

DIOCESI DI LODI

via Cavour 31, 26900 - Lodi

10 APRILE 2011

*Adempimenti per gli immobili di proprietà
ecclesiastica*

Decreto legislativo n°42/2004

Legge n°122/2010

DIOCESI DI LODI

via Cavour 31, 26900 - Lodi

***Decreto legislativo 22 gennaio 2004, n°42:
Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio***

Il Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio è una sistemazione aggiornata della normativa in materia di beni culturali, con la quale è stata data delega al governo di provvedere al riassetto e alla codificazione in materia di beni culturali e ambientali, spettacolo, sport, proprietà letteraria e diritto d'autore.

Il codice nasce come strumento per la tutela e valorizzazione del patrimonio culturale.

DIOCESI DI LODI

via Cavour 31, 26900 - Lodi

*Decreto legislativo 22 gennaio 2004, n°42:
Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio*

Argomenti trattati:

- definizione di bene culturale;
- la verifica di interesse culturale;
- protezione dei beni culturali;
- interventi sui beni culturali ed autorizzazione;
- conservazione dei beni culturali;
- condizioni di alienabilità dei beni.

Il patrimonio culturale comprende:

- **i beni culturali**, così come indicati dall'art. 10 e 11;
- **i beni paesaggistici**, come indicati dall'art. 134.

DIOCESI DI LODI

via Cavour 31, 26900 - Lodi

Beni culturali

L'art. 10 individua la categoria dei beni culturali a partire da una doppia direttrice: quella dell'appartenenza e quella del regime di tutela a cui i beni sono assoggettati.

APPARTENENZA	MODALITÀ DI ASSOGGETTAMENTO ALLA DISCIPLINA CODICISTICA	
Stato, Regioni, enti pubblici territoriali, altri enti/istituzioni pubblici, persone giuridiche private senza fini di lucro	<i>Beni comunque tutelati:</i> raccolte di musei, pinacoteche, archivi, biblioteche (art. 10, comma 2)	Beni mobili ed immobili tutelati solo dopo la <i>verifica dell'interesse</i> artistico, storico, archeologico, etnoantropologico a norma dell'articolo 12 (art. 10, comma 1)
Privata (persona fisica o società commerciale)	Per la tutela è necessario che i beni presentino un interesse culturale, artistico, storico, archeologico o etnoantropologico (art. 10, comma 3, a, b, c), e la DICHIARAZIONE DI INTERESSE ex articolo 13 del codice.	
Pubblica e privata	Per la tutela è necessario che i beni presentino un interesse in relazione alla storia politica, militare, alla letteratura, all'arte e alla cultura, ovvero testimonino l'identità delle istituzioni pubbliche, collettive, religiose (art. 10, comma 3, lett. d); ovvero siano collezioni che rivestono un eccezionale interesse artistico e storico (art. 10, comma 3, lett. e)	

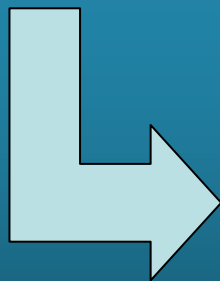
Sono beni culturali le “cose immobili e mobili” qualificate dal fatto di possedere un particolare interesse, attinente alla tradizione artistica, storica, archeologica, etnoantropologica.

DIOCESI DI LODI

via Cavour 31, 26900 - Lodi

Beni culturali

I beni mobili ed immobili appartenenti allo Stato, alle Regioni, agli enti pubblici territoriali, agli enti/istituzioni pubbliche, ovvero alle persone giuridiche senza fini di lucro, **ivi compresi gli enti ecclesiastici civilmente riconosciuti**, che non siano opere di autore vivente e la cui esecuzione risalga ad oltre 50 anni, sono sottoposti a tutela fino a quando non sia stata effettuata la **“verifica di interesse culturale”** (art. 12 comma 1)



In pratica i beni sopra esposti sono soggetti ad una **tutela provvisoria**, la cui durata è subordinata al tempo occorrente per la verifica di interesse culturale, a cui consegue l'eventuale transito definitivo al regime di tutela codicistico.

DIOCESI DI LODI

via Cavour 31, 26900 - Lodi

La verifica di interesse culturale

La verifica di interesse culturale segna, per i beni individuati all'art. 10 comma 1, lo spartiacque tra il regime di tutela provvisorio e quello definitivo.

Quando va richiesta la verifica di interesse culturale?

Va richiesta quando l'ente proprietario vuole effettuare, su un immobile con più di 50 anni, un intervento di ristrutturazione, oppure quando si vuole procedere con una vendita.

A chi spetta l'iniziativa per chiedere la verifica?

L'iniziativa per chiedere la verifica spetta all'ente proprietario.

Chi verifica la sussistenza dell'interesse?

I competenti organi del Ministero verificano la sussistenza dell'interesse artistico, storico, archeologico, o etnoantropologico, sulla base di indirizzi di carattere generale stabiliti dal Ministero medesimo al fine di assicurare uniformità di valutazione.

DIOCESI DI LODI

via Cavour 31, 26900 - Lodi

La verifica di interesse culturale: procedimento

Per richiedere una verifica di interesse culturale su un proprio immobile l'ente proprietario (Parrocchia o Ente Ecclesiastico civilmente riconosciuto) dovrà rivolgersi presso l'Ufficio Amministrativo oppure presso l'Ufficio Beni Culturali della Diocesi.

La verifica può essere inoltrata **solo** dagli uffici della Diocesi, utilizzando il software predisposto e messo a disposizione dalla CEI.

Per potere istruire la pratica sarà necessario essere in possesso di una serie di documenti.

DIOCESI DI LODI

via Cavour 31, 26900 - Lodi

La verifica di interesse culturale: materiale necessario

Il materiale necessario per poter richiedere una verifica di interesse culturale è il seguente:

- 1) relazione descrittiva dell'immobile;
- 2) storia dell'immobile (periodo di costruzione, provenienza, ecc);
- 3) estratto di mappa attuale;
- 4) mappe catasti storici (Catasto Teresiano, Lombardo-Veneto, Cessato Catasto);
- 5) visura catastale;
- 6) planimetria dell'edificio;
- 7) repertorio fotografico (max 20 fotografie in formato jpeg - 800x600 su supporto digitale);
- 8) planimetria con punti di scatto fotografie.

DIOCESI DI LODI

via Cavour 31, 26900 - Lodi

La verifica di interesse culturale: procedimento

La documentazione necessaria verrà inserita nell'apposito software, con il quale si effettuerà l'invio telematico della richiesta, a cui seguirà l'invio cartaceo.

Verifica dell'interesse Culturale dei Beni Immobili

Schedario Configura ?

In lavorazione

Stato Pagine 1 di 1

Pagina1 Pagina2 Pagina3 Pagina4 FABBRICATO

FONTI E DOCUMENTI DI RIFERIMENTO

La documentazione fotografica e quella planimetrica (planimetria catastale) deve essere inserita obbligatoriamente. Sono richieste almeno 10 immagini e se ne possono allegare fino ad un massimo di 20, in formato JPG, con definizione 800X600 pixel. Per le Chiese, con Natura del Bene = Edificio di culto, sono obbligatorie soltanto due fotografie una per l'interno e l'altra per l'esterno". Per i Terreni, con Natura del Bene = Terreno, sono obbligatorie cinque fotografie.

TIPO

DIDASCALIA

NOME DEL FILE

COMPILAZIONE

DATA DI COMPILAZIONE

COMPILATORE

OSSERVAZIONI

OSS

DIOCESI DI LODI

via Cavour 31, 26900 - Lodi

La verifica di interesse culturale: procedimento

Di seguito si riporta un esempio del cartaceo prodotto dal software:

Scheda del Bene Immobile n. D406-00044 Page 1 of 1

(Scheda non completa)
Scheda del Bene Immobile n. D406-00044

Anagrafica del Bene:
Denominazione **FABBRICATO**
Regione
Provincia
Comune
Località
CAP
Nome strada
Toponimo
Numero civico
Chilometro

Natura

Appartenenza ad un complesso no
Complesso

Periodo di realizzazione
Anno
Secolo o frazione

Precedente valutazione:
Precedente valutazione d'interesse

Georeferenziazione:

Elementi confinanti:

Altra Documentazione allegata:

File allegato	Didascalia	Planimetria
Nessuna Documentazione Allegata		

Schedature precedenti:

Soggetto esecutore	Tipo schedatura	Anno schedatura
Nessuna Schedatura Presente		

05/04/2011

DIOCESI DI LODI

via Cavour 31, 26900 - Lodi

La verifica di interesse culturale: risposta

Il procedimento di verifica si conclude entro centoventi giorni dal ricevimento della richiesta.

La verifica potrebbe concludersi con due esiti:

- 1) **non viene riscontrato l'interesse culturale:** in questo caso il comma 4 dell'art. 12 stabilisce, oltre alla cessazione del regime di tutela provvisorio anche la libera alienabilità del bene;
- 2) **viene accertato l'interesse culturale,** pertanto il bene entra definitivamente nel regime di tutela codicistico. L'accertamento dell'interesse ne costituisce dichiarazione, ai sensi dell'art. 13, cioè dichiarazione dell'interesse culturale: il provvedimento viene notificato al proprietario, possessore o detentore dell'immobile. Il provvedimento di dichiarazione è trascritto, su richiesta del Soprintendente, nei relativi registri, ed ha efficacia nei confronti di qualsiasi altro successivo proprietario, possessore o detentore.

DIOCESI DI LODI

via Cavour 31, 26900 - Lodi

Protezione dei beni culturali

Art. 20: i beni culturali non possono essere:

- distrutti;
- danneggiati;
- adibiti ad usi non compatibili con il carattere culturale, oppure tali da recare pregiudizio alla loro conservazione;

DIOCESI DI LODI

via Cavour 31, 26900 - Lodi

Interventi sui beni culturali ed autorizzazione

L'autorizzazione per un intervento su un bene tutelato è rilasciata a seguito della consegna in Soprintendenza di un progetto.

Il progetto, corredato da richiesta da parte della proprietà, dovrà essere firmato solo da un architetto.

L'invio del progetto alla Soprintendenza potrà essere fatto solo dall'Ufficio Beni Culturali della Diocesi e non dalla Parrocchia autonomamente.

Se i lavori non iniziano entro 5 anni dal rilascio dell'autorizzazione, il Soprintendente può dettare prescrizioni ovvero integrare o variare quelle già date in relazione al mutare delle tecniche di conservazione.

DIOCESI DI LODI

via Cavour 31, 26900 - Lodi

Autorizzazione

L'autorizzazione ai lavori viene data **entro 120 giorni** dalla data di presentazione del progetto.

Il termine di 120 giorni può essere sospeso qualora la Soprintendenza:

- formuli una richiesta di chiarimenti o di elementi integrativi di giudizio: il termine rimane sospeso fino al ricevimento della documentazione richiesta;
- ritenga necessario procedere con accertamenti di natura tecnica d'ufficio: il termine rimane sospeso fino alla acquisizione delle risultanze ed in ogni caso per non più di 30 giorni.

Qualora gli interventi autorizzati necessitino anche di titolo abilitativo in materia edilizia, è possibile il ricorso alla Dia. A tal fine l'interessato, all'atto della denuncia, trasmette al comune l'autorizzazione conseguita, corredata dal relativo progetto.

DIOCESI DI LODI

via Cavour 31, 26900 - Lodi

Interventi in situazioni di urgenza

In caso di interventi di urgenza l'art. 27 del codice dispone che possono essere effettuati gli interventi provvisori indispensabili per evitare danni al bene tutelato, purché ne sia data immediata comunicazione alla Soprintendenza, alla quale saranno inviati tempestivamente i progetti degli interventi definitivi per la necessaria autorizzazione.

DIOCESI DI LODI

via Cavour 31, 26900 - Lodi

In caso di violazione delle disposizioni

Il Soprintendente, qualora i lavori di intervento siano iniziati in violazione delle disposizioni contenute nel codice, può ordinare:

- 1) la sospensione dei lavori iniziati senza autorizzazione ovvero in difformità;
- 2) l'inibizione o sospensione degli interventi relativi ai beni di cui all'art. 10 anche quando non sia intervenuta la verifica di interesse culturale.

DIOCESI DI LODI

via Cavour 31, 26900 - Lodi

Conservazione dei beni culturali

L'art. 29 del codice definisce l'attività di conservazione come una “coerente, coordinata e programmata attività”:

- 1) **di studio** del patrimonio culturale;
- 2) **di prevenzione**, per limitare le situazioni di rischio;
- 3) **di manutenzione**, cioè di controllo delle condizioni e mantenimento dell'integrità, dell'efficienza funzionale e dell'identità del bene e delle sue parti;
- 4) **di restauro**, volta al recupero dell'integrità del bene medesimo;

In caso di intervento tenere in considerazione le linee date dalla Soprintendenza.

DIOCESI DI LODI

via Cavour 31, 26900 - Lodi

Conservazione dei beni culturali

Gli interventi di manutenzione e restauro su superfici decorate di beni architettonici sono eseguiti in via esclusiva da coloro che sono restauratori di beni culturali ai sensi della normativa in materia.

ATTENZIONE: richiedere sempre più preventivi e valutare la soluzione migliore!!!

DIOCESI DI LODI

via Cavour 31, 26900 - Lodi

Inalienabilità dei beni

Sono inalienabili le cose immobili e mobili appartenenti allo Stato, alle regioni, agli altri enti pubblici territoriali, nonché ad ogni altro ente pubblico e a persone giuridiche private senza fine di lucro, **ivi compresi gli enti ecclesiastici civilmente riconosciuti**, che siano opera di autore non più vivente e la cui esecuzione risalga ad oltre 50 anni, **fino alla conclusione del procedimento di verifica di interesse culturale.**

Se il procedimento si conclude con esito negativo, le cose medesime sono liberamente alienabili (art. 54).

Gli atti che trasferiscono, in tutto o in parte, a qualsiasi titolo, la proprietà o la detenzione di beni culturali sono denunciati al Ministero.

La denuncia è presentata al competente Soprintendente del luogo dove si trovano i beni (art. 59).

DIOCESI DI LODI

via Cavour 31, 26900 - Lodi

Acquisto in via di prelazione

Il Ministero, la regione gli altri enti pubblici territoriali interessati, hanno facoltà di acquistare in via di prelazione i beni culturali alienati a titolo oneroso, al medesimo prezzo stabilito nell'atto di alienazione o al medesimo valore attribuito nell'atto di conferimento.

La prelazione è esercitata nel termine di 60 giorni dalla data di ricezione della denuncia.

DIOCESI DI LODI

via Cavour 31, 26900 - Lodi

Legge 12/2010

Il D.L. 78/2010, convertito in legge il 30 luglio 2010, n°122, impone importanti adempimenti ai quali occorre adeguarsi.

Art. 19 comma 8: **Entro il 30 aprile 2011** i titolari di diritti reali sugli immobili che non risultano dichiarati in catasto, individuati secondo le procedure previste dall'art. 2 comma 36 D.L.n°262/2006, con riferimento alle pubblicazioni in Gazzetta Ufficiale effettuate data 01/01/2007 alla data 31/12/2009, **sono tenuti a procedere alla presentazione, ai fini fiscali, della relativa dichiarazione di aggiornamento catastale.** L'Agenzia del Territorio, successivamente alla registrazione degli atti di aggiornamento presentati, rende disponibili ai Comuni le dichiarazioni di accatastamento per i controlli di conformità urbanistico-edilizia.

DIOCESI DI LODI

via Cavour 31, 26900 - Lodi

Legge 12/2010

Art. 19 comma 9: entro il medesimo termine del **30/04/2011** i titolari di diritti reali sugli immobili oggetto di interventi edilizi che abbiano determinato una variazione di consistenza ovvero di destinazione non dichiarata in catasto, **sono tenuti a procedere alla presentazione, ai fini fiscali, della relativa dichiarazione di aggiornamento catastale.**

- Verifica del requisito di ruralità;
- Immobili iscritti in catasto come fabbricati o loro porzioni in corso di costruzione o di definizione, che siano divenuti abitabili o servibili all'uso cui sono destinati.

DIOCESI DI LODI

via Cavour 31, 26900 - Lodi

Legge 12/2010

Art. 19 comma 10: se i titolari di diritti reali sugli immobili non provvedono a presentare ai sensi del comma 8 le dichiarazioni di aggiornamento catastale **entro il 30/04/2011**, l'Agenzia del Territorio, nelle more dell'iscrizione in catasto attraverso la predisposizione delle dichiarazioni redatte in conformità al D.M. 19/04/1994 n°701, procede all'attribuzione, con oneri a carico dell'interessato da determinare con apposito provvedimento del direttore dell'Agenzia del Territorio, da emanare entro il 30/04/2011, di una rendita presunta, da iscrivere transitoriamente in catasto, anche sulla base degli elementi tecnici forniti dai Comuni.

DIOCESI DI LODI

via Cavour 31, 26900 - Lodi

Legge 12/2010

A decorrere dal 1 gennaio 2011, l'Agenzia del Territorio, sulla base di nuove informazioni connesse a verifiche tecnico-amministrative, da telerilevamento e da sopralluogo sul terreno, **provvede ad avviare un monitoraggio costante del territorio, individuando, in collaborazione con i Comuni, ulteriori fabbricati che non risultano dichiarati al Catasto.**

DIOCESI DI LODI

via Cavour 31, 26900 - Lodi

Legge 12/2010

Per la stesura di atti pubblici e scritture private autenticate, aventi ad oggetto il trasferimento, lo scioglimento o la costituzione di diritti reali, devono contenere pena la nullità, oltre ai dati identificativi catastali, **il riferimento alle planimetrie depositate in catasto**, con dichiarazione della conformità delle stesse alla realtà. La dichiarazione può essere sostituita da un'attestazione di conformità rilasciata da un tecnico abilitato (art. 19 comma 14)

La richiesta di registrazione dei contratti di affitto e comodato di beni immobili e relative cessioni, risoluzioni e proroghe **deve contenere anche l'indicazione dei dati catastali degli immobili**. La mancata o errata indicazione è punita con sanzione (da 120 a 240% dell'imposta di registro dovuta) (art. 19 comma 15).

Le disposizioni dei commi 14 e 15 sono vigenti dal 1 luglio 2010.

DIOCESI DI LODI

via Cavour 31, 26900 - Lodi

Disposizioni generali sugli immobili

- 1) Tutti i contratti riguardanti immobili di proprietà della parrocchia, se concessi in comodato o in affitto, escono dall'utilizzo istituzionale e pertanto per questi vanno versate sia l'ICI (dopo aver verificato il regolamento del proprio comune) e l'IRES, prendendo come base la rendita catastale aggiornata.
- 2) In ogni caso non è consentita la concessione in uso a terzi di immobili e/o strutture della Parrocchia senza l'autorizzazione del Vescovo Diocesano.
- 3) Per i locali utilizzati dal Circolo Noi all'interno degli oratori è necessario redigere un contratto di comodato che regoli la concessione in uso dei locali. La parte data in comodato deve essere identificata in modo preciso a livello catastale ed avere categoria dedicata. Per un eventuale aggiornamento della situazione catastale si consiglia di consultare gli uffici di curia preposti, oltre l'Agenzia del Territorio.

DIOCESI DI LODI

via Cavour 31, 26900 - Lodi

Disposizioni generali sugli immobili

Come procedere con il contratto di comodato

- 1) Per prima cosa deve essere individuata la parte di immobile che viene data in comodato, verificando che detta parte sia indicata in catasto con dei riferimenti appropriati: diversamente occorrerà procedere con il frazionamento.
- 2) Dopo avere ottenuto dal Vescovo Diocesano l'autorizzazione scritta, la Parrocchia può procedere a stipulare il contratto di comodato, secondo i modelli proposti dalla Diocesi.
- 3) Entro 20 giorni dalla sottoscrizione occorre registrare il contratto (due copie) presso l'Agenzia delle Entrate, versando la tassa di registrazione prevista. Non appena in possesso della copia registrata la Parrocchia deve consegnarne una copia fotostatica all'Ufficio Amministrativo.
- 4) L'immobile dato in comodato esce dall'esenzione fiscale per cui la Parrocchia dovrà dare comunicazione del contratto al Comune per il pagamento dell'ICI, verificando il regolamento comunale e l'eventuale presenza di esenzione per gli immobili utilizzati per finalità sociale, inoltre dovrà farsi assistere da un commercialista per il versamento dell'IRES, prendendo come riferimento la rendita catastale aggiornata e maggiorata del 5%.