

**EDILIZIA**

**Vincoli inattesi sugli immobili pubblici e privati**

Inzaghi e Pisani ▶ pagina 24

**LA SETTIMANA DI NORME & TRIBUTI**

**LUNEDÌ: Edilizia e ambiente, Il merito, Autonomie locali e Pa**

**MARTEDÌ: Condominio**

**MERCOLEDÌ: Diritto dell'economia**

**GIOVEDÌ: Giurisprudenza / Il merito**

**VENERDÌ: Incentivi e agevolazioni**

**Immobili tutelati.** Limitazioni non inserite nella pianificazione

# Dai vincoli nascosti un'insidia sugli edifici pubblici e privati

Nel perimetro tutti gli stabili con più di 70 anni

PAGINA A CURA DI

**Guido Inzaghi  
 Simone Pisani**

Non solo edifici storici e di pregio: i vincoli culturali possono gravare in modo automatico (e poco evidente) anche su immobili "ordinari", semplicemente perché costruiti più di 70 anni fa e di proprietà, ad esempio, di una fondazione o di una Onlus. Dunque, anche sugli edifici privati (a determinate condizioni) possono scattare tutele rafforzate previste dal Codice dei beni culturali.

Il nostro ordinamento prevede una serie di vincoli che, a vario titolo, possono incidere sul diritto di proprietà, limitando o inibendo l'edificazione e lo svolgimento di lavorazioni edilizie.

Tra i più noti, si ricordano i vincoli di carattere paesaggistico, i vincoli culturali derivanti da dichiarazione espressa di interesse e i vincoli di carattere sovranazionale derivanti dall'inclusione di determinate aree o immobili nella lista del patrimonio dell'umanità (*Unesco world heritage List*). Altre limitazioni possono poi derivare dall'inclusione degli immobili all'interno delle cosiddette

fasce di rispetto, ossia dalla contiguità del bene con determinate infrastrutture: aeroporti, strade, cimiteri o pozzi.

Ma mentre questi vincoli sono piuttosto semplici da individuare perché emergono dagli atti di pianificazione comunale e sovracomunale (piano regolatore generale, piani paesaggistici eccetera), negli altri casi, l'identifi-

cazione dello speciale regime di tutela di un immobile può non essere così semplice perché non è "mediata" da strumenti di pianificazione urbanistica, ma di fatto dettata in modo automatico. E dunque spesso «nascosto». Questo avviene appunto per i vincoli di tutela culturale.

Il Codice dei beni culturali (Dlgs 42/2004) all'articolo 10 qualifica come beni culturali le cose immobili e mobili appartenenti allo Stato, alle regioni, agli altri enti pubblici territoriali, nonché ad ogni altro ente ed istituto pubblico e a persone giuridiche private senza fine di lucro, ivi compresi gli enti ecclesiastici civilmente riconosciuti, che presentano interesse artistico, storico, archeologico o

etnoantropologico, salvo che siano opera di autore vivente o la cui esecuzione non risalga ad oltre cinquanta anni, se mobili, o ad oltre settanta anni, se immobili.

Dunque il Codice tutela tutti i beni mobili e immobili che abbiano una certa anzianità e, al tempo stesso, siano di proprietà di determinati soggetti. E attenzione: non si tratta solo di soggetti pubblici (Stato, Regioni, Comuni eccetera) ma anche di altri enti o istituti pubblici (quali le agenzie fiscali, l'Inps o le autorità portuali). E persino di soggetti privati, a condizione che siano realtà senza fine di lucro (fondazioni, onlus, associazioni). Tutti gli immobili oltre i 70 anni appartenenti a questa ampia gamma di soggetti sono vincolati.

Il vincolo però è temporaneo. I beni sono infatti tutelati, in via preventiva e cautelare, fino a quando non sia stata effettuata la verifica circa l'effettiva sussistenza dell'interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico da parte degli organi ministeriali, a seguito della quale l'interesse culturale del bene potrà essere o meno confermato.

Ma questa tacita classifazio-

ne incide largamente sulla circolazione di questi immobili e ha notevole rilevanza, anche per le dismissioni e valorizzazioni del patrimonio pubblico.

Il Codice prevede infatti che, sino all'esperimento della verifica di interesse culturale, questi beni siano inalienabili. Una volta terminata la verifica, si potranno invece due possibili scenari: se il bene è effettivamente riconosciuto come culturale, lo stesso potrà essere venduto, ma solamente previo rilascio di una autorizzazione ministeriale (e salvo che, in esito alla verifica, sia stato ritenuto inalienabile). Se, per contro, il bene non è riconosciuto come di interesse culturale, potrà essere liberamente alienato, secondo le procedure previste per i beni pubblici (gara e sdeamianizzazione, se occorrente).

Il percorso per la dismissione e valorizzazione del patrimonio pubblico è quindi ricco di insidie, peraltro non lievi, dato che il Codice sanziona le alienazioni e gli atti giuridici compiuti contro i divieti o senza l'osservanza delle condizioni e modalità da esso prescritte, con la nullità.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

**Le diverse «protezioni»**

**VINCOLO CULTURALE DI LEGGE**

Immobili appartenenti allo Stato, alle Regioni, agli altri enti pubblici territoriali, nonché ad ogni altro ente ed istituto pubblico e a persone giuridiche private senza fine di lucro, che presentano interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico e che siano opera di autore non vivente e la cui esecuzione risalga ad oltre settanta anni fa  
*Articolo 10, commi 1 e 5, Dlgs n. 42/2004*

**VINCOLO CULTURALE ESPRESSO**

Riguarda i beni dichiarati di interesse culturale con vincolo espresso. Per gli immobili si tratta di:

- cose immobili e mobili che presentano interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico particolarmente importante, appartenenti a soggetti diversi da quelli indicati al comma 1 dell'articolo 10;
- cose immobili e mobili, a chiunque appartenenti, che rivestono un interesse particolarmente importante

*Articolo 10, comma 3, Dlgs n. 42/2004*

**VINCOLO PAESAGGISTICO**

Se dichiarate di notevole interesse:

- cose immobili che hanno cospicui caratteri di bellezza naturale, singolarità geologica o memoria storica;
- ville, giardini e parchi che si distinguono per la loro non comune bellezza;
- complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto estetico e tradizionale;
- bellezze panoramiche.

Sono comunque di interesse paesaggistico per legge i territori espressamente elencati all'articolo 142 del Dlgs 42/2004  
*Articoli 136 e 142 Dlgs 42/2004*

**VINCOLO UNESCO**

Interessa il patrimonio culturale e quello naturale, come definiti nella Convenzione  
*Convenzione di Parigi del 16 novembre 1972*

**FASCIA DI RISPETTO STRADALE**

Distanza dal confine stradale da rispettare nell'aprire canali, fossi o nell'eseguire qualsiasi escavazione, nonché nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni o negli ampliamenti  
*Codice della strada (Dlgs n. 285/1992)  
 Regolamento (Dpr n. 495/1992).*

**FASCIA DI RISPETTO AEROPORTUALE**

Distanza dal perimetro dell'aeroporto da rispettare per la realizzazione di ostacoli  
*Rd n. 327/1942*

**FASCIA DI RISPETTO CIMITERIALE**

Distanza da rispettare per costruire nuovi edifici intorno ai cimiteri  
*Rd n. 1265/1934  
 Dpr n. 285/1990*

**FASCIA DI RISPETTO POZZI**

Porzione di territorio da sottoporre a vincoli e destinazioni d'uso tali da tutelare qualitativamente e quantitativamente la risorsa idrica captata  
*Dlgs n. 152/2006*



## Le cessioni. Subentro garantito

# Prelazione pubblica anche dopo la vendita

➤ In tempi di dismissione del patrimonio immobiliare pubblico potrebbe sembrare incoerente, ma la vigente normativa garantisce allo Stato la facoltà di subentrare agli acquirenti dei beni culturali, comprandoli, in via di prelazione, allo stesso prezzo indicato nell'atto di vendita.

Gli articoli 59 e seguenti del Codice dei beni culturali (D lgs n. 42/2004), disciplinano in dettaglio la procedura speciale. La prelazione presuppone l'esistenza di un negozio traslativo del bene culturale, già perfezionato, efficace e, tuttavia, subordinato alla condizione sospensiva del mancato esercizio del diritto di prelazione.

Il procedimento ha inizio con la denuncia di avvenuta alienazione alla quale deve provvedere, entro trenta giorni dall'atto, l'alienante (o l'acquirente, in caso di trasferimento nell'ambito di procedure di vendita forzata o fallimentare o in forza di sentenza ovvero l'erede o il legatario, in caso di successione a causa di morte).

La denuncia è presentata al soprintendente del luogo dove si trovano i beni e deve contenere l'identificazione e sottoscrizione delle parti, con il relativo domicilio, l'identificazione dei beni, oltre a natura e condizioni dell'atto di trasferimento.

Il ministero può esercitare la prelazione entro 60 giorni dal ricevimento della denuncia, mediante provvedimento espresso da notificare all'alienante e all'acquirente.

La proprietà del bene passa allo Stato, che sarà tenuto a corrispondere all'alienante il medesimo prezzo stabilito nell'atto di compravendita, dalla data dell'ultima notifica.

L'esercizio della prelazione, ovviamente, caduca la vendita presupposta. Il Codice, peraltro, prevede che, in via subordinata e sussidia-

ria rispetto allo Stato, la prelazione possa essere esercitata anche da parte della regione e degli altri enti pubblici territoriali nel cui ambito si trova il bene. Una volta ricevuta la denuncia, il soprintendente ne deve difatti dare immediata comunicazione a questi soggetti.

Se interessati, regione e gli altri enti pubblici territoriali possono formulare al ministero una proposta motivata di prelazione, sostenuta da idonea copertura finanziaria, che indichi le finalità proposte per la valorizzazione culturale del bene.

Il ministero può dunque ri-

### LA PROCEDURA

L'alienante deve denunciare il cambio di proprietà alla Soprintendenza che ha 60 giorni per esercitare il diritto

nunciare all'esercizio della prelazione e trasferirne la facoltà all'ente interessato.

L'ente assume quindi il relativo impegno di spesa, adotta il provvedimento di prelazione e lo notifica ad alienante ed acquirente entro sessanta giorni dalla denuncia.

Anche in questo caso, la proprietà del bene passa all'ente che ha esercitato la prelazione dalla data dell'ultima notifica.

Tale complesso di norme, seppur in questo periodo sia raramente attuato, completa la tutela dei beni culturali sotto il profilo della ingegneria pubblica nella libera circolazione degli stessi. Si tratta di uno strumento utile a garantire il conseguimento di rilevanti interessi pubblici, quali la conservazione e la fruizione collettiva dei beni che costituiscono l'imponente patrimonio culturale del nostro Paese.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

www.ediliziaeterritorio.ilsole24ore.com

Beni culturali. Il nulla osta della Soprintendenza

# L'autorizzazione è necessaria per ogni intervento

➤ Il Codice dei beni culturali subordina l'esecuzione di opere e lavori di qualunque genere su beni culturali all'autorizzazione del soprintendente.

Anche il mutamento di destinazione d'uso dei beni culturali deve essere comunicato al soprintendente affinché lo stesso verifichi la compatibilità dell'uso con le finalità di conservazione e con il carattere storico-artistico del bene.

La realizzazione di un qualunque intervento edilizio su un bene vincolato presuppone, quindi, il positivo esperimento di un procedimento di valutazione da parte del soprintendente. La disciplina dettata dal Codice è piuttosto semplice: a seguito della presentazione del progetto, al soprintendente è assegnato un termine di 120 giorni per esprimere l'autorizzazione.

Questo termine può essere sospeso nel caso la soprintendenza chieda chiarimenti o altri elementi integrativi necessari per formare il proprio giudizio. La Soprintendenza ha altresì la facoltà di svolgere gli accertamenti di natura tecnica che ritenga necessari. Anche in questo caso il termine di 120 giorni viene sospeso.

Tenuto conto della rilevanza dei valori giuridici in discussione, il Codice non dispone che dall'eventuale silenzio dell'amministrazione possa conseguire un automatico effetto autorizzatorio.

Decoro infruttuosamente il termine, il richiedente può però diffidare la soprintendenza a provvedere e, se la stessa non dovesse azionarsi nemmeno nei 30 giorni successivi al ricevimento della diffida, può agire avanti al compe-

tente tribunale amministrativo, richiedendo l'accertamento dell'obbligo di provvedere.

L'autorizzazione resta ferma per cinque anni dal rilascio. Ma, se i lavori non iniziano entro questo termine, il soprintendente è legittimato a integrare il titolo con nuove prescrizioni o a variare quelle già impartite al fine di conformare il provvedimento alle nuove conoscenze eventualmente sopravvenute nel campo della conservazione.

La procedura di autorizzazione si inserisce nel contesto di cui all'articolo 5 del Dpr

### LE SCADENZE

Attesa di 120 giorni per il via libera al progetto: il permesso ottenuto dura cinque anni dalla data del rilascio

380/2001 e, pertanto, è lo sportello unico per l'edilizia comunale che dovrebbe acquisire l'autorizzazione dalla soprintendenza, una volta ricevuta un'istanza di rilascio di titolo edilizio su un bene culturale.

Nel caso in cui sia lo sportello unico a richiedere l'autorizzazione alla Soprintendenza (e non, invece, nel caso in cui il privato si dovesse rivolgere direttamente all'amministrazione), peraltro, potrebbe risultare applicabile l'articolo 17-bis della legge n. 241/1990, introdotto dalla legge di riforma della Pa (lan.124/2015), in forza del quale l'eventuale silenzio della soprintendenza verrebbe qualificato come assenso al progetto, sebbene in merito possano sorgere perplessità.

© RIPRODUZIONE RISERVATA