



Ministero della cultura

DIPARTIMENTO PER LA TUTELA DEL PATRIMONIO CULTURALE –DIT

Direzione generale

Archeologia belle arti e paesaggio

Servizio III

Alla Soprintendenza Speciale ABAP di Roma

A tutte le Soprintendenze ABAP

e p.c.

Al Dipartimento per la tutela del patrimonio culturale

Allegati: n. 3

CIRCOLARE

Oggetto: Alienazione a titolo oneroso di beni culturali immobili appartenenti allo Stato, alle Regioni e agli altri Enti pubblici territoriali. Precisazioni in merito al diritto di prelazione.

Si rende noto a codeste Soprintendenze il parere del Dipartimento per la tutela del patrimonio culturale prot. n. 7454 del 03/11/2025 (All. 1) e si richiama l'attenzione sul parere dell'Ufficio Legislativo prot. n. 22830 del 18/12/2013 (All. 2), a suo tempo diramato con circolare del Segretariato Generale n. 3 del 21/01/2014 (All. 3).

In particolare, si evidenzia quanto segue.

- **Alienazione a titolo oneroso di beni culturali immobili appartenenti allo Stato**

In caso di alienazione a titolo oneroso di beni culturali immobili appartenenti allo Stato non si configura il diritto di prelazione in favore degli altri Enti pubblici territoriali, ai sensi degli artt. 60-62 del D. Lgs. n. 42/2004, per le motivazioni espresse dall'Ufficio Legislativo, che si riportano di seguito.

Il diritto di prelazione, ai sensi dell'art. 60, comma 1, del D. Lgs. n. 42/2004, è una funzione attribuita esclusivamente allo Stato; solo allorché lo Stato vi rinunci, tale facoltà può essere trasferita agli Enti pubblici territoriali, ai sensi dell'art. 62, comma 3, del D. Lgs. n. 42/2004. Da questo principio discende la non configurabilità di un diritto di prelazione degli Enti pubblici territoriali nei confronti di beni immobili che lo Stato abbia deciso di alienare – e dei quali abbia autorizzato la vendita – dal momento che, a monte, non è configurabile una prelazione culturale statale rispetto allo stesso Stato alienante.



**MINISTERO
DELLA
CULTURA**

DIPARTIMENTO PER LA TUTELA DEL PATRIMONIO CULTURALE –DIT

Direzione generale Archeologia belle arti e paesaggio

Servizio III – “Tutela del patrimonio storico, artistico e architettonico”

Via di San Michele 22, 00153 Roma – TEL. 06.6723.4293

PEC: dg-abap.servizio3@pec.cultura.gov.it PEO: dg-abap.servizio3@cultura.gov.it



Ministero della cultura

DIPARTIMENTO PER LA TUTELA DEL PATRIMONIO CULTURALE –DIT

Direzione generale

Archeologia belle arti e paesaggio

Servizio III

Ne consegue che, in caso di alienazione a titolo oneroso di beni culturali immobili da parte dello Stato (Agenzia del Demanio), la Soprintendenza - una volta ricevuta la denuncia di trasferimento ai sensi dell'art. 59 del D. Lgs. n. 42/2004 - deve solo prenderne atto e non deve procedere alla comunicazione agli Enti pubblici territoriali prevista dall'art. 62, comma 1, del D. Lgs. n. 42/2004, trattandosi di atti non soggetti a prelazione.

Per le stesse ragioni, l'atto di alienazione non è soggetto alla condizione sospensiva di cui all'art. 61, comma 4, del D. Lgs. n. 42/2004, pertanto L'Agenzia del Demanio può procedere alla consegna del bene alla parte acquirente senza attendere la decorrenza dei sessanta giorni di cui all'art. 61, comma 1.

Le stesse considerazioni valgono anche nel caso in cui lo Stato (Agenzia del Demanio) è parte acquirente.

Resta inteso che gli Enti pubblici territoriali, se interessati all'acquisto del bene, possono esercitare il diritto previsto dalla Legge n. 311/2004, art. 1, comma 437, per cui, in caso di alienazione di beni immobili di proprietà dello Stato, "è riconosciuto in favore delle Regioni e degli Enti locali territoriali, sul cui territorio insistono gli immobili in vendita, il diritto di opzione all'acquisto entro il termine di quindici giorni dal ricevimento della determinazione a vendere comunicata dall'Agenzia del Demanio prima dell'avvio delle procedure. In caso di vendita con procedure ad offerta libera, spetta in via prioritaria alle Regioni e agli Enti locali territoriali il diritto di prelazione all'acquisto, da esercitare nel corso della procedura di vendita".

- **Alienazione a titolo oneroso di beni culturali immobili appartenenti alle Regioni, alle Province, alle Città metropolitane e ai Comuni**

Diversamente, nel caso di vendita di un bene culturale da parte di un soggetto diverso dallo Stato, inclusi gli Enti pubblici territoriali, rimane integro il potere statale di esercitare il diritto di prelazione, o di trasferirlo ad altri Enti territoriali se diversi dall'alienante. A riguardo l'Ufficio Legislativo ha precisato ulteriormente che *"ove 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'art. 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"*.



DIPARTIMENTO PER LA TUTELA DEL PATRIMONIO CULTURALE –DIT

Direzione generale Archeologia belle arti e paesaggio

Servizio III – "Tutela del patrimonio storico, artistico e architettonico"

Via di San Michele 22, 00153 Roma – TEL. 06.6723.4293

PEC: dg-abap.servizio3@pec.cultura.gov.it PEO: dg-abap.servizio3@cultura.gov.it



Ministero della cultura

DIPARTIMENTO PER LA TUTELA DEL PATRIMONIO CULTURALE –DIT

Direzione generale

Archeologia belle arti e paesaggio

Servizio III

Pertanto, in caso di alienazione a titolo oneroso di beni culturali immobili appartenenti alle Regioni, alle Province, alle Città metropolitane e ai Comuni, si applicano pienamente le disposizioni di cui agli artt. 60-62 del D. Lgs. n. 42/2004 per l'esercizio del diritto di prelazione.

Si raccomanda a codeste Soprintendenze l'osservanza delle disposizioni di cui alla presente circolare, per assicurare l'uniformità dell'operato di codesti Uffici a livello nazionale.

La Dirigente del Servizio III

Arch. Cristina Bartolini

IL DIRETTORE GENERALE

dott. Fabrizio MAGANI



DIPARTIMENTO PER LA TUTELA DEL PATRIMONIO CULTURALE –DIT

Direzione generale Archeologia belle arti e paesaggio

Servizio III – “Tutela del patrimonio storico, artistico e architettonico”

Via di San Michele 22, 00153 Roma – TEL. 06.6723.4293

PEC: dg-abap.servizio3@pec.cultura.gov.it PEO: dg-abap.servizio3@cultura.gov.it