

Vincoli e sconti per 50 mila case storiche

"Testimonianza avente valore di civiltà": questa è in sintesi la definizione adottata dal nuovo Testo unico in materia di beni culturali e ambientali (il decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490, pubblicato sul s.o. 229/L della GU del 27/12/99 n. 302) per cercare di descrivere, nel modo più ampio possibile, cosa si intende per "bene culturale". Si insomma lontani dall'elenco di "oggetti" culturali, mobili e immobili, presente nella legge 1089 del 1939, catalogati a seconda del campo di interesse (archeologico, artistico, storico, etnografico). Ed è proprio grazie a questo concetto, vasto ed omnicomprensivo, che da oggi in poi sarà possibile comprendere nelle norme di tutela non solo ogni singola opera dell'ingegno umano, dalla foto d'autore al palazzo medioevale, ma anche cose intangibili, come il panorama che si può godere da un belvedere. E una definizione che ha tra i tanti effetti pratici, anche quello dell'applicazione delle sanzioni previste per chi danneggia i beni culturali e ambientali a un ventaglio di beni molto ampio.

Dai francobolli ai vulcani. L'elenco dei beni tutelati presentato dal Testo Unico è davvero sconfinato: si va dalle singole opere come immobili, collezioni, biblioteche, carte geografiche, fotografie e opere cinematografiche, mezzi di trasporto, strumenti musicali fino alle coste marine e lacustri, i vulcani o le montagne d'alta quota.

Il Testo Unico riunisce e concilia, in ben 166 articoli, tutte le norme disperse in una trentina di leggi riguardanti sia i beni storico-artistico-monumentali, sia quelli di interesse paesaggistico e ambientale, vincolati rispettivamente dallo Stato (attraverso le Soprintendenze ai beni culturali) o dalle Regioni (spesso con subdeleghe a provincie e comuni). Vengono abrogate le due principali norme regolatrici, che risalivano al lontano 1939: la 1089 (che riguardava i singoli oggetti vincolati) e la 1497 (che si occupava della tutela del paesaggio).

La miniguia Confappi. L'analisi qui presentata delle norme del testo unico è invece una sorta di vademecum alla lettura, redatta dalla Confappi (Confederazione piccola proprietà immobiliare) di una parte limitata degli articoli del Testo Unico: quelli riguardanti i privati proprietari di immobili, sottoposti o sottoponibili a vincolo culturale o ambientale. Per completare l'argomento la Confappi ha voluto dare una breve sintesi anche delle norme che prevedono agevolazioni fiscali e normative, oppure contributi a favore dei proprietari privati di immobili vincolati, che non sono incluse nel Testo Unico ma restano sparse in decine di leggi, statali e regionali.

Il giudizio da dare sull'opera di conciliazione e chiarificazione delle norme strettamente immobiliari è tutto sommato positivo. Restano però alcune aree grigie, di cui non si è voluto o potuto arrivare a stabilire dei punti fermi.

Dismissioni pubbliche. Per esempio quella dei limiti all'alienazione degli immobili di proprietà della pubblica amministrazione (non solo edifici, ma anche terreni). Per essi sembrano di fatto tracciati tre diversi principi: uno, generale, di totale inalienabilità e due di eccezioni alla regola: la possibilità di vendere, entro i limiti stabiliti da un futuro regolamento (che avrebbe dovuto essere varato da tempo), e le numerose eccezioni create dalla Finanziaria 2000 in merito al patrimonio del Demanio degli Enti locali e di quelli previdenziali.

Sanzioni. Per quanto riguarda le sanzioni civili e penali, che il decreto legislativo ha voluto riunire in un solo testo, si può lamentare la mancanza di chiarezza dell'articolo 163, che disciplina l'esecuzione senza autorizzazione di lavori su beni con vincolo ambientale. Qui ci si è limitati a un generico richiamo all'articolo 20 della legge 47/1985, che prevede tre diverse ipotesi di reato. Non si sono risolti perciò i contrasti di interpretazione già sorti con discordanti sentenze della Cassazione sul fatto se tutte e tre le ipotesi siano applicabili, o solo quelle previste dalla lettera c), l'unica con richiamo espresso ai vincoli storico-paesaggistici.

Agevolazioni fiscali. Il vero nodo da affrontare, per quel che riguarda i rapporti tra proprietari privati di immobili e pubblica amministrazione è però estraneo al Testo Unico: riguarda infatti le agevolazioni fiscali.

Non c'è dubbio che esista una notevole discriminazione tra coloro che sono sottoposti a vincolo di tipo storico-artistico e quelli che subiscono limitazioni di tipo paesaggistico-ambientale.

Gli immobili con vincolo storico-artistico (un tempo dettato dalla legge 1089/ 1939) godono infatti di un trattamento tributario favorevole. E' soprattutto il calcolo del loro imponibile non sulla tariffa catastale a loro attribuita, ma sulla minore tariffa applicata nel comune o nella zona censuaria del comune, che rende

"conveniente" dal punto di vista fiscale la loro proprietà. Così l'imponibile viene ridotto in media dell'80-90% tanto da portare a risparmi di imposta da un minimo del 60 a un massimo del 100% rispetto a fabbricati non vincolati (secondo studi recenti della Confappi). Quindi il vincolo storico-artistico, anche se fino ad oggi è stato vissuto più come un limite che come un vantaggio, ha in realtà i suoi lati buoni. Se un proprietario fosse interessato a richiederlo, può segnalare con documentazione e fotografie il proprio fabbricato all'unico giudice in materia, la Soprintendenza locale.

Le agevolazioni fiscali sono senz'altro una giusta contropartita i tanti limiti al diritto di proprietà, e ai costi spesso proibitivi della manutenzione (che è obbligatoria per il proprietario). C'è poi la necessità per l'Italia di mantenere in buono stato il suo ingente patrimonio artistico, in mancanza di fondi sufficienti.

Vincolo ambientale. Non altrettanto fortunati sono i proprietari di gli immobili che subiscono un vincolo di tipo ambientale, quelli che per intenderci impone la Regione. Eppure le limitazioni imposte al diritto di proprietà possono essere pesantissime (pensiamo alla mancata edificazione su un terreno, agli ostacoli alla ristrutturazione edilizia e alla manutenzione straordinaria quando coinvolga l'esterno dell'edificio, alle distanze legali più rigide, all'obbligo di uso di determinati materiali e intonaci per le coperture dei tetti e delle facciate, al rischio di esproprio). Vanno quindi pensati meccanismi per concedere agevolazioni anche in questo caso, non solo per motivi di equità, ma anche per dare qualche motivo ai proprietari che si trovino in zone di rispetto ambientale a non infrangere le leggi, deturpando il nostro Paese, in cui, secondo l'Unesco, sono concentrati il 60% dei beni culturali del globo terraqueo.

Fonte: Ufficio Studi Confappi (Confederazione piccola proprietà immobiliare)

TESTO UNICO DEI BENI CULTURALI E AMBIENTALI	
Selezione delle principali prescrizioni di interesse per i proprietari privati di immobili	
<i>Avvertenza: con la parola "proprietario" si intende sinteticamente anche il possessore o il detentore a qualsiasi titolo</i>	
BENI CULTURALI DI INTERESSE STORICO E ARTISTICO	
Argomento e Articoli	Contenuto
Definizione di bene culturale , relativa agli immobili (art. 2, 3)	Sono definiti beni culturali gli immobili che presentano interesse artistico, storico, archeologico, o demo-etno-antropologico o che a causa del loro riferimento con la storia politica, militare, della letteratura, dell'arte e della cultura in genere, rivestono un interesse particolarmente importante. Sono comprese le ville, i parchi e i giardini che abbiano interesse artistico o storico. Beni culturali sono anche gli affreschi, gli stemmi, i graffiti, le lapidi, le iscrizioni, i tabernacoli e gli altri ornamenti di edifici, esposti o non alla pubblica vista e le aree pubbliche, aventi valore archeologico, storico, artistico e ambientale.
Notifica vincolo (art. 7-13)	Su proposta della Soprintendenza o degli Enti locali (Comune, Provincia e Regione) la dichiarazione di vincolo va notificata al proprietario. Gli va dato un periodo di 30 giorni per fare le sue osservazioni. La dichiarazione va consegnata in Comune, se riguarda "complessi immobiliari". Saranno stabiliti con decreto i tempi entro cui occorrerà fare la dichiarazione di vincolo per gli immobili che erano stati "notificati" prima della legge 1089 del 1939.
Patti lateranensi (art. 19)	Per gli immobili appartenenti alla Chiesa Cattolica e alle altre religioni, sono fatti salvi i patti lateranensi (L25 marzo 1985, n. 121) e le altre leggi in materia.
Opere sugli immobili (art. 21, 23, 24, 36, 51)	Qualsiasi opera su un immobile vincolato prevede l'approvazione del progetto da parte della Soprintendenza competente. Essa deve avvenire entro 90 giorni, salvo sospensione del termine quando è richiesta ulteriore documentazione e salvo accertamenti in loco i cui risultati devono essere comunicati entro ulteriori 30 giorni. Se la Soprintendenza tace, il

	proprietario può diffidarla a rispondere. Entro ulteriori 30 giorni dalla diffida, scatta il silenzio-assenso. Gli immobili non possono essere usati in modo incompatibile con il loro carattere o messi in pericolo dall'uso che se ne fa. Le procedure urbanistiche semplificate sono comunque possibili, se esiste l'approvazione al progetto del Soprintendente. Occorre autorizzazione anche per il distacco di affreschi, graffiti, stemmi, lapidi e ornamenti.
Opere con obbligo di valutazione di impatto ambientale (art. 26)	Quando esiste l'obbligo della Via (art. 6 legge 8 8 4986 n 349), l'approvazione è di competenza del Ministero ai Beni Culturali. Se esso è contrario e lo è anche il Ministero dell'Ambiente, non se ne fa nulla
Opere urgenti (art. 27)	In caso di assoluta urgenza il proprietario può dare inizio ai lavori, comunicandolo alla Soprintendenza. In seguito le si invieranno i progetti definitivi.
Ordine di sospensione dei lavori (art. 28-35)	Il Soprintendente può ordinare la sospensione di qualsiasi lavoro, anche su immobile non vincolato. In quest'ultimo caso ha tempo 30 giorni per comunicare al proprietario l'avvio del procedimento di vincolo.
Definizione di restauro (art. 34)	Si intende l'intervento volto a mantenere l'integrità materiale e ad assicurare la conservazione e la protezione dei valori culturali. Per gli beni immobili nelle zone dichiarate a rischio sismico il restauro comprende l'intervento di miglioramento strutturale
Eventuali contributi al proprietario (art. 35, 42, 43, 45)	All'approvazione del progetto di restauro il Soprintendente si pronuncia sull'ammissibilità di contributi statali e agevolazioni tributarie. I contributi sono dati a lavori ultimati e collaudati. In caso di lavori prorogabili, sono erogabili anche acconti sulla base dell'avanzamento lavori. Lo Stato può anche concedere contributi sui mutui per il restauro pari al 6% degli interessi, attraverso convenzioni con gli istituti di credito. Qualora siano erogati contributi, gli immobili debbono essere aperti al pubblico per la visita ad orari da concordare con apposite convenzioni.

Intervento del Ministero per la conservazione e il restauro di un immobile (art. 37, 38, 41, 44)	Quando ravvisi la necessità di opere per la conservazione e il restauro, il Soprintendente può inviare una relazione tecnica sui lavori da eseguire al proprietario. Quest'ultimo ha 30 giorni di tempo per fare le sue osservazioni. In seguito il Soprintendente assegna al proprietario un termine per presentare il progetto esecutivo che deve essere conforme alla relazione (a meno che il Ministero non faccia eseguire direttamente i lavori). Se il progetto viene approvato il Soprintendente fissa l'inizio dei lavori. Viene inviato al Comune interessato il progetto per un eventuale parere motivato, da dare entro altri 30 giorni. Se il progetto non è presentato dal proprietario o non è modificato secondo le indicazioni, si procede con esecuzione diretta.
Opere a spese del Ministero (art. 37, 41)	Il Ministero può intervenire direttamente nella conservazione o nel restauro, sostenendo le spese in tutto o fino al 50%, a patto che l'immobile sia di particolare interesse
Opere a spese del contribuente (art. 37, 41)	Il Ministero può imporre a proprietario opere di conservazione o restauro, a sue spese
Interventi del	Il ministero può fissare, indipendentemente dagli strumenti urbanistici

Ministero per salvaguardia dello condizioni esterne all'immobile (art. 49, 50)	locali, le distanze legali e "le altre norme" per evitare la messa in pericolo dell'integrità dell'edificio, e i pregiudizi alla prospettiva, luce, condizioni ambientali e decoro. Le prescrizioni vanno trascritte nei registri immobiliari e notificate al proprietario o, se non è possibile, comunicate "mediante idonee forme di pubblicità".. Sono vietati i cartelli pubblicitari nelle vicinanze degli immobili vincolati, salvo autorizzazione Soprintendente
Limitazioni agli esercizi commerciali (art. 53)	Salvo diverse norme regionali, gli esercizi commerciali nelle aree di valore storico-artistico sono vietati o limitati e sottoposti ad autorizzazione della Soprintendenza. L'individuazione è compito del Soprintendente o del Regolamento di Polizia Urbana. La somministrazione di alimenti e bevande è concessa solo in installazioni mobili.
Studi d'artista: no agli sfratti (art. 52)	Gli studi d'artista contenenti opere, documenti e cimeli di interesse rilevante non sono sfrattabili. Vietato il cambio d'uso dei locali con tradizionale tipologia a lucernario adibiti da almeno vent'anni a studio d'artista
Denuncia trasferimenti (art. 58)	Tutti i trasferimenti di proprietà o detenzione di immobili vincolati vanno denunciati entro 30 giorni al Soprintendente. Obbligati sono il venditore, chi dona, l'erede, il legatario e, in caso di asta fallimentare, l'acquirente
Prelazione all'acquisto (art. 59, 60, 61, 77)	Il Ministero e gli enti locali hanno la prelazione sull'acquisto oneroso degli immobili, al prezzo stabilito nel contratto. Essa va esercitata entro 2 mesi dalla comunicazione del proprietario al Ministero. Quest'ultimo ne dà immediata comunicazione agli enti locali che hanno tempo 40 giorni per esercitare a loro volta la prelazione stessa. Le vendite avvenute nei 2 mesi sono inefficaci. Le clausole dei contratti (prezzo escluso) non vincolano la pubblica amministrazione nell'acquisto. Chi acquista in buona fede può essere indennizzato dal Ministero con una somma fissata "in base a criteri equitativi".
Espropri per cause di pubblica utilità (art. 91, 95)	Possono essere eseguiti a favore di Ministero, Enti locali persone giuridiche senza fini di lucro L'indennizzo è pari al valore di mercato del bene. In caso di controversie, decide il perito del Tribunale.
Espropri per preservare il bene (art. 92, 93, 96)	L'esproprio è possibile anche per isolare, restaurare, assicurare la luce o la prospettiva, accrescere il decoro o il godimento da parte pubblico, facilitare l'accesso o consentire ricerche archeologiche. In tal caso l'indennità e la procedura sono regolate dalle disposizioni generali in materia di espropriazione per opere pubbliche.
Visite pubbliche agli immobili (art. 106)	I beni vincolati sono visitabili dal pubblico con modalità decise dal Ministero, sentito il proprietario

BENI PAESAGGISTICI E AMBIENTALI

Selezione delle principali prescrizioni di interesse per i proprietari privati di immobili

Avvertenza: con la parola "proprietario" si intende sinteticamente anche il possessore o il detentore a qualsiasi titolo

Argomento e articoli	Contenuto
Beni sottoponibili a vincolo ambientale	Sono vincolabili dalla Regione gli immobili (terreni compresi) con cospicui caratteri di bellezza naturale o di singolarità geologica, i complessi immobiliari (borghi, quartieri), le ville, i giardini, i parchi e perfino i belvedere e i punti di vista "accessibili al pubblico".

(art. 139)	
Elenchi regionali (art. 140, 141, 143, 144)	Apposite commissioni a livello provinciale della Regione compilano gli elenchi. Le proposte sono pubblicate su albo pretorio per 3 mesi, e comunicate a due quotidiani locali e un quotidiano nazionale. I soggetti interessati hanno 3 mesi di tempo per fare osservazioni. Sulla base degli elenchi divenuti definitivi la Regione notifica ai proprietari il vincolo, che è trascritto nei Registri Immobiliari. Gli elenchi possono essere integrati con decreto ministeriale
Beni comunque di interesse paesaggistico (art. 146)	Sono le coste marine e lacustri fino a 300 metri di entroterra, le montagne alpine oltre i 1600 metri di altezza e quelle appenniniche sopra i 1200 metri, ghiacciai, parchi, foreste, boschi, zone palustri, vulcani, zone di interesse archeologico
Opere di qualsiasi tipo (art. 151,152)	Tutti gli interventi, tranne quelli che non alterino l'aspetto esterno degli edifici, sono soggetti ad autorizzazione da parte della Regione. Il ministero dell'ambiente può annullare l'autorizzazione data. Dopo 60 giorni dalla richiesta del proprietario senza che la Regione si pronunci, il proprietario ha 30 giorni per inoltrarne un'altra domanda di autorizzazione al Ministero. Quest'ultimo ha 60 giorni per pronunciarsi. In seguito, può scattare il silenzio-assenso.
Piani Paesistici (art. 149, 150)	Obbligo di redazione per le Regioni. Adeguamento dei Prg e degli strumenti urbanistici.
Interventi di tutela (art. 153, 154, 157)	Gli interventi che pregiudichino un bene possono essere sospesi dalla Regione e dal ministero. Se il bene non compare negli elenchi (articoli 140-141) la commissione provinciale o la soprintendenza hanno 90 giorni di tempo per deliberare o proporre l'inclusione. Trascorso questo periodo il provvedimento si intende revocato. I costi dei lavori eseguiti qualora la sospensione non sia stata preceduta da diffida preventiva sono rimborsati al proprietario. Le opere già eseguite sono demolite a spese dell'autorità che ha disposto la sospensione. Vietato porre cartelli pubblicitari in prossimità dei beni vincolati senza autorizzazione della regione
(art. 158)	Possibile imporre il colore delle facciate, anche quelle già intonacate.

IMMOBILI VINCOLATI DI PROPRIETA' DI PRIVATI: LE SANZIONI

GLI ILLECITI PENALI

VIOLAZIONE	SANZIONE PENALE
<p>Opere edilizie</p> <p>Demolizione, rimozione, modifica, restauro, senza autorizzazione, di opere di qualunque genere sui beni culturali dichiarati,</p> <p>esecuzione, senza approvazione, di opere di qualunque genere sui beni culturali</p> <p>Distacco di affreschi, stemmi, graffiti, iscrizioni, tabernacoli e altri ornamenti di edifici, esposti o non alla pubblica vista, senza autorizzazione del soprintendente, anche in assenza di dichiarazione</p> <p>Esecuzione, in casi di assoluta urgenza, di lavori provvisori indispensabili per evitare danni notevoli ai beni senza darne immediata comunicazione alla soprintendenza o senza inviare, nel più breve tempo, i progetti dei lavori definitivi per</p>	<p>Arresto da 6 mesi a 1 anno e ammenda da 1 milione e 500mila lire a 75 milioni</p>

l'approvazione; Inosservanza dell'ordine di sospensione dei lavori impartito dal soprintendente	
Uso illecito Destinazione a un uso incompatibile con il loro carattere storico o artistico o pregiudizievole per la loro conservazione o integrità	Arresto da 6 mesi a 1 anno e ammenda da 1 milione e 500mila lire a 75 milioni

Inosservanza prescrizioni tutela Inosservanza distanze, misure e norme che preservino l'integrità, la prospettiva o la luce, le condizioni di ambiente e di decoro Inosservanza provvedimenti cautelari del Ministero	Arresto da 6 mesi a 1 anno e ammenda da 1 milione e 500mila lire a 75 milioni Arresto fino a tre mesi e ammenda fino a 400mila lire
Violazioni riguardanti l'alienazione Mancata presentazione, entro 30 giorni, della denuncia di trasferimento della proprietà o della detenzione Consegna di immobile soggetto a diritto di prelazione nei due mesi previsti per il diritto di prelazione.	Reclusione fino a 1 anno e multa da 3 milioni a 150 milioni di lire
Inosservanza dei provvedimenti amministrativi Mancanza osservanza di ordini dell'autorità di tutela (salvo che il fatto non costituisca più grave reato)	Arresto fino a 3 mesi o ammenda fino a 400mila lire

LE SANZIONI AMMINISTRATIVE

VIOLAZIONE	SANZIONE AMMINISTRATIVA
Omessa redazione degli elenchi dei beni culturali Mancata presentazione o aggiornamento dell'elenco descrittivo dei beni nel termine loro assegnato dal ministero da parte di enti locali e enti senza fini di lucro tutela (salvo che il fatto non costituisca reato)	Da 600mila lire a 6 milioni. Il ministero compila l'elenco a spese dell'ente inadempiente. La nota delle spese è resa esecutoria con provvedimento del Ministero. Esazione nelle forme previste per le entrate patrimoniali dello Stato
Danno subito dal bene Danno causato da violazione degli obblighi di conservazione	Il ministero ordina al responsabile l'esecuzione a sue spese delle opere necessarie. Se hanno rilievo urbanistico-edilizio, l'avvio del procedimento e il provvedimento finale sono comunicati anche al Comune. In caso di inottemperanza all'ordine, provvede il Ministero, a spese dell'obbligato. Quando la reintegrazione è impossibile, il responsabile deve versare allo Stato una somma pari al valore della cosa perduta o alla sua diminuzione di valore Se la somma stimata non è accettata dall'obbligato, provvede una commissione di 3 membri. Le spese relative sono anticipate dall'obbligato

Violazioni in materia di affissione Chiunque, senza autorizzazione colloca o affigge cartelli o altri mezzi di pubblicità sugli edifici e nei luoghi di interesse storico o artistico, o in prossimità di essi	Da 250mila lire a 5 milioni. Il responsabile è tenuto alla rimozione, nel termine deciso dal soprintendente. In mancanza, il soprintendente provvede all'esecuzione d'ufficio a spese dell'obbligato. Si applicano le sanzioni previste dall'articolo 23 del Dlgs 285/1992 (da 242.400 lire a 969.600)
Violazioni negli atti giuridici Vendite, convenzioni, atti giuridici contro i divieti o le modalità delle norme sui beni culturali	Nullità. Resta ferma la facoltà del ministero di esercitare il diritto di prelazione

IMMOBILI VINCOLATI: LE AGEVOLAZIONI TRIBUTARIE

Gli immobili vincolati ai sensi delle leggi statali (un tempo 1089 del 1939) godono di un trattamento tributario favorevole. E' soprattutto il calcolo del loro imponibile non sulla tariffa catastale a loro attribuita, ma sulla minore tariffa applicata nel comune o nella zona censuaria del comune, che rende "conveniente" dal punto di vista fiscale la loro proprietà, tanto da portare a risparmi di imposta da un minimo del 60 a un massimo del 100% rispetto a fabbricati non vincolati (secondo studi recenti della Confappi).

A favore delle agevolazioni militano naturalmente i tanti limiti al diritto di proprietà, i costi spesso proibitivi della manutenzione (che è obbligatoria per il proprietario) oltre alla necessità per l'Italia di mantenere in buono stato il suo ingente patrimonio artistico, in mancanza di fondi sufficienti

Ecco un elenco delle agevolazioni esistenti..

Agevolazioni fiscali certe	
Tributo	Agevolazione
Irpef reddito immobiliare	Imponibile calcolato in base alla minor tariffa catastale nella zona censuaria dove è situato l'immobile. Vale comunque l'eventuale detrazione prima casa.
Irpef, , spese per protezione, restauro, manutenzione	Detrazione d'imposta del 19% sulle spese sostenute. Per i redditi d'impresa la detrazione si trasforma in deduzione, per l'intera spesa sopportata. Le agevolazioni sono cumulabili (ridotte al 9,5%) con quelle previste dalle ultime finanziarie. Quindi anziché il 41% di detrazione si raggiunge il 50,5% e anziché il 36% attualmente in vigore si tocca il 45,5%.
Ici, Imposta comunale sugli immobili	Imponibile calcolato in base alla minor tariffa catastale nella zona censuaria dove è situato l'immobile. Possibili aliquote ridotte decise dal Comune per gli immobili vincolati.
Imposte sull'acquisto	Imposta di registro comunque ridotta al 3%, (anche per gli immobili diversi dalla prima casa), mentre quelle ipotecarie catastali restano identiche (3% del valore o 500 mila lire fisse per la prima casa)
Imposte sulla vendita	Riduzione del 25% sull'Invim, cumulabile con le altre, eventuali, riduzioni.
Iva spese per protezione, restauro, manutenzione	E' probabile che le opere edilizie siano classificabili come "restauro o recupero conservativo", e che quindi godano dell'Iva ridotta al 10%, anche dal 2001 in poi
Successione ereditaria e donazione	Esenzione della imposte di successione e donazione. Esenzione dall'imposta sostitutiva Invim. Riduzione al 50% dell'imposta di successione se gli eredi chiedono il vincolo e la soprintendenza, entro due

	anni, lo concede,
Polizze assicurative	Sono esenti da imposta i premi contro i sinistri che colpiscono i beni vincolati
Altre agevolazioni	
Affitto	.La legge 431/98 di riforma delle locazioni prevede che sia possibile affittare un immobile vincolato con le semplici regole del codice civile. E quindi non solo a canone libero, ma con contratto di qualsiasi durata (da un minimo di pochi giorni a un massimo di trent'anni). E' possibile servirsi anche del canale agevolato, e godere dei relativi sconti fiscali sui canoni, a condizioni che spesso gli accordi locali prevedono migliori rispetto a quelle previste per gli altri immobili

Agevolazioni fiscali dubbie		
Tributo	Agevolazione	Contrasti interpretativi
Imposte di registro, ipotecarie e catastali	Va denunciato comunque il valore fiscale calcolato sulla base della minore delle rendite della zona censuaria dove è situato l'immobile	A favore: Commissione Tributaria Centrale, sezione XXV, 16 luglio 1998, n. 4121 Contro: Circolare Finanze 12 02 99 n 34/E.
Irpef. Canoni degli affitti	Denuncia comunque della rendita sulla base della minore delle tariffe catastali, invece del canone riscosso	A favore: Cassazione, sentenze n. 2442, 3689, 5740, 7408 del 1999. Commissione Tributaria di 2o grado di Roma, sentenze, n. 175/22 e n. 273/21 del 1997 Contro: Istruzioni della dichiarazione dei redditi nei vari anni.

Fonte: Ufficio studi Confappi

Contributi al restauro

Sono di due tipi: quelli a fondo perduto regolati dalla legge 1551/61, pari fino al 50% del valore delle opere di restauro e quelli in conto interessi fino al 6% del tasso applicato su un mutuo, regolati dall'articolo 5 della legge 8 ottobre 1997, n. 352 (vedi anche il decreto ministeriale 24 luglio 1998 e la circolare del ministero dei Beni Culturali 27 agosto 1999, n. 146).

Possono esistere inoltre contributi regionali, anche ai sensi delle leggi 537 del 1993 e 281 del 1970.

Damo qui sotto un elenco, che non pretende di essere esaustivo, delle leggi regionali che si occupano in qualche modo di contributi al restauro degli immobili vincolati.

Sia per la scarsità di fondi (che vengono soprattutto erogati per edifici pubblici), sia per la burocrazia necessaria, spesso accedere ai contributi previsti dalle leggi si rivela una difficile impresa.

Leggi regionali che prevedono contributi per gli immobili vincolati di proprietà di privati.

Regione	Legge Regionale	Regione	Legge Regionale
Piemonte	24 marzo 1997 n. 16	Lombardia	12 gennaio 1985 n. 5

	7 marzo 1989 n. 15	Friuli V. G.	20 giugno 1977 n. 30 (modificata da L 10 12 1981 n. 81)
Trentino A. Adige	20 agosto 1994 n. 22	Toscana	20 giugno 1997 n. 44
Provincia Trento	3 gennaio 1983 n. 2	Marche	24 gennaio 1992, n. 12
	27 dicembre 1975 n. 55	Abruzzo	6 dicembre 1997 n. 138
Veneto	20 agosto 1987 n. 44		
Emilia	16 febbraio 1989 n. 6	Puglia	4 febbraio 1994 n. 4
Liguria	12 luglio 1993 n. 30		16 maggio 1985 n 27
	26 aprile 1985 n. 26 (modificata da L. 28 9 1988 n. 53)		

TABELLA

I RISPARMI FISCALI SULL'ABITAZIONE PRINCIPALE.

Città (zona censuaria)	Cat. A/2, Classe:	Immobile non vincolato 1a casa		Immobile vincolato 1a casa		Risparmio totale imposte	% risparmio
		Irpef	Ici	Irpef	Ici		
Napoli (10b)	8	547.000	1.400.000	0	49.000	1.898.000	97,48%
Bologna (1)	4	695.000	1.775.000	0	159.000	2.311.000	93,56%
Pisa (2)	2	281.000	726.000	0	41.000	966.000	95,93%
Torino (1)	1	676.000	1.756.000	0	253.000	2.179.000	89,60%
Roma (1)	4	1.130.000	2.223.000	1.000	340.000	3.012.000	89,83%
Verona (1)	7	649.000	1.619.000	0	0	2.268.000	100,00%
Palermo (1)	8	149.000	603.000	0	0	752.000	100,00%
Gubbio (u)	3	10.000	370.000	0	0	380.000	100,00%
Bressanone (u)	2	103.000	380.000	0	0	483.000	100,00%

Gli esempi sono riferiti a un proprietario con 65 milioni di reddito annuo, che possiede un immobile di circa 100 metri quadrati (6 vani catastali) di tipo signorile (categoria A/2), e di buon livello (classe catastale immediatamente inferiore alla massima). Gli immobili sono centrali o in zone pregiate. I tributi Irpef e Ici sono quelli relativi al 1999.