

# CASA&CASE

ABITARE COMPRARE VIVERE INVESTIRE NEL MATTONE

Il Sole **24 ORE**

Sabato 25 Aprile 2009  
www.casa24.ilssole24ore.com  
casaecase@ilssole24ore.com

Direttore responsabile  
**Gianni Riotta**

a cura di  
**Evelina Marchesini**

**India. Chennai fa il pieno di multinazionali** - pagina 44

**Salone del mobile. Vacanze e reality, i design più originali** - pagina 45

**Mutui. L'impennata del tasso fisso Focus. Bergamo** - pagina 46



**Catasto.** In corso il processo di regolarizzazione delle posizioni

## A caccia di castelli

### Dagli anni '80 a oggi il numero delle fortezze censite è salito del 40%

PAGINA A CURA DI  
**Nicoletta Canazza**

In Italia si contano 2.404 edifici tra fortezze e palazzi di "eminente pregio artistico e storico", di cui, stima Aldo Pezzana, presidente dell'Associazione italiana dimore storiche (Adsi), circa la metà sono castelli. Li ha censiti l'agenzia del Territorio mettendo a confronto la banca dati del Catasto con le dichiarazioni dei redditi degli anni 2006 e 2007. Un monitoraggio che riserva più di una sorpresa. Intanto non tutti i castelli italiani rientrano nella categoria catastale A9 (corretta per tale tipologia), ma alcuni, complici le norme succedutesi negli anni (e i regimi fiscali da esse introdotti), sono censiti in A1, A8 o altro a seconda dei Comuni in cui sono situati (molti, come Fano, nelle Marche non prevedono nemmeno la categoria A9).

Per contro, mentre l'agenzia del Territorio classifica insieme castelli e palazzi con «eminenti pregi artistici e storici», esistono tuttora sul territorio molte fortezze e rocche da accatastare. Dagli anni '80 a oggi ne sono «emerse circa 350. I luoghi "incastellati" - storicamente sedi di fortezze molte delle quali diroccate - in Italia sono circa 20 mila. Il quadro, quindi, è tutt'altro che definito. Se si volessero valorizzare i castelli a fini turistici o culturali servirebbe innanzitutto una classificazione catastale rigorosa. «Senza un apparato statistico adeguato - sottolinea Achille Colombo Clerici, vicepresidente

di Confedilizia e presidente di Assoedilizia Lombardia - non è possibile avviare nessun progetto strategico di sviluppo edilizio e valorizzazione del territorio».

Molte le ragioni di un quadro immobiliare così frammentato: dai problemi di accatastamento - tra l'altro in Italia ci sono sei milioni di pratiche "sospese" - alla convenienza per i proprietari a resta-

**I DATI MINISTERIALI**  
La provincia di Bologna guida la classifica dei manieri (517), seguita da Milano (181) e Torino (139) - La regione principe è l'Emilia-Romagna

re in categorie diverse da quelle di naturale pertinenza. «Per riordinare il settore - precisa Colombo Clerici - basterebbe una disposizione del ministero delle Attività produttive diretta a far rientrare in A9 tutti gli immobili di pregio storico e artistico, mettendo fine alle difformità sul territorio».

Al momento, invece, ogni proprietario si regola in relazione al Comune dove è ubicato il suo castello. Una motivazione è il regime fiscale a cui è sottoposto l'immobile: quelli storici e artistici, esenti dalle imposte di successione e donazione, possono usufruirne di un regime fiscale agevolato per l'Irpef. A volte però è più conveniente beneficiare dell'esenzione Ici prima casa, che non è rico-

nosciuta per le categorie catastali A9 (insieme a A1 e A8). In ogni caso, è l'esistenza del vincolo storico-artistico a stabilire il diritto ai vantaggi fiscali. In più, è possibile accedere a finanziamenti agevolati per i restauri a condizione di aprire alle visite tutto o una parte dell'immobile.

Ma come sono distribuiti i castelli sul territorio? Secondo i dati dell'agenzia del Territorio - che comprende anche le dimore di pregio - la provincia con il maggior numero di questi edifici è, a sorpresa, quella di Bologna (517, di cui 455 nel Comune capoluogo), seguita da Milano (181), Torino (139) e Roma (131). Nelle regioni, oltre all'Emilia-Romagna (686), spiccano Lombardia (522), Piemonte (282) e Toscana (209). Buona parte sono ancora residenze private, ma crescono le strutture ricettive, hotel con spa di lusso, o resort di charme e musei.

Quello dei castelli è un mercato di nicchia. Si può vendere per controverse ereditarie, vicende imprenditoriali non decollate, società che si sciolgono. «Gli acquirenti sono spesso stranieri, in larga parte operatori con in mente un progetto preciso», spiega Rosalba Borello, titolare dell'agenzia Internau Monferrato di Asti. Chi compra raramente è un privato, anche perché le cifre sono importanti: in Italia si va da un minimo di 600-700 mila euro fino a 5-6 milioni per gli edifici meglio conservati o collocati in aree di pregio. Quotazioni a due cifre per le tenute più prestigiose. Il capitolo restauri poi è oneroso, ma anche la manutenzione ordinaria non scherza: dai 25 mila ai 50 mila euro all'anno.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

**www.ilssole24ore.com**  
Photogallery sui castelli italiani



**Così Oltralpe.** In Francia castelli del patrimonio francese sono 43 mila e ogni anno in media se ne vendono l'1%, attraverso le poche agenzie specializzate, i notai e il passaparola (nella foto "La Varvasse", si veda a lato)

**Gestione.** Fondi pubblici per evitare il degrado

## Il Veneto punta sull'hotellerie

Gestire oggi un maniero richiede due ingredienti indispensabili, secondo Ricciarda Avesani, proprietaria del castello di San Pelagio (Padova), residenza della sua famiglia da oltre 400 anni. Da 30 la struttura ospita il Museo dell'aria: dal parco del castello Gabriele D'Annunzio il 9 agosto 1918 decollò con il suo aereo per il volo su Vienna.

«Servono coraggio e passione - spiega la contessa - perché i costi sono altissimi e i problemi di gestione del tutto diversi da un qualsiasi altro immobile. Non aiutano, poi, la poca attenzione dell'ente pubblico verso queste strutture e la scarsa propensione dei proprietari a compattarsi su obiettivi condivisi. In Italia, purtroppo, c'è ancora una certa resistenza a contaminare la memoria storica con il business. All'estero

si sono fatti condizionare di meno e hanno privilegiato decisamente l'azione imprenditoriale a salvaguardia delle proprietà, rispetto alla sola difesa del blasone». Molti i problemi con cui si confrontano i proprietari. Innanzitutto la burocrazia farraginoso cui è assoggettato un qualsiasi intervento di manutenzione o restauro, dalla messa a norma degli impianti interni al rifacimento delle coperture.

Soprattutto, manca una norma che tuteli castelli, rocche o fortezze come un unicum: oggi questi immobili devono sottostare a una molteplicità di norme che rende più complicata la gestione. Infine i costi, altissimi di ordinaria amministrazione, dal riscaldamento alla cura di parchi e affreschi, dall'illuminazione alla guardiana. «Conosco proprietari di

castelli o ville antiche che hanno ridotto le stanze abitate a mano a mano che cadeva un pezzo della struttura adattandosi a vivere in spazi minimi - sottolinea Avesani - perché non in grado di sostenere il recupero. Altri hanno preferito vendere, magari pressati da problemi ereditari. Talvolta le risorse pubbliche ci sarebbero anche, come nel caso dell'Istituto ville venete (Irvv, ndr), ma è complicato accedervi». In Veneto ci sono 3.700 edifici censiti come ville venete, di cui 30 a firma Palladio e 120 ritenute d'autore, nove casi su dieci di proprietà privata, con un allarmante 3% di strutture a rischio crollo. L'Irvv ha proposto di trasformarle in alberghi per evitarne il degrado, con la possibilità di accedere a contributi pubblici per il restauro.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

**IN VETRINA**

**La rocca presidenziale**

Prima di essere venduto il castello «La Varvasse» di Valéry Giscard d'Estaing (nella foto), presidente francese dal 1974 al 1981, è stato sul mercato un anno. Poi è stato raggiunto un accordo per creare un hotel di lusso. Superficie abitabile di 1.200 mq con 23 stanze di cui 13 camere, un terreno di 15

**VENDUTO**



ettari, più numerose dependance e una fattoria con antico casale, granaio, stalle, cappella gotica. La richiesta iniziale era di tre milioni di euro (www.agencemercure.fr).

**Nella terra di Dante**

Vicino a Firenze cercasi acquirente per castello del Duecento con torre merlata. Per 40 milioni di euro si può acquistare l'immobile blasonato di 2.100 metri quadri distribuiti in 40 vani, di cui 15 camere da letto e altrettanti bagni. Oltre a 32 mila mq di terreno, di cui 25.300 a



oliveto e vigneto e circa 7 mila metri quadrati di pertinenze (su www.glo-con.com si possono trovare castelli a prezzi più abbordabili, da 600 mila euro in su).

**Un intero paese**

È la somma necessaria per acquistare la tenuta di Linkenholt (Hampshire), messa in vendita dall'associazione Herbert and Peter Charitable Trust a scopi benefici. Oltre al castello, la proprietà comprende 180 ettari di bosco, un laghetto e il titolo feudale di "lord o lady of



the manor". Nel pacchetto è compreso il paese di Linkenholt: 22 abitazioni, una bottega di fabbro e la locale squadra di cricket (blagravetru.st@ttuk.com).

**Tra i boschi del Lazio**

Il Castello di Collalto Sabino (Rieti), alle porte della riserva naturale dei Monti Navegna e Cervia, è un resort di lusso. Nell'antica sala d'armi è stata ricavata una sala convegni. Il castello è stato venduto a una società straniera che ne ha fatto una struttura ricettiva di charme con diverse suite



arredate in stili diversi. La curiosità? Tra armature e mobili d'epoca spuntano pezzi Ikea e tappezzerie di gusto nordico. (tel. 0765-98025/98288).

**Nell'Umbria medievale**

Castello di mille mq del 1300 con sette ettari di parco risalente al Trecento situato alla sommità di una collina a Todi, nel cuore dell'Umbria. Eretto a guardia di una strada molto importante per i commerci di allora, fu proprietà di antiche famiglie nobiliari tuderti tra cui i Tolomei e gli Ottoni. Ristrutturato, il Castello



delle rocchette oltre che per un uso residenziale è predisposto anche per l'utilizzo commerciale/turistico. La richiesta è di 3,8 milioni di euro (www.houseloft.com).