



magazine
recupero e conservazione

estratto



ISSN 2283-7558

novembre-dicembre 2024

184

- 4 L'EDITORIALE _ di Cesare Feiffer
Finirà il restauro?
- 8 LETTERA AL DIRETTORE _ di Daniele Kihlgren
Progetto culturale e progetto economico
- 10 IL RESTAURO TIMIDO _ di Marco Ermentini
Il passato è davanti. Le generazioni e il costruito
- 16 PILLOLE DI RESTAURO ARCHITETTONICO _ di Riccardo Dalla Negra
Quando si torna a leggere la sintassi architettonica
Il restauro della Prospettiva della Ghiara a Ferrara
- 20 **Progettare i restauri. Il ruolo del restauratore di BB.CC.**
di Paolo Gasparoli
- 26 da ADSI
Patrimonio privato non valorizzato
Le potenzialità degli immobili storico-culturali come volano di sviluppo
di Luciano Monti
- 30 **Casa Suardi a Bergamo_Parte 1**
Intervento di restauro strutturale
di Paolo Foraboschi, Fabio Dalla Pozza, Paolo Fasolato, Luca Stefani
- 42 da ASSORESTAURO
Il Castello Mediceo di Melegnano
Il progetto di Assorestauro e Anci Lab sviluppato grazie al bando Innovacultura 2024, tra Tecnologia e Conservazione
di Erika Elisa Grassano
- 44 da MAPEI
Palazzo Arcivescovile di Crotone
Recupero storico tra tradizione e innovazione
- 50 in cantiere con ... BOSSONG
Ex sede Banca d'Italia a Taranto
Diatoni artificiali per murature in tufo a doppio paramento
- 52 in cantiere con ... MGN
Ospizio Salesiano Sacro Cuore a Roma
Risanamento di murature ammalorate per abbondante presenza di acqua e umidità di risalita
- 54 in cantiere con ... VICAT
Restauro di facciate
Il Castello di Luigi XI La-Cote-Saint-Andre, Francia
- 56 **Riquilificare attraverso i murali**
Una simbiosi infelice con l'architettura
di Domenico Giaccone
- 68 **Hortus inclusus e chiostrì urbani**
Un approccio per il recupero microclimatico
di Barbara Gherri, Sara Matoti, Lisa Rovetta

articolo
estratto



PATRIMONIO PRIVATO NON VALORIZZATO

Le potenzialità degli immobili storico-culturali come volano di sviluppo

ADSI
Associazione Dimore Storiche Italiane

www.associazionedimorestoricheitaliane.it
segreteria@adsi.it

La Fondazione per la Ricerca Economica e Sociale ETS (già Fondazione Bruno Visentini) conduce annualmente l'indagine sul patrimonio culturale privato vincolato, basato su un questionario somministrato a proprietari privati di immobili culturali o di giardini/ parchi vincolati aderenti all'Associazione Dimore Storiche Italiane (ADSI). Il campione degli oltre seicento rispondenti è proiettato sull'universo dei proprietari privati di dimore storiche rilevato dalla banca dati curata da Vincoli In Rete presso l'Istituto Superiore per la Conservazione ed il Restauro del Ministero della Cultura, pari a 43.757 beni immobili. I principali risultati sono inclusi nel V Rapporto dell'Osservatorio Patrimonio Culturale Privato presentato al CNEL il 21 ottobre 2024.

Il dato più significativo che emerge dall'indagine 2024 è che, calcolando complessivamente il numero medio dei metri quadri non utilizzati dei beni immobili privati vincolati dei rispondenti, risultano mediamente 744 metri quadri non accessibili e dunque non fruibili e inutilizzati, con medie e percentuali più elevate nei castelli (vedi Tabella 1).

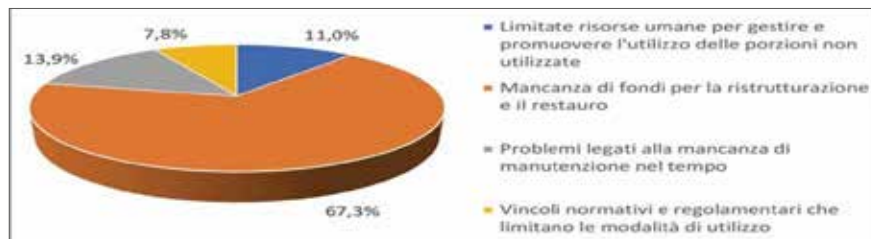
	N. Rispondenti con porzioni inutilizzate sul totale dei rispondenti	Media dei metri quadri inutilizzati	Percentuale di metri quadri inutilizzati
Villa	91 / 167 54,5%	796	30,6%
Palazzo	78 / 258 30,2%	493	31,3%
Castello	43 / 67 64,2%	690	26,3%

Luciano Monti
Condirettore scientifico della Fondazione per
la Ricerca Economica e Sociale ETS
lmonti@luiss.it

Tabella 1. Percentuali di dimore con porzioni inutilizzate e media metri quadrati
(Fonte: Indagine Osservatorio Patrimonio Culturale Privato 2024 Fondazione per la Ricerca Economica e Sociale).

Proiettando il dato sull'universo dei beni vincolati privati registrati, si possono stimare oltre ventimila immobili con spazi inutilizzati per un totale di 13,4 milioni di metri quadri non fruibili. Una stima che rivede purtroppo al rialzo quella effettuata nel precedente Rapporto 2023.

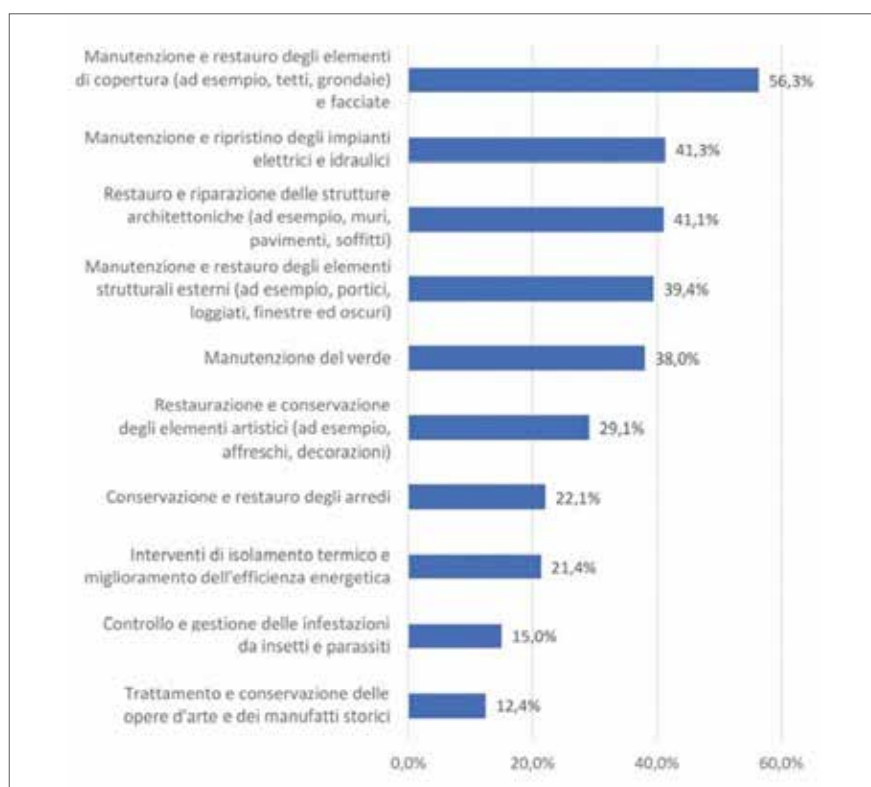
La mancanza di fondi per la ristrutturazione e il restauro è la causa principale che impedisce la fruizione delle porzioni di proprietà non utilizzate. Questo dato evidenzia come la questione economica sia il fattore più critico, probabilmente dovuto ai costi elevati associati al restauro di edifici storici e alla manutenzione di strutture complesse. Anche le risorse finanziarie limitate rendono difficile alla grande maggioranza dei proprietari intraprendere i lavori necessari per rendere queste aree utilizzabili (figura 1).



IN APERTURA_Tenuta Palazzo Lodron, Nogaredo (TN).
1. Motivi del mancato utilizzo degli spazi (Fonte: Indagine Osservatorio Patrimonio Culturale Privato 2024 Fondazione per la Ricerca Economica e Sociale).

Gli investimenti per la conservazione di questo patrimonio sono sempre più "gravosi" per stessa ammissione dei proprietari delle dimore storiche. A partire dal 2014 l'Osservatorio rileva periodicamente le spese sostenute dai proprietari di dimore storiche e le loro previsioni di spesa. L'ultima rilevazione, relativa al 2024, mostra come sei proprietari su dieci hanno realizzato interventi ordinari di restauro e conservazione del bene negli ultimi tre anni, prevalentemente per la manutenzione del verde, la manutenzione e restauro degli elementi di copertura e facciate e la manutenzione e il ripristino degli impianti elettrici e idraulici.

Oltre la metà dei proprietari ha anche realizzato, negli ultimi tre anni, interventi straordinari quali la manutenzione e il restauro degli elementi di copertura e facciate, interventi in manutenzione e ripristino degli impianti elettrici e idraulici e il restauro e riparazione delle strutture architettoniche (figura 2).



2. Tipologia di interventi di manutenzione straordinaria (Fonte: Indagine Osservatorio Patrimonio Culturale Privato 2024 Fondazione per la Ricerca Economica e Sociale).

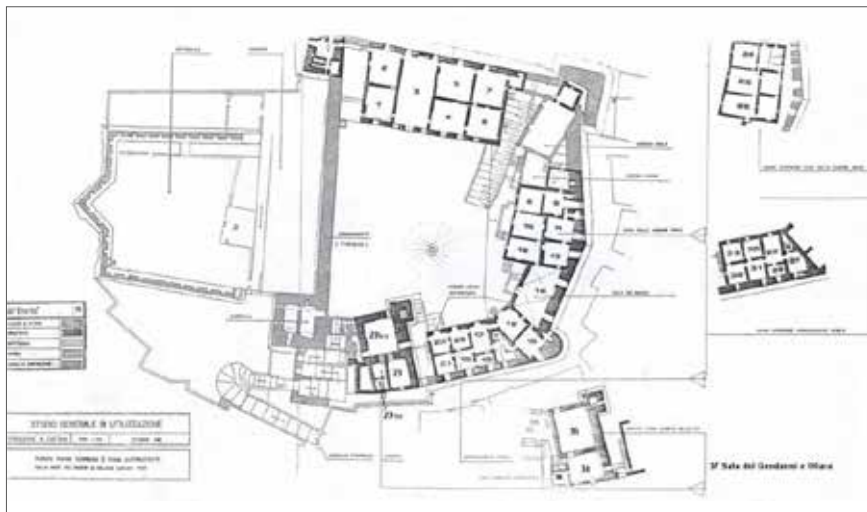
Sugli interventi di manutenzione straordinaria, il numero stimato di beni che hanno effettuato interventi straordinari è relativamente stabile tra la rilevazione del 2017 (19.204) e quella del 2021 (18.694), ma aumenta in questa del 2024 (23.713). Nello stesso modo, la spesa complessiva annua stimata per interventi straordinari è cresciuta costantemente: da 836 milioni di € nella rilevazione del 2017 a 876 milioni di € in quella del 2021, fino a 1,1 miliardo di € nel 2024.

In sostanza si tratta di un contributo significativo per la valorizzazione del patrimonio storico e culturale, se si considera che solo un terzo dei proprietari hanno beneficiato di contributi pubblici e bonus e due su dieci hanno presentato progetti nel quadro delle iniziative promosse dal Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR) ed in particolare gli avvisi relativi agli interventi per il restauro e la valorizzazione del patrimonio architettonico e paesaggistico rurale e per interventi di restauro e la valorizzazione di parchi e giardini storici.

Tra le ragioni che hanno indotto e inducono molti proprietari a non beneficiare di alcuna agevolazione, per affrontare le spese, emergono l'eccessiva complessità burocratica, i ritardi per il rilascio o il lento ottenimento delle autorizzazioni e l'esclusione dal beneficio per mancanza dei requisiti imposti dalla legge (per esempio la categoria catastale). Per contro e relativamente alle opportunità offerte dal PNRR, tra le difficoltà riscontrate da coloro che

ne hanno beneficiato, vanno sottolineati l'aumento dei costi rispetto a quanto era previsto nel progetto presentato e la complessità delle procedure burocratiche e amministrative.

L'aspetto che qui si vuole mettere in luce non è tanto quello del rischio di ammaloramento dei beni non utilizzati e dalla loro mancata manutenzione, quanto piuttosto il potenziale inespreso che questi beni rappresentano se adeguatamente recuperati e valorizzati. In altre parole, un potenziale di sviluppo economico con ancora ampi margini di crescita soprattutto a livello locale. In questa ottica, ai beni potenzialmente valorizzabili vanno aggiunti anche le



Pianta piano terreno e soprastanti del Castello Caetani di Sermoneta (Fonte: <https://www.retedimorestorichelazio.it/dimora/lt/sermoneta/castello-caetani-di-sermoneta/#pid=5>).

dimore storiche attualmente "chiuso" al pubblico ma in capo a proprietari privati che non escludono l'ipotesi di avviarsi attività commerciali. Si stima, infatti, che presso oltre 19 mila imprese viene svolta una attività produttiva strutturata (con codice ATECO) e/o occasionale. Ebbene, a questo importante numero di imprese bisogna aggiungere oltre 10,5 mila proprietari che hanno in programma o vorrebbero avviare una attività commerciale, elevando il numero degli operatori potenzialmente sul mercato dell'accoglienza, ristorazione, attività museale e organizzazione di eventi stimato in poco meno di 30 mila unità.

Le attività di impresa primarie sono 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 cerimonie, che si classifica come il terzo maggiore bacino di attività. Allargando la lente a tutte le attività di eventi effettuate nelle dimore storiche si stima che abbiano generato, nel corso del 2023, poco meno di 210 mila eventi, in prevalenza mostre, concerti o convegni culturali, in crescita rispetto all'anno precedente, di cui un terzo gratuito. Dalla rilevazione della frequentazione media dei menzionati eventi, si stima che nel corso del 2023 le dimore storiche private, con un numero medio di aperture di 64 giorni all'anno, abbiano ricevuto oltre 34 milioni di visitatori, in forte crescita rispetto ai due anni precedenti. Su dieci visitatori nel 2023, otto erano italiani, uno proveniva da fuori Europa e uno da un paese europeo. In sintesi, non solo sono aumentati gli eventi per dimora, ma è cresciuto anche il numero di dimore che ospitano eventi. Una buona base di partenza per sviluppi futuri.



ISSN 2283-7558

184_novembredicembre2024

Direttore Responsabile **Chiara Falcini**
chiara.falcini@recmagazine.it

Direttore Editoriale **Cesare Feiffer**
cesarefeiffer@studiofeiffer.com

Vicedirettore **Alessandro Bozzetti**
a.bozzetti@studiocroci.it

Comitato Scientifico Internazionale
Area ESTERO

> **Alessandro Bozzetti, Dario Alvarez, Amnon Baror, Marcella Gabbiani**

Area PROGETTI E CANTIERI

> **Riccardo Dalla Negra, Nicola Berlucchi, Francesco Trovò, Lorenzo Jurina**

Area PAESAGGIO

> **Maria Grazia Cianci, Giovanna Battista, Angelo Verderosa, Anna Raimondi**

Area CULTURA DEL PROGETTO

> **Luca Rinaldi, Marco Ermentini, Marco Pretelli, Michele Trimarchi,**

Giulia Ceriani Sebregondi

Area TECNOLOGIA

> **Paolo Gasparoli, Marta Calzolari, Pietromaria Davoli, Marianna Rotilio**

Editore
via Dormelletto, 49
28041 Arona (NO)

rec_*editrice*

Redazione_redazione@recmagazine.it

Grafica_JungleMedia
Collaborazione Federica Moraglio

NOTA_In questo numero alcuni articoli sono stati sottoposti a double blind peer review

RIVISTA DIGITALE PERIODICA VENDUTA IN ABBONAMENTO

6 numeri/anno – uscita bimestrale

abbonamenti@recmagazine.it

Tutti i diritti di riproduzione sono riservati

Pubblicazione online a periodicità bimestrale registrata

presso il Tribunale di Verbania

n.3 del 2.03.2017 - n. cron. 594/2017

in COPERTINA_Villa Bonzi a Ripalta Cremasca. Il battacchio del portone di accesso al Museo Leonardo Bonzi (restauro timido, Ermentini Architetti, 2002).



La rivista digitale periodica dedicata agli operatori del mondo del restauro e del riuso.

Il magazine di aggiornamento e di approfondimento per chi si occupa di beni culturali e di tutela, di riqualificazione e di consolidamento strutturale.

magazine
recupero*e***conservazione**

è per tutti coloro che ritengono che conservare il patrimonio sia un piacere oltre che un dovere.

www.recuperoeconservazionemagazine.it

www.recmagazine.it

info@recmagazine.it