

# CODICE DEI BENI CULTURALI E DEL PAESAGGIO

**Carlo Belleudi**

*Una prima lettura del Codice "Urbani" che disciplina quell'insieme indissolubile che rappresenta il patrimonio culturale del nostro Paese: i beni artistici e monumentali e le bellezze naturali e paesaggistiche. In attesa di una verifica da parte dei professionisti nell'applicazione sul campo della disciplina.*

**D**opo l'entrata in vigore il 1° maggio 2004 delle disposizioni del cosiddetto Codice Urbani, ovvero del Decreto Legislativo n. 42 del 22 gennaio 2004, interessanti per la categoria e per lo svolgimento della libera professione, riteniamo utile un breve commento in particolare di alcune parti che sostituiscono le disposizioni di cui ex D.lgs. 490 del 29 ottobre 1999 art. 151.

Prima di passare ad esaminare gli articoli di nostro interesse è bene precisare che il Codice nasce a tutela del patrimonio culturale della Nazione, costituito dall'insieme dei beni culturali e dei beni paesaggistici.

Sono Beni Culturali le cose immobili e mobili che ai sensi degli artt. 10 e 11 del Codice, presentano interesse artistico, storico, archeologico, etnoantropologico, archivistico e bibliografico e le altre cose individuate dalla legge o in base alla legge considerate quali testimonianze aventi valore di civiltà.

Sono Beni Paesaggistici gli immobili e le aree indicati dall'art. 134 del Codice, costituenti espressione dei valori storici,

culturali, naturali, morfologici ed estetici del territorio, e gli altri beni individuati dalla legge o in base alla legge.

## **BENI CULTURALI**

### ***Interventi soggetti ad autorizzazione***

Sono subordinati all'autorizzazione del Ministero:

- la demolizione delle cose costituenti beni culturali, anche con successiva ricostituzione;
- lo spostamento anche temporaneo dei beni culturali, salvo quanto previsto dai commi 2 e 3 dell'art. 21 del Codice, ovvero, spostamento del bene dipendente dal mutamento di dimora o di sede e lo spostamento degli archivi correnti dello Stato etc;
- lo smembramento di collezioni, serie e raccolte;
- lo scarto dei documenti e degli archivi pubblici e degli archivi privati per i quali sia intervenuta la dichiarazione di interesse culturale;
- il trasferimento ad altre persone giuridiche di complessi organici di documentazione di archivi pubblici, nonché di archivi di soggetti giuridici privati.

### **Procedimento di autorizzazione per interventi di edilizia**

Fuori dai casi in cui si ricorre alla Conferenza dei Servizi e per la Valutazione dell'impatto ambientale, l'autorizzazione prevista, relativa ad interventi in materia di edilizia pubblica e privata, è rilasciata entro il termine di **centoventi giorni** dalla ricezione della richiesta da parte della Soprintendenza. Decorso questo termine il richiedente può diffidare l'amministrazione a provvedere. La richiesta di autorizzazione si intende accolta, ove l'amministrazione non provveda nei **trenta giorni** successivi al ricevimento della diffida.

### **BENI PAESAGGISTICI**

Sono beni paesaggistici: *gli immobili e le aree indicate all'art. 136 del Codice, ovvero:*

- le cose immobili che hanno cospicui caratteri di bellezza naturale o di singolarità geologica;
- le ville e i giardini e i parchi, non tutelati dalle disposizioni legislative che si distinguono per la loro non comune bellezza;

- i complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale;
- le bellezze panoramiche.

*Le aree indicate all'art. 142 del Codice e fino all'approvazione del piano paesaggistico:*

- i territori costieri fino ad una profondità di ml 300;
- i territori contermini ai laghi compresi in una fascia di ml 300;
- i fiumi, torrenti, corsi d'acqua e le relative sponde fino ad una profondità di ml 150;
- le montagne per la parte eccedente i ml 1600 s.l.m. per la catena alpina e ml 1200 s.l.m. per la parte appenninica e per le isole;
- i ghiacciai;
- i parchi e le riserve;
- i territori coperti da boschi e foreste ancorché danneggiati dal fuoco;
- le aree assegnate alle Università Agrarie e le zone gravate da uso civico;
- le zone umide;
- i vulcani;
- le zone di interesse archeologico.

*Gli immobili e le aree comunque sottoposti a tutela dai piani paesaggistici.*

**I proprietari hanno l'obbligo di sottoporre alla Regione o all'Ente locale delegato, i progetti delle opere che intendono eseguire**

### **AUTORIZZAZIONE**

I proprietari hanno l'obbligo di sottoporre alla Regione o all'Ente locale delegato, i progetti delle opere che intendono eseguire, corredati dalla documentazione prevista, (entro sei mesi dalla data di entrata in vigore del decreto e cioè entro il **1° novembre 2004** sarà individuata la documentazione necessaria per la verifica di compatibilità paesaggistica degli interventi proposti).

L'amministrazione competente verifica, previa acquisizione del **parere (obbligatorio)** della Commissione per il Paesaggio:

- la compatibilità rispetto ai valori paesaggistici riconosciuti dal vincolo;
  - la congruità con i criteri di gestione dell'immobile o dell'area;
  - la coerenza con gli obiettivi di qualità paesaggistica;
- e entro il termine di **quaranta giorni** trasmette alla Soprintendenza ed all'interessato la proposta di autorizzazione.

**Laddove la Regione non abbia affidato agli Enti locali la competenza al rilascio della autorizzazione paesaggistica, la richiesta del rilascio in via sostitutiva è presentata alla Regione**

La Soprintendenza, comunica il parere entro il termine perentorio di **sessanta giorni**.

Decorso inutilmente tale termine, l'amministrazione assume comunque le determinazioni in merito alla domanda di autorizzazione.

Nel caso in cui la Soprintendenza esprima parere l'autorizzazione è rilasciata o negata entro il termine di **giorni venti** dalla data di ricezione e costituisce atto distinto e presupposto della concessione edilizia (ora Permesso a costruire).

Decorso inutilmente tale termine l'interessato può richiedere l'autorizzazione alla Regione che provvede anche mediante la nomina di un Commissario *ad acta* entro il termine di **sessanta giorni**.

Laddove la Regione non abbia affidato agli Enti locali la competenza al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica,

la richiesta del rilascio in via sostitutiva è presentata alla Regione.

L'autorizzazione paesaggistica:

- diventa esecutiva dopo **venti giorni** dalla data del rilascio;
- è trasmessa in copia alla Soprintendenza, unitamente al parere alla Regione ed alla Provincia e, ove esistenti, alla Comunità montana e all'Ente parco nel cui territorio di trova l'immobile o area sottoposti al vincolo.

L'autorizzazione paesaggistica **non può essere rilasciata in sanatoria** successivamente alla realizzazione, anche parziale, degli interventi. Pertanto tutti i casi di difformità dalla ex concessione edilizia, prima sanabile ai sensi dell'ex art 13 L. 47/85, **devono essere demoliti**.

***Autorizzazione per opere da eseguirsi da parte di amministrazioni statali.***

Quando l'autorizzazione riguarda opere da eseguirsi da parte di amministrazioni statali, ivi compresa la costruzione di alloggi di servizio per il personale militare, l'autorizzazione viene rilasciata in esito ad una Conferenza dei ser-

vizi ai sensi dell'art. 14 e seguenti della legge 7 agosto 1990 n. 241 e succ. mod. ed integrazioni.

***Commissione per il paesaggio.***

Le Regioni promuovono **entro un anno** dalla data di entrata in vigore (1° maggio 2005) l'istituzione della Commissione per il paesaggio presso gli Enti locali ai quali sono attribuite le competenze autorizzative in materia paesaggistica. La Commissione esprime parere obbligatorio in merito al rilascio dell'autorizzazione.

**L'autorizzazione paesaggistica non può essere rilasciata in sanatoria successivamente alla realizzazione, anche parziale, degli interventi**

### **Interventi non soggetti ad autorizzazione.**

L'autorizzazione non è richiesta per:

- gli 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;
- gli interventi inerenti l'attività silvo-pastorale sempre che non alterino l'assetto idrogeologico del territorio;
- il taglio colturale, la forestazione, la riforestazione, le opere di bonifica antincendio e di conservazione da eseguirsi nei boschi.

Particolare interesse si rileva all'art. 159 ovvero **procedimento di autorizzazione in via transitoria.**

Fino all'approvazione dei piani paesaggistici o all'adeguamento degli strumenti urbanistici, l'amministrazione competente rilascia o nega l'autorizzazione entro **sessanta giorni** dalla data della richiesta e dà immediata comunicazione alla Soprintendenza delle autorizzazioni rilasciate. Il Ministero può in ogni caso annullare l'autorizzazione entro

**sessanta giorni** successivi dalla data di ricevimento.

Concludendo, crediamo che i professionisti debbano ancora una volta cimentarsi nello svolgimento della loro professione, con cavilli, lacci e laccioli burocratici che sicuramente non facilitano la loro attività.

Il fatto stesso che all'art. 142 comma 2 del Codice, si ripeta testualmente quanto già indicato al comma 3 dell'art. 36 del D.Lgs. n. 490 del 29 ottobre 1999 ovvero che "... *le disposizioni previste dal comma 1 (elencazione dei terreni soggetti a tutela) non si applicano alle aree che alla data del 6 settembre 1985 erano delimitate negli strumenti urbanistici come zone A e B...*" continua a creare notevoli problemi interpretativi in merito alla richiesta dell'autorizzazione ex art. 7 legge 1497/39.

Comunque, facendo tesoro di quanto lo stesso Ministro Giuliano Urbani dice testualmente nella presentazione del Codice "*il codice può essere considerato, aggiornato e corretto nell'arco dei ventiquattro utilissimi mesi di pratica esperienza sul campo*", auspichiamo

**Auspichiamo che si arrivi ad una pianificazione urbanistica che superi, con l'approvazione definitiva dello strumento urbanistico, l'ottenimento delle autorizzazioni da parte degli enti titolari del vincolo**

mo che si arrivi una volta per tutte ad una pianificazione urbanistica che, tenendo conto di tutti i vincoli esistenti a priori, superi, con l'approvazione definitiva dello strumento urbanistico, l'ottenimento delle autorizzazioni varie da parte degli enti titolari del vincolo. Volendo fare un esempio, una volta inseriti nel P.R.G. e nei vari piani particolareggiati tutti i tipi di vincolo esistenti con le prescrizioni ad essi relative, riteniamo superata la richiesta e l'ottenimento dell'autorizzazione ex art. 7 della legge 1497/39 con evidente risparmio di tempo.

# FASCICOLO FABBRICATO: PER UNA NUOVA “CULTURA” DELL’EDIFICIO

**Marco D’Alesio**

*La nuova deliberazione del Comune di Roma accende la speranza che cambi qualcosa nella “cultura” dei proprietari d’immobili, che considerano gli edifici come oggetti “eterni”, e non come organismi soggetti a continuo cambiamento a seconda della loro destinazione.*

*Informazioni sulle scadenze temporali e gli incentivi economici e, soprattutto, un appello perché si arrivi al concetto di manutenzione programmata, meno costosa di sporadici interventi di ristrutturazione.*

**C**on la deliberazione di Consiglio Comunale n. 27 del 24 febbraio 2004, si torna a parlare di “Fascicolo del Fabbricato” dopo la pausa derivante dall’ordinanza del Consiglio di Stato che aveva in parte accolto un ricorso presentato da un privato avverso la deliberazione 166/99, che per prima aveva istituito l’obbligo di far redigere il documento per gli immobili ricadenti nel territorio del Comune di Roma.

Dalla fase di stallo si era usciti dopo che la Regione Lazio aveva approvato la L.R. n. 31 del 12 settembre 2002, con la quale veniva data la facoltà ai Comuni del Lazio di istituire un fascicolo per ogni fabbricato esistente o di nuova costruzione. La legge prevedeva inoltre un regolamento da emanare nei novanta giorni successivi all’entrata in vigore della legge stessa, documento anch’esso pronto ma non ancora approvato dalla Giunta Regionale al momento in cui stiamo scrivendo l’articolo.

L’amministrazione comunale di Roma, in assenza di detto regolamento, ha deciso di adottare una nuova delibera-

zione per adattare il fascicolo ai principi generali della legge regionale, con l’impegno a tornare nuovamente sull’argomento qualora il regolamento regionale fosse in contrasto con i contenuti delle deliberazioni 166/99 e seguenti.

Le scadenze temporali per la redazione del “Fascicolo del fabbricato” sono previste per marzo 2005 per gli edifici costruiti entro il 1939, marzo 2006 per quelli ultimati tra il 1940 ed il 1971, mentre per quelli realizzati dopo il 1972 il

**L’amministrazione comunale di Roma, in assenza del regolamento della Regione Lazio, ha deciso di adottare una nuova deliberazione per adattare il fascicolo ai principi generali della legge regionale**

## Quella che dovrà cambiare è la cultura della manutenzione programmata, meno costosa di sporadici interventi di ristrutturazione

termine è stato fissato a marzo 2008. Per gli immobili di nuova costruzione il “Fascicolo del fabbricato” dovrà essere redatto prima del rilascio del certificato d’agibilità.

Gli incentivi economici prevedono la possibilità di detrarre il 36% dell’IRPEF per le persone fisiche oltre alla detrazione di Euro 12,91 (£. 25.000) dall’imposta comunale sugli immobili (ICI), mentre in occasione di qualsiasi richiesta di interventi edili, il professionista incaricato, dovrà dichiarare di aver preso visione del fascicolo e di curarne l’aggiornamento entro trenta giorni dall’ultimazione dei lavori.

Il fatto che si torni nuovamente a parlare del “Fascicolo del fabbricato” accende la speranza che cambi qualcosa nella “cultura” dei proprietari e degli amministratori d’immobili, che considerano gli edifici come oggetti eterni, in grado di resistere alle intemperie ed alle sollecitazioni degli agenti esterni (quali traffico, vibrazioni, interventi edili, ecc.), mentre oggi da più parti l’edificio è considerato un organismo vivente che muta col mutare delle esigenze di coloro che, a qualsiasi, titolo lo fre-

quentano, siano essi i soggetti che vi risiedono, che vi lavorano o che vi accedono solo per un tempo limitato, quali i fruitori di esercizi commerciali o di uffici pubblici o privati. Quella che dovrà cambiare in ciascuno di noi è anche la cultura della manutenzione programmata; è difatti dimostrato che una costante manutenzione ordinaria (e ordinata) è meno costosa di sporadici interventi di ristrutturazione.

Nello stesso periodo in cui il Consiglio Comunale di Roma discuteva nuovamente sul “Fascicolo del fabbricato”, Confedilizia e RINA (lo storico Registro Italiano Navale che dal 1862 circa, opera nel campo della certificazione delle navi), hanno presentato a Milano il regolamento per la certificazione della qualità degli edifici. Tale certificazione, notevolmente più onerosa rispetto al “Fascicolo del fabbricato”, si attua sulla base di tre livelli che prevedono l’analisi dello stato dell’edificio (Build-Cert), del programma di manutenzione (Build-Man) e del piano di gestione economico-

finanziaria e di redditività dell’immobile (Build-Plan). Su queste pagine non si vuole mettere in discussione la bontà o meno del lavoro svolto da Confedilizia e RINA, ma appare quanto meno “stravagante” il fatto che la stessa Confedilizia, da sempre dichiaratasi contraria al “Fascicolo del fabbricato”, che di fatto nulla innova se non l’obbligo di mettere insieme documentazione prevista da leggi già esistenti (certificazioni di conformità

**Appare ‘stravagante’ che la Confedilizia, da sempre contraria al “Fascicolo del fabbricato”, abbia messo a punto un processo per certificare lo stato, il programma di manutenzione e di gestione economica di un edificio**

## GEOWEB LANCIA IL CONTRATTO “ZERO CANONE”

Rendiamo noto ai geometri iscritti all'Albo che dall'inizio dell'anno “Geoweb - Servizi telematici per i Geometri”, società a partecipazione del Consiglio Nazionale Geometri e Sogei, per rispondere sempre di più alle diverse esigenze dei professionisti ha creato, a fianco dell'ordinaria modalità contrattuale, caratterizzata dal pagamento di gran parte dei servizi offerti attraverso il canone attuale e il bassissimo costo unitario dei singoli servizi, una nuova linea contrattuale: “zero canone”.

Questa nuova linea non prevede il pagamento del canone e dell'una tantum. I servizi Geoweb verranno remunerati attraverso un corrispettivo di 0,80 euro per ogni pagina logica di visura catastale, oltre ai diritti erariali dovuti.

Relativamente ai costi degli altri servizi offerti è possibile prenderne visione sul sito [www.geoweb.it](http://www.geoweb.it) alla voce “modalità di adesione”.

Per attivare la nuova linea contrattuale “zero canone” si deve versare un deposito cauzionale di 103,29 euro.

Gli iscritti all'ordinaria-modalità che desiderassero passare a “zero canone” lo potranno fare alla naturale scadenza del contratto previo invio di formale richiesta.

degli impianti, di prevenzione incendi per le attività già soggette, di idoneità statica, ecc.) abbia poi messo a punto un costoso e articolato processo per certificare lo stato, il programma di manutenzione e di gestione economica di un edificio (questo sì, non previsto per legge) unitamente ad un organismo, il RINA, che ha quale attività prevalente il compito di verificare la capacità della navi di svolgere la funzione a cui sono destinate, a garanzia delle parti, siano essi armatori, assicuratori, noleggiatori o fruitori a qualsiasi titolo.

Intanto, GEMMA S.p.a. che per conto del Comune di Roma gestisce alcune operazioni connesse al “Fascicolo del fabbricato”, quali ad esempio la *validazione* dei CD ROM, ha reso note alcune informazioni desunte dai dati acquisiti dagli oltre tremila “Fascicolo del fabbricato” che sono stati presentati entro dicembre 2002. Quello che emerge è un patrimonio immobiliare che versa

generalmente in buono stato di conservazione anche se per taluni aspetti risulta carente la qualità degli impianti, spesso obsoleti e non rispondenti alla normativa vigente. In molti edifici sono presenti cavillature e fessurazioni, ma nel complesso non esistono rilevanti elementi di criticità. Altro dato degno di rilievo riguarda l'epoca d'ultimazione degli edifici che sono stati soggetti agli adempimenti previsti dalla deliberazione del Consiglio Comunale n. 166/99. Sono moltissimi gli edifici ricadenti nella prima fascia temporale, quelli ultimati entro il 1939 e per i quali era prossimo lo scadere del termine della presentazione, ma sono in numero elevato, circa 1740 corrispondenti al 60% del totale, quelli relativi ad immobili ultimati in epoche successive. Questa è la riprova che gli incentivi economici messi a disposizione dall'amministrazione comunale hanno prodotto i risultati sperati. Sarebbe il caso di continuare su questa strada.

## COMUNE DI ROMA

### Deliberazione del Consiglio Comunale n. 27 del 24 febbraio 2004

#### ISTITUZIONE DEL FASCICOLO DEL FABBRICATO

Omissis

#### IL CONSIGLIO COMUNALE

1) delibera di istituire il Fascicolo del Fabbricato ai sensi dell'art. 1 della legge Regione Lazio n. 31 del 12 settembre 2002, disciplinato da apposito Regolamento riportato in allegato (A) e che costituisce parte integrante del presente provvedimento;

2) fa salvo quanto previsto ed attuato in base alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 166 del 2/4 novembre 1999, successive modificazioni ed integrazioni, con particolare riferimento alle disposizioni concernenti: a. l'erogazione del contributo pari al 30% del costo del Fascicolo, nei limiti degli stanziamenti annuali di bilancio, a favore dei soggetti che hanno predisposto il fascicolo del fabbricato nei termini prescritti dalla citata deliberazione e successive modificazioni ed integrazioni;

b. l'istituzione dell'Osservatorio di cui alla Determinazione Dirigenziale n. 306 del 19 luglio 2001 (prot. Dipartimento IX n. 50272 del 20 luglio 2001);

c. il Protocollo d'Intesa con le Associazioni della proprietà edilizia di cui alla nota del Dipartimento IX n. 6255 del 26 gennaio 2001;

d. il Protocollo d'Intesa con le Associazioni Condominiali ed Immobiliari di cui alla nota del Dipartimento IX n. 6254 del 26 gennaio 2001;

e. il Protocollo d'Intesa per la redazione del Fascicolo del Fabbricato con gli Ordini, Collegi Professionali e Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Roma (prot. Dipartimento IX n. 37458 del 19 giugno 2000);

f. la detrazione specifica di L. 25.000 (Euro 12,91) ai fini dell'I.C.I. per chi ha consegnato il Fascicolo del Fabbricato entro il 31 dicembre 2001 o entro il 31 dicembre 2002 (DCS n. 14 del 12 marzo 2001, DCC n. 152 del

segue a p. 21