

# **CODICE DEI BENI CULTURALI E DEL PAESAGGIO**

**ANCE - Legislazione Mercato Privato**

# **Decreto Legislativo**

## **22 gennaio 2004, n. 42**

<i>Parte prima:</i>	<b>Disposizioni generali</b>
<i>Parte seconda:</i>	<b>Beni culturali</b>
<i>Parte terza:</i>	<b>Beni paesaggistici</b>
<i>Parte quarta:</i>	<b>Sanzioni</b>
<i>Parte quinta:</i>	<b>Disposizioni transitorie, abrogazioni ed entrata in vigore</b>

# Aspetti innovativi

- Unica nozione di patrimonio culturale: i beni culturali e i beni paesaggistici
- Tutela e Valorizzazione del patrimonio culturale come obiettivi fondamentali del Codice
- Competenze **legislative**:  
TUTELA: potestà legislativa esclusiva dello Stato  
VALORIZZAZIONE: potestà legislativa concorrente Stato-Regioni
- Competenze **amministrative**  
TUTELA: Ministero e Regioni  
VALORIZZAZIONE: Comuni
- Maggiori opportunità offerte ai privati:
  1. I privati sono attori principali della funzione di conservazione dei propri beni culturali
  2. la p.a. si impegna a favorire i privati nell'attività di valorizzazione del patrimonio culturale
  3. la valorizzazione ad iniziativa privata è considerata attività socialmente utile

- **Tutela:** attività conoscitiva volta a individuare i beni costituenti il patrimonio culturale e a garantirne la protezione e la conservazione.
- **Valorizzazione:** attività diretta a favorire, la fruizione pubblica, la conservazione e la riqualificazione dei beni culturali. Può essere espletata da soggetti pubblici o privati.

# Beni culturali (art.10)

1. Beni pubblici e di persone giuridiche private senza fini di lucro, che presentano interesse artistico, storico, archeologico, decorsi 50 anni dalla loro esecuzione, salvo verifica della insussistenza dell'interesse culturale da parte del Ministero.
2. Beni privati che presentano interesse artistico, storico, archeologico, quando sia intervenuto un provvedimento ministeriale di vincolo.

## ***ESCLUSIONE DELLA TUTELA***

In ogni caso, non possono essere sottoposti a vincolo culturale i beni mobili o immobili di soggetti pubblici o privati che siano opera di autore vivente (es.: architettura contemporanea) ovvero realizzati negli ultimi 50 anni (art.10 co.5)

- Tali limiti **non** si applicano ai beni a chiunque appartenenti che presentano un interesse culturale in riferimento alla storia, all'arte o alla letteratura

## ***TUTELA PROVVISORIA E CAUTELATIVA***

Le cose appartenenti a soggetti pubblici o privati senza fine di lucro realizzate da più di 50 anni da autore non più vivente sono sottoposte alle norme di tutela ma solo fino alla verifica dell'interesse culturale da parte del Ministero (art.12 co.1)

- ✓ **ESITO NEGATIVO:** il bene è liberato dal vincolo
- ✓ **ESITO POSITIVO:** il bene, dichiarato di interesse culturale, viene assoggettato in via definitiva al regime di tutela previsto per i beni culturali

***INALIENABILTA'***: fino a quando non sia concluso il procedimento di verifica dell'interesse culturale (art.54)



# La dichiarazione del vincolo culturale

- ❖ **AVVIO DEL PROCEDIMENTO:** Il soprintendente, anche su richiesta della Regione, della Provincia o del Comune, avvia il procedimento, dandone comunicazione al proprietario del bene
- ❖ **ADOZIONE DEL PROVVEDIMENTO:** da parte del Ministero entro 210 giorni dall'avvio del procedimento
- ❖ **NOTIFICA:** Il provvedimento è notificato al proprietario e trascritto nei registri immobiliari (art.15)
- ❖ **RICORSO:** l'interessato, entro 30 giorni dalla notifica del provvedimento, può presentare ricorso in opposizione al Ministero, che decide entro 90 giorni, confermando, annullando o riformando l'atto (art.16)
- ❖ **REVISIONE DEL VINCOLO:** il proprietario del bene può chiedere, in qualsiasi momento, al Ministero la revisione del vincolo in presenza di elementi di fatto sopravvenuti, o in precedenza non valutati (art. 128 co.3)

# L'autorizzazione degli interventi edilizi

**L'art.21 sancisce l'obbligo di chiedere l'autorizzazione alla Soprintendenza per eseguire opere e lavori di qualunque genere su beni culturali.**

## **Procedura (art.22)**

- ❖ **DOMANDA:** deve essere presentata a cura del proprietario o detentore al soprintendente che si pronuncia entro 120 gg a meno che non siano necessari elementi integrativi di giudizio o siano richiesti accertamenti tecnici (sospensione del termine).
- ❖ **DIFFIDA:** Se il soprintendente non si pronuncia nei termini di legge, l'interessato può diffidare l'amministrazione affinché vi provveda nei successivi 30 gg altrimenti la richiesta di autorizzazione dovrà ritenersi accolta
- ❖ **VIA (art.26):** nel caso di progetti di opere da sottoporre a Via l'autorizzazione è rilasciata dal ministero in sede di concerto per la pronuncia sulla compatibilità ambientale del progetto definitivo presentato ai fini della Via stessa

## **Procedure edilizie semplificate (art.22)**

Qualora gli interventi autorizzati dal soprintendente necessitino anche di titolo abilitativo edilizio è ammesso il ricorso alla DIA, nei casi previsti dalla legge (Tu Edilizia)

# Rapporti titolo abilitativo edilizio-autorizzazione

- L'autorizzazione può essere richiesta direttamente dall'interessato e presentata al Comune insieme alla domanda di rilascio del permesso di costruire o alla Dia.
- Qualora l'interessato non si attivi preventivamente il Comune convoca una Conferenza di Servizi per ottenere l'autorizzazione della Soprintendenza.



Nel caso di Dia il termine di 30 gg. per l'inizio dei lavori decorre dall'esito della Conferenza. Se l'esito è negativo la denuncia è priva di effetti.

# Trasferimento di beni culturali privati

## OBBLIGO DI DENUNCIA

Gli atti che trasferiscono la proprietà (compravendita, donazione, permuta, eredità, legato) o la detenzione (locazione, comodato, usufrutto, ecc.) devono essere denunciati al soprintendente del luogo dove si trova il bene (art.59)

## ***Chi effettua la denuncia:***

- ⇒ il soggetto che cede la proprietà o la detenzione a qualsiasi titolo
  - ↪ entro 30 gg dalla stipula dell'atto
  
- ⇒ l'acquirente, in caso di trasferimento avvenuto nell'ambito di procedure fallimentari, di esecuzione immobiliare o in forza di una sentenza avente gli stessi effetti del contratto di vendita non concluso
  - ↪ entro 30 gg
  
- ⇒ l'erede
  - ↪ entro 30 gg dall'accettazione dell'eredità o dalla presentazione della dichiarazione ai competenti uffici tributari
  
- ⇒ il legatario
  - ↪ entro 30 gg dall'apertura della successione

# **Diritto di prelazione (artt.60-62)**

Il Ministero, o, qualora rinunci a tale facoltà, la Regione, la Provincia o il Comune possono acquistare in via di prelazione i beni alienati a titolo oneroso allo stesso prezzo stabilito nell'atto di trasferimento della proprietà (art.60 co.1)

## **TERMINE**

**60 gg.** dalla data di ricezione della denuncia di trasferimento (art.61 co.1)

**opp. 180 gg.** in caso di omessa, tardiva, o incompleta denuncia (art.61 co.2)

# Espropriazione (artt. 95-100)

## ➔ di beni culturali

- **Oggetto:** beni culturali cioè le cose immobili e mobili di interesse artistico, storico, archeologico ecc. indicate negli artt. 10 e 11
- **Finalità:** miglioramento delle condizioni di tutela ai fini della fruizione pubblica del bene
- **Soggetto competente:** 1) il Ministero (anche a favore di persone giuridiche private senza fine di lucro); 2) Regioni, Province, Comuni e altri enti pubblici, su autorizzazione del Ministero;
- **Dichiarazione di pubblica utilità:** decreto ministeriale
- **Indennità:** valore di mercato



## per fini strumentali

- **Oggetto:** edifici e aree (vincolati e non)
- **Finalità:** conservazione, fruizione, valorizzazione monumenti
- **Dichiarazione di pubblica utilità:** è collegata all'approvazione del progetto; provvedimento della Regione comunicato al Ministero
- **Indennità:** ordinari criteri di calcolo del TU Espropri (DPR 327/2001)



## per interesse archeologico

- **Oggetto:** immobili (vincolati e non)
- **Finalità :** intereventi di interesse archeologico; ricerche per il ritrovamento di beni culturali
- **Dichiarazione di pubblica utilità:** è collegata all'approvazione del progetto; decreto ministeriale
- **Indennità:** ordinari criteri di calcolo del TU Espropri (DPR 327/2001)

# Beni paesaggistici

## principi generali

- ❖ Nuova definizione di “paesaggio”: parte omogenea di territorio i cui caratteri derivano dalla natura, dalla storia umana o dalle reciproche interrelazioni (art.131)
- ❖ Pianificazione paesaggistica come principale strumento di disciplina dell’uso del territorio
- ❖ Ridefinizione del regime autorizzatorio degli interventi edilizi
- ❖ Istituzione della Commissione per il paesaggio

## individuazione

- ❖ Gli immobili (ville, giardini, parchi) e le aree (complessi di cose immobili, bellezze panoramiche) di notevole interesse pubblico, quando sia intervenuto il provvedimento che impone il vincolo
- ❖ Le aree vincolate per legge (L. 431/1985), (es.:territori costieri entro 300 mt dal mare, parchi e riserve naturali, boschi, etc.)
- ❖ Gli immobili e le aree sottoposti a vincolo dai piani paesaggistici

# Dichiarazione del vincolo paesaggistico

1. INIZIATIVA: Direttore regionale (ex soprintendente regionale), Regione, Provincia o Comune
2. PROPOSTA DI VINCOLO: la Commissione provinciale acquisisce le necessarie informazioni, valuta l'esistenza dell'interesse pubblico e formula alla Regione la proposta di vincolo entro 60 gg. dalla richiesta
3. PUBBLICITA': la proposta viene pubblicata nell'albo pretorio e sulla stampa nazionale e regionale
4. La Regione comunica l'AVVIO DEL PROCEDIMENTO al proprietario o detentore del bene
5. La Regione entro 1 anno dalla richiesta emana il PROVVEDIMENTO di vincolo
6. NOTIFICA al proprietario, TRASCRIZIONE nei registri immobiliari, PUBBLICAZIONE nella G.U. e nel B.U.R.

# Pianificazione paesaggistica

## caratteristiche e contenuti del piano

- ❖ Obbligatorietà
- ❖ Descrittivo, prescrittivo, propositivo
- ❖ Interessa l'intero territorio regionale
- ❖ Ripartisce il territorio regionale per ambiti omogenei ⇒ diversi obiettivi di qualità paesaggistica
- ❖ È approvato dalla Regione (non deve però escludersi la delega ad altro ente territoriale)
- ❖ E' cogente per gli strumenti urbanistici di Comuni, province e città metropolitane; immediata prevalenza sulle disposizioni difformi
- ❖ Può essere elaborato d'intesa con lo Stato.

# caratteristiche e contenuti del piano

In riferimento alle aree ed agli immobili tutelati il piano contiene:

- definizione delle trasformazioni compatibili con i valori paesaggistici
- azioni di recupero e riqualificazione
- interventi di valorizzazione

**Se elaborato d'intesa con lo Stato il piano può altresì individuare:**

- Le aree (ex Galasso) nelle quali gli interventi sono comunque subordinati all'autorizzazione paesaggistica.
- Le aree particolarmente compromesse (anche se ricomprese nelle ex Galasso) nelle quali non è richiesta l'autorizzazione paesaggistica per gli interventi di recupero.
- Le aree nelle quali la verifica di conformità viene effettuata nell'ambito del procedimento per il rilascio del titolo edilizio.

# Disposizioni transitorie

- Le Regioni hanno **4 anni** dall'entrata in vigore del Codice (1° maggio 2004) per adeguare i propri piani paesistici
- I Comuni e gli altri enti territoriali devono adeguare gli strumenti urbanistici alle previsioni del piano entro il termine stabilito da quest'ultimo e comunque non oltre **2 anni** dalla sua approvazione

# Esecuzione degli interventi

I proprietari o detentori degli immobili e delle aree vincolati non possono distruggerli, né introdurvi modifiche che rechino pregiudizio ai valori paesaggistici oggetto di protezione



**OBBLIGO DI CHIEDERE L'AUTORIZZAZIONE ALL'ENTE PREPOSTO ALLA TUTELA DEL VINCOLO PER L'ESECUZIONE DELLE OPERE ad eccezione di (art.149):**

1. *interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici.*
2. *Interventi inerenti l'attività agro-silvo-pastorale che non alterino lo stato dei luoghi con costruzioni edilizie e altre opere civili.*

# Autorizzazione degli interventi edilizi

- 1) DOMANDA: va presentata, dal proprietario o detentore del bene e/o aree tutelati alla Regione o all'ente locale delegato (di regola il Comune)
- 2) l'amministrazione competente VERIFICA la conformità dell'intervento alle prescrizioni del piano paesistico
- 3) acquisizione del PARERE della Commissione del paesaggio istituita presso l'ente competente
- 4) trasmissione alla Soprintendenza della **proposta** di autorizzazione (entro 40 gg.dalla domanda) per acquisirne il relativo PARERE entro 60 gg.
- 5) l'amministrazione competente rilascia o nega l'AUTORIZZAZIONE entro 20 gg. dalla ricezione del parere della Soprintendenza o dall'inutile decorso del termine assegnato
- 6) l'autorizzazione diviene **efficace** decorsi 20 gg. dal rilascio
- 7) Non è ammesso il rilascio di autorizzazione **in sanatoria**

Tale procedimento sarà operativo solo dopo l'approvazione dei nuovi piani paesaggistici e l'adeguamento degli strumenti urbanistici da parte degli enti locali.

In via transitoria trova applicazione un procedimento che ricalca quello previsto dal precedente Testo Unico (D.Lgs. 490/1999) basato sullo schema "autorizzazione regionale - controllo del Ministero e relativo potere di annullamento"

# Rapporti titolo abilitativo edilizio-autorizzazione paesaggistica

---

- L'autorizzazione può essere richiesta direttamente dall'interessato e presentata al Comune insieme alla domanda di rilascio del permesso di costruire o alla Dia.
- Qualora l'interessato non si attivi preventivamente il Comune convoca una Conferenza di Servizi