



Dott. Gaetano Petrelli  
NOTAIO

Corso Cobianchi, 62 - Verbania (VB)

Tel. 0323.516881 - Fax 0323.581832

Cod.Fisc. PTR GTN 62D25 F848T P. IVA 01302980030

## CODICE DEI BENI CULTURALI

Con D. Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 (in Suppl. ord. alla G.U. n. 45 del 24.2.2004, e successivo comunicato di rettifica in G.U. n. 47 del 26.2.2004), in vigore dal 1° maggio 2004, è stato approvato il nuovo Codice dei beni culturali e del paesaggio. Si descrivono di seguito, sinteticamente, le norme di maggior rilevanza notarile:

- La nozione di beni culturali è contenuta negli artt. 2, 10 ed 11. In particolare:

a) - sono beni culturali le cose immobili e mobili che, ai sensi degli articoli 10 e 11, presentano interesse artistico, storico, archeologico, etnoantropologico, archivistico e bibliografico e le altre cose individuate dalla legge o in base alla legge quali testimonianze aventi valore di civiltà (art. 2, comma 2);

b) - sono beni immobili culturali le cose immobili 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 (art. 10, comma 1);

c) - sono altresì beni immobili culturali, quando sia intervenuta la dichiarazione prevista dall'articolo 13, le cose immobili che presentano interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico particolarmente importante, appartenenti a soggetti diversi da quelli indicati al comma 1 (diversi cioè dagli enti pubblici, e dagli enti privati senza scopo di lucro); nonché 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 (art. 10, comma 3);

d) - non sono soggette alla disciplina del Titolo I del Codice (e quindi anche le disposizioni su autorizzazione, denuncia e prelazione) i beni immobili la cui esecuzione non risalga ad oltre cinquanta anni (art. 10, comma 5).

- I beni immobili di proprietà di enti pubblici, territoriali e non, e di enti privati senza scopo di lucro (associazioni, fondazioni, enti ecclesiastici, ecc.), la cui esecuzione risalga ad oltre cinquanta anni, sono sottoposte alle disposizioni del Titolo I del Codice (quindi all'obbligo di autorizzazione) fino a quando non sia stata effettuata la verifica ad opera del Ministero dei beni ed attività culturali e relativi organi periferici (art. 12, comma 1); ciò a prescindere dalla sussistenza di caratteristiche intrinseche di "culturalità".

E' dubbio se rientrino nella definizione di "immobili", considerata la specificazione della "esecuzione" anteriore a 50 anni, i terreni (che pure potrebbero avere interesse culturale, ad esempio archeologico).

- Nel caso in cui la verifica dia esito negativo, i beni suddetti sono liberamente alienabili. Ove, invece, dia esito positivo, l'accertamento dell'interesse culturale costituisce dichiarazione ai sensi dell'articolo 13, ed il relativo provvedimento è trascritto presso l'ufficio dei registri immobiliari, con la conseguenza che i beni restano

definitivamente sottoposti alle disposizioni del Titolo I del codice (art. 12, comma 7).

- Per gli immobili appartenenti alle regioni e agli altri enti pubblici territoriali, nonché per quelli di proprietà di altri enti ed istituti pubblici, la verifica è avviata a richiesta degli enti interessati, che provvedono a corredare l'istanza con le schede descrittive dei singoli immobili (art. 12, comma 10; art. 27, comma 12, del d.l. 30 settembre 2003 n. 269, convertito in legge 24 novembre 2003 n. 326). Disposizioni attuative sono state emanate sul punto con D.M. 6 febbraio 2004 (in G.U. n. 52 del 3.3.2004).

- I beni immobili appartenenti a privati sono qualificati come culturali solo a seguito della dichiarazione, effettuata dalla competente Soprintendenza (artt. 13 ss.).

- 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; 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 Titolo I del Codice (e quindi, in particolare, delle disposizioni in tema di autorizzazione, e di denuncia del trasferimento dell'immobile) (art. 14, commi 1 e 4).

- Il provvedimento di dichiarazione è trascritto, su richiesta del soprintendente, nei registri immobiliari ed ha efficacia nei confronti di ogni successivo proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo (art. 15, comma 2).

- I beni culturali di cui all'articolo 10, comma 3, appartenenti ad enti pubblici o ad enti privati senza scopo di lucro, per i quali non sono state rinnovate e trascritte le notifiche effettuate a norma della legge 20 giugno 1909 n. 364, e della legge 11 giugno 1922 n. 778, sono sottoposti al procedimento di verifica di cui all'articolo 14; fino alla conclusione del procedimento medesimo, dette notifiche restano comunque valide. Conservano altresì efficacia le notifiche effettuate a norma degli articoli 2, 3, 5 e 21 della legge 1 giugno 1939 n. 1089, e a norma del d. lgs. 29 ottobre 1999 n. 490 (art. 128).

- I beni culturali appartenenti allo Stato, alle regioni e agli altri enti pubblici territoriali che rientrino nelle tipologie indicate all'articolo 822 del codice civile (beni demaniali) costituiscono il demanio culturale, e non possono essere alienati, né formare oggetto di diritti a favore di terzi, se non nei modi previsti dal Codice dei beni culturali (art. 53).

Più precisamente:

a) - sono inalienabili gli immobili e le aree di interesse archeologico; gli immobili riconosciuti monumenti nazionali con atti aventi forza di legge; gli immobili appartenenti ai suddetti enti pubblici territoriali, la cui esecuzione risalga ad oltre cinquanta anni, fino a quando non sia intervenuta, ove necessario, la sdemanializzazione a seguito del procedimento di verifica previsto dall'articolo 12; gli immobili appartenenti ai suddetti enti pubblici territoriali dichiarati di interesse particolarmente importante quali testimonianze dell'identità e della storia delle istituzioni pubbliche, collettive, religiose. Tutti questi beni possono, tuttavia, essere oggetto di trasferimento tra lo Stato, le regioni e gli altri enti pubblici territoriali (art. 54);

b) - gli altri beni culturali immobili appartenenti al demanio culturale, non rientranti tra quelli elencati nell'articolo 54 suddescritto, possono essere alienati con l'autorizzazione del Ministero (che comporta la sdemanializzazione dei beni culturali cui essa si riferisce) (art. 55).

- I beni culturali non demaniali degli enti pubblici, ed i beni culturali degli enti privati senza scopo di lucro, possono essere alienati previa autorizzazione del Ministero. La disposizione si applica anche alle costituzioni di ipoteca e di pegno ed ai negozi giuridici che possono comportare l'alienazione dei beni culturali ivi indicati (art. 56).

- Gli atti che trasferiscono, in tutto o in parte, a qualsiasi titolo, la proprietà o la detenzione di beni culturali sono denunciati alla competente Soprintendenza, entro trenta giorni dalla data dell'atto, ad opera dell'alienante a titolo oneroso o gratuito. Sono denunciati da parte dell'acquirente in caso di trasferimento avvenuto nell'ambito di procedure di vendita forzata o fallimentare ovvero in forza di sentenza che produca gli effetti di un contratto di alienazione non concluso. Sono denunciati dall'erede o dal legatario, in caso di successione a causa di morte. Per l'erede, il termine decorre dall'accettazione dell'eredità o dalla presentazione della dichiarazione ai competenti uffici tributari; per il legatario, il termine decorre dall'apertura della successione, salva rinuncia ai sensi delle disposizioni del codice civile. In nessun caso l'obbligo è posto a carico del notaio. La denuncia, contenente tutte le indicazioni prescritte all'art. 59, comma 4, deve essere sottoscritta dalle parti dell'atto (e non dal notaio) (art. 59).
- Il Ministero, la regione o l'altro ente pubblico territoriale interessato, hanno facoltà di acquistare in via di prelazione i beni culturali alienati a titolo oneroso al medesimo prezzo stabilito nell'atto di alienazione (art. 60). La prelazione è esercitata nel termine di sessanta giorni dalla ricezione della denuncia o, se questa è tardiva, entro centoottanta giorni; entro tale termine il provvedimento di prelazione deve essere notificato alle parti; nel frattempo, l'atto di alienazione rimane condizionato sospensivamente (*condicio iuris*) all'esercizio della prelazione e all'alienante è vietato effettuare la consegna della cosa (art. 61). Il soprintendente, ricevuta la denuncia di un atto soggetto a prelazione, ne dà immediata comunicazione alla regione e agli altri enti pubblici territoriali nel cui ambito si trova il bene; il Ministero, qualora non intenda esercitare la prelazione, ne dà comunicazione, entro quaranta giorni dalla ricezione della denuncia, all'ente interessato, il quale ha tempo per i successivi venti giorni (sessanta giorni complessivi dalla denuncia) per esercitare la prelazione (art. 62).
- Le alienazioni, le convenzioni e gli atti giuridici in genere, compiuti contro i divieti stabiliti dalle disposizioni del Titolo I della Parte seconda, o senza l'osservanza delle condizioni e modalità da esse prescritte, sono nulli, salva la facoltà del Ministero di esercitare la prelazione (art. 164).
- È punito con la reclusione fino ad un anno e la multa da euro 1.549,50 a euro 77.469, chiunque, senza la prescritta autorizzazione, aliena i beni culturali indicati negli articoli 55 e 56 (appartenenti ad enti pubblici o enti privati senza scopo di lucro); chiunque, essendovi tenuto, non presenta, nel termine indicato all'articolo 59, comma 2, la denuncia degli atti di trasferimento della proprietà o della detenzione di beni culturali; l'alienante di un bene culturale soggetto a diritto di prelazione che effettua la consegna della cosa in pendenza del termine previsto per l'esercizio della prelazione (art. 173).
- Fino all'emanazione dei decreti e dei regolamenti previsti dal Codice dei beni culturali, restano in vigore, in quanto applicabili, le disposizioni dei regolamenti approvati con r.d. 2 ottobre 1911 n. 1163, e r.d. 30 gennaio 1913 n. 363, e ogni altra disposizione regolamentare attinente (art. 130). Di particolare rilevanza, nel regolamento del 1913, le disposizioni (artt. 60 e 61) che prevedono - in caso di espropriazione forzata - l'obbligo a carico di colui che "promuove la vendita" - di inserire nell'avviso d'asta notizia del vincolo culturale cui il bene è sottoposto. Poiché l'avviso, in caso di delega ai notai *ex lege* 302/1998, è redatto dal notaio, è da ritenersi che a quest'ultimo incomba il relativo obbligo.