

# Relazione tenuta al Seminario Beni Culturali 21-22 novembre 2008 Genova

Seminario di Studi

Regime e circolazione giuridica dei beni immobili culturali

Genova 21 e 22 Novembre 2008

## **PROFILI DELLE IMPOSTE INDIRETTE NELLA CIRCOLAZIONE DEI BENI CULTURALI - AUTORIZZAZIONE ALL'ALIENAZIONE - CONFERIMENTO DI BENE CULTURALE IN SOCIETA'**

Sommario:

- \* Profili dell'imposizione fiscale indiretta in materia di circolazione di beni culturali
- \* La 'nuova' autorizzazione all'alienazione di beni culturali
- \* Conferimento di bene culturale in società e diritto di prelazione artistica
- \* Appendice Normativa

di Adriano Pischetola

Sommario: 1. Profili dell'imposizione fiscale indiretta. 1.1. Trasferimenti a titolo gratuito. 1.2. Trasferimenti a titolo oneroso. 1.3 Le imposte ipotecaria e catastale. 1.4 La fattispecie particolare del trasferimento a titolo oneroso di 'beni paesaggistici' di notevole interesse pubblico. 2. La recente novella legislativa - Premessa. 3. Alienazione dei beni immobili culturali demaniali (segue: in particolare l'alienabilità condizionata) 4. Alienazione di altri beni immobili culturali pubblici e di immobili culturali in mano 'privata'. 5. L'ipotesi particolare della dismissione di immobili pubblici. 6. Conferimento di bene culturale in società e diritto di prelazione artistica. 7. Appendice normativa

1. Profili dell'imposizione fiscale indiretta in materia di circolazione di beni culturali

La griglia di disposizioni di carattere fiscale in materia di imposte indirette che hanno riguardo ai beni culturali oggetto di trasferimenti a titolo gratuito od oneroso è notevolmente articolata; ragion per cui risulta opportuna una loro distinta disamina, trattando inoltre in modo separato e specifico delle imposte ipotecaria e catastale dovute in relazione ai detti trasferimenti.

### 1.1. Trasferimenti a titolo gratuito

In essi sono ricomprese le successioni, le donazioni, gli atti di liberalità non donativi e in generale gli atti a titolo gratuito .

Dopo la reintroduzione della neo-imposta di successione/donazione l'argomento di che trattasi ha ripreso pieno vigore.

In particolare la circostanza che il bene immobile caduto in successione sia 'culturale' o meno è di estremo rilievo ai fini di tale imposta, dovendosi ritenere che solo nel primo caso esso sia escluso dall'attivo ereditario; semprechè

- a) il vincolo sia stato imposto prima dell'apertura della successione
- b) siano stati assolti gli obblighi di conservazione e protezione
- c) venga prodotta attestazione conforme rilasciata dall'autorità preposta alla tutela del vincolo da allegare alla denuncia di successione, previa predisposizione di un inventario con una descrizione analitica dei beni culturali.

Nonostante la reistituzione di cui si diceva, non è possibile, giusta il disposto dell'art. 39 del T.U. n. 346/1990, effettuare il pagamento anche delle imposte ipotecaria e catastale mediante cessione allo Stato di beni culturali vincolati o non vincolati, nonché di opere di autori viventi o eseguite da non più di cinquant'anni.

Infatti l'attuale meccanismo di 'autoliquidazione' di dette imposte impedisce di ritenere praticabile quella modalità di pagamento. Essa presupponeva - come si ricorderà - la formulazione di una proposta sottoscritta a pena di nullità da tutti gli eredi o dal legatario, che interrompeva il termine per il pagamento stesso<sup>1</sup>; e questo andava effettuato entro sessanta giorni dalla notificazione della liquidazione da parte dell'Ufficio competente<sup>2</sup>. Tutto ciò, nell'attuale sistema di autoliquidazione delle imposte ipotecaria e catastale, è di fatto inattuabile, decorrendo il termine del pagamento già dal momento dall'apertura della successione e dovendosi provvedere al pagamento dell'imposta autoliquidata a prescindere da qualsiasi notificazione.<sup>3</sup>

In caso di donazione, altra liberalità o atto gratuito fra vivi aventi ad oggetto beni culturali, invece, risulta applicabile alle fattispecie di che trattasi la sola imposta in misura fissa, stabilita dall'art. 59 del T.U. n. 346/90, e ciò indipendentemente dal valore della donazione e dal tipo di soggetto beneficiario. L'agevolazione è concessa solo se si tratta di beni vincolati anteriormente alla stipula della donazione e siano stati assolti i conseguenti obblighi di conservazione e protezione. Il beneficiario dovrà esibire all'atto della registrazione un'attestazione dell'organo periferico del Ministero per i beni e le attività culturali, relativa all'esistenza del vincolo e all'assolvimento degli obblighi di conservazione e protezione. L'alienazione in tutto o in parte dei beni prima che sia decorso un quinquennio dall'apertura della successione e/o dalla donazione, il mutamento di destinazione degli immobili non autorizzato e il mancato assolvimento degli obblighi prescritti per consentire l'esercizio del diritto di prelazione dello Stato determinano la decadenza dai detti benefici (esclusione dall'attivo ereditario e, rispettivamente, applicazione

dell'imposta in misura fissa).

Resta in ogni caso possibile ottenere (ex artt. 25 e 56 T.U. n. 346/90) la riduzione dell'imposta ( laddove sia dovuta) al cinquanta per cento, se il bene culturale non risulta ancora vincolato al momento della stipula del trasferimento; anche in tale ipotesi dovrà essere prodotta un'attestazione dell'organo periferico del Ministero che certifichi l'esistenza delle caratteristiche di cui alla normativa in materia di beni culturali e si potrà verificare decadenza dai benefici ottenuti nelle fattispecie sopra ricordate.

#### 1.2. Trasferimenti a titolo oneroso

Sono disciplinati - quanto all'imposta di registro - dall'art. 1 della tariffa allegata al D.P.R. n. 131/86, che prevede per essi l'aliquota del 3%.

Condizioni imprescindibili per l'applicazione di detta aliquota sono:

a) se il bene è già vincolato:

a1) la dichiarazione nell'atto di acquisto da parte dell'acquirente degli estremi del vincolo afferente il bene culturale acquistato in base alle risultanze dei pubblici registri;

b) se il bene non è ancora vincolato:

b1) la produzione - all'atto della registrazione - di un'attestazione, da rilasciarsi da parte dell'autorità competente in materia di tutela di beni culturali, da cui risulti che è in corso la procedura per l'imposizione del vincolo, salvo revoca dell'agevolazione in commento qualora, entro il termine di due anni dalla data di registrazione dell'atto, non sia documentata l'avvenuta sottoposizione del bene al vincolo; rimane peraltro salva la facoltà per il contribuente di richiedere il rimborso dell'imposta percetta in più qualora il ritardo del rilascio della documentazione oltre il biennio non sia imputabile alla sua volontà, bensì alla condotta della P.A.4.

Si verifica decadenza dall'agevolazione concessa in caso di:

a) alienazione, anche parziale, del bene acquistato prima dell'adempimento degli obblighi di conservazione e protezione;

b) mutamento di destinazione del bene senza la prescritta autorizzazione da parte dell'autorità competente;

c) mancato assolvimento degli obblighi di legge per consentire l'esercizio del diritto di prelazione artistica sull'immobile acquistato.

Si potrebbe porre il legittimo dubbio se l'agevolazione di cui qui si parla (così almeno la definisce espressamente il legislatore) trovi applicazione anche alla fattispecie dell'acquisto di un bene culturale per il quale si sia compiuta la procedura di sottoposizione al vincolo (regolarmente notificato), ma questo non risulti per avventura ancora trascritto, ipotesi questa che non figura tra quelle espressamente disciplinate nel T.U.R.

In verità la questione è stata già affrontata (e risolta positivamente) dalla P.A. in relazione all'acquisto di beni culturali bensì vincolati ai sensi della legge 20 giugno 1909 n. 364, ma per i quali non si era provveduto da parte dell'Amministrazione per i beni culturali alla trascrizione del relativo vincolo nei registri immobiliari, e ciò per il semplice motivo per cui la legge ora ricordata non prevedeva alcun adempimento pubblicitario (a differenza delle successive leggi in materia di beni culturali)5.

Ebbene, in relazione a questa fattispecie, è stato rilevato in una Nota ministeriale dell'85 che "l'acquirente ha l'onere di indicare gli estremi della trascrizione soltanto nell'ipotesi in cui la formalità sia stata già effettuata, ma non può, in ogni caso, essergli ascritto l'onere di effettuare la trascrizione stessa, in quanto egli è carente del diritto di richiederla al Conservatore;"6 gravando tale onere solo sulla Pubblica Amministrazione e non già sul proprietario, possessore o detentore del bene culturale.

Queste conclusioni - ad avviso di chi scrive - non possono non ritenersi valide ed utilizzabili anche in relazione a beni vincolati ai sensi della vigente normativa in materia di beni culturali, laddove per ipotesi risulti tuttora che la trascrizione non sia stata eseguita. Ed infatti, pur in mancanza della puntuale esecuzione della pubblicità immobiliare, è innegabile che il bene culturale resti in ogni modo sottoposto alla disciplina di tutela stabilita dalla legge, essendo pertanto legittimo pensare di poter applicare al relativo atto di trasferimento lo stesso trattamento fiscale previsto per i beni vincolati per i quali si sia regolarmente adempiuta la procedura pubblicitaria7.

Per dimostrare poi che il bene è comunque vincolato, potrebbe essere sufficiente produrre un'apposita attestazione rilasciata dall'Amministrazione per i beni culturali, da cui possa emergere magari anche la circostanza della ineseguita trascrizione per giustificare la mancata menzione nell'atto di trasferimento8.

Ma - ahimè! - pare che l'A.F. proprio non voglia condividere questa prospettiva.

Basta avere riguardo a quanto enunciato dall'Agenzia delle Entrate nella risoluzione 47/E del 15 febbraio 2008.

La fattispecie era relativa all'acquisto ad un'asta di un immobile culturale di proprietà di un ente pubblico (segnatamente della Provincia). La trascrizione nei registri immobiliari del vincolo artistico, pur comunicato all'ente già proprietario con raccomandata con ricevuta di ritorno ed imposto nell'anno 1976, non era stata mai eseguita; ma ciò, secondo la soluzione proposta dall'interpellante, non avrebbe dovuto escludere l'applicazione del trattamento fiscale agevolato nell'acquisto. Infatti, a suo giudizio, nel sistema normativo come già delineato dalla legge n.1089/39 vigente all'epoca della imposizione del vincolo, si prevedeva un differente

procedimento per l'imposizione stessa, in funzione della natura giuridica pubblica o privata del soggetto proprietario dei beni da sottoporre al vincolo. Mentre un bene di proprietà privata era vincolato tramite l'emissione di un decreto ministeriale da notificare al proprietario e da trascrivere nei registri immobiliari, nel caso di beni di proprietà di enti pubblici, spettava a questi ultimi l'obbligo di presentare alla competente Soprintendenza l'elenco dei beni di loro proprietà che avevano interesse artistico; e a seguito di tale comunicazione, la Soprintendenza si limitava a notificare agli enti proprietari la sussistenza o meno del vincolo con lettera raccomandata con ricevuta di ritorno.

Di guisa che, secondo - ripetesi - l'opinione dell'interpellante, la mancata trascrizione del vincolo, in quanto non prevista dalle norme vigenti all'epoca della sua imposizione, non sarebbe stata ostativa ai fini del trattamento fiscale agevolato.

In contrario avviso invece l'Agenzia delle Entrate, non pronunciandosi sul differente regime previgente, ha precisato che l'attuale quadro normativo (che si desume sia dal Codice Urbani quanto, sul piano fiscale, dal TU n.131/86) fa intendere chiaramente che il legislatore subordini il riconoscimento dell'agevolazione tributaria in modo essenziale alla esecuzione della formalità pubblicitaria del vincolo nei registri immobiliari, in ogni caso.

In particolare, ha rilevato l'Agenzia, "la sussistenza del vincolo può emergere tanto dall'esito favorevole del procedimento di verifica dell'interesse culturale, soggetto ex se a trascrizione, quanto dalle condizioni e dalle prescrizioni contenute nella autorizzazione rilasciata dal Ministero, necessaria ai fini dell'alienazione e soggetta anch'essa alla trascrizione".

Non pare peraltro superfluo rilevare che l'Agenzia, nella ricordata risoluzione, non si sia pronunciata sul merito delle osservazioni formulate dall'interpellante riferite, come detto, alla particolare disciplina di pubblicità del vincolo stabilita dalla normativa previgente in riferimento ai beni di proprietà privata da un lato e pubblica dall'altro. Soprattutto non pare che abbia spiegato come mai, se il regime agevolato viene ritenuto applicabile dallo stesso legislatore fiscale anche alla fattispecie del trasferimento del bene per il quale il vincolo culturale non risulti ancora imposto (sia pure a certe condizioni), non sia poi possibile invocare tale regime laddove il vincolo risulti imposto, ma, per inadempimento o per ritardo della P.A. che vi è tenuta, non risulti eseguita correttamente la pubblicità nei registri immobiliari.

Infine con altra Risoluzione del 20 ottobre 2008 m.393/E, l'Agenzia ha avuto modo di confermare un principio che in realtà pare già abbastanza ovvio di per sé. E cioè, che la cessione di immobili soggetti a vincolo (nella fattispecie si trattava di un bene strumentale classificato in categoria D/1 nonché di un'abitazione non pertinenziale classificata in categoria A/3) da parte di un soggetto passivo IVA a favore di una Regione e da questa acquisiti per effetto dell'esercizio del diritto di prelazione ad essa spettante, non altera il regime fiscale previsto in generale per le cessioni di siffatti beni a favore di un soggetto che acquista senza agire nell'esercizio di impresa, arte o professione (come appunto la Regione). Sicché la cessione del bene strumentale, ai sensi dell'art. 10 n.8-ter) lett.c) sconta l'ordinaria imposta IVA e quella dell'abitazione è esente da tale imposta (quindi soggetta ad ordinarie imposte di registro, ipotecaria e catastale) ai sensi del n.8-bis) del medesimo art. 10. Insomma l'eventuale esercizio della prelazione da parte di uno dei soggetti pubblici aventi diritto non influenza in alcun modo il trattamento fiscale afferente i beni acquisiti, pur se trattasi di beni culturali vincolati.

### 1.3 Le imposte ipotecaria e catastale.

Esse trovano applicazione in relazione sia ai trasferimenti a titolo gratuito che a quelli a titolo oneroso.

Riguardo ai primi, pur non concorrendo il bene culturale a formare l'attivo ereditario (in caso di trasferimenti successivi) e applicandosi solo l'imposta di donazione in misura fissa in caso di trasferimenti gratuiti tra vivi, ciò non esclude la imponibilità secondo i criteri ordinari ai fini delle imposte di che trattasi. Di recente la Cassazione (con sent. n. 8977 del 16 aprile 2007) ha statuito che la 'parametrazione' - voluta dal legislatore all'art. 2 del T.U. n.347/90 - della base imponibile per l'applicazione delle imposte ipotecaria e catastale a quella che è definita o definibile nell'ambito di volta in volta dell'imposta di registro o di successione/donazione non significa che vengano applicati anche i medesimi meccanismi impositivi: quindi è ben possibile che al trasferimento gratuito di un bene culturale (del tutto neutro ai fini dell'imposta di successione o inciso con la sola imposta in misura fissa in caso di trasferimento gratuito fra vivi) vengano poi applicate l'imposta ipotecaria e catastale in misura ordinaria, sia pure con riferimento ad una base imponibile calcolata con i criteri valutativi propri dell'imposta di successione/donazione. Nè, in caso di trasferimenti gratuiti, si rinvergono particolari disposizioni agevolative

Riguardo invece ai trasferimenti a titolo oneroso dei beni culturali, va detto che una interpretazione letterale delle norme contenute nel T.U. n.347/90 (cfr. la nota all'art. 1 della Tariffa allegata al T.U. e l'art. 10 comma 2) potrebbe condurre a ritenere che sia dovuta l'imposta ipotecaria e catastale in misura fissa. Ciò in quanto queste norme stabiliscono che " le vulture eseguite in dipendenza ... degli atti di cui all'art. 1, comma 1, quarto e quinto periodo, della tariffa, parte prima, allegata al testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro" scontano l'imposta in misura fissa e così pure la nota all'art. 1 della tariffa allegata al detto testo unico contiene un rinvio di analogo contenuto. Sennonché l'A.F. mostra notevoli resistenze a condividere questa impostazione. Ed infatti con circolare 14 giugno 2002 n.52/E 9 ha precisato che in realtà il rinvio va fatto al quinto e sesto comma (e non

già al quarto e quinto comma) dell'art. 1 comma 1 della tariffa allegata al TU dell'imposta di registro (e quindi ad ipotesi diverse da quella del trasferimento di beni culturali). Ciò in quanto per effetto di sopravvenute modifiche legislative è stato aggiunto un periodo nel detto articolo 1 e quelli che prima erano il quarto ed il quinto comma in realtà devono ora intendersi il quinto ed il sesto, non essendo stata apportata alcuna coerente modifica dal legislatore negli altri testi normativi che ai detti commi di quell'articolo fanno rinvio e richiamo.

Tuttavia va qui rilevato che alcune Commissioni tributarie, e qualcuna pur dopo la ricordata risoluzione, si sono espresse nel senso di ritenere possibile l'applicazione delle imposte al vaglio in misura fissa nei trasferimenti a titolo oneroso supponendo che, se la volontà del legislatore fosse stata diversa da quella riportata nei citati articoli del TU n.347, sarebbe stata enunciata - magari rettificando il difettoso coordinamento normativo cui si alludeva.

E così la Commissione tributaria provinciale di Venezia, Sez. IX, con sentenza n. 12 del 16 marzo 2002, in quest'ordine di idee e pronunciandosi su di un ricorso fatto dal contribuente per vedere riconosciuta l'applicazione delle imposte ipotecaria e catastale in misura fissa, ha stabilito che "la Commissione rileva l'inattendibilità delle conclusioni fatte dall'ufficio e, per converso, ritiene convincenti le argomentazioni svolte dalla ricorrente, tenuto conto che le stesse, relativamente alle imposte ipotecarie e catastali nella misura fissa, trovano puntuale riscontro nella vigente legislazione in materia, peraltro dettagliatamente richiamata nell'impugnazione".

E analogamente vedansi le sentenze della Commissione tributaria provinciale di Venezia del 1° gennaio 2004 (n. 52/01/2004 e n. 14/13/04) e della Commissione tributaria regionale del Veneto (sentenze n. 9/30/2005 e n. 9/3/2005).

Segnatamente nella sentenza della Commissione tributaria provinciale di Venezia, n. 52/01/2004, si legge come "alla luce del preciso richiamo operato dalla legge non sia possibile all'interprete attribuire a tale richiamo una diversa portata, andando a trarre ispirazione da quella che doveva essere l'effettiva volontà del legislatore: a fronte della puntualità del richiamo, una interpretazione che andasse a ricercare ratio e volontà dell'originario estensore della norma aprirebbe la porta a tutta una serie di ulteriori opinabili interpretazioni che creerebbero possibili ulteriori incertezze.

Onde evitare tale effetto questa Commissione ritiene, pertanto, di dover privilegiare l'aspetto letterale.

E, in conseguenza dell'interpretazione letterale, così come operabile in base all'inequivocabile richiamo effettuato dalla nota dell'art. 1 della Tariffa allegata al D.Lgs. n. 347/1990 e dall'art. 10, comma 2, ultimo periodo, dello stesso decreto legislativo, le imposte ipotecarie e catastali relative a trasferimenti che abbiano per oggetto la proprietà di immobili riconosciuti di interesse storico artistico vanno applicate in misura fissa".

Analoga prospettiva si coglie in altra sentenza, stavolta della Commissione tributaria regionale del Veneto (Sez. XXX, n. 74 del 27 settembre 2004, depositata il 7 febbraio 2005) secondo cui "si rileva che se il legislatore avesse voluto porre rimedio ad una errata stesura della norma avrebbe avuto diversi anni di tempo. Ciò non è avvenuto".

Anche in dottrina si ritiene legittima l'applicazione delle dette imposte in misura fissa, invocando una interpretazione quanto più fedele alla lettera dei dati normativi e quindi il rispetto del principio della certezza dei rapporti giuridici (che risulterebbe incrinata accogliendo l'orientamento restrittivo dell'A.F.), e soprattutto ipotizzando che anche per queste imposte possano ricorrere gli stessi presupposti per l'applicazione del regime di favore stabiliti in materia di imposta di registro.

Ma, come si è sopra accennato, non pare che l'Agenzia delle Entrate abbia finora recepito le conclusioni cui sono pervenute la giurisprudenza tributaria e la dottrina sopra ricordate.

1.4 La fattispecie particolare del trasferimento a titolo oneroso di 'beni paesaggistici' di notevole interesse pubblico.

Con Risoluzione dell'Agenzia delle Entrate del 23/03/2007 n. 60 è stata ritenuta possibile l'applicazione dell'aliquota dell'imposta di registro, agevolata del 3%, per il trasferimento a titolo oneroso di beni 'paesaggistici' per i quali siano stato emanato il provvedimento di dichiarazione di notevole interesse pubblico dall'autorità competente, dichiarazione di cui è prevista la trascrizione nei registri immobiliari, ai sensi dell'articolo 140, comma 2 del Codice Urbani. L'agenzia ha precisato che l'agevolazione si rende applicabile alla richiesta di registrazione, previa esibizione della dichiarazione di notevole interesse pubblico o comunque della prova di avvio del relativo procedimento e sempreché il soggetto che effettua il trasferimento abbia tra le proprie finalità quella della conservazione di tali beni.

Si deve trattare non genericamente di beni immobili paesaggistici [sia pure] con cospicui caratteri di bellezza o singolarità geologica, o magari di ville, giardini e parchi che pure si distinguano per la loro non comune bellezza, bensì di immobili appartenenti a categorie di beni che siano espressamente dichiarati di notevole interesse pubblico dalle autorità competenti nelle forme previste dalla legge.

Il trattamento in parola si giustifica in quanto la legge 6 dicembre 1991 n.394 al 3° comma art.37 stabilisce che nel caso di trasferimenti delle cose di cui ai numeri 1) e 2) dell'articolo 1 della legge n. 1497 del 1939 effettuati da soggetti che abbiano fra le loro finalità la conservazione di dette cose si applica l'art. 5 della legge n.512/82 (quella che, per intendersi, ha introdotto con effetto dall'8 agosto 1982 l'aliquota agevolata dell'imposta di registro, prima

del 4% e poi - per effetto della legge n.488/99 - del 3%, come è attualmente).

Ora i n.ri 1) e 2) art. 1 della cit. legge n.1497/39 si riferiscono appunto a:

- 1) cose immobili che hanno cospicui caratteri di bellezza naturale o di singolarità geologica;
- 2) ville, giardini e parchi che, non contemplati dalle leggi per la tutela delle cose d'interesse artistico o storico, si distinguono per la loro non comune bellezza.

Come è noto tale categoria di beni di interesse paesaggistico e ambientale è stata prima recepita dall'articolo 139 del d.lgs. 29 ottobre 1999, n. 490 (nell'ambito del quale si prevedeva in relazione ad essi la compilazione di appositi elenchi, evidenziando l'iter per l'emissione del provvedimento di dichiarazione di notevole interesse pubblico) e poi nell'attuale c.d. Codice Urbani, per il quale, tra gli altri, "sono beni paesaggistici gli immobili e le aree indicati nell'art. 136, individuati ai sensi degli articoli da 138 a 141", e cioè in buona sostanza quei beni per i quali è prevista la procedura regionale da seguire per l'emanazione del provvedimento relativo alla dichiarazione di notevole interesse pubblico paesaggistico degli immobili ex art. 140. Da qui la ragione della necessità di tale dichiarazione per il trattamento agevolato di cui s'è detto.

2. La recente novella legislativa - Premessa

Dal 24 aprile 2008, per effetto del d.lgs. 26 marzo 2008 n.62 (pubblicato sulla GU. del 9 aprile 2008 n.84), che ha apportato talune modifiche alle disposizioni del cd. Codice dei beni culturali e paesaggistici approvato a suo tempo con d.lgs. 22 gennaio 2004 n.42 (d'ora in poi in breve 'Codice'), vige una disciplina dell'autorizzazione alla circolazione dei beni appartenenti allo Stato, alle regioni, ad altri enti pubblici, territoriali o meno, nonché a persone giuridiche private senza scopo di lucro (ivi compresi gli enti ecclesiastici civilmente riconosciuti) che si differenzia sotto taluni profili da quella prima in vigore.

Si cercherà di trattare nel presente contributo (soprattutto) di tali profili distintivi per apprezzare le mutazioni che ne discendono sul piano sistematico-positivo e su quello negoziale-operativo, con riferimento ai soli beni immobili.

3. Alienazione dei beni immobili culturali demaniali

In relazione agli immobili pubblici, va fatta una prima fondamentale distinzione tra immobili che rientrano nell'ambito del 'demanio culturale' (intendendosi per tali quelli che - come recita l'art. 53 del Codice - appartengano a Stato, regioni ed altri enti pubblici territoriali e figurino nelle tipologie indicate dall'art. 822 c.c.11) e immobili sia pure in mano pubblica che però non siano ricompresi in quell'ambito. Solo per i primi infatti e con specifico riferimento a taluni di essi, si può porre - come noto - un regime (ribadito dalla novella in commento) di 'assoluta inalienabilità', segnatamente con riguardo ad:

- a) immobili ed aree di interesse archeologico;
- b) immobili dichiarati monumenti nazionali a termini della normativa all'epoca vigente (risultando abbandonato il pregresso riferimento normativo agli "atti aventi forza di legge");
- c) immobili dichiarati di interesse particolarmente importante a causa del loro riferimento con la storia politica, militare, della letteratura, dell'arte, della scienza, della tecnica e dell'industria<sup>12</sup>. Per altri beni del demanio culturale e comunque per altri beni in mano pubblica non demaniali, invece, opera un regime di inalienabilità cd. 'provvisoria' (e cioè sino ad esaurimento del procedimento di verifica dell'interesse culturale, laddove non sia ancora certa l'attribuzione al bene alienando della qualifica 'culturale') o di alienabilità 'condizionata' (appunto in quanto l'alienazione è sottoposta alla condizione del rilascio dell'autorizzazione ministeriale disciplinata dagli artt. 55 e 56 del Codice).

Resta ferma - come già previsto dalla normativa prima in vigore - la esclusione dalle disposizioni dettate in materia di tutela dei beni culturali per i beni sottoposti a verifica della sussistenza del particolare interesse culturale<sup>13</sup>, laddove questa si sia conclusa con esito negativo; ma altresì per tali beni la libera alienabilità potrà solo derivare dal procedimento di sdemanializzazione, laddove necessario (se trattasi appunto di bene demaniale sia pure privo di interesse culturale). Ciò lo si desume dal fatto che l'art. 54 2° comma lett.a) secondo periodo - in caso di esito negativo - sancisce la libera alienabilità dei beni appartenenti a Stato, regioni o altri enti pubblici (territoriali o non) e riconosciuti 'non culturali', ma richiama nel contempo, fra l'altro, anche l'art. 12 comma 6 del Codice che a sua volta definisce liberamente alienabili le cose 'per le quali si sia proceduto alla sdemanializzazione'.

In caso di esito 'positivo' della esperita verifica, invece, il bene resta definitivamente ascritto alla categoria dei beni pubblici culturali con consequenziale inalienabilità assoluta (nella ipotesi - in verità remota - in cui ad es. la verifica abbia individuato nel bene la presenza di un interesse archeologico o comunque una caratteristica tale che lo faccia rientrare nel novero degli immobili demaniali assolutamente inalienabili ex art. 54 1° comma del Codice) o, più verosimilmente, con alienabilità 'condizionata' alla emanazione di un provvedimento autorizzativo.

(segue: in particolare l'alienabilità condizionata)

Al di fuori delle ricordate ipotesi di inalienabilità assoluta o provvisoria (in relazione alle quali pertanto non si può porre alcun problema di forme e modalità dell'autorizzazione ministeriale all'alienazione), il Codice, per effetto della novella, ora disciplina<sup>14</sup> più analiticamente i contenuti della richiesta di tale autorizzazione in relazione a beni culturali demaniali, contenuti che riecheggiano quelli già previsti dall'art. 7 del DPR 7 settembre 2000 n.283 (contenente il Regolamento di disciplina delle alienazioni di beni immobili del demanio storico ed artistico, poi abrogato dall'art. 184 del Codice), tra i quali:

- a) la destinazione del bene;
- b) le misure per assicurarne la conservazione;
- c) gli obiettivi di valorizzazione;
- d) le modalità di pubblica fruizione del bene.

Individua e specifica altresì<sup>15</sup> anche i fatti ostativi al rilascio dell'autorizzazione a fronte della divisata alienazione, quali il pregiudizio alla conservazione e alla fruizione pubblica e la incompatibilità con il carattere storico ed artistico del bene alienando; così come ribadisce il concetto 16 per il quale l'autorizzazione ad alienare comporta la sdemanializzazione del bene cui essa si riferisce.<sup>17</sup>

Ma soprattutto si reintroduce con il nuovo art. 55-bis nel sistema positivo ciò che prima era stato segnatamente statuito dall'ormai abrogato Regolamento del 2000 sopra ricordato e che era stato espunto dal legislatore del 2004 del Codice Urbani, vale a dire il concetto che le prescrizioni e le condizioni contenute nell'autorizzazione rilasciata per l'alienazione di immobili del demanio culturale (e da riportare doverosamente nell'atto traslativo oltre che da trascrivere nei registri immobiliari a cura del Soprintendente) vengano considerate oggetto di un' "obbligazione ai sensi dell'art. 1456 c.c." e di "apposita clausola risolutiva espressa". Si è fatto ammenda solo (rispetto al novero delle misure rafforzative di tale obbligazione già previste dal ricordato Regolamento) della clausola penale ex art. 1382 c.c., che obbligava l'inadempiente al versamento di una somma pari al 25% del prezzo a titolo di risarcimento, salvo il maggior danno subito dall'Ente alienante.

Di guisa che l'inserimento di una siffatta clausola risolutiva nell'atto di alienazione (così come la precisazione che le prescrizioni e condizioni formano oggetto di una specifica obbligazione per l'alienatario) appaiono - dopo la novella - soluzioni redazionali quanto meno opportune, che il rogante non indugerà ad adottare.

Devono intendersi pertanto coerentemente rivisitate le considerazioni sulla superfluità della previsione di detta clausola risolutiva formulate a suo tempo, all'indomani dell'entrata in vigore del Codice Urbani, con riferimento alle alienazioni di beni culturali soggette all'autorizzazione che qui ci occupa.<sup>18</sup>

Quid iuris nell'ipotesi di omessa trascrizione nell'atto - magari per mera dimenticanza - delle prescrizioni e condizioni stabilite nel provvedimento autorizzativo?

Nulla muta, sotto questo profilo, per effetto della novella, rispetto allo status quo ante.

Di certo, non si potrà ritenere integrata la inosservanza di quelle condizioni e "delle modalità prescritte dal Codice nel Titolo I" che farebbe scattare la grave sanzione di cui al temuto articolo 164 del Codice stesso<sup>19</sup>. Come altrove infatti già rilevato<sup>20</sup> - a parte il sempre possibile ricorso ad un atto integrativo che consentirebbe l'aggiunta degli elementi mancanti, da rendere pubblico nelle opportune forme anche nei confronti dei terzi e la cui stipula non appare impedita da alcuna norma cogente - l'eliminazione dell'atto per effetto della risoluzione 'di diritto' (come ora statuisce l'art. 55 - bis 2° comma) potrebbe discendere solo dall'inadempimento dell'obbligazione a carico dell'acquirente di prestare osservanza alle prescrizioni e condizioni di cui al provvedimento autorizzativo, non già dalla imperfetta o difettosa redazione tecnica dell'atto alienativo per insufficiente o mancata menzione delle prescrizioni e condizioni stesse.

4. Alienazione di altri beni immobili culturali pubblici e di immobili culturali in mano 'privata'  
La novella non sembra - prima facie - recare sensibili mutazioni di disciplina in ordine all'autorizzazione all'alienazione di immobili di titolarità di Stato, regioni e altri enti pubblici territoriali non facenti parte del demanio culturale, così come quelli di titolarità di soggetti pubblici diversi da Stato, regioni ed altri enti territoriali, ed infine di titolarità di persone giuridiche private senza fini di lucro, nel cui novero ora rientrano per espressa precisazione anche gli enti ecclesiastici civilmente riconosciuti (ex art. 1 quinto comma e art. 10 primo comma del Codice). In verità tale ultima specificazione parrebbe ridondante se solo si ha cura di riflettere che già ai sensi della legge n.222/85 (dettante Disposizioni sugli enti e beni ecclesiastici in Italia e per il sostentamento del clero cattolico in servizio nelle diocesi) è previsto che tali enti ecclesiastici siano quelli 'che hanno la personalità giuridica nell'ordinamento dello Stato' (ai sensi dell'art. 4); ciò nonostante nei dibattiti dottrinari antecedenti alla novella ci si chiedeva se la normativa di tutela in materia di beni culturali (ivi compresa l'autorizzazione di cui agli artt. 54 e ss. del Codice) dovesse trovare o meno applicazione anche con riferimento agli enti ecclesiastici, restando dubbia la loro appartenenza all'ambito delle 'persone giuridiche private'. Da qui l'esigenza della ricordata specificazione.

Anche per la richiesta di autorizzazione dei predetti beni culturali viene prescritta l'obbligatoria menzione:

- a) della indicazione della destinazione d'uso in atto;
- b) del programma delle misure necessaria ad assicurare la conservazione del bene
- c) della modalità di fruizione pubblica del bene;

non è invece richiesta - a differenza della istanza finalizzata ad ottenere l'autorizzazione all'alienazione di immobili pubblici demaniali - la indicazione degli obiettivi di valorizzazione (perseguitabili grazie alla divisata alienazione).

L'autorizzazione, parimenti, individua le prescrizioni e le condizioni in ordine alla misura di conservazione del bene e le condizioni di fruizione pubblica: condizioni tutte da riportare nell'atto di alienazione e soggette a trascrizione nei registri immobiliari su richiesta del soprintendente; ma - a differenza del regime che disciplina l'autorizzazione all'alienazione di

beni pubblici demaniali - non è previsto che tali condizioni formino oggetto di un'obbligazione ai sensi dell'art.1456 c.c. e quindi di un'apposita clausola risolutiva espressa da inserire in atto. Né tanto meno che il loro mancato adempimento possa comportare la risoluzione di diritto dell'alienazione ai sensi dell'art. 55-bis 2° comma del Codice.

5. L'ipotesi particolare della dismissione di immobili pubblici

Il nuovo art. 57-bis del Codice sembra porre nel nulla l'area di esenzione dalla necessità dell'autorizzazione già disegnata dai precedenti disposizioni di legge<sup>21</sup> in riferimento a fattispecie di dismissione di immobili in mano ad enti pubblici, anche territoriali<sup>22</sup>, nell'ambito di procedure di privatizzazione del patrimonio pubblico.

Infatti dispone in via generale che la disciplina in materia di autorizzazione ad alienare si applica anche "ad ogni procedura di dismissione o di valorizzazione e utilizzazione, anche a fini economici, di beni immobili pubblici di interesse culturale".

Ciò indubbiamente, in quanto disposto da una norma successiva rispetto a quella esonerativa e quindi per il principio dello "ius superveniens", comporta seri dubbi circa la permanenza di quell'area di esenzione, che era tutta ricostruita attorno alla sola esimente proprio dall'autorizzazione ministeriale di cui qui si discute e che invece lasciava in piedi, per quanto attiene agli altri segmenti essenziali (segnatamente l'obbligo di denuncia e il diritto di prelazione artistica, ove ne ricorressero i presupposti), la residua disciplina vincolistica in materia di beni culturali.

Ma è legittimo pensare che la novella in commento possa aver influito anche sulla materia di quelle peculiari alienazioni che si svolgono secondo le procedure della legge n.560/93.

Al qual riguardo è ben vero che l'art. 1 comma 3 di detta legge n.560 dispone che essa non trovi applicazione qualora trattasi di immobili soggetti a vincoli culturali (lasciando così ad intendere che dall'ambito applicativo della legge n.560 siano estromessi i beni soggetti a quei vincoli e che al contrario in quell'ambito di regola confluiscono immobili ritenuti non rilevanti ai fini della tutela del patrimonio culturale, proprio per consentire di conseguire più agevolmente le finalità specifiche delle procedure dismissive esperite ai sensi della legge n.560/93 e consistenti in buona sostanza nella liquidazione del patrimonio dell'ente alienante<sup>23</sup>). Ma è altrettanto vero che la prescrizione recata dall'art. 57-bis del Codice ed introdotta dalla novella al vaglio non consente eccessivi spazi di manovra in deroga, statuendo la necessità dell'autorizzazione per 'ogni procedura di dismissione', senza eccezioni di sorta. E ciò nemmeno se sia presumibile che l'alienazione avvenga - come accade per le procedure di vendita ai sensi della legge n.560 - solo per 'riconvertire' il patrimonio immobiliare in mano pubblica in un controvalore finanziario a profitto dell'ente pubblico dismettente: ché anzi la novella ha optato per la regola della necessità dell'autorizzazione anche con riferimento ad operazioni di smobilizzo immobiliare effettuate 'a fini economici'.

6. Conferimento di bene culturale in società e diritto di prelazione artistica

Il primo comma dell'art. 60 del Codice Urbani recita " Il Ministero o, nel caso previsto dall'articolo 62, comma 3, la regione o agli altri enti pubblici territoriali interessati, hanno facoltà di acquistare in via di prelazione i beni culturali alienati a titolo oneroso o conferiti in società, rispettivamente, al medesimo prezzo stabilito nell'atto di alienazione o al medesimo valore attribuito nell'atto di conferimento"

La previsione espressa del possibile esercizio del diritto di prelazione artistica anche in caso di conferimento del bene culturale in società è avvenuta ad opera dell'art. 2, comma 1, lett. aa), D.Lgs. 24 marzo 2006, n. 156, in quanto essa mancava nell'originaria formulazione della norma. Ma in dottrina si era già ritenuto<sup>24</sup> che anche a fronte di tale particolare fattispecie traslativa dovesse pacificamente spettare allo Stato o ad altro ente pubblico territoriale legittimato il diritto all'esercizio della prelazione; ciò in quanto il conferimento che qui ci occupa veniva considerato una modalità con cui si può provvede all'adempimento dell'obbligazione assunta dal conferente (nei confronti della società conferitaria) e nascente dall'impegno di sottoscrizione. E quindi in simmetria con la disposizione già contenuta nell'ormai abrogata legge n.1089/39 (art. 33), per la quale la prelazione può essere esercitata "anche quando la cosa sia a qualunque titolo data in pagamento".

Un primo problema che si pone al riguardo è se dalla norma al vaglio (ie. il nuovo art. 60 comma 1 del Codice Urbani) possa desumersi se, in caso di esercizio della prelazione da parte della P.A., l'acquisizione del bene culturale possa avvenire al valore attribuito nell'atto del conferimento per qualsiasi tipo di società o se, al contrario, sia necessaria una valutazione del valore economico del bene conferito 'd'ufficio' da parte del soggetto prelazionario (così come previsto per le ipotesi in cui il bene sia alienato con altri per un unico corrispettivo o sia ceduto senza previsione di un corrispettivo in denaro ovvero sia dato in permuta, ai sensi del cit.art. 60 2°comma)

La norma in effetti non distingue sembrando legittimare una interpretazione lata: anche se è stato rilevato<sup>25</sup> che il riferimento al valore del bene nell'atto di conferimento potrebbe palesarsi idoneo solo in presenza di conferimenti a capitale in società di capitali, assistiti necessariamente da una perizia di stima ex artt. 2343 c.c. per le spa e 2465 per le srl, che fissa in modo neutrale e trasparente il valore del conferimento da eseguire. Sicché nei diversi casi di conferimenti 'a patrimonio' o di conferimenti in società di persone - e salva l'ipotesi di una perizia giurata spontaneamente predisposta dal conferente - si dovrebbe ritenere che l'acquisizione debba avvenire con riferimento alla sola valutazione d'ufficio di promanazione dalla P.A.

Altra problematica riguarda la compatibilità di un conferimento di bene culturale con il principio di 'immediata liberazione' dei beni conferiti in natura ( ex artt. 2342 3° comma c.c. per la spa e 2464 comma 5 c.c. per le srl in ipotesi di costituzione della società nonché in caso di aumento capitale ex artt. 2440 c.c e rispettivamente 2481-bis 4° comma c.c.).

Come si concilia la precarietà del conferimento del bene culturale in società (in sede di atto costitutivo o di aumento capitale) dovuta alla probabilità che la P.A. eserciti la prelazione entro i 60 giorni dalla denuncia dell'atto di conferimento con il suddetto principio posto a salvaguardia della effettività del capitale sociale?

La dottrina per superare l'impasse ha proposto varie soluzioni, fondate ciascuna su di una differente valutazione dell'incidenza dell'esercizio della prelazione sul conferimento eseguito o ad eseguirsi.

E così da un lato si è ritenuto<sup>26</sup> possibile tout court il conferimento immediato del bene culturale sulla base della considerazione che il trasferimento che si genera con il conferimento non necessita della collaborazione del conferente, il quale sarebbe in una situazione di passività rispetto alle decisioni assunte dalla PA di addivenire all'esercizio della prelazione.

Dall'altro si è ritenuto<sup>27</sup> che l'esercizio della prelazione operi come causa di mancata attuazione del conferimento in natura, assimilabile all'evizione con conseguenziale obbligo del conferente di conferire in sostituzione una somma di danaro di pari importo.

Così come la prassi conosce altre possibili soluzioni, quali quella della conversione del conferimento in natura in un conferimento di credito (quello al controvalore del bene oggetto di acquisizione in via di prelazione spettante al conferente ed il cui valore andrebbe comunque attualizzato ai fini del conferimento) o quella di configurare un'operazione combinata di conferimento di danaro ed altro in natura, rispetto ai quali la circostanza dell'esercizio della prelazione opererebbe come condizione risolutiva e rispettivamente come condizione sospensiva.

Sta di fatto che una corretta impostazione dei termini del problema non può prescindere dalla considerazione per cui il principio di 'immediata liberazione' dei beni conferiti in natura suppone e presuppone la distinzione tra impegno del socio alla liberazione di quanto conferito e liberazione stessa, insomma tra sottoscrizione ed attuazione dell'impegno con la prima assunto. Ed in questa prospettiva appare evidente come la modalità più agevole e anche rispettosa di quel principio è quella di subordinare l'efficacia della sottoscrizione da parte del conferente all'infruttuoso decorso del termine di 60 giorni per l'esercizio della prelazione, disciplinando correttamente le conseguenze sia in caso di esercizio che di mancato esercizio della prelazione. Segnatamente, in caso di esercizio della prelazione da parte della PA, si dovrebbe correttamente prevedere (sia in fase costitutiva che di aumento capitale della società) l'impegno del socio sottoscrittore - sia pure sub condizione - a liberare la frazione di capitale sottoscritta in modo alternativo al trasferimento del bene culturale oggetto di prelazione, e quindi di regola in danaro: magari si potrà stabilire che il socio conferente s'impegni a versare proprio quella disponibilità finanziaria ricevuta dalla PA. prelazionaria a titolo di controvalore del bene acquisito. Soluzione questa che appare peraltro necessitata anche dal dettato di cui al 4° comma art. 60 del Codice Urbani per il quale "In pendenza del termine prescritto dal comma 1 [ndr: cioè del termine 60 giorni per l'esercizio della prelazione] l'atto di alienazione rimane condizionato sospensivamente all'esercizio della prelazione e all'alienante è vietato effettuare la consegna della cosa."

Sicché, qualora la PA non intendesse esercitare il diritto di prelazione artistica, la sottoscrizione già eseguita da parte del conferente acquisirebbe pienamente efficacia (di regola retroattiva, se le parti non hanno regolato diversamente la decorrenza degli effetti) dal momento della sua effettuazione, ed il conferimento del bene culturale si intenderebbe perfezionato dal momento stesso in cui la sottoscrizione stessa è stata effettuata, nel rispetto di quanto richiede il principio di immediata liberazione;

qualora al contrario, si verificasse l'evento dell'esercizio della prelazione artistica da parte della PA, anche stavolta la sottoscrizione acquisirebbe bensì analogo effetto retroattivo (salva anche qui diversa disciplina convenzionale della decorrenza degli effetti), ma comporterebbe l'obbligazione per il socio conferente di liberare la frazione di capitale sottoscritta in modo alternativo (s'è detto in danaro) rispetto al conferimento del bene culturale acquisito dalla PA in via di prelazione.

Non pare nemmeno che una siffatta ricostruzione possa soffrire eccezione in caso di costituzione di una società di capitali (e non di mera delibera di aumento capitale), e ciò anche se l'art. 2329 n.1) c.c. dettato per le spa (e richiamato dall'art. 2464 ultimo comma c.c. per le srl) indica fra le condizioni per la costituzione della società proprio la 'sottoscrizione per intero del capitale'.

Come si è visto poc'anzi infatti altro è l'evento 'sottoscrizione' (sia pure condizionata), altro ancora è l'evento della sua concreta esecuzione.

Certo, si potrebbe ritenere che ostacoli a tale ricostruzione vengano frapposti dal particolare procedimento di pubblicità dell'atto costitutivo da effettuarsi a cura del notaio presso il registro delle imprese ai sensi dell'art. 2330 c.c. e soprattutto dai particolari effetti pregnanti nascenti dalla iscrizione nel registro stesso che, ex art. 2331 1° comma c.c., vale l'acquisizione della personalità giuridica a vantaggio della società, sembrando incongruo che si dia vita e pubblicità ad una società-persona giuridica laddove non sia garantita nemmeno la effettività del relativo



capitale sociale.

E' allora pensabile che si possa mutuare il meccanismo dall'art. 223 quater, comma 1 disp.att. cod. civ., il quale, come si ricorderà, dispone che " Nel caso in cui la legge prevede che le autorizzazioni di cui agli articoli 2329, numero 3), e 2436, secondo comma, del codice civile siano rilasciate successivamente alla stipulazione dell'atto costitutivo o, rispettivamente, alla deliberazione, i termini previsti dalle suddette disposizioni decorrono dal giorno in cui l'originale o la copia autentica del provvedimento di autorizzazione è stato consegnato al notaio."

E quindi non pare impossibile argomentare circa la liceità su di un piano generale della sospensione del termine di 20 giorni per la formalizzazione della procedura pubblicitaria dell'atto costitutivo nel registro delle imprese, sino al momento in cui non si compia il termine dei 60 giorni per l'esercizio della prelazione di cui all'art. 61 del Codice Urbani o comunque, anche prima, laddove sia data legale notizia al notaio rogante dell'esercizio della prelazione o del mancato esercizio della stessa per avvenuta rinuncia da parte della PA, a cura dei soci fondatori, anche per l'espletamento delle consequenziali incombenze nei registri immobiliari.

#### 7. Appendice normativa

Si riporta di seguente il raffronto tra la vecchia e la nuova normativa contenuta nel Codice per i beni culturali e del paesaggio, afferente l'autorizzazione all'alienazione dei beni culturali.

*Vecchia Normativa Normativa in vigore*

*Beni del demanio culturale*

*articolo 822 del codice civile costituiscono il demanio culturale.*

#### Articolo 53

1. I beni culturali appartenenti allo Stato, alle regioni e agli altri enti pubblici territoriali che rientrino nelle tipologie indicate all'

2. I beni del demanio culturale non possono essere alienati, né formare oggetto di diritti a favore di terzi, se non nei modi previsti dal presente codice.

*Beni del demanio culturale*

#### Articolo 53

1. I beni culturali appartenenti allo Stato, alle pubblici territoriali che rientrino nelle tipologie 822 del codice civile costituiscono il demanio culturale.

2. I beni del demanio culturale non possono essere formare oggetto di diritti a favore di terzi, se non modalità previsti dal presente codice .

*Beni inalienabili*

*articolo 10, comma 1, che siano opera di autore non più vivente e la cui esecuzione risalga ad oltre cinquanta anni, fino alla conclusione del procedimento di verifica previsto dall'articolo 12. Se il procedimento si conclude con esito negativo, le cose medesime sono liberamente alienabili, ai fini del presente codice, ai sensi dell'articolo 12, commi 4, 5 e 6 ;articolo 53;articolo 53, nonché gli archivi e i singoli documenti di enti ed istituti pubblici diversi da quelli indicati al medesimo articolo 53;articolo 53 dichiarate di interesse particolarmente importante, ai sensi dell'articolo 10, comma 3, lettera d).*

#### Articolo 54

1. Sono inalienabili i beni culturali demaniali di seguito indicati:

- a) gli immobili e le aree di interesse archeologico;
- b) gli immobili riconosciuti monumenti nazionali con atti aventi forza di legge;
- c) le raccolte di musei, pinacoteche, gallerie e biblioteche;
- d) gli archivi.

2. Sono altresì inalienabili:

- a) le cose immobili e mobili appartenenti ai soggetti indicati all'
- b) le cose mobili che siano opera di autore vivente o la cui esecuzione non risalga ad oltre cinquanta anni, se incluse in raccolte appartenenti ai soggetti di cui all'
- c) i singoli documenti appartenenti ai soggetti di cui all'
- d) le cose immobili appartenenti ai soggetti di cui all'

3. I beni e le cose di cui ai commi 1 e 2 possono essere oggetto di trasferimento tra lo Stato, le regioni e gli altri enti pubblici territoriali.

4. I beni e le cose indicati ai commi 1 e 2 possono essere utilizzati esclusivamente secondo le modalità e per i fini previsti dal Titolo II della presente Parte.

*Beni inalienabili.*

#### Articolo 54

1. Sono inalienabili i beni del demanio culturale a) gli immobili e le aree di interesse archeologico;

b) gli immobili dichiarati monumenti nazionali normativa all'epoca vigente;

c) le raccolte di musei, pinacoteche, gallerie e d) gli archivi;

d-bis) gli immobili dichiarati di interesse particolarmente ai sensi dell'articolo 10, comma 3, lettera d) ;

d-ter) le cose mobili che siano opera di autore esecuzione non risalga ad oltre cinquanta anni, appartenenti ai soggetti di cui all'articolo 53.

2. Sono altresì inalienabili:

a) le cose immobili e mobili appartenenti ai soggetti all'articolo 10, comma 1, che siano opera di autore la cui esecuzione risalga ad oltre cinquanta anni, conclusione del procedimento di verifica previsto il procedimento si conclude con esito negativo, sono liberamente alienabili, ai fini del presente dell'articolo 12, commi 4, 5 e 6;

b) [le cose mobili che siano opera di autore vivente esecuzione non risalga ad oltre cinquanta anni, appartenenti ai soggetti di cui all'articolo 53] (

c) i singoli documenti appartenenti ai soggetti nonché gli archivi e i singoli documenti di enti diversi da quelli indicati al medesimo articolo 53;

d) [le cose immobili appartenenti ai soggetti di dichiarate di interesse particolarmente importante, dell'articolo 10, comma 3, lettera d)] (2).

3. I beni e le cose di cui ai commi 1 e 2 possono trasferimento tra lo Stato, le regioni e gli altri territoriali. Qualora si tratti di beni o cose non Ministero, del trasferimento è data preventiva Ministero medesimo per le finalità di cui agli articoli 4. I beni e le cose indicati ai commi 1 e 2 possono esclusivamente secondo le modalità e per i fini della presente Parte.

(1) Lettera soppressa dal numero 4) della lettera dell'art. 2, D.Lgs. 26 marzo 2008, n. 62.

(2) Lettera così modificata dall'art. 2, comma 1, marzo 2006, n. 156 e poi soppressa dal numero del comma 1 dell'art. 2, D.Lgs. 26 marzo 2008, *Alienabilità di immobili appartenenti al demanio culturale*

*articolo 54, commi 1 e 2, non possono essere*

*alienati senza l'autorizzazione del Ministero. articolo*

*12, comma 7.*

Articolo 55

1. I beni culturali immobili appartenenti al *Alienabilità di immobili appartenenti al demanio culturale*

Articolo 55

1. I beni culturali immobili appartenenti al demanio culturale e non elencati nell'articolo 54, comma 1, non possono essere alienati senza Ministero.

demanio culturale e non rientranti tra quelli elencati nell'

2. L'autorizzazione di cui al comma 1 può essere rilasciata a condizione che:

a) l'alienazione assicuri la tutela, la fruizione pubblica e la valorizzazione dei beni;

b) nel provvedimento di autorizzazione siano indicate destinazioni d'uso compatibili con il carattere storico ed artistico degli immobili e tali da non recare danno alla loro conservazione.

3. L'autorizzazione ad alienare comporta la sdemanializzazione dei beni culturali cui essa si riferisce. Tali beni restano sottoposti a tutela ai sensi dell'

2. La richiesta di autorizzazione ad alienare è corredata:

a) dalla indicazione della destinazione d'uso in atto;

b) dal programma delle misure necessarie ad assicurare la conservazione c) dall'indicazione degli obiettivi di valorizzazione che si intendono perseguire l'alienazione del bene e delle modalità e dei tempi previsti per il loro

d) dall'indicazione della destinazione d'uso prevista, anche in funzione valorizzazione da conseguire;

e) dalle modalità di fruizione pubblica del bene, anche in rapporto con conseguente alle precedenti destinazioni d'uso.

3. L'autorizzazione è rilasciata su parere del soprintendente, sentita tramite, gli altri enti pubblici territoriali interessati. Il provvedimento, a) detta prescrizioni e condizioni in ordine alle misure di conservazione b) stabilisce le condizioni di fruizione pubblica del bene, tenuto conto conseguente alle precedenti destinazioni d'uso;

c) si pronuncia sulla congruità delle modalità e dei tempi previsti per degli obiettivi di valorizzazione indicati nella richiesta .

3-bis. L'autorizzazione non può essere rilasciata qualora la destinazione sia suscettibile di arrecare pregiudizio alla conservazione e fruizione comunque risulti non compatibile con il carattere storico e artistico Ministero ha facoltà di indicare, nel provvedimento di diniego, destinazioni compatibili con il carattere del bene e con le esigenze della sua conservazione 3-ter. Il Ministero ha altresì facoltà di concordare con il soggetto interessato del provvedimento richiesto, sulla base di una valutazione comparativa avanzate con la richiesta di autorizzazione ed altre possibili modalità bene.

3-quater. Qualora l'alienazione riguardi immobili utilizzati a scopo abitativo commerciale, la richiesta di autorizzazione è corredata dai soli elementi 2, lettere a), b) ed e), e l'autorizzazione è rilasciata con le indicazioni lettere a) e b).

3-quinquies. L'autorizzazione ad alienare comporta la sdemanializzazione essa si riferisce. Tale bene resta comunque sottoposto a tutte le disposizioni cui al presente titolo.

3-sexies. L'esecuzione di lavori ed opere di qualunque genere sui beni sottoposta a preventiva autorizzazione ai sensi dell'articolo 21, commi

*Clausola risolutiva.*

Art. 55-bis.

1. Le prescrizioni e condizioni contenute nell'autorizzazione di cui all'articolo riportate nell'atto di alienazione, del quale costituiscono obbligazione 1456 del codice civile ed oggetto di apposita clausola risolutiva espressa. anche trascritte, su richiesta del soprintendente, nei registri immobiliari.

2. Il soprintendente, qualora verifichi l'inadempimento, da parte dell'acquirente, dell'obbligazione di cui al comma 1, fermo restando l'esercizio dei poteri comunicazione delle accertate inadempienze alle amministrazioni alienanti risoluzione di diritto dell'atto di alienazione.

*Altre alienazioni soggette ad autorizzazione*

*articoli 54, commi 1 e 2, e 55, comma 1. articolo 54, comma 2, lettere a) e c).*

Articolo 56

1. È altresì soggetta ad autorizzazione da parte del Ministero:

a) l'alienazione dei beni culturali appartenenti allo Stato, alle regioni e agli altri enti pubblici territoriali, e diversi da quelli indicati negli

b) l'alienazione dei beni culturali appartenenti a soggetti pubblici diversi da quelli indicati alla lettera a) o a persone giuridiche private senza fine di lucro, ad eccezione delle cose e dei beni indicati all'

2. L'autorizzazione è richiesta anche nel caso di vendita parziale, da parte dei soggetti di cui al comma 1 lettera b), di collezioni o serie di oggetti e di raccolte librerie.

3. Le disposizioni dei commi precedenti si applicano anche alle costituzioni di ipoteca e di pegno ed ai negozi giuridici che possono comportare l'alienazione dei beni culturali ivi indicati.

4. Gli atti che comportano l'alienazione di beni culturali a favore dello Stato, ivi comprese le cessioni in pagamento di obbligazioni tributarie, non sono soggetti ad autorizzazione

*Altre alienazioni soggette ad autorizzazione*

Articolo 56

1. È altresì soggetta ad autorizzazione da parte del Ministero:

a) l'alienazione dei beni culturali appartenenti allo Stato, alle regioni pubblici territoriali, e diversi da quelli indicati negli articoli 54, commi 1;

b) l'alienazione dei beni culturali appartenenti a soggetti pubblici diversi alla lettera a) o a persone giuridiche private senza fine di lucro, ivi ecclesiastici civilmente riconosciuti.

2. L'autorizzazione è richiesta inoltre:

a) nel caso di vendita, anche parziale, da parte di soggetti di cui al di collezioni o serie di oggetti e di raccolte librerie;

b) nel caso di vendita, da parte di persone giuridiche private senza compresi gli enti ecclesiastici civilmente riconosciuti, di archivi o di 3. La richiesta di autorizzazione è corredata dagli elementi di cui all'articolo 2, lettere a), b) ed e), e l'autorizzazione è rilasciata con le indicazioni lettere a) e b) del medesimo articolo.

4. Relativamente ai beni di cui al comma 1, lettera a), l'autorizzazione rilasciata a condizione che i beni medesimi non abbiano interesse per pubbliche e dall'alienazione non derivi danno alla loro conservazione menomata la pubblica fruizione.

4-bis. Relativamente ai beni di cui al comma 1, lettera b), e al comma può essere rilasciata a condizione che dalla alienazione non derivi danno conservazione e alla pubblica fruizione dei beni medesimi .

4-ter. Le prescrizioni e condizioni contenute nell'autorizzazione sono alienazione e sono trascritte, su richiesta del soprintendente, nei registri 4-quater. L'esecuzione di lavori ed opere di qualunque genere sui beni sottoposta a preventiva autorizzazione ai sensi dell'articolo 21, commi 4-quinquies. La disciplina dettata ai commi precedenti si applica anche ipoteca e di pegno ed ai negozi giuridici che possono comportare l'alienazione culturali ivi indicati.

4-sexies. Non è soggetta ad autorizzazione l'alienazione delle cose comma 2, lettera a), secondo periodo.

4-septies. Rimane ferma l'inalienabilità disposta dall'articolo 54, comma *Regime dell'autorizzazione ad alienare*

*articolo 55, comma 1, l'autorizzazione può essere*

*rilasciata dal Ministero su proposta delle*

*soprintendenze, sentita la regione e, per suo*

*tramite, gli altri enti pubblici territoriali interessati,*

*alle condizioni stabilite al comma 2 del*

*medesimo articolo 55. Le prescrizioni e le*

*condizioni contenute nel provvedimento di*

*autorizzazione sono riportate nell'atto di*

alienazione e sono trascritte su richiesta del  
soprintendente nei registri immobiliari. [articolo 21](#),  
comma 4. [articolo 56](#), comma 1, lettera a), e ai beni  
degli enti ed istituti pubblici di cui all'[articolo 56](#),  
Cessione di beni culturali in favore dello Stato.

Articolo 57

1. Gli atti che comportano alienazione di beni culturali a favore dello cessioni in pagamento di obbligazioni tributarie, non sono soggetti ad

*comma 1, lettera b) e comma 2, l'autorizzazione può essere rilasciata qualora i beni medesimi non abbiano interesse per le raccolte pubbliche e dall'alienazione non derivi danno alla loro conservazione e non ne sia menomato il pubblico godimento. [articolo 56](#), comma 1, lettera b) e comma 2, di proprietà di persone giuridiche private senza fine di lucro, l'autorizzazione può essere rilasciata qualora dalla alienazione non derivi un grave danno alla conservazione o al pubblico godimento dei beni medesimi.*

Articolo 57

1. La richiesta di autorizzazione ad alienare è presentata dall'ente cui i beni appartengono ed è corredata dalla indicazione della destinazione d'uso in atto e dal programma degli interventi conservativi necessari.

2. Relativamente ai beni di cui all'

3. Il bene alienato non può essere assoggettato ad interventi di alcun genere senza che il relativo progetto sia stato preventivamente autorizzato ai sensi dell'

4. Relativamente ai beni di cui all'

5. Relativamente ai beni di cui all'

*Procedure di trasferimento di immobili pubblici.*

Art. 57-bis.

1. Le disposizioni di cui agli articoli 54, 55 e 56 si applicano ad ogni dismissione o di valorizzazione e utilizzazione, anche a fini economici, pubblici di interesse culturale, prevista dalla normativa vigente e attuata, rispettivamente, mediante l'alienazione ovvero la concessione in uso immobili medesimi.

2. Qualora si proceda alla concessione in uso o alla locazione di immobili interesse culturale per le finalità di cui al comma 1, le prescrizioni e nell'autorizzazione sono riportate nell'atto di concessione o nel contratto sono trascritte, su richiesta del soprintendente, nei registri immobiliari. da parte del concessionario o del locatario, delle prescrizioni e condizioni comunicata dal soprintendente alle amministrazioni cui i beni appartengono, richiesta delle stesse amministrazioni, alla revoca della concessione contratto, senza indennizzo .

*Autorizzazione alla permuta*

Articolo 58

1. Il Ministero può autorizzare la permuta dei beni indicati agli articoli singoli beni appartenenti alle pubbliche raccolte con altri appartenenti privati, anche stranieri, qualora dalla permuta stessa derivi un incremento culturale nazionale ovvero l'arricchimento delle pubbliche raccolte

*Autorizzazione alla permuta*

*[articoli 55 e 56](#) nonché di singoli beni*

*appartenenti alle pubbliche raccolte con altri appartenenti ad enti, istituti e privati, anche stranieri, qualora dalla permuta stessa derivi un incremento del patrimonio culturale nazionale ovvero l'arricchimento delle pubbliche raccolte*

Articolo 58

1. Il Ministero può autorizzare la permuta dei beni indicati agli

1 Cfr. art. 39 comma 2 T.U. n. 346/90.

2 Secondo quanto dispone l'art. 37 comma 1 del T.U. n. 346/90: "Il pagamento dell'imposta principale [...] dell'imposta complementare con gli interessi di cui agli articoli 34 e 35 e dell'imposta suppletiva deve essere eseguito entro sessanta giorni da quello in cui è stato notificato l'avviso di liquidazione."

3 Cfr. la Risoluzione dell'Agenzia delle Entrate n. 102/E del 3 luglio 2001 secondo cui: "Sebbene il citato art. 39 [del T.U. n. 346/90] menzioni i tributi ipocatastali tra quelli pagabili mediante cessione di beni culturali, dall'interpretazione letterale della norma successivamente intervenuta [n.d.a.: che ora stabilisce l'autoliquidazione, e cioè l'art. 33 comma 1 - bis del T.U. n. 346], si desume che il legislatore non ha esteso la possibilità di avvalersi di tale particolare modalità di pagamento ai tributi autoliquidabili ...; dal combinato disposto delle norme richiamate, pertanto, deriva che le proposte di pagamento mediante cessione dei beni culturali possono essere

avanzate solo per le imposte, interessi e sanzioni amministrative, che vengono liquidate dall'ufficio."

4 Con Circolare Ministeriale n. 32/270009 Dir. TT. AA. del 26 marzo 1983 infatti è stato precisato che "Qualora tuttavia il contribuente ottenga l'attestazione del vincolo oltre il termine di due anni per fatto non imputabile alla sua volontà, egli potrà successivamente chiedere il rimborso dell'imposta non dovuta."

5 In una fattispecie sottoposta all'esame della Commissione Tributaria di Bologna (sez. 2 n. 32/02/00 del 15 febbraio 2000), il contribuente aveva richiesto le agevolazioni fiscali in relazione all'acquisto di un bene culturale sottoposto a vincolo in base alla legge n. 364/1909, e pertanto la trascrizione non risultava essere stata eseguita (in quanto appunto non obbligatoria ai sensi di detta legge). A fronte della rigida posizione dell'A.F. che riteneva non concedibili le agevolazioni in quanto mancava la trascrizione, la Commissione ha invece ritenuto la spettanza delle medesime in quanto "la trascrizione della notifica del vincolo ...può essere richiesta soltanto dall'Autorità Ministeriale e peraltro nella particolare fattispecie controversa essa non era prevista dalla legge n. 364/1909 cui i beni erano già sottoposti, neanche ad opera della predetta Autorità..." restando confermato il principio per cui "nella particolare fattispecie controversa, unica condizione sufficiente per usufruire del beneficio fiscale di che trattasi resti quella della presentazione all'Ufficio del Registro, contestualmente alla registrazione dell'atto di trasferimento, di apposita attestazione della competente Soprintendenza per i beni ambientali ed architettonici" (il corsivo è nostro, n.d.a.).

Cfr. anche Comm. Trib. Reg. di Venezia dell'11 aprile 1984 n. 70, la quale ha ritenuto applicabile l'agevolazione; nonché la Circolare Ministero Finanze n. 32/270009 del 26 marzo 1983, la quale, in materia, afferma che "L'agevolazione è revocata, con conseguente obbligo del pagamento della normale imposta dovuta e degli interessi di mora, nel caso in cui, entro il termine di due anni decorrente dalla data di registrazione dell'atto, non venga documentata l'avvenuta sottoposizione del bene al vincolo. Qualora tuttavia il contribuente ottenga l'attestazione del vincolo oltre il termine di due anni per fatto non imputabile alla sua volontà, egli potrà successivamente chiedere il rimborso dell'imposta non dovuta."

6 Cfr. Nota ministeriale n. 240624 del 2 agosto 1985 Dir. TT.AA.

7 Non ha senso - per argomentare in senso contrario - nemmeno richiamarsi a quanto affermato dalla Corte di Cassazione Civile Sez. I, 12 agosto 1997 n. 7536, in Riv. Not., 1998, 909 secondo cui: "In tema di imposta di registro, l'applicazione dell'aliquota agevolata, prevista dall'art. 1, comma 5, della tariffa all. A, parte prima, al d.P.R. 26 ottobre 1972 n. 634 (aggiunto dall'art. 5 d.l. n. 429 del 1982 conv. dalla l. n. 512 del 1982) per il trasferimento di immobili di interesse storico, artistico o archeologico soggetti alla l. 1 giugno 1939 n. 1089, non può più essere richiesta qualora gli estremi del vincolo previsto dalla citata l. n. 1089 del 1939, risultante dai registri immobiliari, non siano stati indicati nell'atto di trasferimento." Nella fattispecie sottoposta all'esame del Supremo Collegio infatti la trascrizione era stata eseguita e la parte ne aveva improvvidamente ommesso menzione nell'atto di trasferimento; la fattispecie di cui invece si discorre nel testo è quella in cui, pur dopo la sottoposizione e rituale notifica del vincolo, questo non risulti trascritto per omissione da parte della P.A.

8 la Nota menzionata infatti continua (in relazione alla fattispecie di bene vincolato ai sensi della legge n. 364/1909, ma le indicazioni mutatis mutandis potrebbero applicarsi anche alle fattispecie di beni vincolati ai sensi della normativa attuale) precisando che "potrebbe essere considerata sufficiente, ai fini della dimostrazione della sussistenza del vincolo ...l'apposita certificazione della Soprintendenza che faccia riferimento al decreto di vincolo a suo tempo imposto e notificato, unitamente alla certificazione della non prelazione da parte dello Stato."

9 in Il Fisco n.25/2002 fasc.2 pag.3691

10 cfr. CIRIOTTO-BULLO, Le imposte ipotecaria e catastale nei trasferimenti a titolo oneroso di immobili di interesse storico artistico si debbono applicare in misura fissa o proporzionale?, in Il Fisco, n.7/2007 fasc.n.1 pag.2565

11 Ai sensi dell'art. 822 c.c. "[I] Appartengono allo Stato e fanno parte del demanio pubblico il lido del mare, la spiaggia, le rade e i porti; i fiumi, i torrenti, i laghi e le altre acque definite pubbliche dalle leggi in materia; le opere destinate alla difesa nazionale.

[II]. Fanno parimenti parte del demanio pubblico, se appartengono allo Stato, le strade, le autostrade e le strade ferrate; gli aerodromi; gli acquedotti; gli immobili riconosciuti d'interesse storico, archeologico e artistico a norma delle leggi in materia; le raccolte dei musei, delle pinacoteche, degli archivi, delle biblioteche; e infine gli altri beni che sono dalla legge assoggettati al regime proprio del demanio pubblico".

12 il riferimento anche alla storia della 'scienza, tecnica e industria' è operato della novella che qui si commenta;

13 e cioè dell'interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico

14 cfr. nuovo 2° comma art. 55

15 cfr. art. 55 comma 3-bis e art. 56 comma 4

16 ex art. 55 comma 3-quinquies aggiunto dal numero 3) della lettera ff) del comma 1 dell'art.2 D.Lgs. 26 marzo 2008 n.62

17 il che segna la differenza rispetto al procedimento di verifica con esito negativo in ordine alla

sussistenza dell'interesse culturale del bene: detta verifica infatti comporta la libera alienabilità del bene previa la necessaria sdemanializzazione, come precisato supra nel testo; il provvedimento autorizzativo invece 'bypassa' l'impedimento proprio della sdemanializzazione del bene consentendo l'alienazione senza ricorso ad alcuno dei procedimenti burocratici intesi a privare il bene della natura demaniale.

18 cfr. Studio CNN Autorizzazione alla cessione di un bene culturale. Obbligo di inserire in atto la clausola risolutiva, (estensori CASU-LOMONACO), in Studi e Materiali, 1, 2006, pagg.1022-1023 19 che come si ricorderà dispone al primo comma " 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. " 20 sia consentito il richiamo a PISCHETOLA, Circolazione dei beni culturali ed attività notarile, Milano 2006, pag.18 ;

21 per il cui commento sia consentito rinviare a PISCHETOLA, Dismissione del patrimonio immobiliare pubblico e normativa sui beni culturali in Notariato, 2006, 5, 565 ;

22 ci si riferisce in particolare all'art. 3 comma 17 del d.l. n.351/2001 convertito in legge n.410/2001, in materia di privatizzazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico, per il quale "I trasferimenti di cui al comma 1 (ndr: cioè i trasferimenti a favore delle cd. SCIP) e le successive rivendite non sono soggetti alle autorizzazioni previste dal testo unico di cui al decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490,.." nonché all'art.84 comma 5 della legge n.289/2002 dettato in materia di Privatizzazione del patrimonio immobiliare delle regioni, degli enti locali e degli altri enti pubblici., per il quale " Si applicano, in quanto compatibili, le disposizioni di cui ai commi ...17, 18, secondo e terzo periodo e 19 dell'articolo 3 del ...decretollegge n. 351 del 2001"

23 sul punto cfr. Studio CNN n. 5625/C, Codice dei beni culturali ed edifici di edilizia residenziale pubblica del 7 marzo 2005, in Studi e Materiali n.1/2005, pagg.250 e ss.; nel quale si ipotizza che per i beni destinati ad essere alienati facendo ricorso alla procedura ex legge n.560/93 l'inserimento nei piani di vendita avvenga dopo una sorta di verifica anticipata della inesistenza della rilevanza culturale dei beni da parte dell'Amministrazione competente; ma lo Studio non nasconde le perplessità di una siffatta ricostruzione, effettuata in via solo di ipotesi.

24 Cfr. STELLA RICHTER M. jr. , Appunto preliminare in tema di conferimento di società di beni in natura e diritto di prelazione, in Studi e Materiali, CCN n.5.2, Milano 1998, pag..957 ss.

25 CACCAVALE M., Conferimento in società di beni culturali e diritto di prelazione artistica, in Notariato, Ipsoa, n.6/2007, pag.689

26 TRIMARCHI G.A.M., L'aumento del capitale sociale, Milano, 2007, p.273 ss. )

27 MIOLA M. I conferimenti in natura, in Tratt.Colombo-Portale 1\*\*\*, Totino 2004, p 81 e nt. P.185)

28 come attenta dottrina ha rilevato : cfr. CACCAVALE, op.cit., pag. 698