

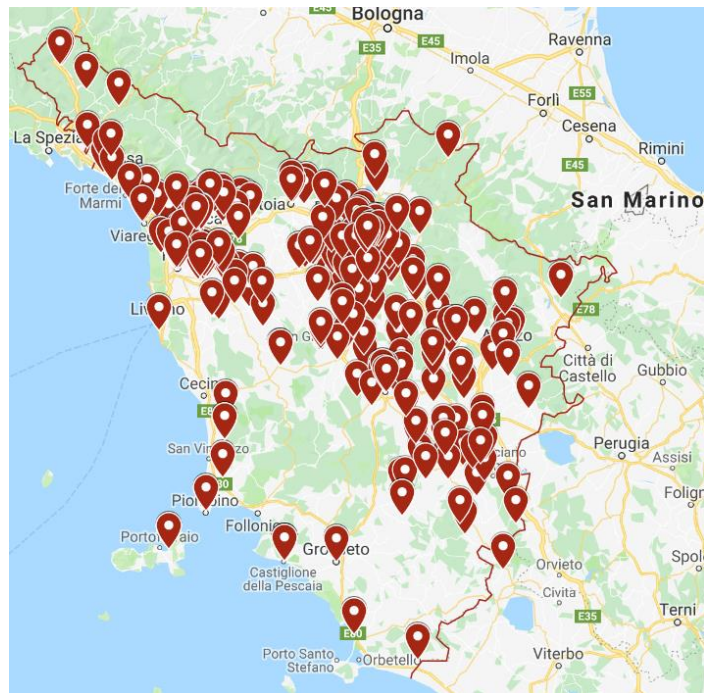
La riqualificazione del patrimonio immobiliare storico. Il suo ruolo culturale, sociale ed economico.

Giacomo di Thiene – Presidente Nazionale Associazione Dimore Storiche Italiane

ADSI è stata fondata nel 1977 su iniziativa di un gruppo di privati consapevoli:

- dell'importanza dei propri immobili, come testimonianza del passato e quindi del ruolo che rappresentano per la nostra storia presente e futura,
- dell'onere che una solerte cura ed attenta manutenzione di tali immobili comporta,

Consapevoli del fatto che i BBCC privati costituiscono un'ossatura fondamentale dell'intero patrimonio culturale, la cui salvaguardia rappresenta elemento di interesse collettivo.



Ente Morale riconosciuto con DPR 26/11/90, non ha scopi di lucro e a tal fine:

- **favorisce** la consulenza e l'assistenza giuridica, amministrativa, tributaria e tecnica a favore dei propri Soci ai fini della salvaguardia, conservazione, valorizzazione e gestione delle dimore storiche;
- **intrattiene** rapporti con i competenti organi pubblici;
- **collabora** con analoghe associazioni nazionali e internazionali, in particolare con quelle europee aventi scopi simili ed è membro della EHH (European Historic Houses);
- **promuove** studi, ricerche ed iniziative dirette al conseguimento dei fini sociali;
- **prospetta** i mezzi per conseguire un più adeguato ordinamento legislativo europeo e nazionale.

L'Associazione Dimore Storiche Italiane conta circa 4500 iscritti in tutta Italia, è suddivisa in sezioni regionali e di fatto rappresenta il patrimonio storico architettonico privato, che costituisce una parte rilevante dell'intero patrimonio culturale italiano.



Villa La Malcontenta



Castello Odescalchi

Si tratta di **beni eterogenei**: case e palazzi, ville, torri e castelli, parchi e giardini **disseminati** lungo tutto il **territorio della penisola** (metropoli, città, cittadine, colline, montagne, ...). **Ognuno di questi beni costituisce un monumento unico**: unica la sua storia, unico il suo valore culturale; unici i suoi problemi di manutenzione.



Villa Belvedere



Castello di San Salvatore

Si tratta di un patrimonio che:

- oggi subisce la crisi economica più di altri, data la sua insita fragilità;
- fragilità dovuta anche alla rapida **evoluzione della società** che c'è stata nell'ultimo secolo. Va infatti ricordato che **le ville, i castelli, i borghi/villaggi erano collegati al controllo del territorio** che veniva effettuato dal Signore locale ed il loro sostentamento economico derivava dalle rendite agricole. **L'Italia in un arco temporale di circa 50-70 anni si è radicalmente trasformata: è diventata un Paese industriale**, la campagna è stata in buona parte urbanizzata e l'organizzazione dello Stato non delega più ai Signori del luogo il controllo del territorio.

Ci si deve porre il problema di come i beni culturali possano tornare ad essere dei centri di produzione/dei poli di attrazione di un qualche interesse sia esso culturale, artistico, turistico, enogastronomico...

Solo in quanto centro di produzione questi beni produrranno delle inevitabili ricadute positive sull'economia locale creando occupazione ed indotto, di conseguenza stimoleranno l'interesse di tutta la comunità per la loro tutela.

In ognuno di questi progetti va innanzitutto valutata la **vocazione del bene**. Da qui può partire il confronto tra progetto architettonico e progetto economico.

Confronto necessario per arrivare ad un risultato che consenta di:

- **conservare** il monumento. Si conserva solo ciò che si usa;
- **valorizzare** il monumento, quindi trovargli una nuova collocazione nel “processo produttivo”, una collocazione che lo renda attuale, moderna e quindi inserita nel contesto socio economico;
- **mantenere** il monumento **nel tempo**. Il progetto deve infatti considerare che solo una corretta, quotidiana, cura del bene potrà garantire da un lato il suo corretto funzionamento e dall'altro la trasmissione degli edifici storici alle future generazioni.
- valutare il suo **potenziale economico diretto ed indotto**.

Va sempre ricordato che il **bene culturale** è testimonianza materiale del valore di una civiltà, che genera effetti positivi sull'ambiente circostante ed è la base di un'identità.

I complessi monumentali:

- **definiscono la qualità dell'ambiente in cui viviamo, indipendentemente dal fatto di essere aperti o chiusi al pubblico**. Si pensi a cosa sarebbero molte cittadine italiane senza i loro immobili storici, a come questi centri apparirebbero, di come sarebbe diversa la loro economia.
- **hanno insito nella loro storia un modello gestionale compatibile con una riconversione**. In origine sono strumenti per gestire il territorio: nel corpo centrale si rappresenta lo splendore della proprietà, negli annessi trova spazio l'azienda.

Riappropriarsi dei complessi monumentali significa attribuire nuove funzioni compatibili con il loro valore di bene culturale, rendendoli nuovi centri economici e allo stesso tempo soddisfare la domanda di spazi di qualità.

È necessario:

- **riattivare il sistema dei complessi monumentali, attraverso un'opera di riconversione funzionale nel rispetto dei valori storici;**
- **ricollegarli al territorio, attraverso una promozione dei valori locali in termini di cultura, arte, paesaggio, turismo, artigianato e produzione.**

Questo consentirebbe di farli sopravvivere, in una visione di “business etico”.

Gli Immobili Storici creano indotto economico in attività che non sono esportabili, che restano indissolubilmente legate al territorio.

Una dimora storica privata è di fatto un realtà caleidoscopica, dalle molteplici sfaccettature.

Per sua natura riunisce in sé le caratteristiche di una dimora privata, di un museo, spesso di un archivio e di una biblioteca, a volte di una struttura turistica, a volte di un luogo in cui incorniciare eventi pubblici e privati. Altre volte è una grande casa, abitata e quindi non visitabile, che costituisce comunque un elemento di interesse storico architettonico per il contesto in cui è inserita e che contribuisce essa stessa a definire.

Questo porta ad almeno una considerazione e due conseguenze che esemplificano **quali problemi i proprietari di DS devono quotidianamente affrontare per reinserire le loro dimore nel ciclo socio economico culturale.**

1. L'apparato normativo attuale rende estremamente difficile la ristrutturazione di un immobile soggetto a vincolo storico architettonico. Si deve rispondere sia alle giuste **norme** pensate per la salvaguardia dei BBCC che a quelle concepite per l'edilizia di nuova costruzione. Si creano spesso delle situazioni di stallo da cui è difficilissimo uscire. È necessaria la **revisione organica delle norme in essere. Un regime che riconoscendo innanzitutto l'autorità delle Soprintendenze**, che sono l'organo preposto alla tutela e valorizzazione dei beni culturali, arrivi a definire dei criteri che favoriscano la reale conservazione e valorizzazione dei beni, che consentano il loro recupero e riutilizzo.

2. A quali norme deve rispondere un proprietario di dimora che utilizza la propria casa per alcune attività quali eventi occasionali, museo di se stessa, affitto di qualche stanza, ... È una domanda sostanzialmente senza risposta. Considerato che molti Immobili Storici, in particolare quelli di campagna, per poter essere mantenuti devono svolgere più attività, è evidente che si è creato un corto circuito normativo che andrebbe risolto quanto prima per **favorire il riuso** di tali beni e consentire ai proprietari di operare con alcune **certezze normative**.
Al professionista non resta che operare da un lato con la conoscenza della legislazione in essere, dall'altro utilizzando molto buon senso.

Da quanto detto deriva la necessità del riconoscimento della effettiva **specialità** del patrimonio culturale, per arrivare a definire **“norme eccezionali per un patrimonio eccezionale”** ed in serio pericolo.

Se si fanno delle **nuove norme** in materia edilizia, sanitaria, turistica etc. bisogna porsi il problema di come un **Immobile Storico** possa poi trasformarsi dato che dovrà affrontare dei restauri e, magari la destinazione d'uso turistica, non è ammessa dal Piano Regolatore o la vecchia cantina che potrebbe diventare un'affascinante sala per eventi non rispetta gli attuali parametri igienico sanitari che, in genere, sono ancora quelli pensati negli anni '30 del secolo scorso per l'edilizia economica popolare.

La considerazione è che nella realtà degli Immobili Storici operano e convivono in modo sistematico professionalità eterogenee impegnate sul fronte della conservazione e della valorizzazione del patrimonio culturale: filiera del turismo, conservatori, restauratori di beni immobili e dei beni mobili; storici dell'arte piuttosto che dell'architettura o archivisti, esperti in botanica, ...

Bisogna rendersi conto di quanti e quali mestieri potrebbero essere sostenuti da una seria politica di valorizzazione dei Beni Culturali; quante persone potrebbero così restare legate al loro territorio per "semplici" ragioni economiche, ragioni che, fra l'altro, porterebbero a tutta la comunità il vantaggio di veder tramandato quanto fu loro tramandato.

ADSI sta sempre più cercando collaborazione con il mondo dell'istruzione, dalle scuole materne alle università, per coinvolgere e sensibilizzare le nuove generazioni.

Un interesse, quello di ADSI, che si basa sulla semplice constatazione che il principale patrimonio italiano da porre a base del futuro sviluppo si concentra in due ambiti:

- **Il capitale umano rappresentato dalle giovani generazioni oggi a rischio di deriva sociale (dispersione scolastica, sottooccupazione);**
- **Il capitale storico, artistico culturale e naturale rappresentato anche dagli immobili storici, dai parchi e giardini monumentali a rischio di degrado**

Università:

- convenzioni volte ad approfondire la conoscenza dei BBCC, sviluppo di progetti (Osservatorio BBCC, piattaforma digitale, ...)
- premio tesi di laurea aperto a tutti coloro che hanno fatto una tesi magistrale sul tema dei BBCC vincolati ai sensi del DLgs 42/04.

Scuole superiori: progetti di Alternanza Scuola Lavoro. Vogliono promuovere un più stretto contatto tra i giovani ancora nell'età scolare e il patrimonio storico, artistico e culturale italiano, aprendo le porte non solo delle dimore, ma anche di futuri bacini occupazionali.

Si tratta di progetti che oltre all'obiettivo di far conoscere il patrimonio culturale "che sta fuori dalla porta di casa", vogliono essere un'opportunità per:

- far conoscere agli studenti cosa significa mantenere, valorizzare, rendere fruibile il patrimonio storico italiano;
- un sistema per spiegare che dietro queste mura, dentro questi giardini si nascondono delle professioni che possono dar loro un futuro;
- un futuro legato al proprio territorio di appartenenza.

