

CAMERA DEI DEPUTATI N. 2427

PROPOSTA DI LEGGE

D'INIZIATIVA DEI DEPUTATI

MULÈ, DALLA CHIESA, TASSINARI

Modifiche al codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, e altre disposizioni di semplificazione e agevolazione in materia di beni del patrimonio culturale privato, nonché delega al Governo per la disciplina delle società di gestione di beni culturali

Presentata il 28 maggio 2025

ONOREVOLI COLLEGHI! — In Italia si contano 43.757 dimore storiche, pari al 17 per cento del patrimonio culturale nazionale, che nel 2023 hanno accolto trentaquattro milioni di visitatori, rappresentando uno dei principali attrattori turistici del Paese. Questi beni costituiscono un museo diffuso nel territorio e hanno un forte impatto economico. Come indicano i dati dell'Osservatorio patrimonio culturale privato contenuti nel quinto rapporto del 2024, nel triennio 2021-2023, gli investimenti in manutenzione e valorizzazione hanno superato i 2 miliardi di euro, contribuendo a oltre un decimo dell'incremento del prodotto interno lordo (PIL) e generando occupazione per l'1,75 per cento della popolazione attiva. Le dimore storiche, non de-

localizzabili, creano valore direttamente nei territori, soprattutto nei comuni con una popolazione inferiore a 5.000 abitanti, dove è concentrato circa il 30 per cento di queste proprietà, stimolando la crescita culturale, sociale ed economica nelle aree meno sviluppate.

In considerazione della portata e della rilevanza del patrimonio culturale privato, la presente proposta di legge apporta modifiche al codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, per disciplinare in maniera organica tale patrimonio, riconoscendone la specificità e l'importanza nella tutela e valorizzazione della cultura italiana, oltre che il valore sociale ed economico, inserendosi nel quadro del principio

di sussidiarietà, sancito dall'articolo 118 della Costituzione, che mira a promuovere la cooperazione tra lo Stato, le regioni e i privati per salvaguardare il patrimonio culturale. Tra le altre finalità, la presente proposta di legge mira dunque a garantire la conservazione e la valorizzazione dei beni culturali privati, che sono parte integrante del tessuto sociale ed economico dei territori, in particolare dei piccoli borghi storici e delle città d'arte, introducendo altresì norme di semplificazione per gli interventi manutentivi del patrimonio culturale privato stesso, al fine di evitare duplicazioni amministrative.

In particolare, l'articolo 2 introduce alcune novelle al codice di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42. Si dispone che l'autorizzazione della soprintendenza prevalga sugli strumenti urbanistici e sui regolamenti comunali vigenti. La *ratio* della disposizione è da rinvenire nella necessità di semplificare e velocizzare le procedure per gli interventi sui beni culturali privati vincolati, che richiedono un regime speciale. Tale disposizione risponde alla necessità di trattare i beni culturali vincolati con strumenti *ad hoc*, essendo questi inidonei a essere regolati dalla normativa vigente in materia di edilizia ordinaria. Tale approccio consente decisioni rapide in deroga alle normative locali, evitando stalli amministrativi e promuovendo il recupero e la valorizzazione dei beni culturali. La misura intende, inoltre, rendere il patrimonio culturale un motore di sviluppo locale e nazionale, semplificando le procedure e garantendo al contempo la tutela e la conservazione dei beni, in linea con le valutazioni delle soprintendenze.

Si prevede la riduzione dei termini per il rilascio dell'autorizzazione da parte delle soprintendenze, da centoventi a novanta giorni, al fine del superamento delle « lungaggini burocratiche » che spesso ostacolano gli interventi tempestivi sui beni vincolati. I ritardi possono, inoltre, compromettere la conservazione del patrimonio, aggravando i danni ai beni e aumentando i costi degli interventi. La disposizione garantisce una maggiore efficienza amministrativa, mantenendo comunque il con-

trollo tecnico e il rispetto dei criteri di tutela.

Si estende la segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) alle soprintendenze per gli interventi di manutenzione ordinaria, al fine di semplificare l'*iter* per i lavori meno complessi, riducendo il carico amministrativo sia per i privati sia per le amministrazioni competenti. Attualmente, anche gli interventi di manutenzione ordinaria possono richiedere fino a centoventi giorni per essere approvati, comportando passaggi burocratici ridondanti che rallentano l'esecuzione dei lavori. Questo spesso scoraggia i proprietari dei beni dal procedere con interventi di manutenzione, nonostante sia noto che una manutenzione periodica risulti più efficace per la conservazione del bene culturale, rispetto a interventi straordinari di restauro. La SCIA rappresenta uno strumento snello e funzionale, che consente di avviare rapidamente le attività, garantendo al contempo il rispetto dei criteri di tutela attraverso verifiche *ex post*. Tale approccio evita inutili ritardi, favorendo una gestione più efficiente degli interventi. Inoltre, si prevede una puntuale definizione delle opere ammesse, assicurando chiarezza e uniformità nell'applicazione delle norme. La disposizione, peraltro, si ispira alle pratiche già in vigore nella provincia autonoma di Bolzano.

Si prevede altresì che possano essere unificate l'autorizzazione monumentale e quella paesaggistica per gli immobili del patrimonio culturale privato, consentendo alla soprintendenza di esprimere contestualmente entrambi i pareri, qualora richiesti ai sensi della parte seconda (beni culturali) e della parte terza (beni paesaggistici) del codice stesso. La misura è volta a superare l'attuale duplicazione delle procedure tra soprintendenza e comune, riducendo i tempi amministrativi di almeno trenta giorni, e gli oneri per l'amministrazione pubblica, senza, tuttavia, compromettere il diritto del comune di esprimersi sul progetto, anche per gli aspetti ambientali. L'attuale prassi prevede che un progetto, una volta approvato dalla soprintendenza per gli aspetti edilizi, debba essere presentato al comune, che a sua volta lo rimanda

nuovamente alla soprintendenza per il parere paesaggistico. Tale *iter* costringe la soprintendenza a condurre due istruttorie distinte sul medesimo progetto, causando un aggravio di oneri per lo Stato e un allungamento dei tempi per il rilascio delle autorizzazioni, con un'attesa ulteriore di almeno trenta giorni per il proprietario. La modifica proposta intende eliminare questa inefficienza, rendendo il processo autorizzativo più logico e razionale, oltre che più efficace nella tutela dei beni culturali e del paesaggio.

Viene introdotto un diritto di prelazione sugli immobili vincolati in favore dei soggetti già proprietari di quote degli stessi o di altre unità catastali facenti parte del medesimo complesso monumentale. Tale disposizione favorisce l'unitarietà della proprietà per migliorare la tutela e la valorizzazione dei beni, senza gravare sull'erario.

L'articolo 3 prevede la ridefinizione del contributo di costruzione e l'introduzione della monetizzazione degli spazi riservati per i parcheggi finalizzate a incentivare gli interventi di restauro e recupero degli immobili di interesse culturale, riducendo gli oneri a carico dei proprietari privati. La monetizzazione consente di evitare il reperimento fisico delle aree riservate per i parcheggi, assicurando che le risorse generate siano destinate alla riqualificazione di infrastrutture pubbliche vicine agli interventi. Nel caso di recupero di edifici sottoposti a vincolo, si prevede una riduzione dell'importo dovuto per la monetizzazione, secondo criteri definiti dal comune. Tale misura garantisce una gestione più flessibile e sostenibile nei contesti urbani e sto-

rici, favorendo la tutela del patrimonio culturale e il suo ruolo come « volano » per l'economia locale.

L'articolo 4 reca una delega al Governo per la disciplina delle società di gestione di beni culturali. Tra i principi e criteri di delega, si prevede che tali società possano accedere a finanziamenti pubblici e privati anche per beni senza scopo di lucro e che le stesse debbano accantonare risorse per la manutenzione. Tali disposizioni favoriscono una gestione moderna e attrattiva per gli investitori, garantendo al contempo la conservazione dei beni.

L'articolo 5 autorizza una modifica del regolamento di cui al decreto del Presidente della Repubblica 1° dicembre 1949, n. 1142, in materia di catasto edilizio urbano, per introdurre una riforma delle categorie catastali che censisca in modo puntuale i beni immobili sottoposti a vincolo, prevedendo l'aggiunta della lettera « V » accanto alle categorie per identificare detti beni. Questa diversificazione consente di trattare i beni culturali con maggiore equità e specificità, favorendo politiche di tutela e valorizzazione adeguate alla loro rilevanza storica e artistica. L'identificazione catastale è di natura esclusivamente informativa e non comporta variazioni automatiche del valore catastale, salvo future disposizioni specifiche. L'Agenzia delle entrate, con il supporto delle soprintendenze, è tenuta ad adeguare le banche di dati catastali per garantire una trasparente e corretta applicazione della nuova classificazione.

L'articolo 6 reca la clausola di invarianza finanziaria.

PROPOSTA DI LEGGE

—

Art. 1.

(Finalità e oggetto)

1. Al fine di garantire la tutela, la valorizzazione e la fruizione del patrimonio culturale privato, nel rispetto dei principi di sussidiarietà e di conservazione del valore storico, artistico, archeologico o etno-antropologico dei beni immobili per i quali sia intervenuta la dichiarazione dell'interesse culturale prevista dall'articolo 13 del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, la presente legge introduce disposizioni volte a:

a) incentivare la partecipazione attiva dei proprietari e dei soggetti privati nella gestione e nella valorizzazione dei beni culturali, anche attraverso l'introduzione di procedure semplificate per interventi edilizi volti alla conservazione, alla manutenzione e al restauro dei beni;

b) rafforzare la collaborazione tra lo Stato, le regioni e le province autonome, gli enti locali e i soggetti privati nella pianificazione e nell'attuazione delle misure di salvaguardia, valorizzazione e promozione del patrimonio culturale privato;

c) assicurare la conservazione e la protezione dei beni, anche attraverso agevolazioni fiscali e contributi economici.

Art. 2.

(Modifiche al codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, in materia di semplificazione per interventi sul patrimonio culturale privato)

1. Al codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22

gennaio 2004, n. 42, sono apportate le seguenti modificazioni:

a) all'articolo 2, dopo il comma 4 è aggiunto il seguente:

« *4-bis.* Per “patrimonio culturale privato” si intende l'insieme dei beni culturali di proprietà privata per i quali sia intervenuta la dichiarazione dell'interesse culturale prevista dall'articolo 13 »;

b) dopo l'articolo 21 è inserito il seguente:

« Art. 21-*bis.* — (*Procedimenti di autorizzazione per interventi sul patrimonio culturale privato*) — 1. Al fine di semplificare e razionalizzare le procedure amministrative, gli interventi su immobili del patrimonio culturale privato per i quali sia intervenuta la dichiarazione di notevole interesse pubblico di cui all'articolo 140 sono soggetti a un'autorizzazione unica.

2. La richiesta di autorizzazione di cui al comma 1 è presentata dal proprietario o dal soggetto avente titolo sull'immobile all'autorità competente in materia di tutela dell'interesse culturale, che assume il ruolo di amministrazione procedente. L'amministrazione procedente consulta gli organi competenti in materia di tutela del paesaggio, secondo le modalità previste dagli articoli 14 e seguenti della legge 7 agosto 1990, n. 241, garantendo il rispetto dei tempi e delle modalità previste per la conferenza dei servizi.

3. L'autorizzazione rilasciata a seguito del procedimento unico di cui al comma 2 sostituisce, a tutti gli effetti, le autorizzazioni previste per ciascun vincolo, nel rispetto dei criteri e delle disposizioni vigenti in materia di tutela dell'interesse culturale e del paesaggio »;

c) all'articolo 22:

1) al comma 1, le parole: « e privata » sono soppresse;

2) dopo il comma 1 è inserito il seguente:

« *1-bis.* Fuori dei casi previsti dagli articoli 25 e 26, l'autorizzazione prevista dall'articolo 21, comma 4, relativa a interventi

in materia di edilizia privata è rilasciata entro il termine di novanta giorni dalla ricezione della richiesta da parte della soprintendenza »;

d) dopo l'articolo 23 sono inseriti i seguenti:

« Art. 23-bis. — (*Deroga agli strumenti urbanistici*) — 1. Fuori dei casi previsti dall'articolo 21, commi da 1 a 4, l'esecuzione degli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia dei beni immobili del patrimonio culturale privato è subordinata ad autorizzazione del soprintendente, che sostituisce ogni atto di autorizzazione, licenza, permesso o nulla osta comunque denominato.

2. Il mutamento di destinazione d'uso dei beni di cui al comma 1 è comunicato al soprintendente per le finalità di cui all'articolo 20, comma 1.

3. L'autorizzazione del soprintendente per gli interventi di cui al comma 4 dell'articolo 21 ne attesta l'interesse pubblico ed è rilasciata in deroga alle previsioni di tutti gli strumenti urbanistici e regolamenti edilizi.

Art. 23-ter. — (*Disposizioni in materia di segnalazione certificata di inizio attività*) — 1. Gli interventi di manutenzione ordinaria su beni immobili del patrimonio culturale privato sono realizzabili mediante la segnalazione certificata di inizio attività ai sensi dell'articolo 19 della legge 7 agosto 1990, n. 241.

2. L'attività oggetto della segnalazione può essere iniziata dopo trenta giorni dalla data della presentazione della segnalazione alla soprintendenza, che, nel termine di trenta giorni dal ricevimento della segnalazione, può adottare motivato provvedimento di divieto di prosecuzione dell'attività.

3. Con decreto del Ministro della cultura, da adottare entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente disposizione, sono individuati gli interventi di manutenzione ordinaria di cui al comma 1 »;

e) all'articolo 25, dopo il comma 3 è aggiunto il seguente:

« 3-bis. Per progetti o interventi che richiedono l'acquisizione di più di due pareri da parte di autorità competenti, il proprietario di un bene immobile del patrimonio culturale privato può chiedere la convocazione della conferenza di servizi decisoria ai sensi dell'articolo 14, comma 3, della legge 7 agosto 1990, n. 241 »;

f) dopo l'articolo 60 è inserito il seguente:

« Art. 60-bis. – (*Diritto di prelazione per il patrimonio culturale privato*) – 1. Al fine di garantire l'unitarietà e la tutela dei beni immobili del patrimonio culturale privato, la facoltà di acquistare il bene in via di prelazione ai sensi dell'articolo 60, in subordine rispetto ai soggetti ivi previsti, è attribuita anche, nell'ordine:

a) al comproprietario dell'immobile;

b) al proprietario di un'unità immobiliare facente parte dell'immobile alienato o al proprietario di un immobile a esso adiacente, qualora soggetti a vincolo della medesima natura di quello posto sull'immobile alienato.

2. In presenza di più comproprietari di cui alla lettera a) ovvero di più proprietari di cui alla lettera b), la facoltà di acquisto di cui al comma 1 spetta, in via prioritaria, al comproprietario titolare della quota maggioritaria del bene e, in caso di ulteriore concorrenza, agli altri comproprietari ovvero al proprietario secondo l'ordine determinato dalla superficie dell'immobile ».

Art. 3.

(*Riduzione del contributo di costruzione e monetizzazione degli spazi per parcheggi*)

1. Al fine di valorizzare le specificità del patrimonio culturale privato, agli interventi previsti dal comma 4 dell'articolo 21 del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, si applicano le disposizioni dell'articolo 17, comma 4-bis, del testo unico delle

disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.

2. All'articolo 41-*sexies* della legge 17 agosto 1942, n. 1150, sono apportate le seguenti modificazioni:

a) al secondo comma, le parole: « Gli spazi per parcheggi realizzati » sono sostituite dalle seguenti: « 1-*bis*. Gli spazi per parcheggi realizzati »;

b) dopo il comma 1-*bis* è aggiunto il seguente:

« 1-*ter*. Nei casi di interventi su beni immobili del patrimonio culturale privato è consentita la monetizzazione degli spazi per parcheggi di cui al comma 1. Tale monetizzazione opera nel rispetto dei criteri e delle modalità stabilite dal comune, assicurando che le somme versate siano destinate esclusivamente alla riqualificazione delle infrastrutture pubbliche e delle aree adibite a parcheggio in prossimità dell'immobile oggetto degli interventi. Nei casi di interventi di recupero di edifici sottoposti a vincolo, l'importo dovuto per la monetizzazione è ridotto, secondo criteri definiti dal comune ».

3. Le disposizioni di cui al presente articolo si applicano agli interventi di conservazione o valorizzazione dei beni immobili del patrimonio culturale privato effettuati nel pieno rispetto delle disposizioni vigenti in materia di tutela e conservazione.

Art. 4.

(Delega al Governo per la disciplina delle società di gestione di beni culturali)

1. Al fine di promuovere la valorizzazione, la tutela e la gestione efficiente dei beni culturali, il Governo è delegato ad adottare, entro dodici mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge, uno o più decreti legislativi per la disciplina della costituzione, del funzionamento e dell'attività delle società di gestione di beni

culturali, secondo i seguenti principi e criteri direttivi:

a) prevedere l'obbligo di inserimento nello statuto di clausole specifiche per la risoluzione dei contenziosi relativi alla proprietà e alla gestione dei beni culturali, con preferenza per gli strumenti di mediazione e arbitrato;

b) prevedere la facoltà di accesso a finanziamenti pubblici e privati, anche per beni culturali senza di scopo di lucro, nel rispetto della normativa nazionale e dell'Unione europea in materia di finanziamenti e aiuti di Stato;

c) prevedere l'obbligo di accantonamento annuale di una quota delle risorse generate o acquisite, proporzionale ai costi stimati per garantire la manutenzione ordinaria e straordinaria dei beni culturali gestiti, adottando una specifica regolamentazione nello statuto;

d) prevedere che il conferimento, anche della proprietà dei beni culturali, alle società di gestione avvenga senza oneri a carico della società stessa o dei soggetti conferenti.

2. Le disposizioni dei decreti legislativi adottati ai sensi del comma 1 si applicano alle società costituite successivamente alla data di entrata in vigore della presente legge. Le società esistenti alla medesima data possono adeguare i propri statuti alla nuova disciplina, su base volontaria.

Art. 5.

(Modifica delle categorie catastali per i beni immobili del patrimonio culturale privato)

1. Il Governo provvede ad apportare le modifiche necessarie al regolamento di cui al decreto del Presidente della Repubblica 1° dicembre 1949, n. 1142, prevedendo che dopo l'articolo 6 sia inserito il seguente:

« Art. 6-bis. — *(Categorie catastali per i beni immobili del patrimonio culturale privato)* — 1. Ai fini dell'identificazione catastale, i beni immobili del patrimonio culturale privato di cui all'articolo 2, comma

4-bis, del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, sono contrassegnati da un'annotazione, rappresentata dalla lettera "V", in aggiunta alla categoria catastale di appartenenza.

2. L'annotazione di cui al comma 1 ha finalità identificative e non incide sui criteri di determinazione del valore catastale dell'immobile, fatta salva l'adozione di disposizioni specifiche relative ai medesimi beni.

3. Le disposizioni del presente articolo si applicano previa verifica del vincolo sul bene immobile da parte dell'Agenzia delle entrate, in collaborazione con le soprintendenze competenti ».

2. Entro sei mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge, l'Agenzia delle entrate provvede all'adeguamento delle banche di dati catastali e alla predisposizione delle modalità operative per l'applicazione della nuova classificazione.

Art. 6.

(Disposizioni finanziarie)

1. Dall'attuazione delle disposizioni di cui alla presente legge non devono derivare nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica. Le amministrazioni competenti provvedono ai relativi adempimenti nell'ambito delle risorse umane, strumentali e finanziarie disponibili a legislazione vigente.

PAGINA BIANCA



19PDL0145850