

The cover features a central image of a globe with a complex network of glowing yellow and orange lines connecting various points across the continents, symbolizing global connectivity and logistics. The globe is shown from a perspective that curves around the horizon, with the sun's glow visible on the right side.

**176**

28 GENNAIO 2017

**IL SETTIMANALE**  
de il Quotidiano Immobiliare

**PRELIOS INTEGRA**

RINNOVIAMO  
TEAM E SERVIZI

**SALVIAMO I CASTELLI**

QUANTO COSTANO  
E COME GESTIRLI

**LA RINASCITA  
DELLA LOGISTICA**

INVESTIMENTI ED E-COMMERCE AL CENTRO  
DEL SEMINARIO DE IQI

# UN CASTELLO (NON) È PER SEMPRE

Salviamo il patrimonio italiano:  
intervista a *Fabio Pignatelli*,  
Presidente dell'Istituto  
Italiano dei Castelli

di Marco Luraschi

Quante volte abbiamo sognato di essere proprietari di uno di quei meravigliosi castelli che vediamo nelle nostre città e nei nostri paesi, mentre magari percorriamo l'Italia in auto o in treno. Stupendi manieri, a volte ben tenuti, a volte in disarmo, ma comunque pieni di fascino e misteri che ci fanno sognare. Ebbene, forse ci sbagliamo: per quei proprietari i castelli spesso sono più un problema che una risorsa. A patto di non essere la coppia (ex) Jolie-Pitt o Donald Trump in persona, pochi se li possono permettere. Manutenere un maniero in perfette condizioni o solo evitare che cada in rovina costa moltissimo, ormai troppo, per tutti o quasi. A volte è persino impossibile raggiungere il castello in questione in auto, pensiamo quindi come si possa pensare di sostituire anche solo una caldaia... Eppure questi edifici spesso rappresentano da soli una città, un paese, molte vol-



FABIO PIGNATELLI



te sono raffigurati nei simboli delle stesse e spesso sono luoghi di visita per turisti e scolaresche. In Italia ce ne sono circa 20 mila (stima per grande difetto): parliamo di castelli, ma anche genericamente di fortificazioni di difesa, muraure, che ovviamente hanno perso la loro funzione ordinaria e si sono tramandati tra nobili e casati fino agli attuali proprietari. A volte sono passati ai Comuni. Abbiamo avuto il piacere di intervistare nello studio di Copernico il Duca Fabio Pignatelli della Leonessa, Presidente dell'Istituto Italiano dei Castelli che si è fatto carico di raccontarci le problematiche legate alla valorizzazione di questi beni. Non sappiamo bene se inserirli nella categoria "trophy asset"... Vince chi fa sistema, alcune località in Italia riescono a fare qualcosa di simile a quello che è stato fatto con i Castelli della Loira in Francia, ma il paragone non regge.



## QITV: I PROTAGONISTI

Intervista a Fabio Pignatelli  
negli Studi TV de iQI



SOCIETÀ



ISTITUTO ITALIANO  
DEI CASTELLI



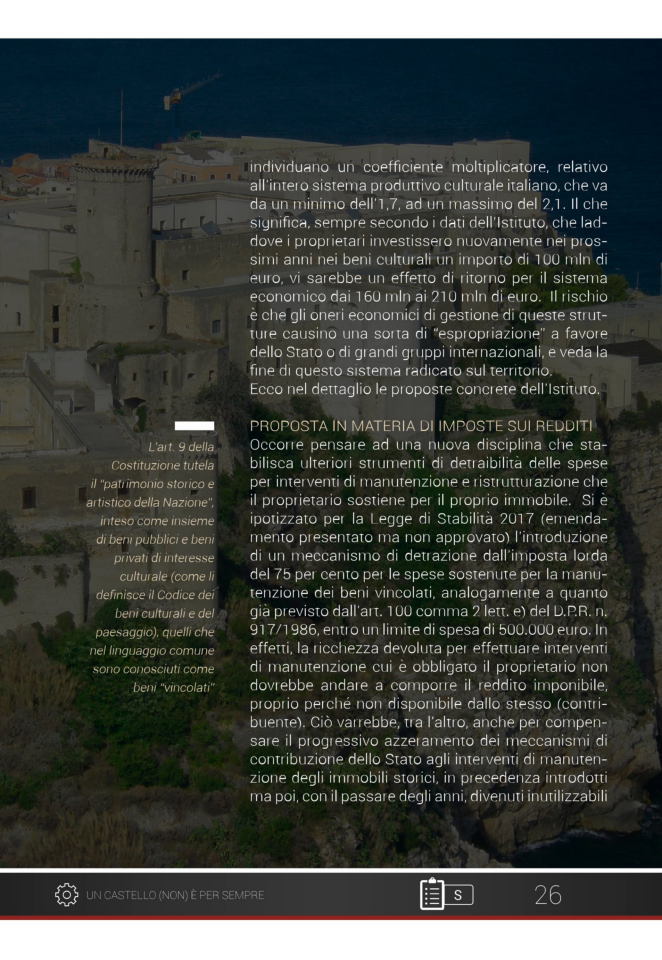
## COSTI E VINCOLI BLOCCANO IL PATRIMONIO

I beni privati, e gli immobili in particolare, presentano una serie di peculiarità tali per cui questa attività (la tutela) da parte dei proprietari risulta essere particolarmente onerosa. Solo per fare alcuni esempi: costi di manutenzione e di restauro superiori alla media, vincoli nelle destinazioni d'uso rispetto agli immobili privati non culturali, possibilità, da parte dello Stato, di far eseguire coattivamente interventi di conservazione e di protezione a carico dei proprietari, sottoposizione (dopo l'introduzione nel 2011 di significative modifiche normative da parte del Governo Monti) ad una pressione fiscale in continuo aumento.

L'Istituto Italiano dei Castelli ha preso posizione, ritenendo che oggi la proprietà privata degli immobili culturali abbia un preciso valore, vada salvaguardata e ne vada potenziata la valorizzazione in quanto contribuisce a diversificare l'offerta turistica, valorizza i centri minori dove spesso questi monumenti sono situati, aumenta l'occupazione con la fornitura di servizi culturali e di ospitalità che vanno a soddisfare un mercato ricercato (comunque con volumi economici significativi) e in generale costituisce un presidio del territorio e del paesaggio che non va a gravare sui conti pubblici. Vi sono casi in cui il castello o la dimora storica sono divenuti punto di riferimento e di attrazione del luogo in cui sono inseriti, attorno ai quali si è sviluppata un'economia dalle dimensioni non trascurabili (attività ricettive, ristorazione, manifestazioni culturali e di aggregazione, ecc.). La comunità scientifica e gli studi statistici finora condotti,








individuano un coefficiente moltiplicatore, relativo all'intero sistema produttivo culturale italiano, che va da un minimo dell'1,7, ad un massimo del 2,1. Il che significa, sempre secondo i dati dell'Istituto, che laddove i proprietari investissero nuovamente nei prossimi anni nei beni culturali un importo di 100 mln di euro, vi sarebbe un effetto di ritorno per il sistema economico dai 160 mln ai 210 mln di euro. Il rischio è che gli oneri economici di gestione di queste strutture causino una sorta di "espropriazione" a favore dello Stato o di grandi gruppi internazionali, e veda la fine di questo sistema radicato sul territorio. Ecco nel dettaglio le proposte concrete dell'Istituto.

*L'art. 9 della Costituzione tutela il "patrimonio storico e artistico della Nazione", inteso come insieme di beni pubblici e beni privati di interesse culturale (come li definisce il Codice dei beni culturali e del paesaggio), quelli che nel linguaggio comune sono conosciuti come beni "vincolati"*

**PROPOSTA IN MATERIA DI IMPOSTE SUI REDDITI**  
Occorre pensare ad una nuova disciplina che stabilisca ulteriori strumenti di detraibilità delle spese per interventi di manutenzione e ristrutturazione che il proprietario sostiene per il proprio immobile. Si è ipotizzato per la Legge di Stabilità 2017 (emendamento presentato ma non approvato) l'introduzione di un meccanismo di detrazione dall'imposta lorda del 75 per cento per le spese sostenute per la manutenzione dei beni vincolati, analogamente a quanto già previsto dall'art. 100 comma 2 lett. e) del D.P.R. n. 917/1986, entro un limite di spesa di 500.000 euro. In effetti, la ricchezza devoluta per effettuare interventi di manutenzione cui è obbligato il proprietario non dovrebbe andare a comporre il reddito imponibile, proprio perché non disponibile dallo stesso (contribuente). Ciò varrebbe, tra l'altro, anche per compensare il progressivo azzeramento dei meccanismi di contribuzione dello Stato agli interventi di manutenzione degli immobili storici, in precedenza introdotti ma poi, con il passare degli anni, divenuti inutilizzabili





da parte del privato proprietario. Le suddette spese potrebbero essere integralmente detraibili dall'imposta lorda nei periodi di imposta in cui sono sostenute e per la differenza nei successivi, ma non oltre il decimo.

#### MARCATORE CATASTALE "V"

Qualora il bene immobile sia riconosciuto di interesse storico o artistico ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio è apposta specifica annotazione di tale vincolo e i relativi atti catastali, con la seguente dicitura: "immobile riconosciuto di interesse storico o artistico ex D.L.vo n. 42/2004". Conseguentemente, alle classificazioni catastali del suddetto bene immobile è aggiunto il prefisso: "V" (immobile vincolato). Tale soluzione porterebbe il vantaggio per l'amministrazione (fiscale e culturale) di avere certezza dei presupposti dei benefici fiscali erogabili, per il decisore politico di avere certezza sulla platea reale dei beneficiari del vantaggio fiscale ai fini della determinazione dei costi in termini di minor gettito, ma anche per i privati proprietari e per gli enti territoriali, al fine di orientare su basi certe e chiare le scelte di tutti gli attori sociali coinvolti e concorrenti nell'obiettivo condiviso di attuare i principi costituzionali e di favorire una buona gestione e conservazione di questo patrimonio di interesse generale anche in funzione di volano di crescita virtuosa e sostenibile dei territori interessati.





#### PROPOSTA IN MATERIA DI IMU E TASI

L'IMU e TASI sono imposte comunali. I Comuni sono grandemente interessati alla buona conservazione dei beni culturali, sia per il decoro cittadino sia per l'incremento del turismo sia per difesa di varie attività artigianali; IMU e TASI sono imposte patrimoniali. I beni culturali possiedono per la loro natura dimensioni maggiori e meno razionali degli edifici moderni. Conseguentemente, trattare tali immobili nello stesso modo sarebbe una palese ingiustizia ed un riconoscimento dei loro particolari oneri e servitù legali. Sulla base di queste considerazioni, si potrebbe pensare ad un'estensione della previsione di esenzione dall'IMU e dalla TASI per l'immobile destinato ad abitazione principale, anche se ricompreso nelle categorie dei c.d. beni di lusso (A/1, A/8 e A/9), laddove oggetto di vincolo di interesse storico artistico di cui all'art. 10 comma 3 lett. E) A) e D) del D.L.vo n. 42/2004: ciò proprio perché gli oneri manutentivi e i gravami imposti rappresentano circostanza oggettiva di connotazione non di lusso di tali beni.

██████████  
*L'Istituto Italiano dei Castelli, in collaborazione con l'Associazione Italiana Dimore Storiche (ADSI), l'Associazione per le Ville Venete, l'Associazione Castelli del Ducato di Parma e Piacenza e il Consorzio per la salvaguardia dei castelli storici del Friuli Venezia Giulia, ha elaborato una serie di proposte per agevolare la salvaguardia di questi beni e sostenere i proprietari nella manutenzione e valorizzazione.*

