

MILANO
LODI
MONZA BRIANZA



F.I.M.A.A.

L'IMMOBILE DI INTERESSE CULTURALE

**CONOSCERE I PROFILI NORMATIVI E OPERATIVI PER
POTERNE COGLIERE LE POTENZIALITÀ**

Quando e perché un immobile è definito di interesse culturale?

Avv. Elisa Boreatti

- Cosa è l'interesse culturale?
 - I beni culturali sono solo di proprietà dello Stato?
- Cosa sono il vincolo e la dichiarazione di interesse culturale?
 - Come riconoscere un bene culturale?
 - Qual è la normativa di riferimento?



Patrimonio culturale

Beni culturali

+

Beni paesaggistici



Evoluzione del concetto di b.c.

Prima

Abbiamo una regolamentazione territorialmente differenziata e caratterizzata dalla piena libertà di agire dei privati. E' assente il concetto di «bene culturale»

Dopo

Emanazione nel corso degli anni di leggi ad hoc

Introduzione del concetto di «bene culturale»

Emanazione del Codice dei Beni culturali (dlgs 42/2004)

Modifiche successive



Ripercorriamo le principali «tappe storiche»



Cosa è accaduto dal 1902 ad oggi?

- Legge nr. 185/1902 (cd legge Nasi) ha regolato l'inserimento delle opere d'arte e dei monumenti all'interno di un catalogo cd preventivo
- Legge nr. 364/1909 (cd legge Rosadi)
- 1912: inserimento nel catalogo di parchi, ville e giardini, e di tutte le bellezze naturali
- Legge 1089 del 1° giugno 1939 (cd legge Bottai)
- Legge 1497 del 29 giugno 1939
- Artt. 9 e 117 della Costituzione

Quando si inizia a parlare di «Beni culturali»?

- 1954: «Convenzione Internazionale per la protezione dei beni culturali in caso di conflitto armato»
- 1964: «Commissione di studio Franceschini» introduce il concetto di Bene culturale nel linguaggio giuridico italiano, con riferimento a «ogni bene che costituisce testimonianza materiale avente valore di civiltà»
- 1974: nasce il Ministero per i Beni culturali e ambientali, che nel 1998 diventa Ministero per i Beni e le attività culturali
- Legge 431/1985 (cd Legge Galasso)

La disciplina muta (proprio) perché muta il concetto di bene culturale

Prima il bene culturale è qualsiasi bene mobile o immobile dotato di particolare pregio o rarità

Ora il bene culturale è il bene mobile o immobile che abbia avuto rilevanza nello sviluppo della società



Dlg 490/1999: testo unico in materia dei beni culturali e ambientali

Publicato il 29 ottobre 1999, sarà sostituito il 1° marzo 2004 dal nuovo Codice dei Beni culturali, costituito da 184 articoli suddivisi in 5 parti:

- Disposizioni generali
- Beni culturali in senso stretto
- Beni paesaggistici
- Sanzioni amministrative e penali
- Disposizioni transitorie e finali

Alcune modifiche saranno apportate con il dl del 16 luglio 2020, nr. 76, e dalla Legge 11 settembre 2020, nr. 120.



Bene Culturale

Il concetto viene cristallizzato in due norme:

Art. 2 e 10 CBC



Il mutamento del concetto di b.c. rinviando al concetto di cultura rischia di ampliare eccessivamente i confini del concetto stesso.

(Si può dire che porta in sé il rischio di una dissoluzione dello stesso proprio perché il concetto di b.c diventa difficilmente inquadrabile)

Ecco quindi (e perché) il legislatore nell'art. 2, comma due, ha introdotto il richiamo dell'art. 10 e 11: quindi l'amministrazione può discrezionalmente individuare la presenza o meno nel bene dell'interesse culturale ma solo con riferimento a categorie tassative di beni.



Secondo l'art. 2 comma 2 CBC sono tali le cose mobili e immobili che, ai sensi dell'art. 10 e 11, presentano un interesse :

- Artistico
- Storico
- Archeologico
- Etnoantropologico
- Archivistico e bibliografico

L'individuazione delle categorie di beni è riservata quindi
all'art. 10 e all'art. 11 del CBC



L'art. 10 del CBC

- **Comma 1**

1. Sono beni culturali le cose immobili e mobili 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, ivi compresi gli enti ecclesiastici civilmente riconosciuti, che presentano interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico.



L'art. 10 del CBC

- **Comma 2**

Sono inoltre beni culturali:

- a) le raccolte di musei, pinacoteche, gallerie e altri luoghi espositivi dello Stato, delle Regioni, degli altri enti pubblici territoriali, nonché di ogni altro ente ed istituto pubblico;
- b) gli archivi e i singoli documenti dello Stato, delle regioni, degli altri enti pubblici territoriali, nonché di ogni altro ente ed istituto pubblico;
- c) le raccolte librerie delle biblioteche dello Stato, delle Regioni, degli altri enti pubblici territoriali, nonché di ogni altro ente e istituto pubblico, ad eccezione delle raccolte che assolvono alle funzioni delle biblioteche indicate all'articolo 47, comma 2, del decreto del Presidente della Repubblica 24 luglio 1977, n. 616. (2)

L'art. 10 del CBC

- **Comma terzo**

Sono altresì beni culturali, quando sia intervenuta la dichiarazione prevista dall'articolo 13:

- a) le cose immobili e mobili che presentano interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico particolarmente importante, appartenenti a soggetti diversi da quelli indicati al comma 1;
- b) gli archivi e i singoli documenti, appartenenti a privati, che rivestono interesse storico particolarmente importante



L'art. 10 del CBC

- **Comma quarto**

Sono comprese tra le cose indicate al comma 1 e al comma 3, lettera a):

- a) le cose che interessano la paleontologia, la preistoria e le primitive civiltà;
- b) le cose di interesse numismatico che, in rapporto all'epoca, alle tecniche e ai materiali di produzione, nonché al contesto di riferimento, abbiano carattere di rarità o di pregio;
- c)...



L'art. 10 del CBC

- **Comma quinto**

Salvo quanto disposto dagli articoli 64 e 178, non sono soggette alla disciplina del presente titolo le cose indicate al comma 1 e al comma 3, lettere a) ed e), che siano opera di autore vivente o la cui esecuzione non risalga ad oltre settanta anni, nonché le cose indicate al comma 3, lettera d-bis), che siano opera di autore vivente o la cui esecuzione non risalga ad oltre cinquanta anni. (7)

Art. 11

Comma primo

Il legislatore indica una serie ulteriore di «tipologia di cose» che vengono prese in considerazione come b.c. e che vengono assoggettate alla normativa di tutela solo limitatamente agli effetti di alcune specifiche disposizioni

- «Sono assoggettate alle disposizioni espressamente richiamate le seguenti tipologie di cose:
 - a) gli affreschi, gli stemmi, i graffiti, le lapidi, le iscrizioni, i tabernacoli ed altri elementi decorativi di edifici, esposti o non alla pubblica vista, di cui all'articolo 50, comma 1;
- ...

Art. 11

1-bis. Per le cose di cui al comma 1, resta ferma l'applicabilità delle disposizioni di cui agli articoli 12 e 13, qualora sussistano i presupposti e le condizioni stabiliti dall'articolo 10.



Come si giunge alla apposizione del vincolo sul bene?

- Verifica dell'interesse culturale (art. 12)
- Dichiarazione di interesse culturale (art.13 e art. 14)

Vincolo:

- diretto (ex art. 10) (agevolazioni fiscali)
- indiretto



Le conseguenze del riconoscimento dell'«interesse culturale» del bene

A seguito del riconoscimento, il legislatore regola il b.c. secondo le norme del

- Codice civile (non dimentichiamo che il b.c è pur sempre un bene –art. 810 cc)
- Codice dei Beni Culturali

Perché il b.c. deve essere **tutelato e valorizzato in modo che di esso tutti possano «usufruire»**

I beni ricevono così particolari forme di tutela e valorizzazione:

- Misure di protezione
- Misure di conservazione
- Misure relative la circolazione degli stessi (artt. 53 e ss.)
- Promozione e sostegno degli interventi di conservazione

Sono inalienabili salvo il verificarsi di determinate condizioni (lo vedremo al prossimo incontro)

Riconoscimento costituzionale:

Art. 9 della Costituzione: «La Repubblica promuove lo sviluppo della cultura e la ricerca scientifica e tecnica. Tutela il paesaggio e il patrimonio storico e artistico della Nazione»

Art. 117 della Costituzione in tema di ripartizione dei poteri, in tema di tutela e in tema di valorizzazione



Ecco quindi che:

- **Non è possibile effettuare** opere di demolizione, modifica o restauro dell'immobile vincolato. Questo significa che non è possibile adibire ad uso non compatibile con il suo interesse storico o artistico o in grado di recare pregiudizio alla sua conservazione ed integrità. Per queste modifiche è necessaria la preventiva autorizzazione ministeriale (articolo 20 del D.Lgs. n. 42/2004);
- È necessario, obbligatoriamente, **sostenere le spese necessarie alla conservazione, protezione o restauro dell'immobile vincolato** (articolo 30 del D.Lgs. n. 42/2004);
- **Non è possibile stipulare alcun atto a titolo oneroso o gratuito che importi in tutto o in parte il trasferimento della proprietà o della detenzione dell'immobile.** Per fare questo è necessaria la preventiva denuncia al Ministero competente (il quale è titolare del diritto di prelazione);
- Deve essere previsto e **consentito l'eventuale accesso al pubblico** all'interno dell'immobile.

Come faccio a sapere se un bene è soggetto alla qualifica di bene culturale?

Il bene immobile riconosciuto come bene culturale deve aver trascritto nei pubblici registri immobiliari

La classificazione di immobile di interesse storico artistico non deriva, infatti, dalle risultanze catastali dell'immobile. Questa classificazione è riscontrabile esclusivamente guardando alla **Conservatoria dei Registri Immobiliari**. La conservatoria non è altro che il luogo dove deve essere trascritto il provvedimento con il quale viene riconosciuto il vincolo di immobile storico/artistico.

NB: Tale annotazione ha lo scopo di far valere il vincolo sul fabbricato anche con riferimento a qualsiasi futuro “... *proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo*” dell'immobile.

**Al prossimo incontro parleremo,
tra le altre cose,
di:**

Vendita/acquisto di un bene immobile culturale: si può?



Grazie per l'attenzione



Avv. Elisa Boreatti

Consulente Legale FIMAA MiLoMB



MILANO
LODI
MONZA BRIANZA



F.I.M.A.A.

COLLEGIO AGENTI D'AFFARI IN MEDIAZIONE DI MILANO, LODI, MONZA BRIANZA E PROVINCE DAL 1945