

# Edifici vincolati: istruzioni per l'uso

**Piccolo vademecum per proprietari, progettisti e restauratori di immobili tutelati ai sensi del D. Lgvo 490/99 (già legge n°1089/39): diritti e doveri, cose da sapere, sgravi fiscali e contributi.**

A cura di **Leonardo Marinelli**  
Soprintendenza per i beni ambientali e architettonici di Bologna

## Diritti e doveri

Il proprietario di un edificio vincolato dal D.Lgvo 490/99 (già legge 1089/39) è soggetto, senza dubbio, ad una serie di

limitazioni nell'uso del proprio immobile: non può demolirlo, modificarlo o restaurarlo senza l'autorizzazione del Ministero per i Beni Culturali e Ambientali, non può adibirlo ad usi non compatibili con il suo carattere storico o artistico, o tali da recare pregiudizio alla sua conservazione o integrità [art. 21]. Non può disporre o eseguire il distacco di affreschi, stemmi, graffiti, iscrizioni, tabernacoli o altri ornamenti, esposti o no alla pubblica vista senza l'autorizzazione del Ministro [art.51] (questa disposizione, in realtà, vale anche per gli edifici per i quali non siano intervenute la dichiarazione e la notifica di cui agli artt. 6 e 8). Può vedersi imporre dal Ministro l'esecuzione di tutte quelle provvidenze necessarie per assicurare la conservazione dell'immobile ed impedirne il deterioramento [art. 37]. Il proprietario ha l'obbligo, inoltre, di sottoporre alla competente Soprintendenza i progetti delle opere di qualunque genere che intenda eseguire al fine di ottenere la preventiva autorizzazione [art. 23]. Può vedersi negare l'autorizzazione all'affissione o al collocamento di manifesti, cartelli, iscrizioni e altri mezzi di pubblicità che danneggino il decoro, l'aspetto o il pubblico godimento dell'immobile [art. 50]. E' tenuto a denunciare al Ministro ogni atto, a titolo oneroso o gratuito, che ne trasmetta, in tutto o in parte, la proprietà o la detenzione (nel caso di successione a causa di morte, l'obbligo della denuncia spetta all'erede) [art. 58]. Nel caso di alienazione a titolo oneroso, il Ministro ha facoltà di acquistare la cosa al medesimo prezzo stabilito nell'atto di alienazione [art. 59].

Trasgredire alle disposizioni del D.lgvo 490/99 in materia di autorizzazioni, costituisce un illecito penale che può essere punito con l'arresto da sei mesi ad un anno e con l'ammenda da L. 1.500.000 a L. 75.000.000. Il trasgressore è tenuto inoltre ad eseguire quei lavori che il Ministro riterrà di prescrivergli per riparare ai danni da lui prodotti [artt. 118-119-121].

Come si vede gli obblighi non sono pochi e debbono essere attentamente osservati per non incappare nei rigori della

legge, ma assieme a gli obblighi esistono numerosi vantaggi ed agevolazioni che possono essere divisi in due gruppi: sgravi fiscali e contributi finanziari.

Prima di esaminare nel dettaglio vantaggi ed agevolazioni diamo un'occhiata alle cose che è bene sapere quando si interviene su un immobile di interesse storico o artistico.

## Cose da verificare

---

### **Esistenza del vincolo di interesse storico o artistico:**

- Proprietà private. Nonostante già la legge n. 1089/39 prevedesse all'art. 71 che le notifiche di interesse storico o artistico emanate ai sensi della legge n. 364/09 avrebbero dovuto essere rinnovate (cosa questa ribadita anche dal recente Testo Unico all'articolo 13), molti edifici storici risultano ancora oggi vincolati con atti emanati nei primi decenni del Novecento. Alla notifica, fatta agli allora proprietari, non seguiva (perché le procedure dell'epoca non lo prevedevano) la trascrizione in Conservatoria dei Registri Immobiliari (oggi Pubblicità Immobiliare). L'unico obbligo che imponeva la legge ai proprietari era la comunicazione dell'esistenza del vincolo agli eventuali acquirenti o nuovi possessori dell'immobile. Questo spesso non è avvenuto (si pensi ad esempio ai passaggi di proprietà avvenuti per successione) e non è raro oggi trovare dei proprietari di immobili storici che non sanno dell'esistenza del vincolo sul loro edificio. La normativa odierna, per i nuovi vincoli, ha risolto questo problema. Riprendendo quanto già indicato dalle leggi 1089/39 e 241/90, essa prevede una fase preliminare di dichiarazione dell'interesse storico o artistico dell'immobile da comunicare a tutti i proprietari i quali possono far pervenire le loro osservazioni nei termini indicati nella comunicazione stessa. Una volta conclusa la fase preliminare di istruttoria, segue la notifica del vincolo a tutti i proprietari. Il vincolo viene poi trascritto nei registri immobiliari (oggi Pubblicità Immobiliare) ed ha efficacia nei confronti di ogni successivo proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo del bene.

- Proprietà di enti. Gli edifici di interesse storico o artistico di proprietà di enti pubblici e persone giuridiche senza fine di lucro (Opere Pie, Parrocchie, Fondazioni, ecc.) sono vincolati “ope legis”, senza cioè necessità di decreto ministeriale, notifica e trascrizione. Occorre tenere presente che l’interesse storico di un edificio non necessariamente si accompagna alla sua qualità artistica. Ad esempio intere categorie di immobili (quali edifici scolastici, stazioni ferroviarie, opifici, case rurali, ecc.) che fino a qualche tempo fa non venivano neanche presi in considerazione, sono oggi considerati, a giusta ragione, testimonianze storiche di grande importanza e quindi soggetti a vincolo. L’unica limitazione è che abbiano almeno 50 anni di vita e che il loro autore non sia vivente. L’Ufficio abilitato a stabilire l’esistenza o meno dei requisiti di interesse storico sugli edifici è il Ministero per i Beni e le Attività Culturali e per esso la Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici competente per territorio alla quale la questione va sottoposta.

### **Esistenza dell’autorizzazione ad eseguire i lavori:**

- Interventi edilizi. Qualsiasi intervento edilizio su edifici vincolati deve essere preventivamente autorizzato dalla competente Soprintendenza. I proprietari, possessori o detentori, a qualsiasi titolo dei beni culturali vincolati hanno l’obbligo di sottoporre alla Soprintendenza i progetti delle opere di qualunque genere che intendano eseguire, al fine di ottenerne la preventiva autorizzazione.
- Pitture murali e decori. Indipendentemente dalla esistenza di un esplicito e specifico vincolo, sono altresì beni culturali e quindi sottoposti a tutte le disposizioni della normativa di tutela: gli affreschi, gli stemmi, i graffiti, le lapidi, le iscrizioni, i tabernacoli e gli altri ornamenti di edifici, esposti o non alla pubblica vista.

## **Professionisti abilitati:**

- Progettazione e direzione lavori. In base alla normativa attualmente in vigore (R.D. 23/10/1925 n. 2537, art. 52) il restauro ed il ripristino degli edifici gravati dal vincolo di interesse storico o artistico sono di “spettanza della professione di architetto, ma la parte tecnica può essere compiuta tanto dall’architetto quanto dall’ingegnere”.
- Richieste di contributo. E’ bene sapere che le pratiche di contributo di cui agli artt. 41,42,43 del D. Lgvo 490/99 (già leggi 1552/61 e 352/97) debbono anch’esse essere redatte e firmate da un professionista abilitato e regolarmente iscritto all’Ordine Professionale.

## **Uso e collocazione dei beni culturali**

- Destinazione d’uso. La destinazione d’uso degli edifici vincolati deve essere compatibile con il carattere storico o artistico dell’immobile e tale da non creare pregiudizio alla sua conservazione e integrità.
- Collocazione. I beni culturali non possono essere rimossi senza l’autorizzazione ministeriale.

## Sgravi fiscali

---

- *l'Istituzione dell'imposta comunale sull'incremento di valore degli immobili* (invim) dispone, (D.P.R. n.643 del1975, articolo 25,comma 3,) che, nei casi di trasferimento di proprietà di immobili di interesse artistico e storico, sulla base di una dichiarazione degli uffici periferici dell'amministrazione dei beni culturali, l'imposta possa essere ridotta al 25%.
- Reddito catastale. La legge 2 agosto 1982, n. 512 *Regime fiscale dei beni di rilevante interesse culturale*, prevede, all'articolo 2 che "l'aggiornamento dei redditi degli immobili riconosciuti di interesse storico o artistico, ai sensi della legge 1 giugno 1939, n°1089 (oggi D.Lgvo 490/99) e successive modificazioni ed integrazioni, è effettuato mediante l'applicazione del minore tra i coefficienti previsti per i fabbricati. Qualora i predetti immobili risultino allibrati al catasto terreni, il relativo reddito catastale aggiornato è ridotto a metà ai fini dell'applicazione delle imposte sul reddito".
- Oneri deducibili. La stessa legge prevede, all'articolo 3, che siano deducibili "le spese sostenute dai soggetti obbligati alla manutenzione, protezione o restauro delle cose vincolate ai sensi della legge 1 giugno 1939, n°1089 (oggi D. Lgvo 490/99) e successive modificazioni e integrazioni, e del decreto del Presidente della Repubblica 30 settembre 1963, n. 1409, nella misura effettivamente rimasta a carico. La necessità delle spese, quando non siano obbligatorie per legge, deve risultare da apposita certificazione rilasciata dalla competente Soprintendenza, previo accertamento della loro congruità effettuato d'intesa con l'ufficio tecnico erariale competente per territorio. La percentuale degli oneri ammessi a detrazione è del 100% per le persone giuridiche e del 19%, in base al D.Lgs. 15/12/1997 n.446, art.49, per le persone fisiche.

- Tasse di successione. Ancora la legge 512/82 prevede, all'articolo 4, che "non concorrono altresì a formare l'attivo ereditario, se vincolate ai sensi della legge 1 giugno 1939, n.1089 (oggi D.Lgvo 490/99), e successive modificazioni e integrazioni, le cose che presentano interesse artistico, storico, documentario"; è altresì ridotta del cinquanta per cento l'imposta relativa agli immobili di interesse storico, artistico, militare, architettonico e monumentale caduti in successione che, pur non essendo vincolati con atto formale, siano stati oggetto di accertamento positivo delle caratteristiche di cui alla legge 1089/39 (oggi D.Lgvo 490/99) da parte della soprintendenza.
- Imposta di registro. L'articolo 5 della legge 512/82 così recita: "se il trasferimento ha per oggetto immobili di interesse storico, artistico o archeologico soggetti alla legge 1089/39 (oggi D.Lgvo 490/99) l'aliquota è ridotta al 50 per cento, sempreché l'acquirente non venga meno agli obblighi della loro conservazione e protezione; qualora il vincolo non sia stato ancora imposto, l'acquirente deve presentare, contestualmente all'atto da registrare, l'attestazione, da rilasciarsi dal competente organo dell'Amministrazione per i beni culturali e ambientali, da cui risulti che è in corso la procedura di sottoposizione dei beni al vincolo. L'agevolazione è revocata se, entro il termine di due anni decorrente dalla data di registrazione dell'atto, non venga documentata l'avvenuta sottoposizione del bene al vincolo.
- ICI. Il D.L. 23 gennaio 1993, n. 16 convertito in L. 24 marzo 1993, n. 75 prevede all'art. 2, comma 5 che "per gli immobili di interesse storico o artistico ai sensi dell'articolo 3 della legge 1089/39 (oggi D.lgvo 490/99), la base imponibile, ai fini dell'imposta comunale sugli immobili (ICI), è costituita dal valore che risulta applicando alla rendita catastale, determinata mediante l'applicazione della tariffa d'estimo di minore ammontare

tra quelle previste per le abitazioni della zona censuaria nella quale è sito il fabbricato, i moltiplicatori di cui all'articolo 5, comma 2, del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504.”

## Contributi

---

- Contributi in conto capitale. Il D.Lgvo 490/99, agli artt. 41 e 42 prevede che quando la spesa per l'esecuzione delle opere [di restauro], sia stata sostenuta dal proprietario della cosa protetta, il Ministro, a lavori ultimati e collaudati, ha facoltà di disporre, con suo decreto, che lo Stato concorra nella spesa stessa per un ammontare non superiore alla metà; in ogni caso gli immobili di proprietà privata, restaurati a carico totale o parziale dello Stato, restano accessibili al pubblico secondo modalità fissate caso per caso da apposite convenzioni da stipularsi fra il Ministero ed i singoli proprietari.
- Contributi in conto interessi. Ancora il D.Lgvo 490/99 all'art. 43 prevede che: 1 - al fine di assicurare la conservazione del patrimonio culturale immobiliare, lo Stato può concedere contributi in conto interessi sui mutui accordati da istituti di credito ai proprietari, possessori o detentori degli immobili vincolati, per la realizzazione di interventi di restauro, conservazione e manutenzione, approvati dalla competente soprintendenza. Il Ministero per i beni culturali e ambientali autorizza la concessione del contributo in misura non superiore a sei punti percentuali degli interessi del mutuo che è assistito da privilegio sugli immobili ai quali si riferisce. Il contributo è corrisposto direttamente dall'amministrazione all'istituto di credito secondo modalità da stabilire con convenzioni con uno o più istituti di credito all'uopo prescelti. 2 - In ogni caso, gli immobili di proprietà, restaurati a totale carico dello Stato, oppure restaurati con il concorso dello Stato con contributi in conto capitale o in conto interessi, restano accessibili al pubblico secondo modalità fissate da apposite convenzioni da stipulare tra il Ministero per i beni culturali e ambientali ed i singoli proprietari. In relazione alla tipologia degli interventi, al valore storico-artistico degli immobili e dei

beni in essi esistenti, le convenzioni stabiliscono anche i limiti temporali dell'obbligo di apertura al pubblico. 3 – Il contributo in conto interessi è cumulabile con quello in conto capitale.

### **Assicurazioni:**

Ricordiamo inoltre che in base al combinato disposto della legge 1216/61, D.L. 953/82 e legge 53/83, “*Nuove disposizioni tributarie in materia di assicurazioni private e contratti vitalizi*” sono previste ulteriori detrazioni fiscali relativamente ai premi assicurativi di polizze riferite ad immobili tutelati ai sensi della legge 1089/39.

### **Aliquote I.V.A. :**

Allo stato attuale le agevolazioni IVA relative agli interventi sul patrimonio edilizio esistente non sono riferite specificatamente agli immobili vincolati dal D.Lgvo 490/99 (nota 4651/a del 26/5/1994 Circ, Min. Fin. 2/3/1994 1/E) ma a tutti gli edifici residenziali non di lusso, agli immobili “assimilati” al patrimonio residenziale quali: edifici scolastici, caserme, ospedali, case di cura, ricoveri, colonie climatiche, collegi, educandati, asili infantili, orfanotrofi e simili e cioè gli immobili aventi finalità analoghe a quelli avanti indicati (istruzione, assistenza, cura e beneficenza) e destinati ad ospitare collettività o categorie di persone, quali carceri, case di riposo, sanatori, pensionati, gerontocomi, brefotrofi, monasteri e conventi, seminari e centri di recupero per bambini handicappati.

Rientrano tra gli edifici assimilati alle case di abitazione non di lusso, attesa l'equiparazione agli effetti tributari (art. 29 del Concordato) del fine di culto e quello di beneficenza e istruzione, anche gli edifici di culto cattolico, quali chiese, santuari, oratori pubblici e semi-pubblici, e quelli di culto non cattolico ammessi nello Stato, (D.L. 21/6/1988 n°1094, circ. n°14/330342 del 17/4/1981) e ai manufatti costituenti “opere di urbanizzazione” (legge 29/9/1966 n°

847 e legge 22/10/1971 n°865). In questi immobili è prevista un'aliquota del 10% per tutti gli interventi riferiti alle lettere C, D ed E dell'art. 31, legge 457/78 (art. 10, comma 1 del D.L. 23/2/1995 n°41); cioè interventi di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica.

Si rammenta (R.M. 504306/27.06.74, R.M. 334359/9.2.82 ed altre) che non rientrano tra i succitati edifici "assimilati": i fabbricati industriali, i mattatoi, i cimiteri, i mercati, i centri congressuali, i centri commerciali, gli uffici amministrativi (sedi di Ministeri, Uffici Giudiziari, Municipi), gallerie d'arte, palestre e impianti sportivi, ecc.

L'art.1, comma 11 della legge 449/97 "Misure di stabilizzazione della finanza pubblica" ha stabilito la riduzione dell'aliquota IVA dal 20% al 10% per le prestazioni di servizi aventi come oggetto la realizzazione di interventi di manutenzione straordinaria (art. 31, primo comma lettera B, legge 457/78) esclusivamente sugli edifici di edilizia residenziale pubblica (case IACP, di proprietà del Comune e altri Enti pubblici).

La definizione e l'accertamento del tipo di intervento secondo le categorie indicate dalla legge 457/78 è competenza dell'Ente Locale (Comune) che rilascia l'atto autorizzativo.

In tutti quei casi che non rientrano tra quelli sopra descritti si dovrà applicare l'aliquota del 20%.