

Immobili con vincolo paesaggistico, possibile anche cambiare la sagoma

Non basta la Cilas. Gli interventi dovranno essere autorizzati dal Comune e dal titolare del vincolo. Il Consiglio superiore dei lavori pubblici esclude questa flessibilità per i beni culturali

Guglielmo Saporito

Le misure di semplificazione contenute nel Dl 77/2021 declassano e rendono più semplici gli interventi assistiti dal superbonus, che diventano tutti di «manutenzione straordinaria» (soggetta a Cilas). Ma esistono due importanti eccezioni: la prima riguarda gli interventi di demolizione e ricostruzione integrale, per i quali è necessaria quantomeno la Scia; la seconda riguarda gli immobili assoggettati a vincolo in base al Dlgs 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio), per i quali è necessario acquisire l'assenso dell'Ente competente alla gestione del vincolo. Questo è stato chiarito da una circolare del Consiglio superiore dei Lavori pubblici dell'11 agosto 2021.

La circolare distingue tra vincoli su beni culturali (Parte II del Codice 42/2004) e su beni paesaggistici (Parte III): i primi riguardano specifici immobili oggetto di notifica ministeriale, mentre i beni paesaggistici sono sia beni immobili (non oggetto di specifica notifica, ma ricadenti in zone vincolate), sia aree. I beni culturali sono tutelati nella loro specifica consistenza materiale, con la conseguenza che ogni intervento è considerato come se fosse un "restauro" e va sempre autorizzato dalla Soprintendenza. Mentre per i beni paesaggistici è consentito «intervenire anche at-

traverso demolizione e ricostruzione, classificabili nella ristrutturazione edilizia», che quindi include modifiche alla sagoma, al sedime, ai prospetti ed al volume preesistente.

Diversi sono i beni paesaggistici, cioè gli immobili e le aree indicati all'articolo 136 del Codice 42/2004, tra i quali i centri storici, le zone panoramiche, le aree vincolate come "Galassini" e le fasce di rispetto marine e fluviali: anche su tali beni si può intervenire, ma sempre con un'autorizzazione (delle Regioni, o dei Comuni delegati, previo parere della Soprintendenza).

Sia per i beni culturali che per quelli paesaggistici, anche se non si demolisce e ricostruisce, non basta la sola Cilas, ma è sempre necessario il sì di Soprintendenza o Regione (oltre alla compatibilità al piano urbanistico).

Per gli interventi in aree vincolate (beni paesaggistici), il parere del Consiglio superiore ammette una maggiore elasticità rispetto agli interventi su beni culturali, poiché questi ultimi possono fruire dei bonus solo con un regime simile al restauro. Se quindi si interviene su un edificio non vincolato ma solo ricadente in un centro storico (circostanza che assoggetta l'intervento al regime dei beni di valore paesaggistico), gli interventi saranno quelli previsti dallo strumento urbanistico e dal parere dell'Amministrazione dei beni paesaggisti.



PATRIMONI IMMOBILIARI

Sì ai bonus per il fondo pensione

Un fondo immobiliare senza scopo di lucro ha ricevuto dall'Agenzia una risposta (la 561/2021) positiva a un suo interpello sulla possibilità di usufruire dei bonus sugli edifici di sua proprietà. Per le Entrate, infatti, trattandosi di soggetto Ires, potrà accedere a ecobonus, sismabonus e bonus facciate. Non

potrà portarli in diminuzione dell'imposta sostitutiva dello 0,50% ma potrà, però, optare, per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2021, per una delle modalità alternative previste dall'articolo 121 del decreto Rilancio (cioè cessione del credito o sconto in fattura).

© RIPRODUZIONE RISERVATA