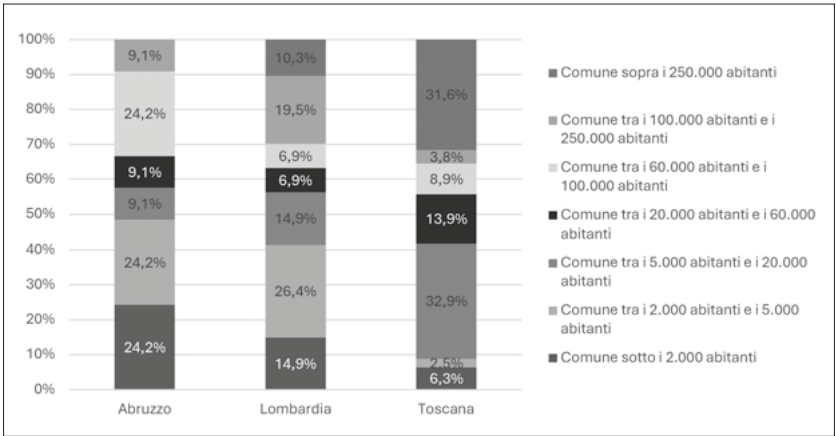
In Abruzzo, i beni dei proprietari rispondenti sono maggiormente concentrati nei comuni sotto i 5.000 abitanti, con ben quasi cinque beni su dieci collocati in piccoli comuni (48,4%).

Al contrario, in Toscana, si rileva una significativa concentrazione di beni nei comuni sopra i 250.000 abitanti (31,6%) e nei comuni tra i 5.000 e i 20.000 abitanti (32,9%).

Infine, in Lombardia, la distribuzione dei beni è più equilibrata, ma anche qui si rileva una forte concentrazione di beni

nei comuni sotto i 5.000 abitanti, con quattro beni su dieci collocati in piccoli comuni (41,4%).

Figura 46. Distribuzione (%) dei beni dei proprietari rispondenti per dimensioni demografiche del comune

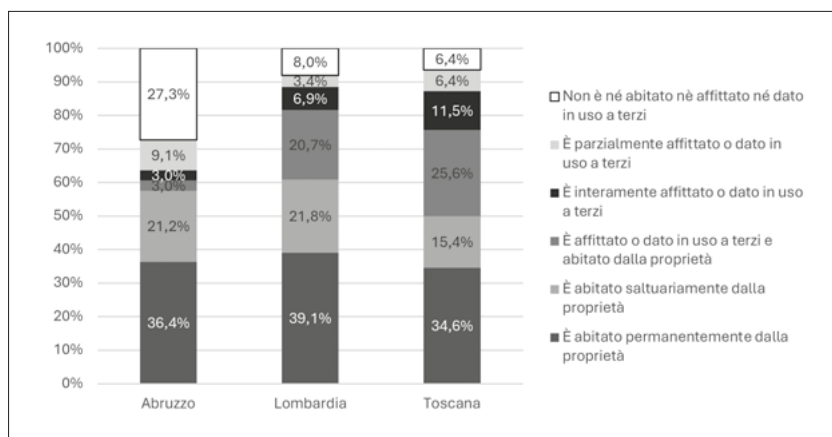


Fonte: Indagine Osservatorio Patrimonio Culturale Privato 2025 Fondazione per la Ricerca Economica e Sociale

Riguardo al tipo di uso della proprietà, nella regione Abruzzo, la maggior parte dei beni è abitata dalla proprietà (57,6%), tanto permanentemente (36,4%), quanto saltuariamente (21,2%). Inoltre, una quota significativa di beni non è né abitata, né affittata, né data in uso a terzi (27,3%). Anche in Lombardia una quota simile è abitata dalla proprietà (complessivamente pari al 60,9%), segue comunque un 20,7% di proprietari che dichiara di usare la doppia formula sia abitati-

va che locativa. In ultimo, in Toscana, la metà dei rispondenti abita la proprietà, mentre un quarto dei rispondenti la abita e la affitta (25,6%).

Figura 47. Distribuzione (%) dei beni dei proprietari rispondenti per tipo di uso privato del bene

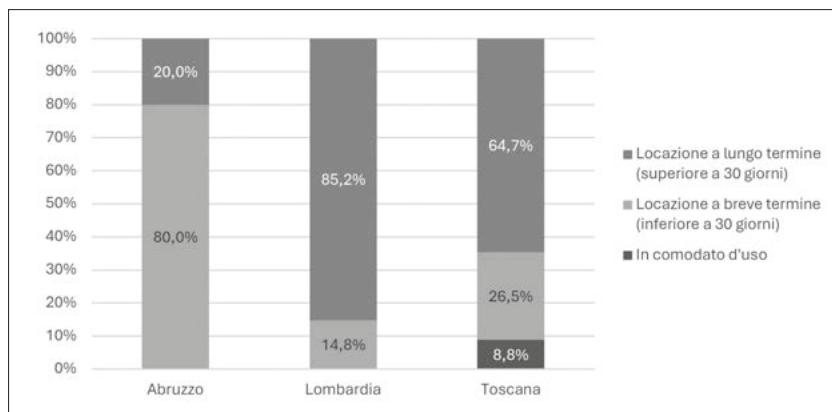


Fonte: Indagine Osservatorio Patrimonio Culturale Privato 2025 Fondazione per la Ricerca Economica e Sociale

Ai rispondenti che hanno dichiarato di dare in uso a terzi in locazione o in comodato d'uso il bene, è stato richiesto di specificare la tipologia di contratto adottata.

In Lombardia e Toscana predomina il contratto d'affitto a lungo termine (rispettivamente con quota pari all'85,2% e al 64,7%). Tra i rispondenti dell'Abruzzo è invece la tipologia di affitto a breve termine a prevalere (80,0%).

Figura 48. Distribuzione (%) dei beni dei proprietari rispondenti per tipologia di affitto

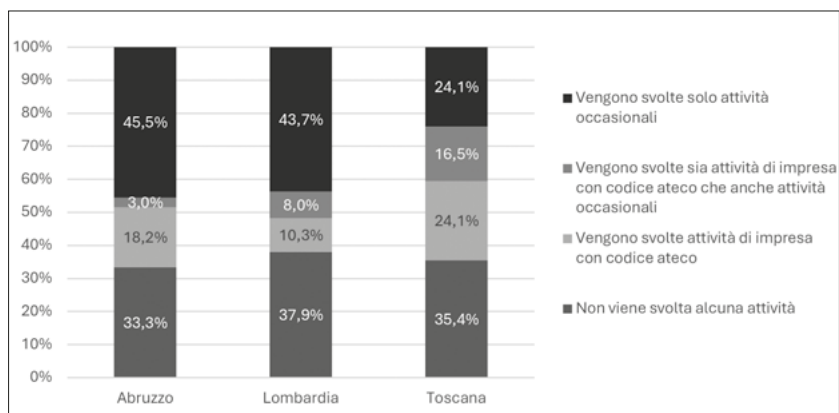


Fonte: Indagine Osservatorio Patrimonio Culturale Privato 2025 Fondazione per la Ricerca Economica e Sociale

In merito alla distribuzione dei beni dei proprietari rispondenti in base allo svolgimento di una attività, si rileva che nelle tre regioni la quota di proprietari in attività risulta simile, sebbene la regione Toscana registri la maggior presenza di dimore in attività produttiva di impresa (40,5%).

Al contrario, in Abruzzo e in Lombardia, predominano le attività svolte in modalità occasionale (rispettivamente al 45,5% e al 43,7%).

Figura 49. Distribuzione (%) dei beni dei proprietari rispondenti per svolgimento delle attività

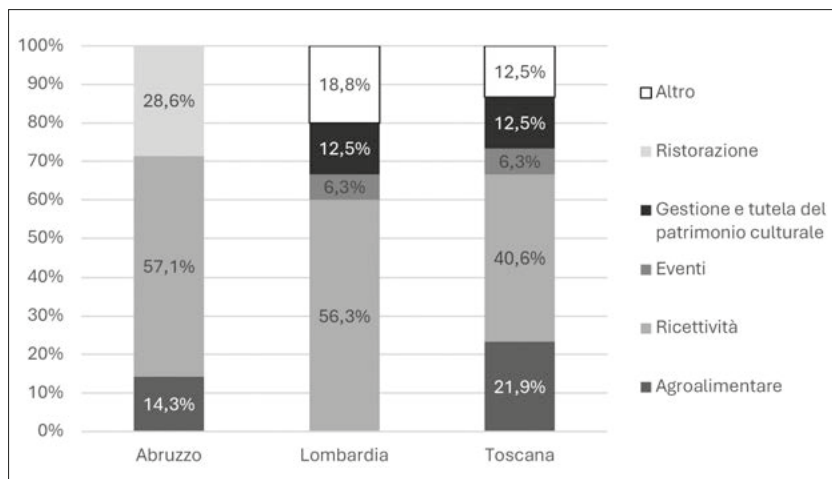


Fonte: Indagine Osservatorio Patrimonio Culturale Privato 2025 Fondazione per la Ricerca Economica e Sociale

Ai rispondenti che hanno dichiarato di svolgere attività di impresa è stato richiesto di identificare il proprio codice ATECO. Nella figura sottostante si riporta una sintesi delle risposte classificate per settori produttivi.

Complessivamente, come mostra la figura sottostante, tutte le regioni risultano maggiormente orientate verso la ricettività. In Abruzzo trovano spazio anche i settori della ristorazione (%) e dell'agroalimentare (14,3%). Quest'ultimo risulta optato da due dimore toscane su dieci che svolgono attività produttiva (21,9%).

Figura 50. Distribuzione (%) dei settori di attività prevalente (C.A. primario) per regioni



Fonte: Indagine Osservatorio Patrimonio Culturale Privato 2025 Fondazione per la Ricerca Economica e Sociale









Castello Quattro Torri - Arignano, Torino





## 2. Le dimore storiche tra vocazione agroalimentare e aree interne

### 2.1 L'attività agricola, i percorsi enogastronomici e il Made in Italy

Nei precedenti Rapporti si era già posto l'accento sul ruolo cruciale che le dimore storiche hanno, e potrebbero avere, per quanto riguarda lo sviluppo culturale e socioeconomico delle aree locali e rurali del Paese. I risvolti positivi sono molteplici, poiché le dimore storiche contribuiscono a fare da ponte tra il mondo della cultura, le filiere del turismo, il mondo agricolo e agroalimentare e l'attività di restauro<sup>1</sup>. 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 identità collettiva e memoria storica, contesti storici vs nuovi insediamenti)<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> Monti L., Vannini G., "Il contributo del patrimonio culturale privato agli obiettivi dell'Agenda 2030 per lo sviluppo sostenibile", in *Territori della cultura*, n. 49, Centro Universitario Europeo per i Beni Culturali, 2022, p. 50.

<sup>2</sup> Ibid.

La caratteristica che forse più di ogni altra rende unico questo universo storico-culturale riguarda l'ubicazione geografica: oltre una dimora privata su quattro, infatti, si trova 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<sup>3</sup>.

Inoltre, è utile puntualizzare che la ricerca dell'Osservatorio sul Patrimonio Culturale Privato va inquadrata nel contesto attuale di sovrappollamento delle capitali e delle grandi città europee, che spinge sempre più a prendere decisioni sostenibili e attente allo stress cui sono sottoposti i luoghi di interesse culturale e artistico. Molto prima dell'emergere di termini di tendenza come *overtourism*, l'UNWTO (Organizzazione Mondiale del Turismo delle Nazioni Unite) definiva la capacità di carico turistica come "il numero massimo di persone che possono visitare una destinazione turistica contemporaneamente, senza causare la distruzione dell'ambiente fisico, economico e socioculturale, né una diminuzione inaccettabile della qualità dell'esperienza dei visitatori"<sup>4</sup>. In tale scenario,

---

<sup>3</sup> Ibid.

<sup>4</sup> UNWTO, *Overtourism: Understanding and Managing Urban Tourism Growth beyond Perceptions. Executive Summary*, Madrid, 2018.

il patrimonio storico-culturale privato si configura, per sua natura di bene “non delocalizzabile” e saldamente legato al territorio, come una risorsa intrinsecamente sostenibile nel lungo periodo<sup>5</sup>.

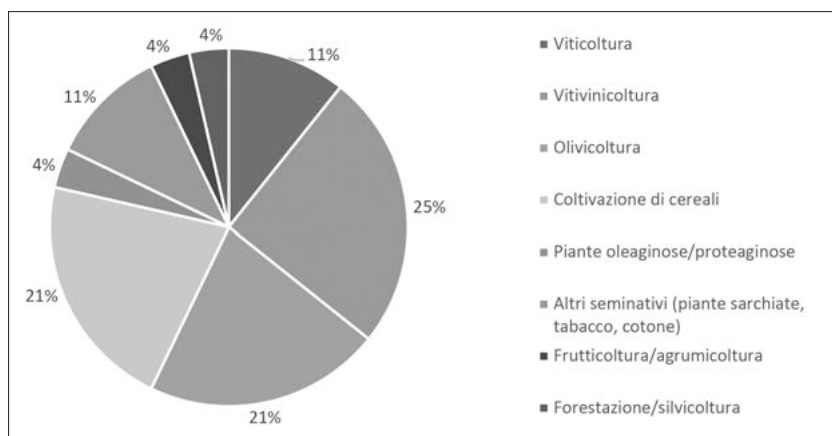
A fare da ponte, quindi, tra sostenibilità, la minaccia dell’*overtourism* e lo sviluppo economico locale si pone il patrimonio culturale privato, ed è per questo motivo che la ricerca annuale dell’Osservatorio ha dedicato questo approfondimento alla produzione agricola e ai percorsi enogastronomici ad essa legati, analizzando anche proposte alternative, *Made in Italy* e le esportazioni italiane.

Per iniziare l’indagine, è stato chiesto ai proprietari di dimore storiche di segnalare la loro attività agricola prevalente. Il 4,6% dei rispondenti ha dichiarato di avere una produzione agricola, come si evince dalla figura sottostante, la vitivinicoltura è al primo posto (25%) e la produzione autoctona di vino sale al 36% se si includono anche i soli viticoltori, seguita dalla coltivazione di cereali e dall’olivicoltura, entrambe a quota 21%. Rilevanti anche le attività di viticoltura e coltivazione di seminativi (piante sarchiate, tabacco, cotone), che vengono segnalate entrambe dall’11% dei rispondenti.

---

<sup>5</sup> Monti L., Vannini G., *Il contributo del patrimonio culturale privato agli obiettivi dell’Agenda 2030 per lo sviluppo sostenibile*, cit. p. 51.

Figura 51. Attività prevalente della dimora storica

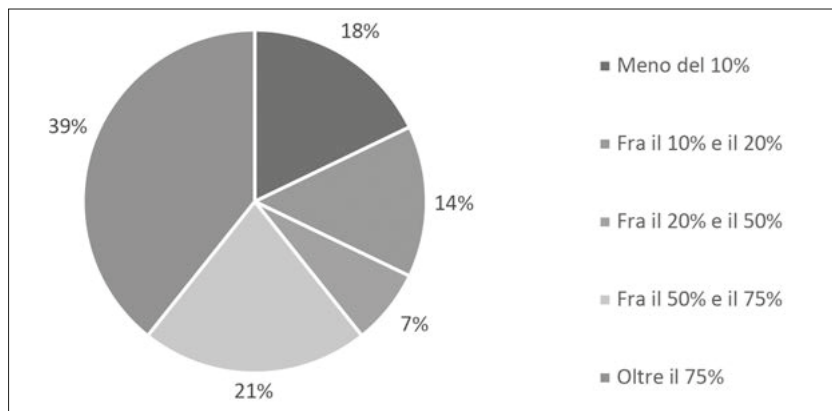


Fonte: Indagine Osservatorio Patrimonio Culturale Privato 2025 Fondazione per la Ricerca Economica e Sociale

Successivamente, considerando l'universo di rispondenti che ha dichiarato di svolgere attività agricola, si è proceduto con l'individuazione del contributo dell'attività al sostentamento della dimora storica e si è dunque chiesto ai proprietari di indicare il contributo in percentuale di tale produzione al reddito annuale del bene. Dal grafico a torta sottostante risulta che il dato più significativo riguarda la fascia "Oltre il 75%", che rappresenta il 39% dei rispondenti, per i quali quindi l'attività agricola costituisce la fonte principale di reddito. Seguono, con una quota del 21%, le dimore per le quali la produzione agricola incide con una percentuale compresa tra il 50 e il 75, a riprova che nella

maggior parte dei casi tali attività rivestono un ruolo strutturale e non trascurabile.

Figura 52. Contributo in percentuale della produzione agricola e agroalimentare al reddito annuale della dimora storica



Fonte: Indagine Osservatorio Patrimonio Culturale Privato 2025 Fondazione per la Ricerca Economica e Sociale

È interessante, in questo caso, osservare che, alla stessa domanda posta nell'indagine condotta dall'Osservatorio Patrimonio Culturale Privato nel 2023, il 22% dei proprietari di dimore storiche aveva segnalato un'incidenza della produzione agricola sul reddito superiore al 75%<sup>6</sup>. Quindi, dal 2023

<sup>6</sup> Fondazione Bruno Visentini, *Osservatorio Patrimonio Culturale Privato, IV Rapporto 2023*, Gangemi Editore, Roma, 2023, par. 2.

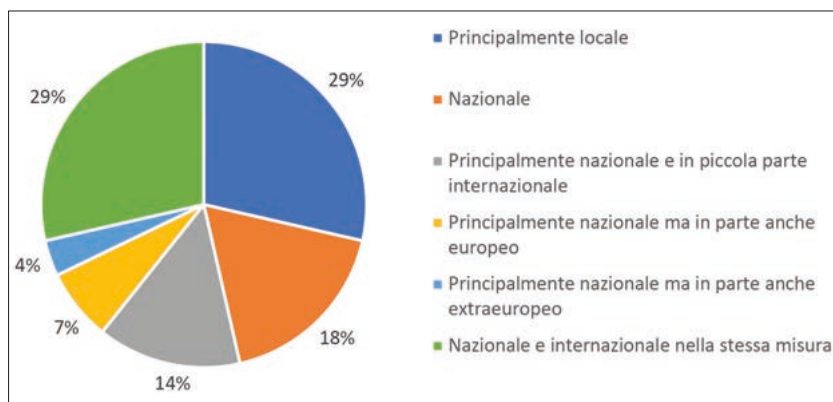
al 2025, c'è stato un aumento del 17%, a sottolineare una crescente centralità dell'agricoltura come risorsa, coerente con il ruolo che il settore agroalimentare riveste nell'economia italiana. I dati Istat confermano la tendenza, infatti l'Italia risulta prima nell'Ue27 per valore aggiunto, sono aumentati la produzione e il valore aggiunto dell'agricoltura (in volume, rispettivamente, +1,4% e 3,5%)<sup>7</sup>.

Il questionario ha richiesto ai rispondenti di indicare la destinazione del consumo dei prodotti dell'attività agricola. Nel grafico sottostante emerge una polarizzazione su due estremi: da una parte, il 29% dei rispondenti indica un consumo principalmente locale e, dall'altra, il 29% evidenzia un consumo nazionale e internazionale nella stessa misura. Dunque, il modello di commercializzazione è eterogeneo, con una parte di dimore storiche che si concentrano sulla prossimità e altre proiettate invece su mercati esteri e spinte verso l'internazionalizzazione. A seguire, con una rappresentanza del 18% di rispondenti si trova il mercato nazionale, mentre il 14% testimonia un consumo principalmente nazionale con una piccola parte indirizzata verso il mercato internazionale.

---

<sup>7</sup> Istat, Stima preliminare dei conti economici dell'agricoltura - Anno 2024 <https://www.istat.it/comunicato-stampa/stima-preliminare-dei-conti-economici-dellagricoltura-anno-2024/>

Figura 53. Destinazione prevalente del consumo dei prodotti dell'attività agricola delle dimore storiche



Fonte: Indagine Osservatorio Patrimonio Culturale Privato 2025 Fondazione per la Ricerca Economica e Sociale

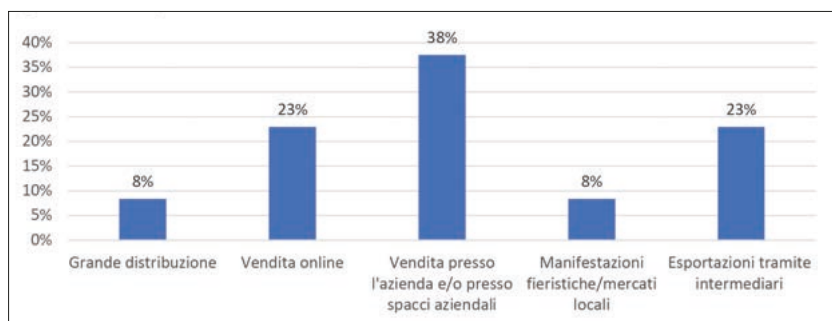
Mantenendo lo sguardo sul consumo, l'indagine ha voluto analizzare i principali canali di vendita. Da ciò che emerge dai dati e dal grafico riportato sotto, il canale prediletto risulta essere quello della vendita presso l'azienda e/o presso spacci aziendali (38%), a testimonianza di una tendenza alla vendita diretta. La vendita online e le esportazioni tramite intermediari sono state segnalate dal 23% dei rispondenti, e per quanto riguarda il primo canale menzionato si può dedurre che sia in atto un processo di digitalizzazione che permette di ampliare la clientela, d'altra parte, per le esportazioni, il dato consente di dedurre che tramite intermediari il prodotto possa penetrare mercati esteri, sfruttando reti già salde e



consolidate. È importante notare che rispetto alla rilevazione del 2024, la vendita online risulta in aumento; infatti, nel V Rapporto 2024 si riportava che solo il 5,6% delle vendite dirette al consumatore avveniva attraverso internet<sup>8</sup>.

Un ruolo marginale lo svolgono la grande distribuzione e le manifestazioni fieristiche e i mercati locali, entrambi segnalati solo dall'8% dei proprietari di dimore storiche.

Figura 54. Principali canali di vendita



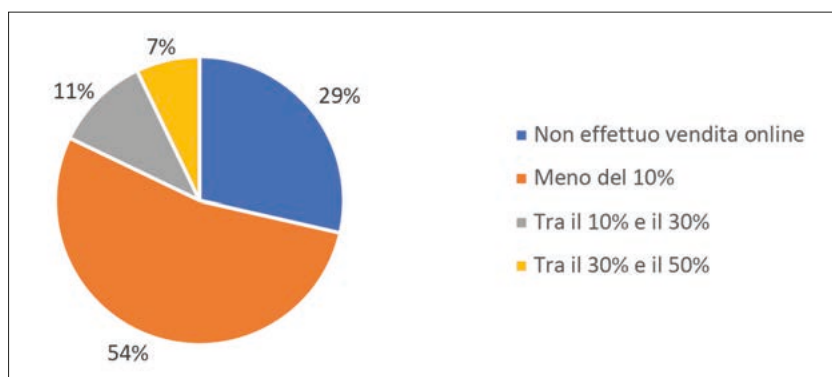
Fonte: Indagine Osservatorio Patrimonio Culturale Privato 2025 Fondazione per la Ricerca Economica e Sociale

Tuttavia, da un esame più approfondito emerge che, pur essendo la vendita online discretamente diffusa in termini di

<sup>8</sup> Fondazione per la Ricerca Economica e Sociale ETS, *Osservatorio Patrimonio Culturale Privato, V Rapporto 2024*, Gangemi Editore, Roma, 2024, par. 2.1.

utilizzo, non rappresenta ancora una leva importante in termini economici. Come mostra la figura sottostante, il 29% dei rispondenti dichiara di non effettuare vendita online, mentre il 54% afferma che meno del 10% del proprio fatturato deriva da questa. Solo una piccola percentuale (18%) supera la soglia del 10% di incidenza sul fatturato. Da ciò si deduce che la vendita online non è ancora sfruttata in modo strutturato, rimanendo quindi una presenza marginale nella strategia commerciale della produzione agricola delle dimore storiche.

Figura 55. Percentuale del fatturato che deriva dalla vendita online

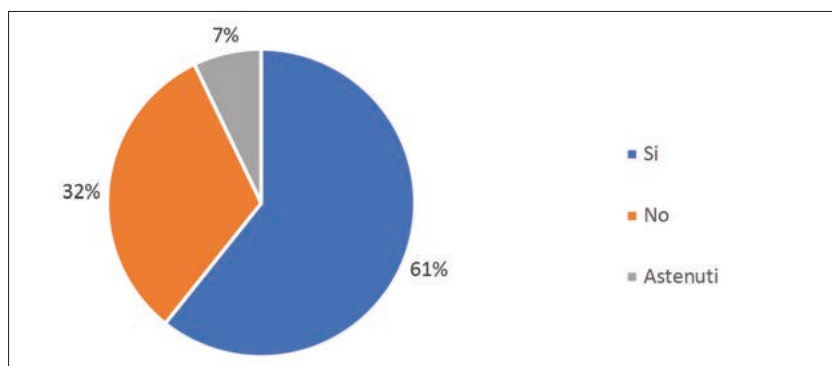


Fonte: Indagine Osservatorio Patrimonio Culturale Privato 2025 Fondazione per la Ricerca Economica e Sociale

Per concludere l'analisi sulla vendita online, si riportano i dati riguardanti l'utilità che potrebbe avere la creazione di un canale unico di e-commerce dedicato ai prodotti delle dimore storiche: il 61% dei rispondenti ha dato una risposta

affermativa, il 32% si è espresso con un “no” mentre il 7% si è astenuto. Tale dato mostra un approccio tendenzialmente favorevole all’utilizzo di piattaforme di e-commerce per avere più visibilità e rafforzare l’attività; tuttavia, la presenza di un terzo di risposte negative evidenzia la presenza di criticità che dovrebbero essere approfondite.

Figura 56. Utilità percepita di un canale unico di e-commerce dedicato ai prodotti delle Dimore Storiche



Fonte: Indagine Osservatorio Patrimonio Culturale Privato 2025 Fondazione per la Ricerca Economica e Sociale

Dopo aver illustrato brevemente e in modo generico il contesto agricolo delle dimore storiche, la ricerca si focalizza sul settore vitivinicolo e i percorsi enogastronomici, prendendo in considerazione anche attività alternative e innovative. Dall’indagine emerge che tutti i rispondenti che svolgono attività vitivinicola (un quarto di quelli che svolgono una qualche attività

agricola) offrono anche percorsi degustativi, a conferma del crescente interesse per esperienze che valorizzano territorio e prodotto e delle iniziative promosse da ADSI in tal senso, come l'accordo stipulato nel 2022 con ENIT<sup>9</sup> e la settimana italiana della cucina<sup>10</sup>. Questa tendenza a vivere gli spazi naturali e le esperienze enogastronomiche trova conferma nei numeri; le due attività appena citate sono infatti le preferite tra i turisti europei nei viaggi nel periodo ottobre 2024 – marzo 2025, rispettivamente con una percentuale del 16,6% e 15,3%<sup>11</sup>. L'enoturismo italiano – come da tradizione – genera forte interesse: il 64,5% dei turisti ha partecipato ad almeno un'esperienza a tema vino nel corso dei viaggi più recenti e, a livello globale, le ricerche del termine «wine tour» nel Belpaese sono in costante ed importante crescita<sup>12</sup>. Al contempo, sta emergendo un nuovo modo di fare enoturismo che va oltre la semplice degustazione, alla quale infatti si affiancano oggi diversi tipi di attività: l'opportunità di ritrovare il proprio benessere psico-fisico, vivere i luoghi in modo più coinvolgente, e, tra i più giovani, la voglia di vivere esperienze attive (trekking, vendemmia attiva, ...) e tour / itinerari a tema vino<sup>13</sup>.

---

<sup>9</sup> <https://www.associazionedimorestoricheitaliane.it/article/289191/?lan=it>

<sup>10</sup> Le Dimore Storiche - Anno 2022 - Special edition for the Week of the Italian Cuisine in the World 2022.

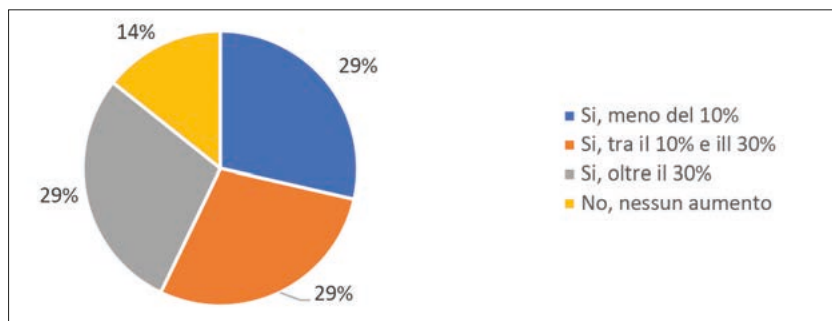
<sup>11</sup> Garibaldi R., *Rapporto sul turismo enogastronomico italiano*, 2024, p. 9.

<sup>12</sup> Ivi, p. 38.

<sup>13</sup> Ivi, p. 38.

Ai rispondenti è stato chiesto se ci fosse stato un aumento delle visite a seguito della programmazione di attività di degustazione. I dati evidenziano un effetto generalmente positivo per una parte consistente di proprietari di dimore storiche (poco meno del 30%) che ha rilevato un incremento superiore al 30% delle visite, mentre un ulteriore 29% ha segnalato un aumento compreso nella fascia tra il 10% e il 30%. Un altro 29% ha osservato una crescita, seppur contenuta, inferiore al 10%. Dunque, l'85% dei rispondenti riconosce un risvolto positivo dei percorsi enogastronomici sul flusso di visitatori.

Figura 57. Aumento delle visite in seguito alla programmazione di percorsi enogastronomici

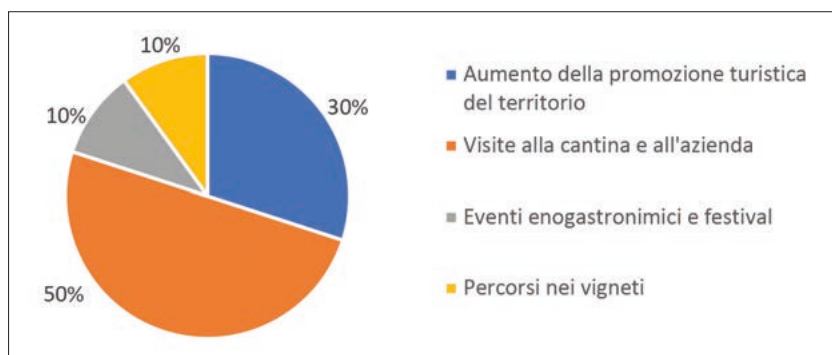


Fonte: Indagine Osservatorio Patrimonio Culturale Privato 2025 Fondazione per la Ricerca Economica e Sociale

A giudizio della metà dei rispondenti al focus, il motivo dell'incremento di visitatori risiede nelle visite alla cantina e all'azienda, mentre il 30% ritiene che sia merito dell'aumen-

to della promozione turistica del territorio, a riprova che una comunicazione efficace può valorizzare il territorio e le sue eccellenze. Quote minori sono legate agli eventi enogastronomici e festival e ai percorsi nei vigneti, entrambi segnalati dal 10% dei proprietari di dimore storiche.

Figura 58. Motivo dell'incremento delle visite



Fonte: Indagine Osservatorio Patrimonio Culturale Privato 2025 Fondazione per la Ricerca Economica e Sociale

Ai fini della indagine è inoltre utile analizzare da dove provengono i visitatori, a maggior ragione dal momento che i dati mostrano una distribuzione equilibrata tra pubblico nazionale e internazionale.

Rispetto al dato di visitatori totali (come presentato nella sezione visite del presente Rapporto, al paragrafo 1.4.2.2), i visitatori presso cantine all'interno di dimore storiche proven-

gono maggiormente dall'estero, di fatti nessun rispondente ha dichiarato che i suoi visitatori sono esclusivamente provenienti dall'Italia. Poco meno del 30% dei rispondenti indica una prevalenza di visitatori italiani con una quota limitata di stranieri (10% dall'Europa e 10% da Paesi extraeuropei). Accanto a questo dato emerge un ulteriore 30% di dimore che accolgono visitatori italiani e stranieri in egual misura, e un altro 30% circa segnala una prevalenza di turisti italiani, ma con un apporto consistente di visitatori europei (Italia 75%, Europa 25%). Comunque, come emerge dal dato complessivo di visitatori nazionale, si deduce che l'attrazione di turismo internazionale rappresenta ancora un'opportunità da cogliere attraverso un rafforzamento dei canali promozionali del turismo enogastronomico italiano.

Figura 59. Provenienza dei visitatori



Fonte: Indagine Osservatorio Patrimonio Culturale Privato 2025 Fondazione per la Ricerca Economica e Sociale

È inoltre significativo notare che, secondo quanto emerso dai dati, la fascia d'età dei visitatori si concentra esclusivamente tra i 31 e i 64 anni. Questo elemento da una parte conferma l'interesse di un pubblico adulto con disponibilità economica, ma dall'altro sottolinea una carenza di coinvolgimento delle generazioni più giovani. Come suggerito dal Wine Suite – Report Enoturismo e Vendite Direct-To-Consumer 2025, l'analisi delle prenotazioni 2024 conferma la prevalenza della fascia d'età 31-45 anni con il 43,3% e la crescita dei 46-60enni (20,4%), mentre è in calo la quota dei 18-30enni, scesa al 28,8% rispetto al 32,2% dell'anno precedente<sup>14</sup>. In questo contesto, si inserisce la scelta della stragrande maggioranza dei rispondenti di offrire esperienze enoturistiche che vadano oltre la classica degustazione in cantina.

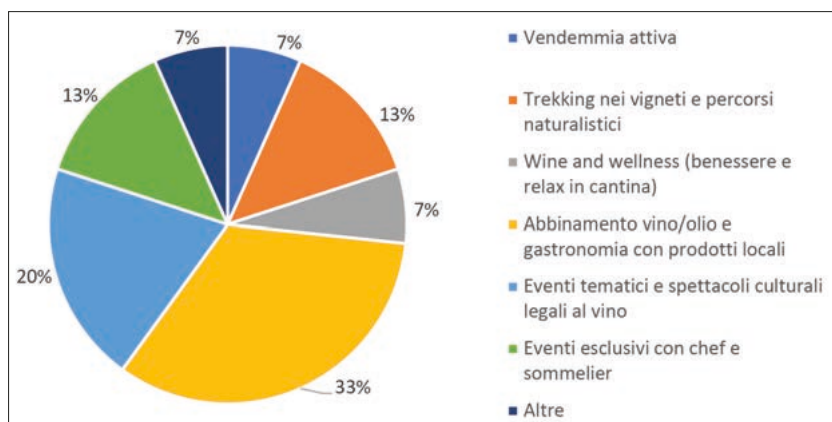
Dal grafico sottostante emerge che la maggior parte dei rispondenti (33%) propone abbinamenti tra vino, olio e gastronomia locale; al secondo posto si collocano gli eventi tematici e gli spettacoli culturali legati al vino con una quota del 20%. Seguono, con il 13% ciascuno, le esperienze di trekking tra i vigneti e i percorsi naturalistici e gli eventi esclusivi con chef e sommelier. Meno diffuse sono le attività legate al benessere (wine and wellness, 7%) e alla vendemmia attiva (7%).

---

<sup>14</sup> In linea con le tendenze nazionali. Cfr. Divinea, Focus Gen Z - Report Enoturismo e Vendite Direct-To-Consumer, WineSuite, 2025.



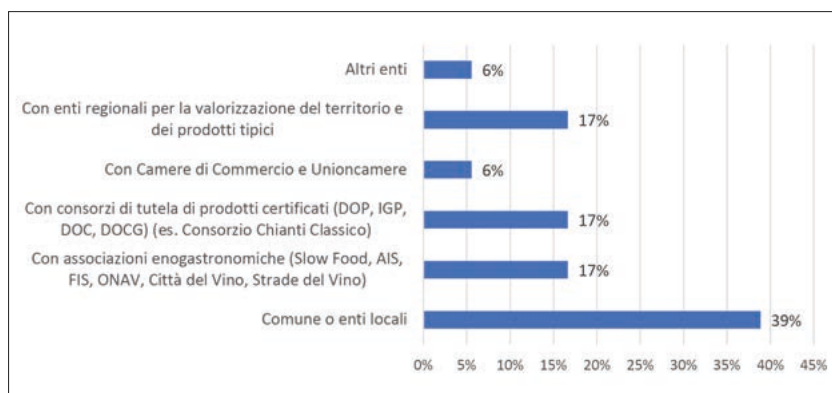
Figura 60. Offerta di esperienze enoturistiche innovative



Fonte: Indagine Osservatorio Patrimonio Culturale Privato 2025 Fondazione per la Ricerca Economica e Sociale

La volontà dei proprietari di dimore storiche di attrarre visitatori trova appoggio anche negli enti locali che vogliono promuovere il territorio. Di fatti, da ciò che emerge dalla ricerca, il 39% dei rispondenti afferma di organizzare eventi enogastronomici e culturali in collaborazione con i comuni o altri enti locali. Con una quota del 17% ciascuno, gli altri stakeholder con cui si è soliti promuovere iniziative in tal senso sono gli enti regionali per la valorizzazione del territorio e dei prodotti tipici, consorzi di tutela di prodotti certificati e associazioni enogastronomiche. Queste collaborazioni testimoniano una spinta alla promozione delle eccellenze locali, soprattutto attraverso eventi accessibili promossi in modo capillare.

Figura 61. Enti o istituzioni con cui si organizzano eventi enogastronomici e culturali



Fonte: Indagine Osservatorio Patrimonio Culturale Privato 2025 Fondazione per la Ricerca Economica e Sociale

Prendendo ora in considerazione l'aspetto dell'esportazione, è in primo luogo doveroso ricordare che la domanda estera costituisce un traino fondamentale per l'agroalimentare nazionale. Nell'ultimo decennio, il commercio agroalimentare mondiale è cresciuto più di quello complessivo e anche in Italia si conferma tale tendenza. Le esportazioni italiane di alimentari e bevande nel 2024 sono aumentate del 7,5% rispetto al livello del 2023 sfiorando il record di 70 miliardi di euro, d'altra parte, le esportazioni complessive sono rimaste ferme sul livello del 2023<sup>15</sup>. Le importazioni

<sup>15</sup> Ismea, Report AgriMercati 1/2025, *La congiuntura agroalimentare del quarto trimestre 2024. Anticipazioni e prospettive*, Roma, 2025.

agroalimentari nel 2024 sono aumentate del 7,2% (-3,9% le importazioni totali nazionali), ciò ha determinato un ulteriore miglioramento della bilancia commerciale agroalimentare rispetto al 2023, con un surplus di circa un miliardo di euro<sup>16</sup>.

A riprova che l'export di prodotti vitivinicoli è uno dei motori della nostra economia e in continua evoluzione si possono citare gli ultimi dati, quelli che si riferiscono all'anno 2024, forniti da Ismea. L'Istituto di Servizi per il Mercato Agricolo Alimentare riporta infatti che il commercio estero del vino è in aumento, con una variazione positiva tra i dati del 2023 e quelli dell'anno successivo. In particolare, le esportazioni italiane per segmento qualitativo misurate in ettolitri (Dop, Igp, Comuni, varietali, altre Dop+Igp, mosti) hanno subito un aumento del 3,2% passando da 21.068.085 a 21.738.134<sup>17</sup>. Allo stesso modo, l'export per segmento qualitativo misurato in migliaia di euro ha evidenziato una crescita del 5,5%, passando da 7.710.693 a 8.135.981<sup>18</sup>.

La ricerca si è mossa per analizzare questo aspetto in relazione ai proprietari di dimore storiche e, come si vede dal grafico sottostante, circa il 30% dei rispondenti ha segnalato che la propria produzione è destinata esclusivamente al mercato interno, mentre il 25% evidenzia come meno del 10%

---

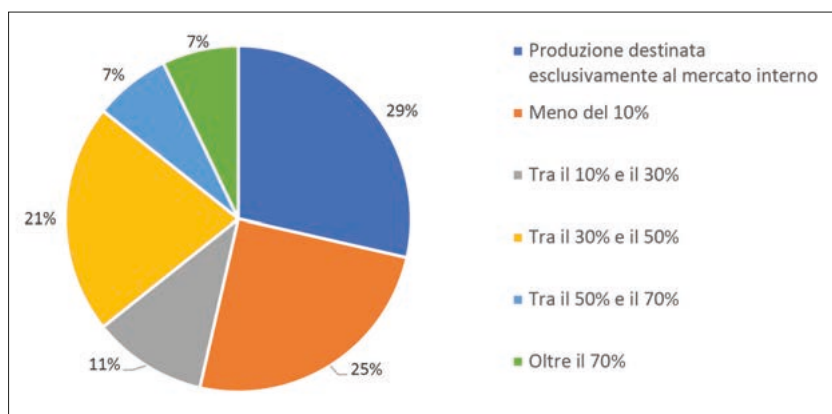
<sup>16</sup> Ibid.

<sup>17</sup> Ismea, *Il commercio estero del vino: 2024*, Roma, marzo 2024.

<sup>18</sup> Ibid.

della produzione sia rivolta al mercato internazionale. A questi dati segue una parte di rispondenti (21%) che affermano di esportare la produzione in un *range* compreso tra il 30% e il 50%. Si osserva, dunque, che i rispondenti si focalizzano prevalentemente sul mercato nazionale, nonostante le aperture verso mercati esteri.

Figura 62. Percentuale di esportazione della produzione

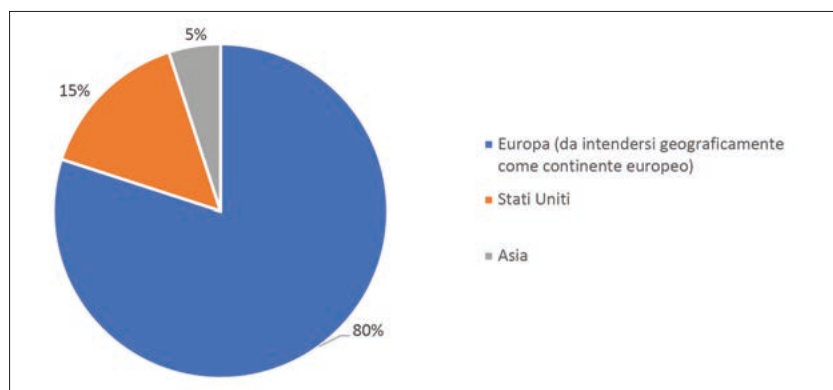


Fonte: Indagine Osservatorio Patrimonio Culturale Privato 2025 Fondazione per la Ricerca Economica e Sociale

Se si considerano invece i paesi di destinazione dell'export vitivinicolo italiano, guardando al dato nazionale al primo posto ci sono gli Stati Uniti d'America, che hanno importato 11.136.615 ettolitri, registrando un aumento dello 0,8% rispetto al 2023, dunque confermandosi il principale merca-

to estero per i vini del Belpaese<sup>19</sup>. Tuttavia, dai dati raccolti nell'ambito della presente indagine (si veda grafico riportato sotto), emerge una realtà leggermente diversa: per l'80% dei rispondenti, il principale mercato di riferimento è rappresentato dai Paesi europei, mentre solo il 15% segnala gli Stati Uniti d'America come il proprio mercato di sbocco principale e un residuale 5% individua l'Asia.

Figura 63. Principale mercato estero di riferimento per la produzione vitivinicola



Fonte: Indagine Osservatorio Patrimonio Culturale Privato 2025 Fondazione per la Ricerca Economica e Sociale

Rispetto a quanto sopra descritto è doveroso fare un riferimento all'attuale situazione geopolitica e, in particolare,

<sup>19</sup> Ibid.

ai dazi imposti dall'amministrazione Trump che minacciano seriamente il mercato agricolo italiano. Le aziende vitivinicole rischiano di affrontare un duplice problema: da un lato la contrazione della domanda statunitense e dall'altro la necessità di convertire la commercializzazione in mercati alternativi. Diventa dunque essenziale monitorare l'evoluzione dei negoziati transatlantici e rafforzare il sostegno istituzionale all'internazionalizzazione e alla diversificazione dei canali di vendita. «Ad aprile – spiegano all'Osservatorio del vino<sup>20</sup> – l'export di vino italiano verso gli Stati Uniti ha registrato un calo del 7,5% a volume e del 9,2% a valore (a quasi 154 milioni di euro), con un decremento del prezzo medio del 2%. Va ricordato che nel mese di aprile i dazi dell'amministrazione Trump sono stati pari al 20% dal 2 all'8 aprile, mentre sono stati ridotti al 10% in seguito»<sup>21</sup>. Secondo l'Osservatorio, senza il traino statunitense, il saldo nel quadrimestre della domanda extraeuropea a volume scenderebbe da -9% a -15% (-10% il valore), con decrementi in doppia cifra nell'area asiatica (Giappone e Cina, in crescita la Corea del Sud) e in Russia (-65%)<sup>22</sup>.

---

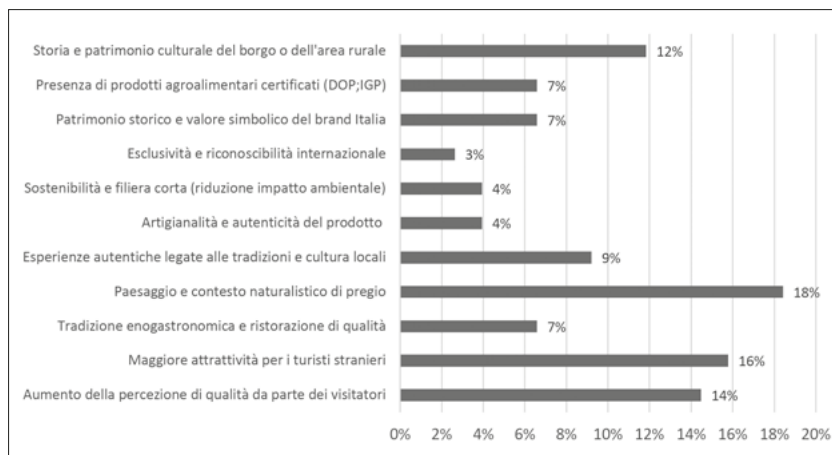
<sup>20</sup> L'Osservatorio del Vino nasce nel 2019, costituisce l'ossatura economica del pensiero politico di Unione Italiana Vini e ha l'obiettivo di fornire strumenti concreti per comprendere le tendenze del mercato, le dinamiche di consumo e l'evoluzione del settore vinicolo, in Italia e nel mondo.

<sup>21</sup> Dell'Orefice G., "Brusca frenata dell'export di vino italiano negli Stati Uniti ad aprile", *Il Sole 24 Ore* [https://www.ilsole24ore.com/art/brusca-frenata-dell-export-vino-italiano-stati-uniti-ad-aprile-AHNigWl-B?refresh\\_ce=1](https://www.ilsole24ore.com/art/brusca-frenata-dell-export-vino-italiano-stati-uniti-ad-aprile-AHNigWl-B?refresh_ce=1), consultato il 21 giugno 2025.

<sup>22</sup> Ibid.

Export e attrattività di mete turistiche meno convenzionali vanno di pari passo con il Made in Italy, che rappresenta sì un'etichetta commerciale, ma è una vera e propria identità nazionale e un elemento di competitività per l'agroalimentare e il turismo italiano. Per questo motivo è stato chiesto ai rispondenti di segnalare gli aspetti del Made in Italy che risultano più coinvolgenti. Dall'indagine è emerso che il paesaggio e il contesto naturalistico di pregio fanno da traino, segnalati dal 18% dei proprietari di dimore storiche, seguito dalla maggiore attrattività per i turisti stranieri (16%) e dall'aumento della percezione di qualità da parte dei visitatori (14%). Fattori comunque rilevanti per i proprietari di dimore storiche sono anche la storia e il patrimonio culturale del borgo o dell'area rurale (12%) e l'offerta di esperienze autentiche legate alle tradizioni e culture locali (9%). Da questi dati emerge che la grande eterogeneità nei paesaggi e culture locali e l'eredità artistica che il Belpaese mette a disposizione sono significativamente motori della competitività in ambito turistico, che andrebbero sfruttati al massimo delle proprie potenzialità.

Figura 64. Aspetti del Made in Italy che risultano maggiormente attrattivi

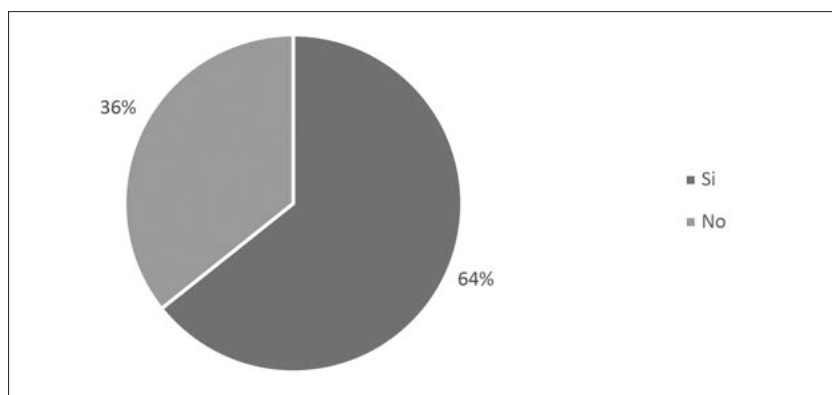


Fonte: Indagine Osservatorio Patrimonio Culturale Privato 2025 Fondazione per la Ricerca Economica e Sociale

L'ultimo aspetto dell'indagine riguarda le certificazioni e come queste abbiano un impatto sulla percezione di consumatori e visitatori. Il grafico sottostante mostra come la maggioranza dei rispondenti (64%) dichiarò di utilizzare certificazioni per promuovere la propria attività, riconoscendone il valore per quanto riguarda la comunicazione e percezione della qualità da parte dei clienti.



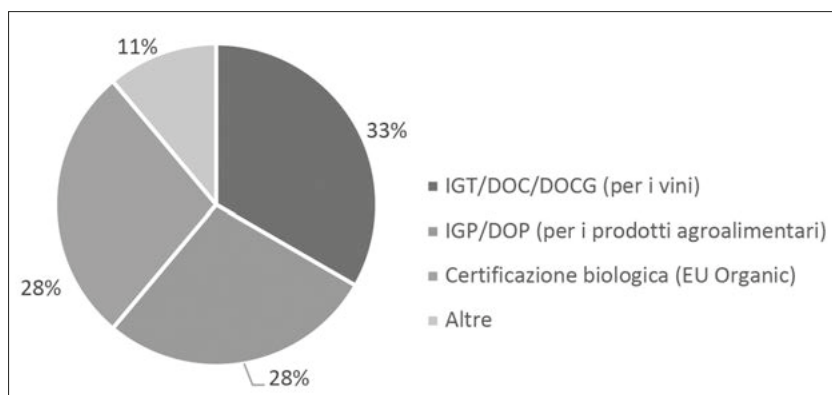
Figura 65. Dimore che utilizzano certificazioni per promuovere l'attività



Fonte: Indagine Osservatorio Patrimonio Culturale Privato 2025 Fondazione per la Ricerca Economica e Sociale

L'indagine si conclude affrontando quali certificazioni sono ritenute più rilevanti per promuovere la propria attività agricola. In testa si trovano le certificazioni legate al vino (IGT/DOC/DOCG), indicate come prioritarie dal 33% dei rispondenti; immediatamente dopo, al 28% ciascuna, si collocano le certificazioni IGP/DOP e la certificazione biologica europea. La rilevanza della EU Organic riflette una crescente attenzione verso le tematiche ambientali e pratiche più sostenibili, perfettamente in linea con le premesse iniziali del paragrafo, che sottolinea l'importanza di rendere il patrimonio culturale privato un mezzo per raggiungere standard elevati di sostenibilità ambientale, economica e sociale.

Figura 66. Certificazioni più rilevanti per l'attività



Fonte: Indagine Osservatorio Patrimonio Culturale Privato 2025 Fondazione per la Ricerca Economica e Sociale

## 2.2 I piccoli comuni in area interna

Nel contesto dell'analisi delle dimore storiche e dei parchi e giardini vincolati, è fondamentale considerare il ruolo e l'impatto delle piccolissime comunità in aree interne e periurbane, caratterizzate da una popolazione inferiore a 5.000 abitanti. Questi luoghi non solo conservano un patrimonio culturale ricco di storia e tradizioni, ma rappresentano anche una componente cruciale del turismo delle radici<sup>23</sup>. Questo

<sup>23</sup> Ministero degli Affari Esteri e della Cooperazione Internazionale, Turismo delle Radici, Portale Web. <https://www.esteri.it/it/servizi-consolari-e-visti/italiani-all-estero/turismo-delle-radici/>; vedi anche

paragrafo esplorerà le risposte di coloro che possiedono dimore storiche in queste specifiche aree, focalizzandosi sulla loro collocazione geografica, la tipologia dei beni posseduti, l'uso privato delle dimore e le attività di impresa svolte. Questa prospettiva permetterà di comprendere come queste dimore contribuiscano al tessuto sociale ed economico delle comunità locali e come il turismo delle radici possa essere un motore di sviluppo sostenibile per queste regioni.

I beni indagati in questo paragrafo sono stati estratti secondo due criteri specifici:

- Proprietà collocate in piccoli comuni sotto i 5.000 abitanti;
- Proprietà situate in aree interne, distanti dal Comune Polo in auto oltre 20 minuti<sup>24</sup>.

---

Ferrari S., Nicotera T., *Primo rapporto sul turismo delle radici in Italia. Dai flussi migratori ai flussi turistici: strategie di destination marketing per il 'richiamo' in patria delle comunità di italiani nel mondo*, EGEA, Milano, 2011.

<sup>24</sup> V. Quantificazione isocrona di perifericità delle aree interne del CIPESS, par. 1.2.1 L'ubicazione dei beni e l'universo di riferimento.

Tabella 5. Distribuzione % delle proprietà per classificazione demografica e per quantificazione isocrona di perifericità delle aree interne

Distanza dal comune polo	Comune sotto i 2.000 abitanti	Comune tra i 2.000 abitanti e i 5.000 abitanti	Totale complessivo
Tra 20 e 40 minuti	46,6%	32,9%	79,5%
Tra 40 e 75 minuti	5,5%	15,1%	20,5%
Totale complessivo	52,1%	47,9%	100,0%

Fonte: Indagine Osservatorio Patrimonio Culturale Privato 2025 Fondazione per la Ricerca Economica e Sociale

Mediante questa combinazione si mira a fornire una rappresentazione significativa di quei beni vincolati che, proprio per le ridotte dimensioni demografiche del comune in cui sono collocati e per la lontananza dalle zone maggiormente servite di servizi, risultano fondamentali per lo sviluppo della comunità locale, sia per la conservazione del patrimonio locale, sia per la loro capacità di influenzare lo sviluppo locale, potenziando il turismo sostenibile e diventando veicolo di attrazione economica per il contesto locale.

La collocazione di questi beni analizzati risulta prevalente nella macroarea sud-centrale in provincia de L’Aquila (9,6%) e nel reatino (6,8%).

Figura 67. Collocazione dei beni per provincia (su 73 proprietà rispondenti)



Fonte: Indagine Osservatorio Patrimonio Culturale Privato 2025 Fondazione per la Ricerca Economica e Sociale

La tipologia di beni prevalenti è la Villa (con il 31,5%), il Palazzo (e sue declinazioni; 24,7%) e il Castello (21,9%). A questi seguono le Case (11%) e con una quota minore gli edifici religiosi (5,5%).

Tabella 6. Distribuzione % della tipologia dei beni

Tipologie	Conteggio. Tipologia bene storico
Villa	31,5%
Palazzo/Palazzina/Palazzetto	24,7%
Castello	21,9%
Casa (a schiera, colonica, in linea, padronale...)	11,0%
Convento/Chiesa	5,5%
Rocca	2,7%
Casale	1,4%
Giardino	1,4%

Fonte: Indagine Osservatorio Patrimonio Culturale Privato 2025 Fondazione per la Ricerca Economica e Sociale

In linea con la tendenza dell'intero campione di rispondenti, dai dati emerge che la maggior parte delle dimore storiche private qui analizzate ricade nelle categorie catastali A/9 (castelli e palazzi di eminenti pregi artistici o storici), che rappresenta il 30,6% del totale, e A/1 (abitazioni di tipo signorile), con il 22,2%. Seguono le unità classificate in una categoria diversa da quelle principali (19,4%) e le abitazioni in ville (categoria A/8), che costituiscono il 18,1%. Le restanti categorie risultano marginali, con quote inferiori al 3%, tra cui spiccano in modo residuale le abitazioni rurali (A/6) e le strutture ricettive a fini di lucro (D/2).

Tabella 7. Distribuzione % della categoria catastale

Tipologie	Conteggio di categoria catastale
A/9 Castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici	30,6%
A/1 Abitazioni di tipo signorile	22,2%
Altra categoria	19,4%
A/8 Abitazioni in ville	18,1%
A/6 Abitazioni di tipo rurale	2,8%
D/2 Alberghi e pensioni (con fine di lucro)	2,8%
A/7 Abitazioni in villini	1,4%
C/6 Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro)	1,4%
D/10 Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole	1,4%

Fonte: Indagine Osservatorio Patrimonio Culturale Privato 2025 Fondazione per la Ricerca Economica e Sociale

Dalla domanda sull'uso delle proprietà si rileva, come mostrato nella tabella sottostante, che in prevalenza, per il 37,5% delle proprietà, il bene è abitato saltuariamente dai proprietari, suggerendo un uso occasionale della dimora storica come residenza secondaria o per periodi di vacanza. Al contrario, il 33,3% delle proprietà è invece abitato permanentemente dai proprietari.

Ad essere sia abitate che date in uso a terzi o in locazione è il 9,73% delle proprietà, evidenziando un utilizzo della dimora storica come fonte di reddito, mentre il 4,2% delle proprietà è parzialmente affittato o dato in uso a terzi ma non abitato.

In ultimo, il 15,3% delle proprietà non è né abitato, né affittato, né dato in uso a terzi.

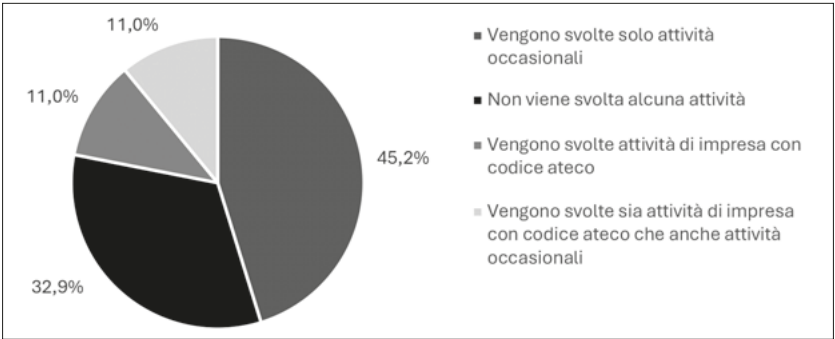
Tabella 8. Distribuzione % della tipologia di uso privato

Opzioni	Riguardo al suo uso privato, il suo bene
È abitato saltuariamente dalla proprietà	37,5%
È abitato permanentemente dalla proprietà	33,3%
Non è né abitato né affittato né dato in uso a terzi	15,3%
È affittato o dato in uso a terzi e abitato dalla proprietà	9,7%
È parzialmente affittato o dato in uso a terzi	4,2%

Fonte: Indagine Osservatorio Patrimonio Culturale Privato 2025 Fondazione per la Ricerca Economica e Sociale

Riguardo all’uso economico delle proprietà, il 67,1% dei proprietari di dimore dichiara di svolgere almeno un’attività, con una quota maggiore rispetto al dato complessivo pari al 59,1%, in particolare per le attività occasionali (al 45,2% su dato complessivo pari 39%).

Figura 68. Distribuzione (%) della condizione di attività

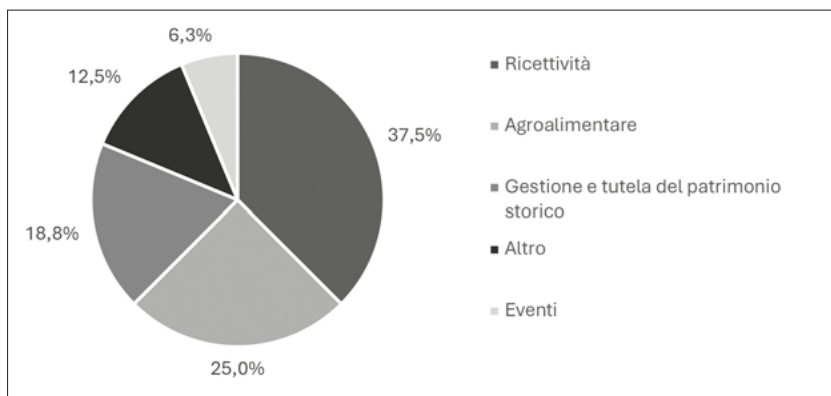


Fonte: Indagine Osservatorio Patrimonio Culturale Privato 2025 Fondazione per la Ricerca Economica e Sociale



A coloro che svolgono attività di impresa è stato richiesto di indicare quale fosse il codice ATECO con cui la loro attività è stata registrata. Riconducendoli ai settori economici, prevalentemente il 37,5% delle dimore storiche svolge attività di ricettività (alberghi, alloggi per vacanze e altre strutture per brevi soggiorni). Inoltre, un quarto di questi proprietari rivolge le proprie attività nel settore agroalimentare (principalmente nelle filiere della produzione di olio e di vino).

Figura 69. Distribuzione (%) dei settori economici per tipo di attività svolta

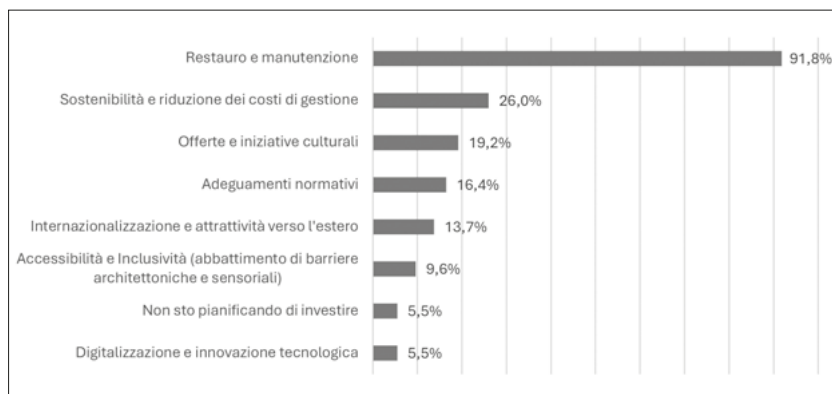


Fonte: Indagine Osservatorio Patrimonio Culturale Privato 2025 Fondazione per la Ricerca Economica e Sociale

Infine, tra questi rispondenti, proprietari di dimore vincolate situate in piccoli comuni e aree interne italiane, è stato richiesto di riportare in quali settori fossero interessati a svol-

gere investimenti futuri. Questi si concentrano nettamente sul restauro e la manutenzione, indicati dal 91,8% del campione. Quest'ultimo dato è ancora maggiore rispetto al dato complessivo registrato pari al 71,2%<sup>25</sup>, segnalando come nelle aree interne e nei piccoli comuni le urgenze di restauro e manutenzione siano ancora più sentite. Un bisogno che mette luce sulle maggiori difficoltà conservative legate all'isolamento territoriale.

Figura 70. Distribuzione (%) dei rispondenti alla domanda "Su quali interventi sta pianificando di investire?"



<sup>25</sup> V. par. 3.1 Le spese ordinarie e le spese straordinarie nel 2024.







CastelBrando - Cison di Valmarino, Treviso



# 3. Gli investimenti nel patrimonio culturale privato

## 3.1 Le spese ordinarie e le spese straordinarie nel 2024

L'indagine sulle spese ordinarie e straordinarie viene curata direttamente dall'Osservatorio con una cadenza triennale, la prima nel 2021 (per il triennio 2018-2020) e la seconda nell'indagine del 2024 (per il triennio 2021-2023). Negli anni precedenti, ADSI aveva condotto già due indagini su questo tema e i dati rinvenienti erano stati oggetto di riflessione da parte della Fondazione. Le analisi erano state condotte nel 2015<sup>1</sup> e nel 2017<sup>2</sup> sulla rilevazione di investimenti rispettivamente nel 2014 e nel 2016.

Nel questionario di quest'anno è stato scelto di inserire una domanda apposita volta a individuare invece gli inter-

---

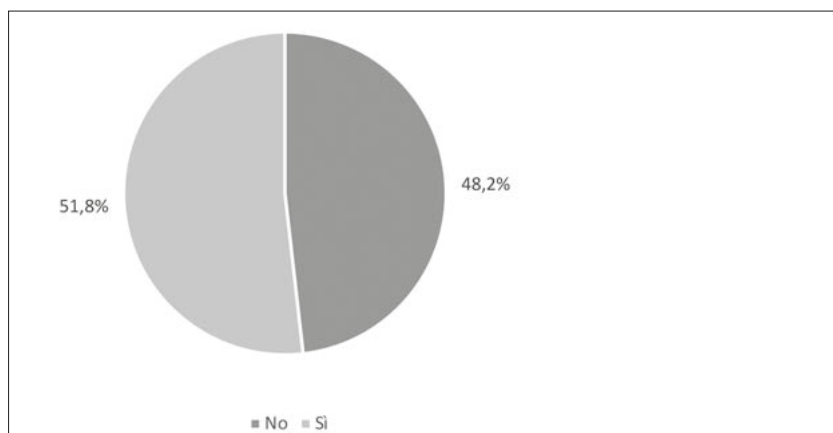
<sup>1</sup> Fondazione Bruno Visentini, Indagine spese e investimenti, 2015. Sito: <https://www.osservatoriopatrimonioculturaleprivato.org/indagine-ads-2015>.

<sup>2</sup> Fondazione Bruno Visentini, Indagine spese e investimenti 2017. Sito: <https://www.osservatoriopatrimonioculturaleprivato.org/indagine-ads-2017>.

venti effettuati nel corso di un solo anno, in tal caso la scorsa annualità 2024 (non un triennio come le precedenti indagini).

Innanzitutto, è ben il 51,8% dei proprietari rispondenti che afferma di aver sostenuto interventi ordinari e straordinari di restauro e manutenzione del bene effettuati nel 2024.

Figura 71. Ha effettuato interventi ordinari e straordinari di manutenzione e restauro nel 2024?



Fonte: Indagine Osservatorio Patrimonio Culturale Privato 2025 Fondazione per la Ricerca Economica e Sociale

A chi ha confermato di aver effettuato interventi nel 2024, è stato richiesto di indicare l'ammontare totale delle risorse economiche spese. Lo scorso anno, oltre la metà dei proprietari di beni culturali privati (nell'universo considerato pari a 23.833 su 46.009) ha sostenuto interventi di manutenzione

ordinaria e straordinaria. La spesa media per ciascun bene è stata di oltre 209.000 euro, portando il totale complessivo investito a 4,9 miliardi di euro, un dato che conferma l’elevato onere economico a carico dei proprietari privati nella conservazione del patrimonio culturale.

Tabella 9. Se sì, quanto ha speso tra interventi ordinari e straordinari di manutenzione e restauro nel 2024?

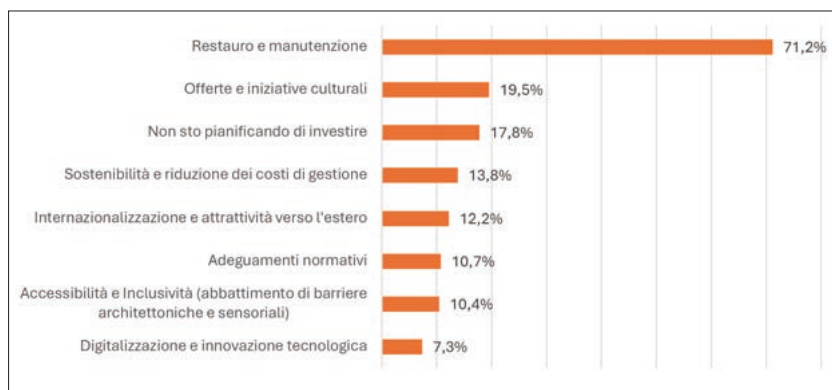
Rilevazioni	Indagine 2025 sul 2024 (stime)
Universo dei beni culturali privati	46.009
Beni culturali privati che hanno effettuato interventi ordinari e straordinari	23.833
Mediana di spesa	40.000
Spese complessive nel 2024	<b>950 milioni di euro</b>

Fonte: Indagine Osservatorio Patrimonio Culturale Privato 2025 Fondazione per la Ricerca Economica e Sociale

Approfondendo le priorità di investimento nel prossimo futuro per i proprietari di beni culturali privati, queste restano nettamente concentrate sul restauro e la manutenzione, indicati dal 71,2% dei rispondenti. Seguono, con percentuali decisamente inferiori, le iniziative culturali (19,5%) e la sostenibilità gestionale (13,8%) e l’internazionalizzazione (12,2%). D’altra parte, il 17,8% non prevede di effettuare alcun investimento.



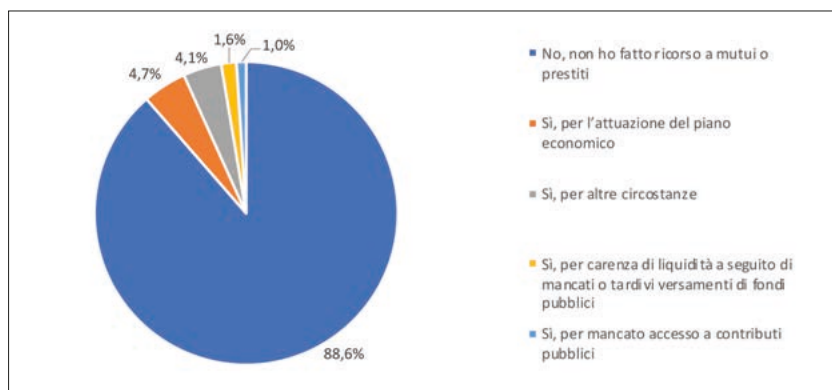
Figura 72. Su quali interventi sta pianificando di investire? (possibilità di selezionare più di una opzione di risposta)



Fonte: Indagine Osservatorio Patrimonio Culturale Privato 2025 Fondazione per la Ricerca Economica e Sociale

Infine, è stato richiesto ai proprietari se, per compensare una temporanea riduzione delle entrate, facessero ricorso a mutui e prestiti. Dalle risposte emerge chiaramente che, sebbene la stragrande maggioranza dei proprietari, pari all'88,6%, dichiara di non averne fatto ricorso, una quota pari complessivamente a circa l'11%, ha indicato di averlo fatto, principalmente per sostenere un piano economico (4,7%) o a causa di difficoltà legate alla liquidità o al tardivo versamento o accesso ai fondi pubblici.

Figura 73. Stai facendo ricorso a mutui e prestiti per compensare una temporanea riduzione delle entrate dovuta a fattori esterni?

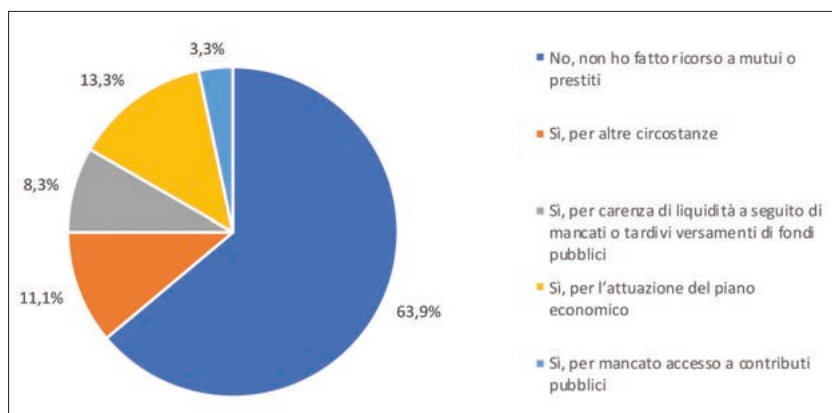


Fonte: Indagine Osservatorio Patrimonio Culturale Privato 2025 Fondazione per la Ricerca Economica e Sociale

Tuttavia, se si considera esclusivamente il sottogruppo di proprietari che ha ricevuto finanziamenti pubblici (pari al 31,8%, si veda paragrafo 3.3.), il ricorso all'indebitamento risulta sensibilmente più diffuso. In questo campione, infatti, quasi il 36% dichiara di aver fatto ricorso a mutui o prestiti per ragioni diverse, tra cui il sostegno al piano economico (13,3%), difficoltà legate ai ritardi nei versamenti dei fondi pubblici (8,3%) o l'impossibilità di accedere a ulteriori contributi (3,3%). Anche le "altre circostanze" incidono per l'11,1%. In questo quadro, la quota di chi non si è indebitato scende al 63,9%, evidenziando come, in presenza di rapporti finanziari con la PA, l'esposizione al credito sia maggiore e anche più

spesso legata a criticità nel funzionamento dei meccanismi pubblici di sostegno.

Figura 74. Per i rispondenti che hanno ricevuto finanziamenti pubblici: Stai facendo ricorso a mutui e prestiti per compensare una temporanea riduzione delle entrate dovuta a fattori esterni?



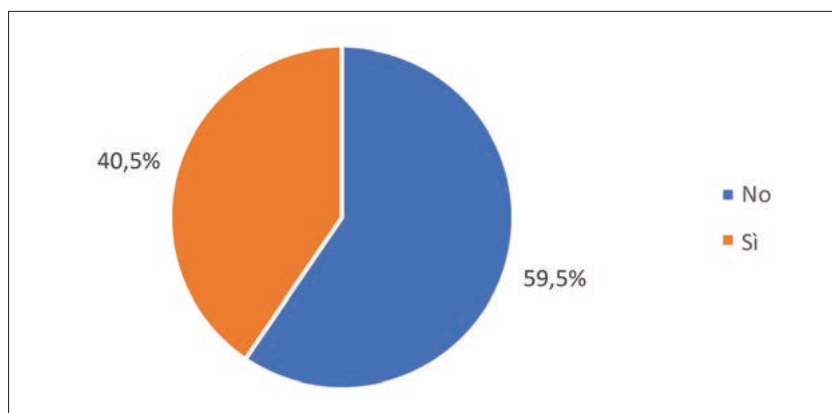
Fonte: Indagine Osservatorio Patrimonio Culturale Privato 2025 Fondazione per la Ricerca Economica e Sociale

### 3.2 La propensione agli investimenti nella valorizzazione e l'impatto degli incentivi statali

Nel presente paragrafo si rilevano le agevolazioni e gli incentivi di cui i proprietari hanno beneficiato per interventi ordinari e straordinari di manutenzione e restauro.

Tra coloro che hanno affrontato queste spese, quattro proprietari su dieci (il 40,5%) dichiara di aver beneficiato di bonus o agevolazioni.

Figura 75. Nell'ultimo triennio (2022-2024) ha beneficiato di bonus o agevolazioni per effettuare gli interventi ordinari o straordinari di manutenzione e restauro?

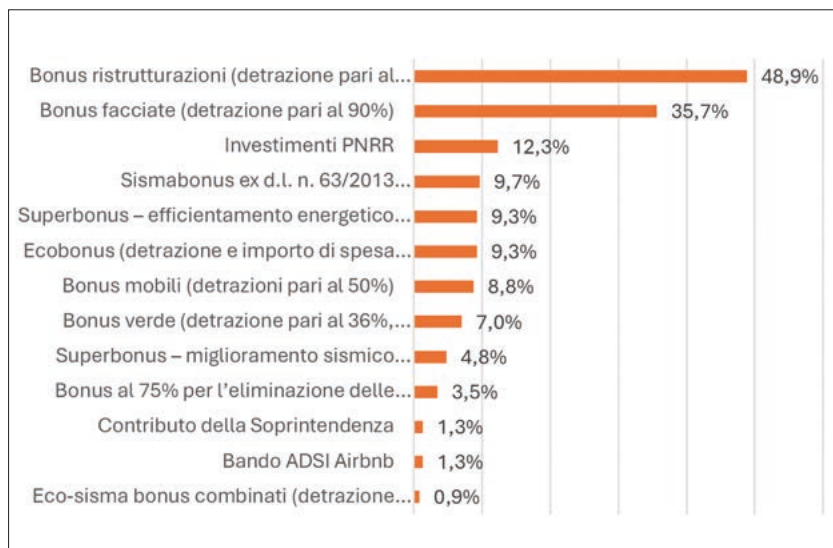


Fonte: Indagine Osservatorio Patrimonio Culturale Privato 2025 Fondazione per la Ricerca Economica e Sociale

Tra queste agevolazioni fiscali, previste dallo Stato, negli ultimi tre anni quasi cinque proprietari su dieci hanno anche beneficiato del bonus ristrutturazioni (48,9%), a cui si aggiunge una quota di rispondenti pari al 35,7% che ha beneficiato del bonus facciate. Segue chi ha beneficiato degli interventi del PNRR (12,3%) sull'avviso pubblico M1C3 – Investimento 2.3 "Programmi per valorizzare l'identità dei luoghi: parchi

e giardini storici”, M1C3 – Investimento 2.2 “Tutela e valorizzazione dell’architettura e del paesaggio rurale” e M1C3 Investimento 4.2 “IFIT - Incentivi Finanziari per le Imprese Turistiche”, che prevede incentivi per il settore turistico, gestiti da Invitalia su mandato del Ministero del Turismo, erogati sotto forma di credito d’imposta e contributo a fondo perduto.

Figura 76. Nell’ultimo triennio (2022-2024), di quali dei seguenti incentivi ha beneficiato per questi interventi ordinari o straordinari? (alla domanda i rispondenti potevano selezionare o riferire più di una opzione di risposta)



Fonte: Indagine Osservatorio Patrimonio Culturale Privato 2025 Fondazione per la Ricerca Economica e Sociale

Ai rispondenti che non hanno beneficiato di alcuna agevolazione è stato richiesto di specificare brevemente la motivazione. Dall'analisi delle numerose risposte aperte fornite dai rispondenti emerge un quadro articolato di motivazioni. In primo luogo, una parte rilevante dei proprietari dichiara di non averne usufruito perché non vi era una necessità oggettiva di interventi, avendo già effettuato lavori in anni precedenti o ritenendo il proprio immobile in buone condizioni, tali da non richiedere ulteriori spese. Altri ancora affermano di aver compiuto solo lavori di manutenzione ordinaria, che non rientravano nei requisiti per l'accesso agli incentivi. Una seconda e molto consistente motivazione riguarda le difficoltà burocratiche, l'eccessiva complessità delle procedure, i tempi lunghi per le autorizzazioni — in particolare da parte delle Soprintendenze — e l'inadeguatezza del supporto tecnico, con numerosi casi in cui le pratiche si sono interrotte o non sono state proprio avviate data la difficoltà di reperire consulenti specializzati. Vi sono inoltre numerose testimonianze che sottolineano l'inaccessibilità economica degli interventi, laddove i costi iniziali superavano i benefici attesi oppure l'assenza di risorse proprie impediva di affrontare la spesa, anche solo per anticipare i costi agevolabili. Alcuni hanno ritenuto i bonus non convenienti o non applicabili alla loro situazione, specialmente in presenza di soggetti non ammissibili o in regime fiscale non compatibile. A ciò si aggiunge un ampio numero di rispondenti che dichiara di non essere stato adeguatamente informato sulle possibilità esistenti. Un

ulteriore gruppo evidenzia come scelte soggettive o familiari, come l'età avanzata, la volontà di evitare interferenze esterne o la presenza di disaccordi tra eredi e comproprietari, abbiano contribuito alla rinuncia. Infine, non mancano i casi di chi ha già beneficiato in passato di altri strumenti, come i fondi per la ricostruzione post-sisma o contributi europei e regionali, e per questo non ha ritenuto opportuno accedere ad ulteriori agevolazioni.

In ultimo, è stata rivolta una domanda sia a coloro che non hanno effettuato interventi nell'ultimo triennio, sia a chi li ha effettuati con o senza il supporto di agevolazioni. A questo bacino di proprietari è stata mostrata la seguente infografica, realizzata da Confedilizia, dalla quale emerge chiaramente come nei prossimi anni le agevolazioni fiscali saranno ridotte.

Figura 77. I bonus fiscali per l'edilizia ancora attivi nel triennio 2025-2027

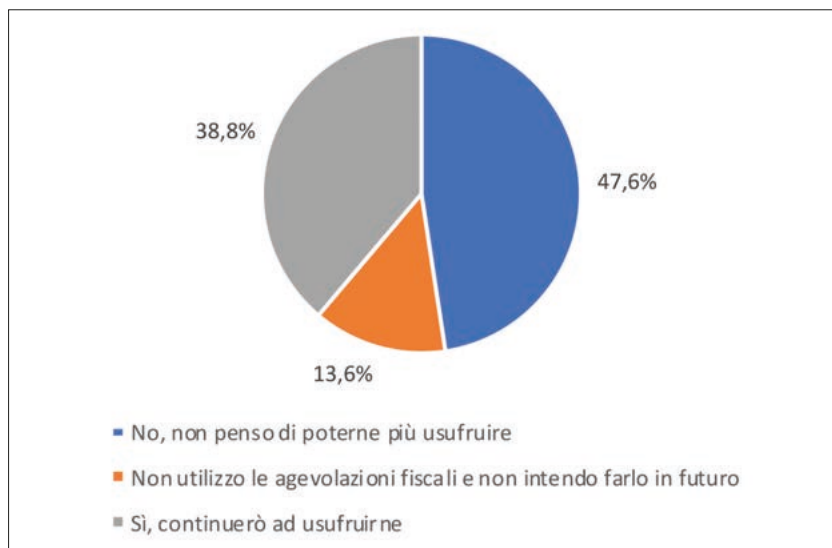
I BONUS FISCALI PER L'EDILIZIA ANCORA ATTIVI NEL TRIENNIO 2025 - 2027		
	2025	2026-2027
<b>Superbonus</b>	Solo per alcuni soggetti tra cui i condomini e i proprietari di edifici da 2 a 4 unità immobiliari  Aliquota al 65%, solo per alcuni interventi che alla data del 15.10.2024 abbiano determinate caratteristiche (scia presentata, delibera condominiale di approvazione ecc.)  Massimali diversi a seconda dello specifico intervento  Permane l'aliquota al 110% per gli interventi effettuati nei Comuni dei territori colpiti da eventi sismici verificatisi a far data dall'1.4.2009 dove sia stato dichiarato lo stato di emergenza (ex art. 119, comma 8-ter, d.l. n. 34/2020) e per alcuni soggetti	NON PREVISTO
<b>Bonus per l'eliminazione delle barriere architettoniche</b>	Aliquota al 75%  Massimali di spesa diversi a seconda dello specifico intervento	NON PREVISTO
<b>Bonus casa</b>	Aliquota al 36% per la generalità degli immobili Aliquota al 50% per interventi dei titolari del diritto di proprietà o di un diritto reale di godimento sull'abitazione principale  Massimale di spesa pari a 96.000 euro per unità immobiliare  Non è prevista l'agevolazione in caso di interventi di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale con caldaie uniche alimentate a combustibili fossili	Aliquota al 30% per la generalità degli immobili Aliquota al 36% per interventi dei titolari del diritto di proprietà o di un diritto reale di godimento sull'abitazione principale  Massimale di spesa pari a 96.000 euro per unità immobiliare  Non è prevista l'agevolazione in caso di interventi di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale con caldaie uniche alimentate a combustibili fossili
<b>Bonus mobili</b>	Aliquota al 50%  Massimale di spesa pari a 5.000 euro	NON PREVISTO
<b>Ecobonus</b>	Aliquota al 36% per la generalità degli immobili Aliquota al 50% per interventi dei titolari del diritto di proprietà o di un diritto reale di godimento sull'abitazione principale  Massimali di spesa diversi a seconda dello specifico intervento  Non è prevista l'agevolazione in caso di interventi di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale con caldaie uniche alimentate a combustibili fossili	Aliquota al 30% per la generalità degli immobili Aliquota al 36% per interventi dei titolari del diritto di proprietà o di un diritto reale di godimento sull'abitazione principale  Massimali di spesa diversi a seconda dello specifico intervento  Non è prevista l'agevolazione in caso di interventi di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale con caldaie uniche alimentate a combustibili fossili
<b>Stimabonus</b>	Aliquota al 36% per la generalità degli immobili Aliquota al 50% per interventi dei titolari del diritto di proprietà o di un diritto reale di godimento sull'abitazione principale  Massimale di spesa pari a 96.000 euro per unità immobiliare	Aliquota al 30% per la generalità degli immobili Aliquota al 36% per interventi dei titolari del diritto di proprietà o di un diritto reale di godimento sull'abitazione principale  Massimale di spesa pari a 96.000 euro per unità immobiliare
<b>Eco-stimabonus combinati sulle parti comuni edifici</b>	Aliquota al 36% per la generalità degli immobili Aliquota al 50% per interventi dei titolari del diritto di proprietà o di un diritto reale di godimento sull'abitazione principale  Massimali di spesa diversi a seconda dello specifico intervento  Non è prevista l'agevolazione in caso di interventi di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale con caldaie uniche alimentate a combustibili fossili	Aliquota al 30% per la generalità degli immobili Aliquota al 36% per interventi dei titolari del diritto di proprietà o di un diritto reale di godimento sull'abitazione principale  Massimali di spesa diversi a seconda dello specifico intervento  Non è prevista l'agevolazione in caso di interventi di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale con caldaie uniche alimentate a combustibili fossili
Fonte: CONFEDILIZIA		
Fonte: Confedilizia, 2025		

Fonte: Confedilizia, 2025



Pertanto, è stato chiesto ai proprietari di conoscere se continueranno a usufruirne: al netto di un 13,6% che dichiara di non averle mai utilizzate né di volerlo fare in futuro, quasi la metà dei rispondenti (47,6%) ritiene che non potrà più usufruire delle agevolazioni fiscali, mentre il 38,8% prevede di continuare a beneficiarne.

Figura 78. Come mostrato nell'immagine, nel prossimo triennio 2025-2027 le agevolazioni fiscali sono state ridotte rispetto al passato. Pensa di poterne usufruire ancora?



Fonte: Indagine Osservatorio Patrimonio Culturale Privato 2025 Fondazione per la Ricerca Economica e Sociale

A coloro che hanno risposto “No, non penso di poterne più usufruire” è stato richiesto con una domanda aperta di descriverne brevemente i motivi. Dalle motivazioni emerge che la maggior parte di chi non intende più usufruire delle agevolazioni fiscali lo farà da una parte per i medesimi motivi sopra menzionati, legati alla mancanza di lavori in programma, alla complessità burocratica o all’inapplicabilità dei bonus a immobili vincolati o non residenziali, dall’altra proprio per la riduzione dell’intensità dei benefici o all’assenza di capienza fiscale. Dunque, altri motivi ricorrenti riguardano la fine di interventi già realizzati, i costi elevati rispetto ai vantaggi fiscali, l’incompatibilità con il regime forfettario, la comproprietà o la mancanza di informazioni e consulenza adeguata. In alcuni casi prevalgono sfiducia e disillusione verso un sistema percepito come poco vantaggioso, troppo complesso o non adeguato alle specificità dei beni storici.

È stato poi richiesto a tutti i proprietari: “Se avesse la possibilità di rivolgersi direttamente alle istituzioni, quale sarebbe la sua principale richiesta per migliorare la gestione e la manutenzione ordinaria e straordinaria della sua dimora storica?”. Dalle risposte aperte emerge un quadro fortemente orientato alla richiesta di misure fiscali più favorevoli, semplificazione burocratica e maggiori contributi pubblici. I proprietari auspicano l’estensione delle detrazioni fiscali per la manutenzione ordinaria e straordinaria, la deducibilità totale delle spese e l’applicazione di aliquote IVA ridotte. Si segnalano frequenti richieste di abolizione o forte riduzione dell’IMU per gli im-

mobili vincolati, nonché l'introduzione di agevolazioni stabili e strutturate, come il riconoscimento di una fiscalità dedicata alle dimore storiche. Ampio spazio viene riservato anche alle difficoltà nei rapporti con le Soprintendenze, viste come lente e burocratiche: molti chiedono un'interlocuzione più rapida, efficace e collaborativa, anche attraverso sportelli unici o referenti tecnici specializzati. Sul fronte economico, viene richiesto il ritorno a contributi a fondo perduto per il restauro e la manutenzione, soprattutto per i parchi e gli elementi decorativi, insieme a incentivi per la valorizzazione e apertura al pubblico. Non mancano richieste legate alla fruizione (parcheggi, trasporti, sicurezza del contesto) e alla possibilità di installare impianti energetici compatibili con il vincolo. L'intero quadro comunque traccia un bisogno fortemente diffuso di un maggior riconoscimento istituzionale del ruolo delle dimore storiche, quali beni di interesse collettivo e di impatto territoriale.

### **3.3 Il Fundraising pubblico e privato**

Se la cultura è una combinazione intelligente di fattori tangibili e intangibili come capitale sociale, atmosfere creative, reti di relazioni<sup>3</sup>, il fundraising non ne è che la declinazione

---

<sup>3</sup> Santagata W., *Il governo della cultura*, Il Mulino, Bologna, 2014.

operativa, una modalità concreta per tradurre idee in progetti, progetti in risorse, risorse in valore condiviso.

Una riflessione che, nel solco di quanto già discusso nella scorsa edizione, trova oggi un necessario sviluppo nel considerare il fundraising non come tecnica accessoria o come risposta emergenziale alla scarsità di risorse, ma come strumento culturale e strategico, parte integrante di quella stessa atmosfera capace di generare esternalità positive e attivare processi virtuosi all'interno delle comunità.

I dati raccolti nella presente edizione dell'indagine dell'Osservatorio sull'interazione tra patrimonio culturale privato e strumenti di finanziamento alternativi ci spingono ad allargare la riflessione sul ruolo che attori istituzionali, pubblici e privati, stanno progressivamente assumendo nella promozione di modelli di sostenibilità economica per la cultura, e in particolare per il *più grande museo diffuso d'Italia*.

Sebbene il tema non fosse stato oggetto di specifica trattazione nelle precedenti annualità, già in occasione delle edizioni 2023 e 2024 erano emerse, in forma discontinua e indiretta, alcune evidenze relative alla conoscenza e al potenziale utilizzo da parte dei rispondenti di strumenti di finanziamento alternativi a quelli pubblici tradizionali<sup>4, 5</sup>.

---

<sup>4</sup> Fondazione per la Ricerca Economica e Sociale ETS, *Osservatorio Patrimonio Culturale Privato, IV Rapporto 2023*, cit., pref. p. 28, par. 5.1 p. 239.

<sup>5</sup> Fondazione per la Ricerca Economica e Sociale ETS, *Osservatorio Patrimonio Culturale Privato, V Rapporto 2024*, cit., pref. p. 26.

La presente rilevazione si configura pertanto come la prima occasione di disamina dell'interazione tra il patrimonio culturale privato e l'adozione, da parte dei proprietari, di pratiche di *fundraising* e *crowdfunding*, nonché sull'utilizzo dei contributi dei privati e Fondazioni di origine bancaria, evidenziando elementi di interesse rispetto al grado di conoscenza, con attenzione anche alle barriere percepite dai rispondenti.

Per lungo tempo, il finanziamento pubblico ha rappresentato il pilastro pressoché esclusivo della sostenibilità per il patrimonio culturale italiano. In un sistema modellato sull'intervento statale diretto, lo Stato, coadiuvato da Regioni, Province e Comuni, ha assunto la duplice funzione di custode e finanziatore, in un'architettura normativa fortemente centralizzata che, pur tra limiti strutturali, ha garantito l'integrità formale del sistema.

Il patrimonio culturale privato è rimasto però sostanzialmente ai margini delle politiche pubbliche di finanziamento. Nella logica prevalente del secondo dopoguerra, lo Stato ha esercitato il proprio ruolo di tutela nei confronti dei beni culturali privati principalmente attraverso strumenti di regolazione – vincoli, prescrizioni, autorizzazioni – piuttosto che mediante sostegni economici diretti.

Solo a partire dagli anni Novanta, con l'affermazione di una visione più policentrica delle politiche culturali e il progressivo decentramento amministrativo, ha iniziato a emerge-

re l'idea che il patrimonio culturale privato potesse e dovesse essere oggetto di governance condivisa<sup>6</sup>.

Questo cambio di paradigma si è intensificato con l'ingresso dell'Italia nei programmi comunitari di coesione e con l'attuazione progressiva delle politiche culturali europee, che hanno introdotto logiche di finanziamento improntate al principio della complementarità finanziaria<sup>7</sup>. A partire dal ciclo di programmazione 2007–2013, e in modo più deciso con il 2014–2020, alcune Regioni italiane hanno introdotto nei propri programmi operativi finanziati dal FESR misure destinate anche a soggetti privati, purché in grado di garantire l'apertura al pubblico, la coerenza con le strategie regionali di sviluppo culturale e la sostenibilità economica degli interventi<sup>8</sup>.

Con il Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza, il patrimonio culturale privato ha fatto per la prima volta il proprio ingresso in maniera strutturata tra i destinatari potenziali di investimenti pubblici. In particolare, alcune misure della Missione 1, Componente 3 – come la linea “Rigenerazione di piccoli siti culturali, patrimonio religioso e rurale” e il programma

---

<sup>6</sup> Santagata W., *Cultura. Un patrimonio per la crescita*, Il Mulino, Bologna, 2009.

<sup>7</sup> Commissione Europea, *Regolamento (UE) n. 1303/2013 del Parlamento europeo e del Consiglio del 17 dicembre 2013*, recante disposizioni comuni sui fondi SIE, art. 37.

<sup>8</sup> Agenzia per la Coesione Territoriale, *Quadro Strategico Nazionale 2007-2013 e Programmazione 2014–2020. Documenti di attuazione regionale*, vari Programmi Operativi Regionali FESR.

“Caput Mundi” – hanno aperto alla possibilità per soggetti privati (fondazioni, enti ecclesiastici, associazioni culturali, proprietari di immobili vincolati) di accedere a finanziamenti pubblici a condizione di rispettare criteri precisi: disponibilità alla fruizione pubblica, qualità della progettazione, capacità gestionale, coerenza territoriale<sup>9</sup>.

Si fanno strada diversi dispositivi, tra cui il fundraising pubblico per il patrimonio culturale privato: non più solo contributi a fondo perduto, ma accesso selettivo a fondi pubblici attraverso percorsi di candidatura progettuale, valutazione qualitativa, e in molti casi obbligo di co-finanziamento. La logica non è più puramente assistenziale o sostitutiva, ma orientata alla mobilitazione di energie territoriali, alla valorizzazione di buone pratiche, alla costruzione di filiere culturali che combinino tutela e sviluppo.

Quanto al contributo dei privati, il sostegno si è manifestato prevalentemente sotto forma di mecenatismo individuale, spesso legato a motivazioni identitarie, religiose o familiari, oppure attraverso sponsorizzazioni aziendali connesse a grandi eventi o restauri di alto profilo mediatico. Solo con l'affermarsi di una nuova sensibilità verso il concetto di responsabilità condivisa del patrimonio, il fundraising privato ha iniziato a delinearsi come componente strutturale della soste-

---

<sup>9</sup> Presidenza del Consiglio dei Ministri, Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR), Missione 1 – Componente 3, Misura 2.1 “Attrattività dei borghi” e Misura 2.3 “Caput Mundi”, Roma, 2021.

nibilità culturale. Tra le forme più consolidate di fundraising privato vi è la sponsorizzazione culturale, disciplinata dal Codice dei Beni Culturali (D.Lgs. 42/2004, art. 120)<sup>10</sup>, che consente a imprese e soggetti economici di sostenere interventi su beni culturali, ricevendone in cambio ritorno d'immagine e benefici fiscali<sup>11</sup>.

In parallelo, si è diffusa la pratica del mecenatismo fiscale, con l'Art Bonus come strumento trainante, anche se – nel caso di beni privati – l'accesso è subordinato all'approvazione ministeriale e alla dimostrata utilità pubblica dell'intervento, il che ha finora limitato l'estensione di tale strumento al comparto privato puro<sup>12</sup>.

Nel quadro delle trasformazioni che hanno interessato il sistema del finanziamento culturale, si osserva dunque una crescente articolazione delle pratiche economiche adottate dai proprietari di beni culturali privati e improntate a una logica di sopravvivenza operativa più che di sviluppo strutturato.

---

<sup>10</sup> L'art. 120 del D.Lgs. 42/2004 definisce la sponsorizzazione culturale come qualsiasi contributo, anche in beni o servizi, finalizzato alla progettazione o realizzazione di iniziative di tutela o valorizzazione del patrimonio culturale, con finalità promozionali per il soggetto erogante. Possono essere oggetto di sponsorizzazione iniziative del Ministero, delle regioni, degli altri enti pubblici territoriali nonché di altri soggetti pubblici o di persone giuridiche private senza fine di lucro, ovvero iniziative di soggetti privati su beni culturali di loro proprietà.

<sup>11</sup> Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio – *Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42*, art. 120, "Sponsorizzazioni di beni culturali".

<sup>12</sup> Ministero della Cultura, *Art Bonus – Guida Operativa per i Beneficiari*, aggiornamento 2023.



Questo assetto si confronta oggi con l'emergere di modelli finanziari più articolati e orientati a superare la dicotomia tra conservazione e valorizzazione. Tra questi, la finanza d'impatto si configura come una delle direttrici più promettenti per riconoscere al patrimonio culturale privato un ruolo attivo nella produzione di valore sociale, ambientale ed economico.

Lungi dal rappresentare una semplice modalità di reperimento di risorse volta a compensare l'insufficienza dei fondi pubblici, la finanza d'impatto propone un modello integrato in cui l'intenzionalità dell'impatto, la misurabilità dei risultati e la sostenibilità economica diventano criteri guida per orientare investimenti verso iniziative culturali generative<sup>13</sup>.

Nel tentativo di restituire una fotografia attendibile delle strategie di finanziamento attualmente in uso per la gestione del patrimonio culturale privato, i risultati dell'Indagine 2025 offrono uno spaccato particolarmente significativo. Le fonti di finanziamento per la gestione del proprio bene vedono una netta prevalenza del ricorso alle risorse finanziarie proprie indicate dall'85,4% dei rispondenti.

Molto più limitato è invece il ricorso ad altre forme di sostegno economico. Solo il 6,3% dei rispondenti dichiara di aver usufruito di contributi *a tantum* da soggetti privati, come nel caso di Airbnb Heritage. Si tratta di interventi pun-

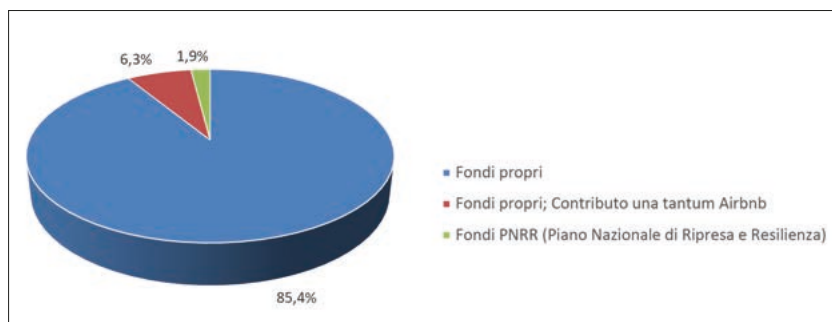
---

<sup>13</sup> Monti L., Caramia E., Grieco G., Vannini G., "Rigenerare il sociale attraverso la cultura: la visione della finanza d'impatto", in *Territori della Cultura*, n. 60, Centro Universitario Europeo per i Beni Culturali, 2025.

tuali, che testimoniano un interesse in crescita da parte di operatori del settore turistico-culturale, ma che non assumono ancora carattere strutturale.

Il ricorso a finanziamenti di origine locale, inclusi quelli messi a disposizione da enti territoriali o camere di commercio, risulta residuale. Parimenti, le configurazioni ibride basate sulla combinazione tra risorse proprie e fonti pubbliche o private – comprese quelle riconducibili al PNRR, al 5x1000 o a contributi da soggetti privati – non trovano un'applicazione significativa nel campione analizzato. Appaiono infine infrequenti anche le forme di sostegno più strutturate, quali mutui, prestiti bancari o accesso a fondi europei.

Figura 79. Quali sono le fonti di finanziamento o contribuzioni che utilizza per la gestione del suo bene?

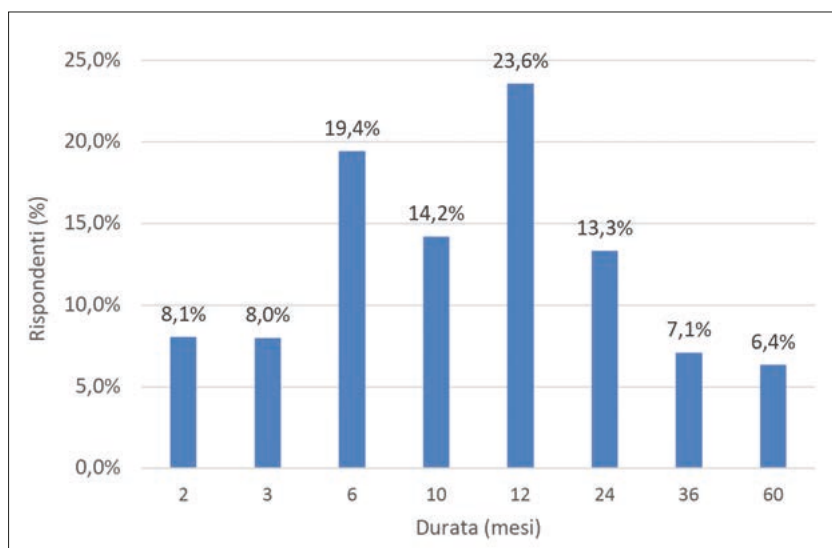


Fonte: Indagine Osservatorio Patrimonio Culturale Privato 2025 Fondazione per la Ricerca Economica e Sociale

Alla luce di questi dati, si è esaminato il panorama dei finanziamenti pubblici. Dalle analisi dei risultati, emerge chiaramente come solo una minoranza dei rispondenti (31,8%) abbia effettivamente avuto accesso a forme di sostegno pubblico, mentre la quota prevalente (68,2%) dichiara di non aver beneficiato di alcun finanziamento.

In particolare, è stato chiesto a chi ha ricevuto un contributo pubblico di indicare il tempo intercorso tra l'aggiudicazione del progetto e l'effettiva ricezione del primo versamento. Sebbene vi sia una quota minoritaria di soggetti che dichiara tempi di attesa contenuti (inferiori a 6 mesi), il dato più rilevante è rappresentato dal 23,6% dei rispondenti che ha dovuto attendere ben 12 mesi. Seguono, con incidenze non trascurabili, le attese di 10 mesi, 24 mesi, e 2 mesi. In situazioni isolate, alcuni casi segnalano periodi di attesa compresi tra i dieci e i dodici anni.

Figura 80. Se ha ricevuto finanziamenti pubblici, quanti mesi ha atteso per ricevere il primo versamento dalla data di aggiudicazione del progetto? (inserire numero mesi)



Fonte: Indagine Osservatorio Patrimonio Culturale Privato 2025 Fondazione per la Ricerca Economica e Sociale

È stato poi richiesto ai proprietari non solo se vi fossero stati dei problemi nel reperimento delle risorse, ma anche quale fosse la natura della difficoltà riscontrata.

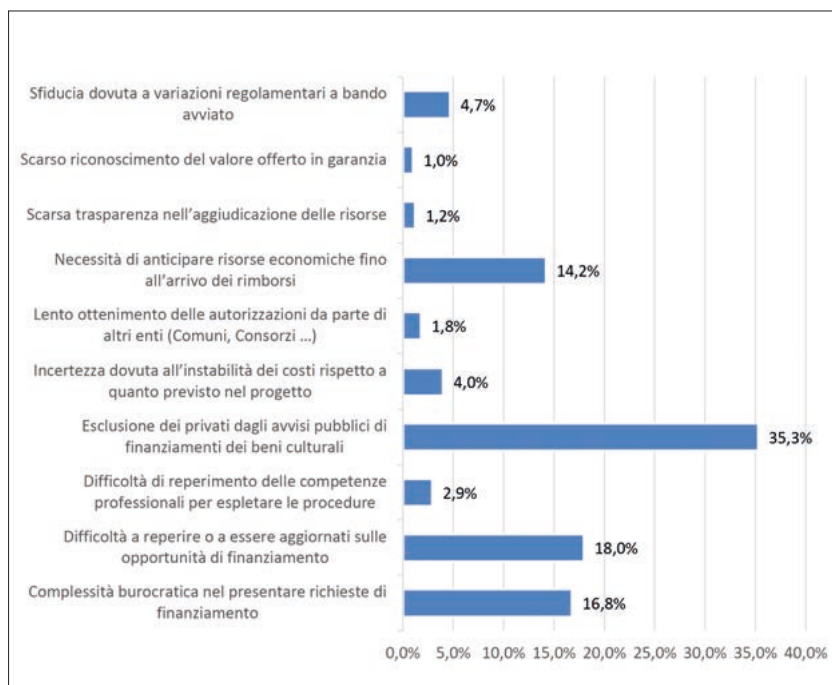
La sfiducia dovuta a variazioni regolamentari a bando avviato si attesta nettamente come il primo elemento critico, cumulando il 35,3% delle segnalazioni singole. Segue la difficoltà a reperire o a essere aggiornati sulle opportunità di finanziamento, che raccoglie il 18% delle preferenze.

La complessità burocratica nella presentazione delle richieste di finanziamento, si conferma tra le principali criticità, sottolineando quanto i procedimenti amministrativi siano ancora percepiti come onerosi e difficili da gestire.

Altro dato di particolare rilievo è rappresentato dall'esclusione dei soggetti privati dagli avvisi pubblici di finanziamento per i beni culturali, che da sola rappresenta il 14,2% delle risposte. Il dato evidenzia la persistenza di un assetto regolativo ancora percepito come sbilanciato verso il pubblico, con meccanismi poco inclusivi e spesso inadatti a intercettare le progettualità provenienti dal settore privato, nonostante la crescente enfasi istituzionale sulla collaborazione pubblico-privato.

Seppure con un'incidenza numericamente inferiore, vengono segnalate anche criticità legate all'instabilità dei costi, all'arrivo dei rimborsi, nonché alla scarsa trasparenza nell'aggiudicazione delle risorse e al lento ottenimento delle autorizzazioni da parte di altri enti.

Figura 81. Riguardo ai finanziamenti pubblici, quali ritiene siano i principali ostacoli per il loro ottenimento? (selezionare al massimo tre risposte)



Fonte: Indagine Osservatorio Patrimonio Culturale Privato 2025 Fondazione per la Ricerca Economica e Sociale

L'inversione di tendenza si è affermata con l'introduzione di nuove forme di agevolazione fiscale e il rafforzamento del dialogo tra enti pubblici e realtà imprenditoriali, che hanno posto le basi per una progressiva legittimazione del contributo privato al settore.

Tuttavia, a dispetto del quadro normativo e dei segnali di apertura, i dati raccolti evidenziano un ritardo significativo nella traduzione concreta di tali principi in pratiche consolidate.

Alla domanda “Fruisce di donazioni di privati?”, soltanto l’1,7% dei rispondenti ha dichiarato di beneficiare di questo tipo di supporto economico, a fronte di un 98,3% che ne è completamente escluso.

Questo divario tra il riconoscimento formale del ruolo del privato e la sua effettiva partecipazione attiva trova un riscontro emblematico anche nel caso delle Fondazioni di origine bancaria, la cui capacità di intervento, sebbene strutturata e consolidata, fatica ancora a tradursi in un accesso diffuso alle opportunità da parte dei destinatari potenziali.

Le Fondazioni di origine bancaria rappresentano oggi un pilastro fondamentale nella filantropia culturale. Nate a seguito della riforma Amato del 1990 e oggi attive in 88 enti, con patrimoni erogativi che oscillano, in media, tra l’1,5 % e il 3 % del patrimonio gestito<sup>14</sup>, le Fondazioni bancarie svolgono un ruolo crescente come soggetti co-finanziatori, capaci di attivare risorse aggiuntive e sostenere la crescita delle competenze nei territori.

Come si evince dai dati emersi da questa indagine, però, ci sono ancora ampi margini di miglioramento nella cono-

---

<sup>14</sup> ACRI, 29° Rapporto annuale sulle Fondazioni di origine bancaria, 2023.

scenza e nell'utilizzo di queste risorse da parte dei destinatari potenziali. Nonostante la capillarità territoriale delle dimore storiche e la rilevanza delle Fondazioni nei sistemi locali, le opportunità offerte non riescono ancora a raggiungere in modo diffuso e sistematico il tessuto dei proprietari privati. A fronte di una disponibilità strutturata di strumenti e risorse, alla domanda relativa alla conoscenza dei servizi messi a disposizione dalle Fondazioni bancarie per il restauro e il mantenimento del patrimonio culturale, solo una ristretta minoranza del 4% dei proprietari ha riferito di averne effettivamente usufruito.

Figura 82. Conosce i servizi offerti dalle Fondazioni di origine bancaria per il restauro e il mantenimento del patrimonio culturale?

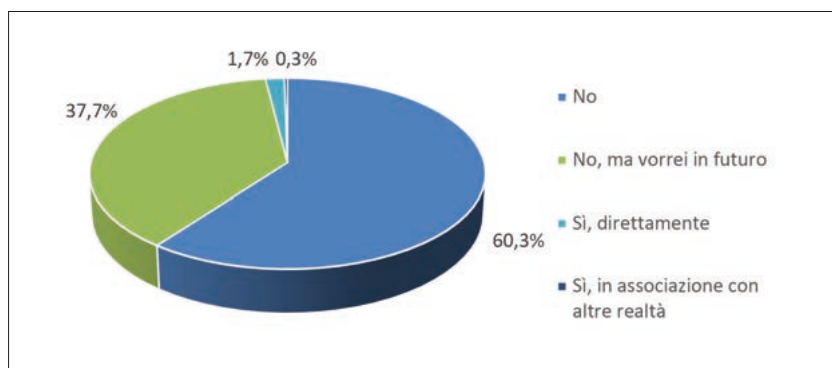


Fonte: Indagine Osservatorio Patrimonio Culturale Privato 2025 Fondazione per la Ricerca Economica e Sociale



Sull'effettivo utilizzo delle risorse messe a disposizione dalle Fondazioni di origine bancaria per la valorizzazione delle dimore storiche, sono state proposte quattro opzioni di risposta. L'articolazione delle risposte si declina in: soggetti che hanno usufruito direttamente degli strumenti disponibili; soggetti che ne hanno beneficiato in associazione con altre realtà; soggetti che non hanno mai avuto accesso a tali risorse, ma che manifestano l'intenzione di farlo in futuro; infine, proprietari che non hanno mai usufruito di tali contributi.

Figura 83. Ha mai usufruito di erogazioni, contributi o servizi offerti dalle Fondazioni di origine bancaria per la sua dimora storica?



Fonte: Indagine Osservatorio Patrimonio Culturale Privato 2025 Fondazione per la Ricerca Economica e Sociale

Ciò suggerisce che il sostegno economico al patrimonio culturale privato può e deve passare oggi anche attraverso

strumenti di natura mista, capaci di coniugare l'intervento filantropico di soggetti istituzionali come le Fondazioni di origine bancaria con forme più agili e partecipative, quali il fundraising e il crowdfunding. Queste modalità si dovrebbero collocare sempre più come integrazione (talvolta necessaria) rispetto ai tradizionali finanziamenti, offrendo un'opportunità rilevante per proprietari di dimore storiche che intendano valorizzare, restaurare o semplicemente mantenere i propri beni.

Nel più ampio orizzonte delle politiche europee per la cultura, il Programma Nazionale Cultura 2021-2027<sup>15</sup> rappresenta un quadro di riferimento strategico che, pur non esplicitando il fundraising tra i suoi indicatori di performance, ne riconosce il ruolo abilitante all'interno di una visione integrata di sostenibilità, innovazione e partecipazione.

È nei dispositivi di assistenza tecnica, disseminati trasversalmente lungo tutte le priorità del Programma, che il fun-

---

<sup>15</sup> Il Programma Nazionale "Cultura" 2021–2027 (CCI 2021IT16R-FPR003) è stato adottato con Decreto del Ministro della Cultura del 15 novembre 2022, con il coinvolgimento del Ministro per il Sud e la Coesione territoriale, e approvato dalla Commissione europea con Decisione C(2022) 8655 final del 28 novembre 2022, nell'ambito dell'Accordo di Partenariato 2021-2027 e in attuazione del Regolamento (UE) 2021/1060 recante disposizioni comuni sui fondi della politica di coesione. Il testo del Programma e i relativi documenti di attuazione sono consultabili nella sezione dedicata ai Programmi Nazionali del periodo 2021–2027 sul portale dell'Agenzia per la Coesione Territoriale e presso la Banca Dati dei Programmi Operativi Nazionali del Ministero della Cultura.

draising trova il suo primo spazio di azione. All'interno della Priorità 5, l'obiettivo dichiarato è quello di rafforzare la capacità gestionale e progettuale degli attori culturali, pubblici e privati, supportandone l'accesso a strumenti finanziari ibridi, co-finanziamenti, modelli partecipativi di raccolta fondi e sviluppo di partnership territoriali, riconoscendo che la sostenibilità economica di un progetto culturale oggi passa, in misura crescente, dalla capacità di mobilitare risorse plurime<sup>16</sup>.

Gli indicatori di output del Programma includono espressamente soggetti del Terzo Settore, imprese sociali e operatori culturali beneficiari di sostegno, e rilevano strumenti di misurazione collegabili al CO02 (capacità istituzionale migliorata) e al CO03 (soluzioni digitali sviluppate), configurando un ecosistema culturale che non dipende unicamente dai trasferimenti pubblici, ma che si alimenta anche della capacità progettuale e della partecipazione civica<sup>17</sup>. In tale quadro, il fundraising – e più in generale la co-progettazione finanziaria – non è trattato come tecnica ausiliaria, ma come condizione generativa, abilitante, di nuove forme di imprenditorialità culturale e di governance territoriale.

Ancora più interessante è osservare come alcune Operazioni di importanza strategica (OIS), come quelle dedicate alla

---

<sup>16</sup> Agenzia per la Coesione Territoriale, *Programma Nazionale Cultura 2021–2027*, versione approvata dalla Commissione Europea, dicembre 2022, pp. 141-145.

<sup>17</sup> Ibid., pp. 168-172.

rigenerazione di luoghi della cultura (Scheda OIS 1.1 – “Luoghi della cultura: riuso e rigenerazione”)<sup>18</sup>, prevedano esplicitamente meccanismi di attivazione di risorse aggiuntive, dove l'intervento pubblico funge da leva per attrarre co-investimenti privati, contributi filantropici o quote partecipative da parte delle comunità. Anche in questi casi, il fundraising diviene strumento operativo di costruzione di valore condiviso.

Se il fundraising rappresenta la traduzione operativa di un patrimonio che aspira a divenire progetto, e il crowdfunding ne costituisce la declinazione digitale e partecipativa, i dati emersi dall'indagine 2025 ci restituiscono un quadro in cui tali strumenti risultano ancora largamente marginali nella pratica quotidiana dei proprietari di beni culturali privati.

Alla domanda “Ha mai utilizzato strumenti di fundraising o di raccolta fondi?”, solo lo 0,98% dei rispondenti ha risposto positivamente, mentre la quasi totalità (99,02%) ha dichiarato di non avervi mai fatto ricorso.

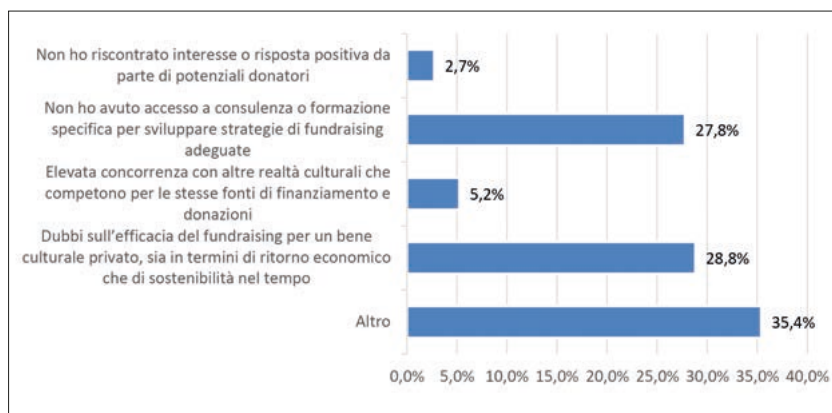
Interrogati sui motivi del mancato utilizzo, i rispondenti indicano in misura rilevante ragioni non riconducibili a un'unica causa, restituendo l'immagine di un sistema che fatica a maturare consapevolezza e strutturazione in tal senso. Seguono, con incidenze rilevanti, i dubbi sull'efficacia del fundraising per i beni culturali privati e la mancanza di accesso a consulenza o formazione adeguata, elementi che concorrono a

---

<sup>18</sup> Ibid., pp. 155-159.

delineare una percezione di rischio e fragilità nella capacità di pianificare strategie sostenibili di raccolta fondi. Più contenute, ma non trascurabili, sono le voci che richiamano la concorrenza con altri soggetti culturali e la scarsa risposta da parte dei potenziali donatori.

Figura 84. Se non ha ancora utilizzato strumenti di fundraising, quale è il motivo principale?



Fonte: Indagine Osservatorio Patrimonio Culturale Privato 2025 Fondazione per la Ricerca Economica e Sociale

All'interno di questo scenario, si colloca anche il dato relativo al ricorso al crowdfunding, ovvero all'utilizzo di piattaforme digitali per la raccolta fondi. Anche in questo caso, le percentuali confermano la natura ancora sperimentale di tali strumenti: solo il 2,54% del campione ha dichiarato di

aver utilizzato questo tipo di risorsa, a fronte di una quota preponderante (97,46%) che ne segnala la totale assenza<sup>19</sup>.

In Italia operano oggi oltre 50 piattaforme, attive in ambiti diversificati che vanno dall'innovazione tecnologica al sociale, e solo una frazione minima di esse si dedica in maniera strutturata al settore culturale che, nel suo complesso, raccoglie meno del 2% dei fondi generati annualmente dal crowdfunding italiano<sup>20</sup>. Ancora più contenuto è il numero di piattaforme che rivolgono specifica attenzione ai beni culturali in proprietà privata e operano in prevalenza con enti del Terzo Settore o pubbliche amministrazioni.

Da qui nasce una riflessione che si sviluppa lungo almeno tre direttrici. La prima riguarda il ruolo del Terzo settore come soggetto promotore di progettualità culturali, capaci di attivare risorse economiche ma anche capitale relazionale. Sempre più frequentemente, infatti, sono le cooperative sociali, le associazioni culturali, le fondazioni di comunità a farsi

---

<sup>19</sup> A fronte della limitata diffusione rilevata a livello quantitativo, l'Associazione Dimore Storiche Italiane ha promosso un incontro a Firenze, il 10 luglio 2023, riunendo accademici, operatori culturali e rappresentanti di piattaforme digitali, tra cui Produzioni dal Basso, Rete del Dono, Loveltaly e Innamorati della Cultura. In tale occasione è stata presentata la pubblicazione *Creare valore condiviso. Crowdfunding e co-progettazione negli ecosistemi dell'innovazione sociale*, che documenta come nel solo 2021 siano stati raccolti oltre 52 milioni di euro attraverso campagne donation e reward, offrendo inoltre linee guida pratiche per la pianificazione di campagne efficaci e una rassegna di casi studio riguardanti enti pubblici, imprese, università, banche ed enti del Terzo settore.

<sup>20</sup> *Crowdfunding in Italia – Report 2024*, a cura di CrowdfundingBuzz.

carico di processi di rigenerazione urbana, valorizzazione del patrimonio e innovazione dei linguaggi artistici, con un approccio integrato che parte dai bisogni delle comunità locali. Questi soggetti, grazie alla loro radicata presenza territoriale, dimostrano una capacità superiore alla media di intercettare donazioni, contributi di impresa, fondi partecipativi e strumenti misti di co-finanziamento.

La seconda direttrice riguarda gli aspetti gestionali e finanziari. Perché il fundraising e il crowdfunding si affermino come pratiche strategiche e non come risposta contingente alla scarsità di risorse, la costruzione di modelli di sostenibilità economica e la definizione di indicatori di impatto non devono essere solo orpelli amministrativi, ma strumenti indispensabili per dialogare con donatori istituzionali e privati su un terreno comune di fiducia e trasparenza.

Tuttavia, soltanto una minoranza delle organizzazioni risulta in grado di presentare piani di spesa pluriennali, calcolare ritorni economici e sociali, stimare l'effettivo impatto delle attività proposte. Meno del 10% delle realtà culturali non profit, ad esempio, adotta sistemi di valutazione formalizzati basati su framework internazionali come il Social Return on Investment (SROI) o il Balanced Scorecard Approach, mentre solo il 4,8% ha attivato un comitato scientifico indipendente incaricato di supervisionare la valutazione d'impatto dei progetti sostenuti<sup>21</sup>.

---

<sup>21</sup> Fondazione Fitzcarraldo, *Indagine sulle pratiche di fundraising nel settore culturale non profit in Italia*, 2023.

La terza direttrice riguarda proprio la valutazione, intesa non solo come verifica ex post dell'efficienza, ma come pratica continua di apprendimento, orientamento e legittimazione. Se il fundraising vuole ambire a costruire consenso e fiducia, allora deve dotarsi di indicatori condivisi – come quelli già inclusi nel BES per la cultura o nei KPI del Programma Nazionale Cultura 21-27 – e sviluppare modelli di reportistica integrata capaci di restituire non solo le performance economiche, ma anche quelle sociali, ambientali e reputazionali.

Se riconosciamo che la cultura produce benessere, allora dobbiamo anche chiederci come questo valore venga generato, redistribuito e sostenuto nel tempo. E, soprattutto, se esistano strumenti capaci non solo di intercettarlo, ma di tradurlo in politiche, investimenti, alleanze. È in questo spazio che il BES – Benessere equo e sostenibile – tra i suoi 12 domini, rende possibile – per la prima volta su base sistemica – una lettura della cultura non come settore a parte, ma come elemento trasversale del benessere sociale e territoriale<sup>22</sup>.

Il BES include un'area specifica su "Paesaggio e patrimonio culturale" e i dati mostrano come, anche nei momenti di maggiore contrazione economica, l'interesse dei cittadini per la cultura non venga meno, ma si trasformi. Dal 2020 al 2023, la partecipazione culturale "fuori casa" è cresciuta dal 29,8%

---

<sup>22</sup> ISTAT e CNEL, *Il benessere equo e sostenibile in Italia. Edizione 2024*, Roma, ISTAT, 2024.



al 35,2%, superando anche i livelli pre-pandemici (35,1% nel 2019)<sup>23</sup>.

La partecipazione culturale è quindi oggi rilevata come fattore strutturale del benessere e la sostenibilità di questi ambiti non può più dipendere unicamente da politiche pubbliche intermittenti o da fondi a bando, perché si è fatta più chiara la natura intermittente, episodica e spesso emergenziale di tali stanziamenti. E soprattutto, perché si è rivelata in tutta la sua ampiezza la sproporzione tra l'estensione del patrimonio da tutelare e la capacità effettiva dello Stato di farsene carico in maniera continuativa.

L'attenzione si sposta dai soli flussi finanziari agli impatti generati, alla trasparenza dei processi e alla capacità degli interventi di produrre effetti durevoli nel tempo. A questo si affianca un nodo strutturale tuttora irrisolto: la qualità e la stabilità delle relazioni tra i soggetti privati e le amministrazioni pubbliche. Sebbene il Codice del Terzo Settore (d.lgs. 117/2017) abbia introdotto il principio della co-programmazione e co-progettazione, e benché strumenti come gli accordi di collaborazione o i partenariati pubblico-privato sociale siano oggi formalmente disponibili, la loro applicazione continua a risultare disomogenea sul piano territoriale. In assenza di un impianto amministrativo adeguato, capace di riconoscere e integrare il contributo del privato in chiave

---

<sup>23</sup> ISTAT, *Indicatori BES – Tavole statistiche 2020–2023*, Roma, ISTAT, 2024.

strategica, si assiste a una dispersione del potenziale civico e imprenditoriale, con ricadute sulla continuità e sulla qualità degli interventi.

Nel contesto attuale, il fundraising per il patrimonio culturale privato non può più essere considerato una funzione accessoria, né interpretato unicamente attraverso la lente della raccolta fondi. Occorre invece una visione integrata, capace di tenere insieme dimensione economica, capacità gestionale e cultura valutativa. Il modello di riferimento non è più il mecenatismo elitario, ma la costruzione di alleanze funzionali tra pubbliche amministrazioni, cittadini attivi e capitali privati diffusi.

Una gestione di questo tipo richiede competenze specifiche, strutture interne adeguate e standard gestionali e valutativi condivisi. La possibilità di confrontare progetti, misurare performance, comunicare impatti in modo sistemico permette non solo una gestione più efficace delle risorse, ma anche la costruzione di fiducia tra gli attori coinvolti. La sfida, allora, non è solo quella di raccogliere più fondi, ma di governare meglio i processi che li generano, li impiegano e li rendono generativi nel tempo.

FAMILIA. ET. HOSPITI. BV. S.  
NICOLAVS. COMES. DE. LVCHIS.  
EXCISO. A. QVATO. QVE. MONTE.  
ANTI. QVIS. LATERIBVS. HINC. ET. INDE. SERVATIS  
MEDIAM. AMPLIOREM. DOMVM.  
A. FVNDAMENTIS.  
ERE. XIT. ORNAVIT. QVE.  
ANNO. MDCCXXXIV.





Villa Zileri Motterle - Monteviale, Vicenza



## 4. Raccomandazioni

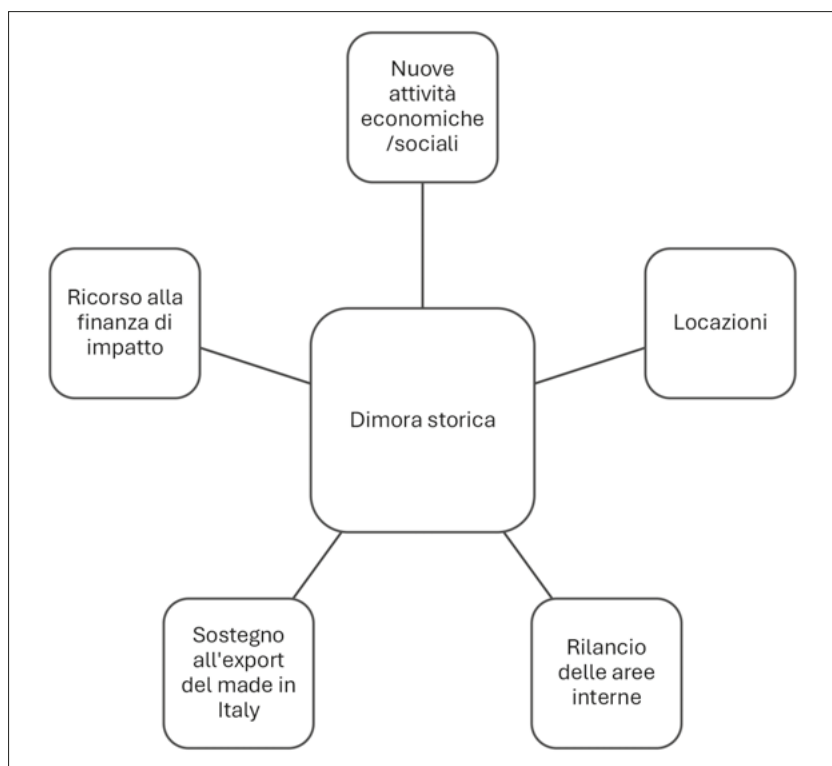
I dati emersi nel corso dell'indagine oggetto del presente Rapporto in generale consegnano la fotografia di un comparto con consolidati segnali di ripresa dopo la pandemia, ma soprattutto con numerose potenzialità tuttora inesprese.

Se da un lato, infatti, persistono le preoccupazioni circa la manutenzione e la tutela del patrimonio immobiliare storico privato che colpevolmente mai viene equiparato a quello pubblico, dall'altro si appalesa con sempre maggiore chiarezza la possibilità che quello che è stato definito il più grande museo diffuso del mondo possa rappresentare in un futuro molto prossimo un volano economico di tutto rilievo.

In estrema sintesi sono almeno cinque le direttrici di sviluppo offerte dalle dimore storiche, come rappresentate nella figura sottostante.



Figura 85. Direttrici di sviluppo delle dimore storiche



Fonte: nostra elaborazione

### Gli operatori economici e sociali potenziali

Nel capitolo 1 si è avuto modo di sottolineare come, tra chi attualmente sta esercitando un'attività d'impresa, quasi la metà si concentra nel settore ricettivo o di gestione immobiliare, seguito dal settore agroalimentare, dal settore cultu-

rale della gestione e tutela del patrimonio e dal settore degli eventi. Le dimore storiche sono invece meno attive nel settore della ristorazione e del commercio al dettaglio.

Il dato che maggiormente colpisce, tuttavia, è da ricercare tra i rispondenti all'indagine che hanno dichiarato di non svolgere attualmente nessuna attività commerciale, né in forma strutturata (con codice ATECO), né in forma occasionale, ma stanno valutando e/o sarebbero interessati a farlo. Circa un quarto dei proprietari esprime infatti l'intenzione o la speranza di avviarne una in futuro. Un dato che trova conferma anche nella precedente rilevazione del 2024, quando i rispondenti orientati in tal senso erano sostanzialmente in uguale misura<sup>1</sup>. Non è stato indagato in questa sede circa gli ostacoli che sino ad ora hanno impedito ai proprietari di realizzare i loro progetti; tuttavia, è ragionevole pensare che la causa principale sia quella legata alla carenza di risorse da investire in tali iniziative. Come noto, le spese di valorizzazione ma soprattutto di adeguamento di una struttura affinché possa essere aperta al pubblico (per ricezione o eventi) sono spesso sostanziose. In tale ottica viene in supporto l'indagine dell'anno precedente, dalla quale è emerso che poco meno di sei proprietari su dieci sarebbero disposti ad incrementare i loro investimenti se vi fossero maggiori incentivi<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> Fondazione per la Ricerca Economica e Sociale ETS, *Osservatorio Patrimonio Culturale Privato, V Rapporto 2024*, cit., p. 85, figura 19.

<sup>2</sup> Ibid., p. 151, figura 55.



Su questa direttrice, dunque, la raccomandazione è quella di prendere in esame specifici incentivi destinati agli operatori turistici che gestiscono una dimora storica o offrono pacchetti integrati coinvolgendo una dimora storica.

### Il rilancio delle aree interne

Si stima che oltre due milioni di visitatori si siano recati nel 2024 nelle dimore storiche ubicate in aree interne e in piccoli comuni sotto i 5.000 abitanti. Una stima basata sul fatto che il 12% dei rispondenti possiede dimore storiche situate nei piccoli comuni delle aree interne del nostro Paese. Poiché in Italia ci sono 5.521 comuni sotto i 5.000 abitanti, che rappresentano il 69,92% del numero totale dei comuni (Dato Tuttaitalia.it 2025) e stimando che in questi ultimi vi siano oltre 13.000 dimore<sup>3</sup>, ciò significa che mediamente in ogni piccolo comune vi siano più di due dimore storiche private.

In questa direttrice la raccomandazione è quella di prevedere, per esempio, l'esenzione dell'IMU per queste dimore, immaginando forme di compensazione per i comuni beneficiari, sia di piccole dimensioni che in aree interne. Si tratterebbe di una riduzione di gettito veramente risibile ma che

---

<sup>3</sup> Nell'indagine precedente il riferimento era alle dimore ubicate in comuni con meno di 2.000 abitanti. Vedi Fondazione per la Ricerca Economica e Sociale ETS, *Osservatorio Patrimonio Culturale Privato, V Rapporto 2024*, cit., p. 119 e ss.

potrebbe generare un indotto economico locale significativo per delle piccole comunità, soprattutto se subordinato all'utilizzo dell'immobile per una attività economica o sociale. Una ulteriore forma di sostegno potrebbe essere quella di immaginare forme di aiuto ai piccoli comuni che coinvolgano direttamente o indirettamente in attività di animazione economica o sociale tali dimore nel quadro delle iniziative legate al "Turismo delle Radici"<sup>4</sup>.

### La nuova frontiera degli affitti brevi

L'attività locativa delle dimore storiche assume sempre più una dimensione rilevante nel panorama italiano. Se la stima è che vi siano attualmente in corso oltre 10.000 locazioni a lungo termine, il dato che colpisce è che si stima vi siano anche ulteriori 4.000 dimore impegnate in affitti brevi.

Un contributo dunque significativo del comparto storico culturale ad un fenomeno che sta trainando lo sviluppo economico in questa fase. Come rimarcato da uno studio Nomisma<sup>5</sup>, nel 2023, l'impatto complessivo generato dalle locazioni brevi gestite tramite Airbnb, in termini di valore della produzione, si stima in 7,9 miliardi di euro. Il moltiplicatore generato dal mercato delle locazioni brevi è pari a tre.

---

<sup>4</sup> Si rimanda a Fondazione per la Ricerca Economica e Sociale ETS, *Osservatorio Patrimonio Culturale Privato, V Rapporto 2024*, cit., par.2.2.

<sup>5</sup> Nomisma, *Housing in Italia e il ruolo delle locazioni brevi*, 2024.

La principale raccomandazione in questa direttrice è in primo luogo quella di non osteggiare questo mercato emergente, anche perché, come sottolineato nello studio appena citato, il numero di case sfitte supera tuttora di gran lunga quelle adibite a locazioni brevi. Per contro, in continuità con la raccomandazione precedente, si potrebbero immaginare forme di incentivo per le locazioni brevi di dimore ubicate nei piccoli centri o nelle aree interne.

### **Il sostegno al Made in Italy**

Sin dalle prime rilevazioni illustrate nei precedenti rapporti, è sempre emerso come numerose dimore storiche, ubicate in aree rurali, vantino non solo tradizioni centenarie nella produzione di vino, olio e altri prodotti agricoli, ma talvolta siano anche espressione dell'eccellenza italiana nel mondo e campioni del Made in Italy.

In un particolare frangente come quello attuale, che mette a rischio il mercato USA che rappresenta uno dei principali e in taluni settori il principale mercato finale di sbocco, a colpire sono i dati che segnalano un certo ritardo dei produttori ubicati in dimore storiche nel processo di digitalizzazione dei propri canali di vendita. Dall'indagine del 2025 emerge, infatti, che solo un produttore su 4 effettua vendite online, nonostante la maggior parte del campione preso in analisi riconosca la potenzialità di una piattaforma di e-commerce. Dunque, la raccomandazione è quella di sfruttare questa opportunità che potrebbe ben supportare l'apertura di nuovi mercati.

Risulta necessario sottolineare brevemente anche l'andamento in generale dell'export agroalimentare: le esportazioni italiane di alimenti e bevande nel 2024 hanno sfiorato la soglia di 70 miliardi di euro (+7,5% sul 2023), mentre nello stesso periodo il valore dell'export nazionale complessivo è rimasto per lo più fermo (-0,4%)<sup>6</sup>. A determinare il risultato positivo per il settore agroalimentare hanno contribuito sia le esportazioni dell'industria alimentare (+7,9% a 59,8 miliardi di euro), che quelle della componente agricola (+5,1% a 9,3 miliardi di euro)<sup>7</sup>. Il quadro generale appare dunque indubbiamente positivo, ma i dati del Rapporto evidenziano come, per quanto riguarda la produzione delle aziende agricole - dimore storiche, il processo di internazionalizzazione sia, in alcuni casi, ancora in una fase embrionale.

### **Nuove opportunità per la finanza di impatto**

L'indagine ci consegna la fotografia di un settore dove il ricorso alle proprie risorse rimane quello prevalente. L'85% dei rispondenti non accede a prestiti per sostenere i propri investimenti. Il 68% non ha mai beneficiato di contributi pubblici. Se da un lato questo testimonia l'impegno e la volontà di assicurare la conservazione e la valorizzazione dei propri beni immobili da parte dei proprietari, dall'altro mette in risalto gli

---

<sup>6</sup> Ismea, Report AgriMercati 1/2025, *La congiuntura agroalimentare del quarto trimestre 2024 Anticipazioni e prospettive*.

<sup>7</sup> Ibid.

evidenti vincoli allo sviluppo del comparto, come peraltro segnalato sopra in tema di incremento delle attività economiche legate alle dimore storiche.

I margini di ingresso della finanza di impatto in questo settore sono dunque ancora tutti da scoprire. Parlare di “impatto” nella cultura è fondamentale per catalizzare risorse economiche che altrimenti potrebbero sfuggire. In questo senso, affrontare il tema culturale in relazione alla finanza d’impatto significa riconoscere che non si tratta semplicemente di un ambito “non profit” da sostenere a fondo perduto, ma di un campo in cui è possibile (e necessario) investire con una logica diversa, orientata a generare trasformazioni reali, profonde, visibili nel tempo.

Le risorse che vengono destinate alla cultura sono, però, spesso esigue, nel comune sentire che si tratti di un settore che non produce ritorni tangibili. Proprio perché l’impatto non è immediatamente quantificabile, il settore culturale resta infatti spesso fuori dai radar degli investitori. Inoltre, per le proprie peculiari caratteristiche, nel settore culturale servono investimenti a lungo termine, tra i quali è possibile riconoscere l’investimento a impatto. Lo spettro di indagine è molto variegato e vasto. Il fundraising culturale di nuova generazione non si basa più solo su contributi a fondo perduto, ma su modelli ibridi capaci di generare valore economico e sociale allo stesso tempo. Cresce anche l’interesse per i fondi di investimento a impatto dedicati alla cultura e per i Venture Fund che tipicamente finanziano start-up e iniziative ad alto rischio, potreb-

bero essere attratti dalla possibilità di supportare progetti che abbiano il potenziale di rivoluzionare la fruizione della cultura, come nuovi modelli di business per l'industria creativa o soluzioni tecnologiche per la digitalizzazione del patrimonio. A ciò si aggiungono modelli di *match funding*, e *blended finance*. Nel primo caso, i fondi raccolti tramite iniziative dal basso vengono raddoppiati da un soggetto istituzionale, creando così un effetto leva che amplifica il potenziale di investimento. Nel secondo caso, la *blended finance* unisce capitali filantropici e privati per ridurre il rischio di investimento iniziale, facendo sì che anche i progetti culturali con maggiore incertezza possano beneficiare di risorse consistenti, rendendo il settore più sostenibile e dinamico. Un'altra direzione interessante è rappresentata dai modelli di *equity impact*, che permettono a investitori orientati all'impatto di entrare nel capitale di cooperative culturali o imprese condivise, favorendo forme di governance partecipata e rafforzando la sostenibilità economica di lungo periodo, valorizzando la cultura come bene comune<sup>8</sup>.

La raccomandazione in questo ambito è quella di avviare dialoghi strutturati con i principali operatori nei settori appena descritti, volti da un lato ad illustrare le specificità ma anche le opportunità offerte dalla valorizzazione delle dimore storiche e del loro ruolo nei processi di sviluppo territoriale, nel settore turistico in particolare.

---

<sup>8</sup> Monti L., Caramia E., Grieco G., Vannini G., "Rigenerare il sociale attraverso la cultura: la visione della finanza d'impatto", cit.









Palazzo Radici - Bergamo





# Bibliografia

ACRI, *29° Rapporto annuale sulle Fondazioni di origine bancaria*, 2023.

Agenzia delle Entrate, Guida agli affitti, 30 settembre 2022, p. 6. Fonte: <https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documenti/20143/3015794/GUIDA+AFFITTI+17+OTTOBRE+INTERNET+%281%29.pdf>

Agenzia per la Coesione Territoriale, *Programma Nazionale Cultura 2021–2027*, versione approvata dalla Commissione Europea, dicembre 2022, pp. 141-145.

Agenzia per la Coesione Territoriale, *Quadro Strategico Nazionale 2007–2013 e Programmazione 2014–2020. Documenti di attuazione regionale*, vari Programmi Operativi Regionali FESR.

AIGAB (Associazione degli operatori e dei gestori dello short rent), *“Mappatura, provenienza e redditività del patrimonio immobiliare italiano immesso sul circuito degli Affitti Brevi”, ReFuture-Forum dell’Economia immobiliare*.

Cavestri L., “Affitti brevi in Italia: un aumento del valore di 10 miliardi in un solo anno”, *Il Sole24Ore*, 24 febbraio 2025.

Cioffi, C., “La tipologia del bene, il patrimonio immobiliare non utilizzato e i beni collabenti”, in *Fondazione per la Ricerca Econo-*

- mica e Sociale ETS, *Osservatorio Patrimonio Culturale Privato, V Rapporto 2024*, Gangemi Editore, Roma, 2024.
- CIPESS, Aggiornamento 2020 della mappa delle aree interne. Nota tecnica Nuval, 14 febbraio 2022.
- Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio – *Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42*, art. 120, "Sponsorizzazioni di beni culturali".
- Commissione Europea, *Regolamento (UE) n. 1303/2013 del Parlamento europeo e del Consiglio del 17 dicembre 2013*, recante disposizioni comuni sui fondi SIE, art. 37.
- Conti, M. G., "Atlante della normativa dei borghi storici", in Fondazione Bruno Visentini, *Osservatorio Patrimonio Culturale Privato, I Rapporto 2020*, Gangemi Editore, Roma, 2020.
- Crowdfunding in Italia – Report 2024*, a cura di CrowdfundingBuzz.
- Dell'Orefice G., "Brusca frenata dell'export di vino italiano negli Stati Uniti ad aprile", *Il Sole 24 Ore* [https://www.ilsole24ore.com/art/brusca-frenata-dell-export-vino-italiano-stati-uniti-ad-aprile-AH-NigWIB?refresh\\_ce=1](https://www.ilsole24ore.com/art/brusca-frenata-dell-export-vino-italiano-stati-uniti-ad-aprile-AH-NigWIB?refresh_ce=1), consultato il 21 giugno 2025.
- Divinea, Focus Gen Z - Report Enoturismo e Vendite Direct-To-Consumer, WineSuite, 2025.
- Ferrari S., Nicotera T., *Primo rapporto sul turismo delle radici in Italia. Dai flussi migratori ai flussi turistici: strategie di destination marketing per il 'richiamo' in patria delle comunità di italiani nel mondo*, EGEA, Milano, 2011.
- Fondazione Bruno Visentini, Indagine spese e investimenti 2017. Sito: <https://www.osservatoriopatrimonioculturaleprivato.org/indagine-ads-i-2017>.

- Fondazione Bruno Visentini, *Indagine spese e investimenti*, 2015.  
Sito: <https://www.osservatoriopatrimonioculturaleprivato.org/indagine-ads-2015>.
- Fondazione Bruno Visentini, *Osservatorio Patrimonio Culturale Privato, IV Rapporto 2023*, Gangemi Editore, Roma, 2023, par. 2.
- Fondazione Fitzcarraldo, *Indagine sulle pratiche di fundraising nel settore culturale non profit in Italia*, 2023.
- Fondazione per la Ricerca Economica e Sociale ETS, *Osservatorio Patrimonio Culturale Privato, V Rapporto 2024*, Gangemi Editore, Roma, 2024, par. 2.1.
- Garibaldi R., *Rapporto sul turismo enogastronomico italiano*, 2024, p. 9.
- Ismea, *Il commercio estero del vino: 2024*, Roma, marzo 2024.
- Ismea, Report AgriMercati 1/2025, *La congiuntura agroalimentare del quarto trimestre 2024. Anticipazioni e prospettive*, Roma, 2025.
- ISTAT e CNEL, *Il benessere equo e sostenibile in Italia. Edizione 2024*, Roma, ISTAT, 2024.
- Istat, *Stima preliminare dei conti economici dell'agricoltura - Anno 2024* <https://www.istat.it/comunicato-stampa/stima-preliminare-dei-conti-economici-dellagricoltura-anno-2024/>
- ISTAT, *Indicatori BES – Tavole statistiche 2020–2023*, Roma, ISTAT, 2024.
- Le Dimore Storiche - Anno 2022 - Special edition for the Week of the Italian Cuisine in the World 2022.
- Legge 9 dicembre 1998, n. 431 – Disciplina delle locazioni e del rila-

- scio degli immobili adibiti ad uso abitativo. Fonte: <https://www.normattiva.it/uri-res/N2Ls?urn:nir:stato:legge:1998;431>
- Ministero degli Affari Esteri e della Cooperazione Internazionale, Turismo delle Radici, Portale Web <https://www.esteri.it/it/servizi-consolari-e-visti/italiani-all-estero/turismo-delle-radici/>
- 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. Sito web: <https://media.beniculturali.it/mibac/files/boards/be78e33bc8ca0c99bff70aa174035096/PDF/Avvisi/Borghi/Linee%20di%20indirizzo%20Investimento%202.1-Attrattivita%20Borghi.pdf>
- Ministero della Cultura, *Art Bonus – Guida Operativa per i Beneficiari*, aggiornamento 2023.
- Monti L., Caramia E., Grieco G., Vannini G., "Rigenerare il sociale attraverso la cultura: la visione della finanza d'impatto", in *Territori della Cultura*, n. 60, Centro Universitario Europeo per i Beni Culturali, 2025.
- Monti L., Vannini G., "Il contributo del patrimonio culturale privato agli obiettivi dell'Agenda 2030 per lo sviluppo sostenibile", in *Territori della cultura*, n. 49, Centro Universitario Europeo per i Beni Culturali, 2022, p. 50.
- Nomisma, *Housing in Italia e il ruolo delle locazioni brevi*, 2024.
- Presidenza del Consiglio dei Ministri, Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR), Missione 1 – Componente 3, Misura 2.1 "Attrattività dei borghi" e Misura 2.3 "Caput Mundi", Roma, 2021.

Santagata W., *Cultura. Un patrimonio per la crescita*, Il Mulino, Bologna, 2009.

Santagata W., *Il governo della cultura*, Il Mulino, Bologna, 2014.

UNWTO, *Overtourism: Understanding and Managing Urban Tourism Growth beyond Perceptions. Executive Summary*, Madrid, 2018.









Castello Monticelli - Marsciano, Perugia







Castello Chigi - Castel Fusano Roma







Villa de Cillis Carafa - Torre del Greco, Napoli



PUBBLICAZIONI ESCLUSIVAMENTE  
SU CARTE PROVENIENTI DA FORESTE  
GESTITE RESPONSABILMENTE

GANGEMI EDITORE  
INTERNATIONAL

FINITO DI STAMPARE NEL MESE DI OTTOBRE 2025  
[www.gangemieditore.it](http://www.gangemieditore.it)

VOLUME FUORI COMMERCIO







## **Il VI Rapporto dell'Osservatorio sul Patrimonio Culturale Privato**

ci conduce al cuore delle dimore storiche italiane: palazzi, ville, castelli e residenze che, pur appartenendo a privati, custodiscono secoli di storia e continuano a generare valore per il territorio.

Attraverso dati inediti e un'analisi accurata, il Rapporto fotografa lo stato di salute di un patrimonio unico al mondo: oltre 45.000 dimore vincolate che non sono solo testimonianza artistica, ma anche motori di sviluppo economico, sociale e turistico. Dalla ricettività agli eventi e alle visite culturali, dall'agricoltura al turismo esperienziale, le dimore storiche rappresentano un laboratorio di sostenibilità e innovazione diffusa.

Il volume esplora le sfide e le opportunità di questo settore: dalla regolamentazione degli affitti brevi alla digitalizzazione delle imprese agricole, dal ruolo delle aree interne al potenziale della finanza d'impatto. Emergono così alcune raccomandazioni strategiche per trasformare questi beni da "custodi del passato" a protagonisti del futuro del nostro Paese.

Un'opera indispensabile per studiosi, operatori culturali, policy maker e per chiunque creda che il patrimonio privato non sia un lusso da conservare, ma un bene comune da attivare.

[www.osservatoriopatrimonioculturaleprivato.org](http://www.osservatoriopatrimonioculturaleprivato.org)