

L'Italia e la Toscana in particolare devono la loro attrattiva turistica alle dimore di pregio che, rimaste senza fondi da destinare alla manutenzione, rischiano di sparire



Non sono solo gli immobili pubblici a pesare sulla società italiana, anche i beni privati rischiano di deteriorarsi e di crollare, sparire dalla storia.

I soci di ADSI sono i custodi e tutori del patrimonio storico ed artistico rappresentato dalle proprietà private, sono coloro che aprono cortili, terrazzi e giardini allo stupore del mondo, e che definiscono "gravoso"; l'intervento del Governo Monti attuato con il Decreto Salva Italia del 2012 che ha portato alla eliminazione delle agevolazioni previste per i beni storici privati. .

Il presidente ADSI Toscana, il marchese Bernardo Gondi, ci accoglie a Palazzo Gondi nel centro storico di Firenze, tra Palazzo Vecchio e l'ex Tribunale di piazza San Firenze.

"Gestire una dimora storica è molto complesso, non richiede soldi ai cittadini ma in molti pensano che tanto siamo persone ricche e possiamo permetterci tutto. Non è così. L'ultimo mio restauro è durato 6 anni e sono andato in Banca, come tutti, a chiedere i soldi";.

Quali sono le difficoltà principali? "La manutenzione. Se si scheggia una pietra devo far intervenire uno specialista, non posso rattopparla con il cemento, allo stesso modo un affresco richiede un restauro adeguato e persino lo strappo. Non posso permettermi di operare fuori dai vincoli o senza il parere della Soprintendenza. Fino al 2012 esistevano dei contributi statali, in pratica il proprietario anticipava i soldi che poi lo Stato restituiva, in cambio lo Stato chiedeva alcune aperture straordinarie nell'arco dell'anno. Il problema è che lo Stato in questo modo ha accumulato oltre cento milioni di contributi ancora da restituire. Se qualcuno dei soci oggi in difficoltà, non certo nuovi ricchi, volesse mettere i beni sul mercato non potrebbe farlo vista la prelazione dello Stato ed i vari vincoli allontanerebbero molti pretendenti";.

L'Associazione dimore storiche è riuscita ad ottenere il dimezzamento al 50% dell'IMU e la detraibilità sui redditi da locazione al 35% e dal 2012 si è impegnata nel costruire relazioni con MEF, MIBACT, Agenzia delle Entrate e del Territorio ed esponenti del mondo politico che sono

serviti alla predisposizione della circolare 5/2012 relativa al corretto classamento degli immobili di interesse culturale in previsione della riforma del Catasto che stabilisce anche riduzioni per i beni culturali.

I palazzi storici sopravvivono in molti casi grazie ai turisti, l'ingresso delle famiglie storiche nel circuito degli affittacamere ha creato una nuova nicchia di mercato dedicata al target del lusso, si tratta spesso di ospiti stranieri che pretendono riservatezza, ricercano il dettaglio e la perfezione. «Attorno ad una dimora d'epoca - spiega il marchese Gondi - esiste un indotto di artigiani e personale di varia natura e specializzazione che può aiutare l'economia dell'Italia oggi sempre più aperta al turismo mondiale». L'incasso oggi proveniente dall'affitto non è però un ricavo netto, parte del guadagno viene accantonato per i lavori di manutenzione che sono tassati anch'essi. Su questa tassazione senza distinzione si concentrano le richieste dei proprietari che vorrebbero almeno fosse prevista una agevolazione dei fondi per la manutenzione.

Non tutti hanno avuto però la premura di arrivare all'appuntamento con la crisi mantenendo il bene in «buone condizioni»; così se da una parte c'è chi affitta e sopravvive, dall'altra c'è chi conta i cocci e piange. E' il caso sollevato ad esempio da alcuni studenti dell'ITI Leonardo da Vinci di Firenze che hanno 'stanato' un bene caduto in disgrazia in località Cercina, un Castello che dopo le vicissitudini della storia è crollato davanti al braccio di ferro tra proprietà ed amministrazione pubblica, tra un progetto residenziale e le limitazioni d'uso. Oggi il proprietario esclama «Anche se lo regalassi a quei ragazzi, occorrerebbero milioni per metterlo in sicurezza»; lo stesso pensiero espresso dalle pubbliche amministrazioni coinvolte in annose diatribe. Divisi davanti alle potenzialità inesprese, ed uniti davanti al danno irreparabile.

Esistono altre opportunità di guadagno? «Ritengo la cosa molto difficile - spiega il Presidente Gondi - prendiamo il nostro salone da 50 metri ed 8 metri di altezza, non potrebbe trasformarsi certo in 4 appartamenti e quindi lo posso usare per incontri, convegni, feste.. ma quante ne possono capitare in un anno?».

Molte dimore storiche sono state, nel corso degli anni, sedi di Enti pubblici. Oggi la pratica di affittare uffici di rappresentanza si sta perdendo, un Ente che possiede immobili propri, magari inutilizzati e degradati al punto da doversene liberare, e ne affitta altri a caro prezzo rischia infatti di finire sul libro nero della contabilità statale. Non solo, con gli organici ridotti, molte stanze pagate con soldi pubblici sono oggi vuote.

Palazzo Grifoni Budini Gattai in Santissima Annunziata è stato sede della Giunta regionale. Qualche vivido ricordo di quei giorni? Al momento della dimissione i proprietari si sono trovati a

contare i danni provocati dall'uso delle stanze trasformate in uffici, con gli intonaci provati dal doppino telefonico ante wireless.

Il 2012 è stato anche l'anno della svolta, se da una parte Mario Monti ha fermato l'emorragia di denaro e deciso di congelare l'ingente debito accumulato sui contributi mai erogati, dall'altra è iniziata la guerra alla "demagogia" a suon di studi predisposti dall'ing. Fernando Imbroglini e dal prof. Luciano Monti della Fondazione Bruno Visentini, l'Associazione Dimore Storiche ha organizzato convegni dai titoli interessanti come "Patrimonio storico-artistico culturale privato: tutela costituzionale e rilevanza sociale ed economica nel sistema Italia" oppure "La sfida delle dimore storiche ad un trentennio dalla Legge 512/1982: riferimento culturale e leva economica" ed ancora "Il ruolo dei Beni Culturali nell'attuale sistema giuridico ed economico italiano" e "Beni culturali: oneri o risorse? L'impatto economico del patrimonio storico architettonico sull'economia del Paese".

Grandi investimenti sono stati fatti poi nel settore della comunicazione, al fine di "rafforzare l'immagine dell'Associazione sul territorio e con essa il ruolo del patrimonio storico-artistico nell'ambito della crescita sociale, politica ed economica del Paese".

Nel maggio 2014 nasce anche Consulenze e Servizi Srl, società a socio unico partecipata interamente da A.D.S.I., creata allo scopo di offrire consulenza in materia legale, architettonica, urbanistica, edilizia e finanziaria, turistica e pubblicitaria. Il primo progetto realizzato è il portale www.dimorestoricheitaliane.it dedicato alla promozione ricettiva degli immobili di proprietà dei Soci. Online dal mese di giugno 2015 registra una crescita esponenziale.

Un colpo durissimo per il sistema di conservazione e valorizzazione del patrimonio inteso alla vecchia maniera. Aver imposto vincoli alle destinazioni d'uso ed impedito che le dimore d'epoca diventassero strutture ricettive consegna oggi alla storia edifici pericolanti e camere nobiliari affittate ai turisti.

Un cambio di strategia, seppur tardivo, può bastare?

Fonte: <http://www.nove.firenze.it/immobili-privati-in-crisi-rischio-di-svendere-anche-i-beni-di-famiglia.htm>

Antonio Lenoci

Aiutaci ad informarti meglio visitando il sito: www.rivista.lagazzettaonline.info