



# *Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo*

UFFICIO LEGISLATIVO

MBAC-UDCM  
LEGISLATIVO  
0022830-18/12/2013  
Cl. 02.01.00/80.3

Allo Studio notarile Castellini  
Via Orazio, 31  
00193 ROMA

e, p.c.,

Al Segretario generale  
SEDE

**OGGETTO:** Alienazione di beni immobili appartenenti a enti territoriali ai sensi dell'articolo 11-*quinquies* del decreto legge 30 settembre 2005, n. 203, convertito, con modificazioni, dalla legge 2 dicembre 2005, n. 248. Risposta a quesito.

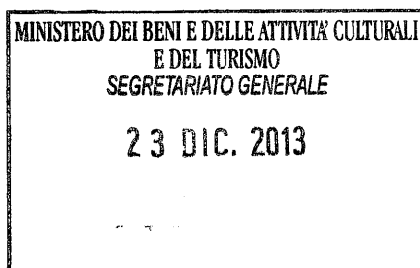
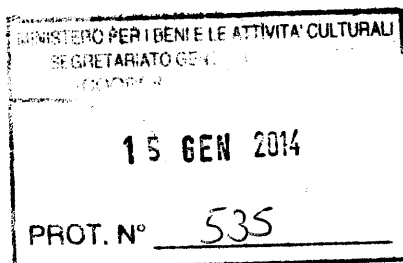
Si fa riferimento alla nota di codesto Studio notarile in data 5 dicembre u.s., con la quale è stata formulata una ulteriore richiesta di parere, integrativa rispetto a quella già riscontrata da questo Ufficio con nota prot. n. 21879 in pari data. Tale nuova istanza è specificamente diretta a chiarire se, in caso di alienazione di beni culturali da parte di un ente territoriale ai sensi dell'articolo 11-*quinquies* del decreto legge n. 203 del 2005, debba ritenersi insussistente il potere dello Stato e degli altri enti territoriali di esercitare la prelazione di cui agli articoli 60 ss. del Codice dei beni culturali e del paesaggio.

Al riguardo questo Ufficio, pur essendo normativamente deputato a svolgere compiti di consulenza giuridica esclusivamente in favore del Ministro, del Segretario generale e delle Direzioni generali e regionali del Ministero, ai sensi dell'articolo 4 del decreto del Presidente della Repubblica 6 luglio 2001, n. 307 e successive modificazioni, ritiene tuttavia di prendere in esame il dubbio giuridico sollevato, in considerazione della sua portata generale e delle rilevanti ricadute applicative. A tal fine, anche in considerazione della necessità di assicurare l'uniformità dei comportamenti dell'Amministrazione sul territorio nazionale, copia di tutta la corrispondenza concernente il tema in esame viene trasmessa con la presente al Segretario generale.

Tanto premesso, al quesito deve darsi risposta negativa.

E invero, le ragioni per le quali si è ritenuto, nel richiamato parere prot. n. 21879 del 5 dicembre u.s., di escludere la prelazione in favore degli enti territoriali in caso di alienazione di beni culturali appartenenti allo Stato non appaiono estensibili alla diversa ipotesi in cui si faccia questione della vendita di un bene culturale appartenente a un ente territoriale.

Come evidenziato nel ripetuto parere, il potere di acquistare in via di prelazione i beni culturali oggetto di alienazione attiene alla funzione di tutela del patrimonio culturale, riservata allo Stato. Proprio per tale ragione, l'esercizio del medesimo potere di acquisto coattivo spetta agli enti territoriali solo in quanto configurabile in capo allo Stato ed esclusivamente dopo che quest'ultimo abbia rinunciato ad avvalersene. In tale prospettiva, non può coerentemente ipotizzarsi la sussistenza della prelazione culturale in favore degli enti territoriali rispetto a immobili del demanio culturale statale, poiché per questi non è ovviamente configurabile, a monte, una prelazione dello stesso Stato alienante.



*Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo*

## UFFICIO LEGISLATIVO

Ove, invece, il bene debba essere ceduto da un soggetto diverso dallo Stato, non può affatto affermarsi che l'autorizzazione all'alienazione escluda di per sé la possibilità di esercitare la prelazione. Ciò in quanto l'autorizzazione di che trattasi presuppone un giudizio – da esplicitarsi puntualmente nel relativo provvedimento, nel rispetto di tutte le condizioni previste dall'articolo 55 del Codice – concernente la compatibilità del trasferimento della proprietà rispetto alle esigenze di tutela e di valorizzazione del bene. Il rilascio di tale atto di assenso, pertanto, non esclude l'eventualità che lo Stato o un ente territoriale diverso dall'alienante ritengano di preminente interesse l'acquisto del medesimo immobile. E ciò non solo per ragioni attinenti al miglioramento delle condizioni di tutela – certamente meglio garantite dalla permanenza del bene alla mano pubblica – ma anche eventualmente per fini di valorizzazione e di incremento della pubblica fruizione, cui i beni del demanio culturale sono prioritariamente destinati.

Elementi di segno contrario rispetto a tali conclusioni non possono trarsi né dal tenore né dalla ratio del richiamato articolo 11-*quinquies* del decreto legge n. 203 del 2005, costituente la base normativa dell'operazione di dismissione del patrimonio immobiliare pubblico di cui si tratta.

Sotto il primo profilo, la disposizione in parola non contiene alcun riferimento testuale, espresso o implicito, alla c.d. prelazione culturale, la quale, con ogni evidenza, non appare riconducibile nel novero dei *diritti di prelazione spettanti a terzi*, destinati a venir meno per effetto della vendita e anche in caso di rivendita, ai sensi del comma 2 del richiamato articolo 11-*quinquies*. Quest'ultima previsione appare, invero, pianamente riferibile alle varie fattispecie ipotizzabili di prelazioni legali o negoziali in favore di terzi, e non di certo al potere di acquisto coattivo, da parte dello Stato e degli enti territoriali, del bene culturale oggetto di trasferimento, nell'esercizio delle funzioni costituzionali di tutela e valorizzazione del patrimonio culturale.

Per altro verso, neppure può sostenersi che la facoltà di esercitare la prelazione sia esclusa dalla finalità stessa della previsione normativa, avente ad oggetto la dismissione massiva di immobili pubblici. Ciò in quanto l'istituto della c.d. prelazione culturale ha portata generale e costituisce diretta attuazione dei principi fondamentali espressi dall'articolo 9 della Costituzione, non incompatibili e, in ogni caso, certamente preminenti rispetto alle finalità sottese alle disposizioni concernenti la dismissione del patrimonio immobiliare pubblico. Una eventuale eccezione a tale regola avrebbe dovuto, dunque, essere posta esplicitamente e, anche in tale caso, non si sarebbe sottratta a possibili censure di legittimità costituzionale. Appare, infatti, irragionevole, oltre che incompatibile con il rilievo primario dell'interesse culturale, consentire che la scelta di un ente territoriale di dismettere un bene culturale precluda ogni intervento dello Stato o di altro ente territoriale finalizzato a mantenere l'immobile alla mano pubblica, in ragione dei suoi caratteri di pregio.

In conclusione, questo Ufficio ritiene che sussista il potere dello Stato e degli enti territoriali di esercitare la prelazione in occasione dell'alienazione massiva di beni appartenenti a un ente territoriale, ai sensi dell'articolo 11-*quinquies* del decreto legge n. 203 del 2005.

IL CAPO DELL'UFFICIO

Cons. Paolo Carpentieri