

Relazione breve

Ringraziamo per l'opportunità di contribuire a questa proposta di legge.

L'Associazione Dimore Storiche Italiane Ente del Terzo Settore è nata nel 1977, ormai cinquant'anni or sono, rappresenta oltre 4.500 proprietari ed è impegnata a preservare e valorizzare un patrimonio storico, artistico e culturale irripetibile che costituisce una risorsa strategica per lo sviluppo sostenibile del Paese. L'Italia conta 43.757 dimore storiche private sottoposte a vincolo, esse rappresentano oltre il 17% dell'intero patrimonio culturale. Solo nel 2024 queste dimore hanno accolto 34 milioni di visitatori e i proprietari hanno investito circa 950 milioni di euro in manutenzione. Eppure, il quadro normativo attuale rende complesso valorizzarlo, causando di frequente lo stallo tra norme di tutela, regolamenti edilizi e urbanistici.

In questa prospettiva la proposta di legge rappresenta una grande opportunità, come emerge dall'analisi dei singoli articoli.

L'**articolo 1** enuncia la finalità del provvedimento: ossia facilitare i privati a tutelare e valorizzare i beni culturali, semplificare le procedure autorizzative e rafforzare il coordinamento tra Stato, enti locali e proprietari. Noi plaudiamo a queste finalità, perché troppo spesso tale coordinamento manca nella prassi quotidiana, con grave danno alla tutela del patrimonio.

L'**articolo 2** introduce strumenti amministrativi *ad hoc* per i beni culturali vincolati, assumendo il MIC quale referente principale, *ratione materiae*. In particolare, siamo favorevoli a:

- ridurre i **termini** da 120 a 90 giorni **per il rilascio dei permessi** da parte delle soprintendenze
- introdurre la **SCIA** alle soprintendenze per gli interventi di manutenzione ordinaria, sul modello della Provincia autonoma di Bolzano e quindi sulla base di un elenco predeterminato di interventi ammissibili con questa procedura. Gli interventi più semplici verrebbero così velocizzati;
- **unificare** nullaosta **monumentale e paesaggistico**, riducendo gli oneri amministrativi e i tempi del procedimento senza togliere alcuna competenza agli Enti che già oggi devono esprimersi in materia;
- stabilire il **diritto di prelazione** sugli immobili vincolati per i soggetti già proprietari di quote del medesimo complesso monumentale, al fine di proteggere l'unitarietà del bene che è la migliore garanzia per la sua tutela. Un principio – quello di favorire l'unitarietà del bene – che già vige per esempio in agricoltura.

L'**articolo 3** prevede di ridurre gli oneri urbanistici e di monetizzare gli spazi per parcheggi. Apprezziamo questa misura dato che il costo medio di restauro di un edificio tutelato è superiore del 30-50% rispetto all'edilizia ordinaria e che gli oneri urbanistici possono incidere tra il 5 e il 15% dell'intero costo di restauro. **La norma aumenterebbe l'attrattiva economica degli interventi sul patrimonio vincolato**, favorendo il recupero rispetto alla nuova costruzione e **riducendo il consumo di suolo**.

L'**articolo 4** delega il Governo a istituire **nuove forme societarie** dedicate alla gestione del patrimonio culturale privato per garantire quella flessibilità che riteniamo – al giorno d'oggi – sia uno strumento indispensabile per consentire ai beni culturali di diventare poli attrattivi per il turismo, l'arte e l'enogastronomia.

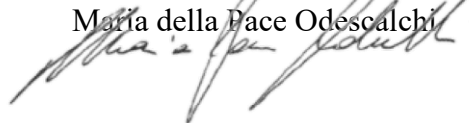
L'**articolo 5** introduce nel catasto una sigla distintiva per gli immobili vincolati, così da facilitarne il censimento e valutarne con esattezza l'impatto erariale. Questo, abbinato ai dati sull'impatto culturale, sociale ed economico di tali beni – raccolti dall'Osservatorio annuale della Fondazione RIES – consentirebbe di elaborare con la necessaria consapevolezza le politiche fiscali più opportune per rendere il patrimonio culturale il volano per lo sviluppo sostenibile della Nazione.

In conclusione, esprimiamo un giudizio molto positivo sulla proposta, perché è un intervento organico, capace di rafforzare la tutela e valorizzare al contempo il patrimonio culturale privato senza gravare sulle finanze pubbliche, confermando il ruolo centrale del Ministero della Cultura come regista del processo ed introducendo il criterio/principio della necessità di strumenti normativi ad hoc, dedicati al patrimonio culturale che rappresenta il 10 per mille del totale del patrimonio immobiliare; ma ha, come tutti Voi Onorevoli Signori sapete, un valore economico, culturale, sociale e di soft power internazionale senza eguali. Non è esagerato dire allora che le dimore storiche sono le nostre terre rare.

In fede

Presidente Nazionale A.D.S.I. ETS

Maria della Pace Odescalchi



Roma, 23 giugno 2026