

IMMOBILI STORICI

Approfondimenti ed excursus normativo sugli
immobili storici ai fini ICI

Aggiornato al 31.12.2011

Gli immobili di interesse storico o artistico godono di un particolare regime fiscale agevolato. Perché un fabbricato sia considerato "di interesse storico o artistico" è necessario che l'immobile sia sottoposto a vincolo ai sensi dell'art.3 della legge 1 giugno 1939, n.1089, e successive modificazioni (per approfondimenti vedere l'escursus storico sotto riportato).

Gli uffici catastali accertano questi fabbricati secondo le loro caratteristiche ordinarie, e non tengono quindi conto del vincolo storico o artistico; il classamento di questi fabbricati è perciò uguale a quello di tutti gli altri immobili.

Tuttavia la legge prevede che, ai fini fiscali, il valore imponibile venga calcolato sulla base di una rendita catastale determinata applicando la tariffa d'estimo più bassa ("di minore ammontare") tra quelle previste per le abitazioni della zona censuaria nella quale è situato il fabbricato.

In altre parole, qualsiasi sia il classamento attribuito dal catasto ad immobili di interesse storico o artistico, ai fini ICI si deve ricalcolare la rendita catastale utilizzando la tariffa più bassa presente, per le categorie del gruppo A, nel quadro tariffario della zona censuaria in cui ricade l'immobile.

Come si calcola l'imposta per i fabbricati storici

Il procedimento per la determinazione della base imponibile degli immobili storici è il seguente:

1. Calcolo della consistenza catastale che deve essere espressa in vani.

Il calcolo, con l'esclusione delle abitazioni dove la consistenza è già espressa in vani, riguarda gli immobili classificati nei gruppi "B", "C" e "D" e si effettua nel seguente modo:

- Immobili classificati nel gruppo "B" la consistenza in mc. (metro cubo) va divisa per 60 (volume convenzionale di un vano catastale);
- Immobili classificati nel gruppo "C" la consistenza in mq. (metro quadrato) va divisa per 18 (superficie convenzionale di un vano catastale);
- Immobili classificati nel gruppo "D" la superficie in mq. (metro quadrato) dell'immobile va divisa per 18 (superficie convenzionale di un vano catastale);

2. Ricerca della tariffa più bassa tra quelle previste per le abitazioni nella zona censuaria nella quale è situato l'immobile.

La minore tariffa d'estimo prevista per le abitazioni

Il territorio comunale di Venezia è catastalmente suddiviso in nove zone censuarie numerate da 1 a 9. Nella tabella che segue, per ogni zona censuaria sono riportati: gli ambiti territoriali in essa ricompresi, la categoria catastale e relativa classe, delle abitazioni a cui corrisponde la minore tariffa d'estimo, nonché l'importo di quest'ultima per vano catastale espressa sia in lire sia in euro:

ELENCO CATEGORIE “di minor ammontare” PER ZONA CENSUARIA

Zona Censuaria	Ambiti territoriali	Minore Categ.Catastale	Tariffa d'estimo £/vano catastale	Tariffa d'estimo €/vano catastale
1	Centro Storico	A/5 – Cl. 1	86.500	44,67
2	Sant'Elena	A/4 – Cl. 1	117.800	60,84
3	Giudecca	A/5 – Cl. 1	86.500	44,67
4	Lido	A/5 – Cl. 1	113.200	58,46
5	Marghera	A/5 – Cl. U	81.000	41,83
6	Murano, Sant'Erasmo, Vignole	A/5 – Cl. 1	66.300	34,24
7	Burano, Torcello	A/5 – Cl. 1	64.900	33,52
8	Pellestrina	A/5 – Cl. 1	45.400	23,45
9	Mestre e Terraferma	A/5 – Cl. 1	31.000	16,01

ESEMPI

Esempio 1

Comune di Venezia - Zona Censuaria 1[^] (centro storico) - Abitazione censita in catasto come categoria A/4 di classe 5[^], vani 4,0 - Rendita Catastale €491,46

Se l'abitazione è di interesse storico o artistico, per determinare la base imponibile bisogna ricalcolare la rendita.

La tariffa più bassa, per unità immobiliari abitative, presente nel quadro tariffario della zona censuaria 1[^] di Venezia è quella relativa alla categoria A/5 classe 1[^], pari a €44,67.

Moltiplicando il numero dei vani dell'unità immobiliare per questa tariffa avremo:

vani 4 x €44,67 = Rendita Catastale €178,68

La base imponibile viene calcolata sulla base di questa rendita, aumentata del 5% e moltiplicata per 100.

Esempio 2

Comune di Venezia - Zona Censuaria 4[^] (Lido) - Abitazione censita in catasto come categoria A/2 di classe 2[^], vani 6,5 - Rendita Catastale €1.174,60

Se l'abitazione è di interesse storico o artistico, per determinare la base imponibile bisogna ricalcolare la rendita.

La tariffa più bassa, per unità immobiliari abitative, presente nel quadro tariffario della zona censuaria 4[^] del Lido è quella relativa alla categoria A/5 classe 1[^], pari a €58,46.

Moltiplicando il numero dei vani dell'unità immobiliare per questa tariffa avremo:

vani 6,5 x €58,46 = Rendita Catastale €379,99

La base imponibile viene calcolata sulla base di questa rendita, aumentata del 5% e moltiplicata per 100.

EXCURSUS NORMATIVO SUGLI IMMOBILI STORICI AI FINI DELL' IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI

D.L. 23-1-1993 n. 16

Art. 2

5. Per gli immobili di interesse storico o artistico ai sensi dell'art. 3, L. 1° giugno 1939, n. 1089, e successive modificazioni, la base imponibile, ai fini dell'imposta comunale sugli immobili (ICI), è costituita dal valore che risulta applicando alla rendita catastale, determinata mediante l'applicazione della tariffa d'estimo di minore ammontare tra quelle previste per le abitazioni della zona censuaria nella quale è sito il fabbricato, i moltiplicatori di cui all'art. 5, comma 2, del D.Lgs. 30 dicembre 1992, n. 504.

L. 1-6-1939 n. 1089

Tutela delle cose d'interesse artistico e storico .

Art. 1

Sono soggette alla presente legge le cose, immobili e mobili, che presentano interesse artistico, storico, archeologico o etnografico, compresi:

- a) le cose che interessano la paleontologia, la preistoria e le primitive civiltà;
- b) le cose d'interesse numismatico;
- c) i manoscritti, gli autografi, i carteggi, i documenti notevoli, gli incunaboli, nonché i libri, le stampe e le incisioni aventi carattere di rarità e di pregio.

Vi sono pure compresi le ville, i parchi e i giardini che abbiano interesse artistico o storico.

Non sono soggette alla disciplina della presente legge le opere di autori viventi o la cui esecuzione non risalga ad oltre cinquanta anni.

Art. 3.

Il Ministro per l'educazione nazionale notifica in forma amministrativa ai privati proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo, le cose indicate all'art. 1 che siano di interesse particolarmente importante.

Trattandosi di immobili per natura o di pertinenze, si applicano le norme di cui al secondo comma dell'articolo precedente.

L'elenco delle cose mobili, delle quali si è notificato l'interesse particolarmente importante, è conservato presso il Ministero dell'educazione nazionale e copie dello stesso sono depositate presso le prefetture del Regno.

Chiunque abbia interesse può prendere visione

D.Lgs. 29-10-1999 n. 490

Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali, a norma dell'articolo 1 della L. 8 ottobre 1997, n. 352.

Pubblicato nella Gazz. Uff. 27 dicembre 1999, n. 302, S.O.

Art. 2.

Patrimonio storico, artistico, demo-etno-antropologico, archeologico, archivistico, librario.

1. Sono beni culturali disciplinati a norma di questo Titolo:

- a) le cose immobili e mobili che presentano interesse artistico, storico, archeologico, o demo-etno-antropologico;
- b) le cose immobili 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;

- c) le collezioni o serie di oggetti che, per tradizione, fama e particolari caratteristiche ambientali, rivestono come complesso un eccezionale interesse artistico o storico;
- d) i beni archivistici;
- e) i beni librari.

Art. 6. Dichiarazione.

1. Salvo quanto disposto dal comma 4, il Ministero dichiara l'interesse particolarmente importante delle cose indicate all'articolo 2, comma 1, lettera a) appartenenti a soggetti diversi da quelli indicati all'articolo 5, comma 1.
2. Il Ministero dichiara altresì l'interesse particolarmente importante delle cose indicate all'articolo 2, comma 1, lettera b), l'eccezionale interesse delle collezioni o serie di oggetti indicati all'articolo 2, comma 1, lettera c) e il notevole interesse storico dei beni indicati all'articolo 2, comma 4, lettera c)
3. Gli effetti della dichiarazione sono stabiliti dall'articolo 10.
4. La Regione competente per territorio dichiara l'interesse particolarmente importante delle cose indicate nell'articolo 2, comma 2, lettera c) di proprietà privata. In caso di inerzia della Regione, il Ministero procede a norma dell'art. 9, comma 3, del decreto del Presidente della Repubblica 14 gennaio 1972, n. 3

Il presente decreto è stato abrogato dall'art. 184, D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, a decorrere dal 1° maggio 2004, ai sensi di quanto disposto dall' art. 183 dello stesso decreto

DECRETO LEGISLATIVO 22 gennaio 2004, n. 42

Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137

(G.U. n. 45 del 24 febbraio 2004, s.o. n. 28)

in vigore dal 1° maggio 2004

Art. 10. Beni culturali

1. Sono beni culturali le cose immobili e mobili appartenenti allo Stato, alle regioni, agli altri enti pubblici territoriali, nonché ad ogni altro ente ed istituto pubblico e a persone giuridiche private senza fine di lucro, che presentano interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico.
2. Sono inoltre beni culturali:
 - a) le raccolte di musei, pinacoteche, gallerie e altri luoghi espositivi dello Stato, delle regioni, degli altri enti pubblici territoriali, nonché di ogni altro ente ed istituto pubblico;
 - b) gli archivi e i singoli documenti dello Stato, delle regioni, degli altri enti pubblici territoriali, nonché di ogni altro ente ed istituto pubblico;
 - c) le raccolte librerie delle biblioteche dello Stato, delle regioni, degli altri enti pubblici territoriali, nonché di ogni altro ente e istituto pubblico.
3. Sono altresì beni culturali, quando sia intervenuta la dichiarazione prevista dall'articolo 13:
 - a) le cose immobili e mobili che presentano interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico particolarmente importante, appartenenti a soggetti diversi da quelli indicati al comma 1;
 - b) gli archivi e i singoli documenti, appartenenti a privati, che rivestono interesse storico particolarmente importante;
 - c) le raccolte librerie, appartenenti a privati, di eccezionale interesse culturale;
 - d) le cose immobili e mobili, a chiunque appartenenti, che rivestono un interesse particolarmente importante a causa del loro riferimento con la storia politica, militare, della letteratura, dell'arte e della cultura in genere, ovvero quali testimonianze dell'identità e della storia delle istituzioni pubbliche, collettive o

religiose;

e) le collezioni o serie di oggetti, a chiunque appartenenti, che, per tradizione, fama e particolari caratteristiche ambientali, rivestono come complesso un eccezionale interesse artistico o storico.

4. Sono comprese tra le cose indicate al comma 1 e al comma 3, lettera a):

a) le cose che interessano la paleontologia, la preistoria e le primitive civiltà;

b) le cose di interesse numismatico;

c) i manoscritti, gli autografi, i carteggi, gli incunaboli, nonché i libri, le stampe e le incisioni, con relative matrici, aventi carattere di rarità e di pregio;

d) le carte geografiche e gli spartiti musicali aventi carattere di rarità e di pregio;

e) le fotografie, con relativi negativi e matrici, le pellicole cinematografiche ed i supporti audiovisivi in genere, aventi carattere di rarità e di pregio;

f) le ville, i parchi e i giardini che abbiano interesse artistico o storico;

g) le pubbliche piazze, vie, strade e altri spazi aperti urbani di interesse artistico o storico;

h) i siti minerari di interesse storico od etnoantropologico;

i) le navi e i galleggianti aventi interesse artistico, storico od etnoantropologico;

l) le tipologie di architettura rurale aventi interesse storico od etnoantropologico quali testimonianze dell'economia rurale tradizionale.

12. Verifica dell'interesse culturale.

1. Le cose indicate all'articolo 10, comma 1, che siano opera di autore non più vivente e la cui esecuzione risalga ad oltre cinquanta anni, se mobili, o ad oltre settanta anni, se immobili, sono sottoposte alle disposizioni della presente Parte fino a quando non sia stata effettuata la verifica di cui al comma 2.

2. I competenti organi del Ministero, d'ufficio o su richiesta formulata dai soggetti cui le cose appartengono e corredata dai relativi dati conoscitivi, verificano la sussistenza dell'interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico nelle cose di cui al comma 1, sulla base di indirizzi di carattere generale stabiliti dal Ministero medesimo al fine di assicurare uniformità di valutazione.

Art. 13. Dichiarazione dell'interesse culturale

1. La dichiarazione accerta la sussistenza, nella cosa che ne forma oggetto, dell'interesse richiesto dall'articolo 10, comma 3.

2. La dichiarazione non è richiesta per i beni di cui all'articolo 10, comma 2. Tali beni rimangono sottoposti a tutela anche qualora i soggetti cui essi appartengono mutino in qualunque modo la loro natura giuridica.

Art. 14. Procedimento di dichiarazione

1. Il soprintendente avvia il procedimento per la dichiarazione dell'interesse culturale, anche su motivata richiesta della regione e di ogni altro ente territoriale interessato, dandone comunicazione al proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo della cosa che ne forma oggetto.

2. La comunicazione contiene gli elementi di identificazione e di valutazione della cosa risultanti dalle prime indagini, l'indicazione degli effetti previsti dal comma 4, nonché l'indicazione del termine, comunque non inferiore a trenta giorni, per la presentazione di eventuali osservazioni.

3. Se il procedimento riguarda complessi immobiliari, la comunicazione è inviata anche al comune o alla città metropolitana.

4. La comunicazione comporta l'applicazione, in via cautelare, delle disposizioni previste dal Capo II, dalla sezione I del Capo III e dalla sezione I del Capo IV del presente Titolo.

5. Gli effetti indicati al comma 4 cessano alla scadenza del termine del procedimento di dichiarazione, che il Ministero stabilisce a norma dell'articolo 2, comma 2, della legge 7 agosto 1990, n. 241.

6. La dichiarazione dell'interesse culturale è adottata dal Ministero.

Art. 15. Notifica della dichiarazione

1. La dichiarazione prevista dall'articolo 13 è notificata al proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo della cosa che ne forma oggetto, tramite messo comunale o a mezzo posta raccomandata con avviso di ricevimento.

2. Ove si tratti di cose soggette a pubblicità immobiliare o mobiliare, il provvedimento di dichiarazione è trascritto, su richiesta del soprintendente, nei relativi registri ed ha efficacia nei confronti di ogni successivo proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo.

Rimangono valide ai fini ICI le notifiche effettuate ai sensi della **L. n. 364 del 20/06/1909 e n. 778 del 11/06/1922** che comunque, normalmente, dovrebbero essere state rinnovate d'ufficio o su istanza del proprietario degli immobili vincolati.

NORME IN MATERIA DI VINCOLI CHE NON COMPORTANO AGEVOLAZIONI AI FINI DELL'IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI

D.Lgs. 22-1-2004 n. 42

Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della L. 6 luglio 2002, n. 137. Pubblicato nella Gazz. Uff. 24 febbraio 2004, n. 45, S.O. e così corretto con Comunicato 26 febbraio 2004 (Gazz. Uff. 26 febbraio 2004, n. 47).

Sezione III - Altre forme di protezione

Articolo 45 - Prescrizioni di tutela indiretta.

1. Il Ministero ha facoltà di prescrivere le distanze, le misure e le altre norme dirette ad evitare che sia messa in pericolo l'integrità dei beni culturali immobili, ne sia danneggiata la prospettiva o la luce o ne siano alterate le condizioni di ambiente e di decoro.

2. Le prescrizioni di cui al comma 1, adottate e notificate ai sensi degli articoli 46 e 47, sono immediatamente precettive. Gli enti pubblici territoriali interessati recepiscono le prescrizioni medesime nei regolamenti edilizi e negli strumenti urbanistici.

Lgs. 29 ottobre 1999, n. 490.

Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali, a norma dell'articolo 1 della L. 8 ottobre 1997, n. 352.

Art. 49. Prescrizioni di tutela indiretta.

[1. Il Ministero, anche su proposta del soprintendente, ha facoltà di prescrivere le distanze, le misure e le altre norme dirette ad evitare che sia messa in pericolo l'integrità delle cose immobili soggette alle disposizioni di questo Titolo, ne sia danneggiata la prospettiva o la luce o ne siano alterate le condizioni di ambiente e di decoro.

2. L'esercizio di tale facoltà è indipendente dalle previsioni dei regolamenti edilizi e degli strumenti urbanistici.

3. La comunicazione di avvio del procedimento è eseguita con le modalità previste dall'articolo 7, comma 2, ovvero, se per il numero di destinatari la comunicazione personale non sia possibile o risulti particolarmente gravosa, mediante idonee forme di pubblicità. Con la comunicazione personale l'amministrazione ha facoltà di adottare provvedimenti cautelari.

4. Le prescrizioni dettate in base al presente articolo sono trascritte nei registri immobiliari e hanno efficacia nei confronti di ogni successivo proprietario, possessore o detentore, a qualsiasi titolo, della cosa cui le prescrizioni stesse si riferiscono.

5. Nel caso di complessi immobiliari, alla comunicazione si applica anche la disposizione dell'articolo 7, comma 3]

L. 1 giugno 1939, n. 1089.

Tutela delle cose d'interesse artistico e storico.

Articolo 21

Il Ministro per l'educazione nazionale ha facoltà di prescrivere le distanze, le misure e le altre norme dirette ad evitare che sia messa in pericolo la integrità delle cose immobili soggette alle disposizioni della presente legge, ne sia danneggiata la prospettiva o la luce o ne siano alterate le condizioni di ambiente e di decoro.

L'esercizio di tale facoltà è indipendente dalla applicazione dei regolamenti edilizi o dalla esecuzione di piani regolatori.

Le prescrizioni dettate in base al presente art. devono essere, su richiesta del Ministro, trascritte nei registri delle Conservatorie delle ipoteche ed hanno efficacia nei confronti di ogni successivo proprietario, possessore o detentore, a qualsiasi titolo, della cosa cui le prescrizioni stesse si riferiscono⁽¹⁾.

(1) L'art. 73 del presente provvedimento è anche riportato, per coordinamento, in nota al R.D. 30 gennaio 1913, n. 363. La presente legge è stata abrogata dall'art. 166, D.Lgs. 29 ottobre 1999, n. 490. Vedi anche l'art. 13 dello stesso decreto.

L. 16 aprile 1973 n. 171 (cosiddetta Legge Speciale per Venezia).

La legge speciale per Venezia non consente l'applicazione dell'agevolazione ICI per immobili storici in quanto ha valenza e fini diversi dalla L. 1089/1939. La legge speciale infatti ha una chiara valenza urbanistico/edilizia essendo destinata ad individuare gli immobili da sottoporre a interventi di restauro e risanamento ai sensi del D.P.R. 791/1973.