

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**

La vendita di un bene culturale è possibile?

*Avv. Elisa Boreatti*

- Come incide il vincolo e la dichiarazione di interesse culturale nella compravendita?
  - Vendita “di un bene ordinario” e di “uno di interesse storico e artistico” a confronto
    - Perché una persona dovrebbe acquistarlo?
- In sede di acquisto non va dimenticato il diritto di prelazione dello Stato



# Confini della questione

Il bene culturale è «di base» una cosa e, come tale, «può formare oggetto di diritti e obblighi»  
(art. 810 cc)

«Il contratto è l'accordo di due o più parti volto a costituire, regolare o estinguere tra loro un rapporto giuridico suscettibile di valutazione economica»  
(art. 1321 cc)

Parola chiave: **autonomia delle parti**



# Quale è la struttura del contratto?

**Devono** essere presenti quelli che sono qualificati come «elementi essenziali»  
(1325 cc)

**Possono** essere presenti gli «elementi accidentali»  
(condizione, termine, modo)



All'interno della macro categoria del contratto  
un particolare ruolo è assunto dalla compravendita  
(artt. 1470 e ss)



E se oggetto del contratto è un bene culturale non demaniale?

La disciplina «ordinaria» data dalle norme del Codice civile deve essere integrata dalle disposizioni del CBC.

Inoltre, qualora il bene appartenga ad un privato, egli non è completamente libero di regolamentare il contratto stesso

Parola chiave: **Limitazioni all'agire**



# Presupposti perché si possa stipulare

- La compravendita deve essere nella fase finale del rogito
- Nel contratto è previsto un corrispettivo al trasferimento del diritto



# Dictat

Dobbiamo stare attenti a che vengano compiute queste azioni:

- Denuntiatio
- Diritto di prelazione
- Corretto inquadramento del bene che si vuole trasferire

All'interno di questa categoria di «beni culturali» rientrano:

- i beni culturali di cui l'art 822 che sono in mano pubblica, in quanto beni demaniali, e dunque appartenendo allo Stato, Regioni, Comuni, sono inalienabili
- se il bene appartiene allo Stato o a qualsiasi ente pubblico ed è un bene qualificato come indisponibile (vedi art 826 cc) ovvero se si tratta di bene disponibile, la vendita del bene può avvenire solo previa autorizzazione rilasciata dal Ministero nonché successiva denuncia all'autorità competente
- se invece il bene culturale appartiene ai privati, esso è alienabile senza necessità di alcuna autorizzazione.

Rimane l'obbligo della denuncia per permettere l'esercizio del diritto di prelazione all'ente stesso.



Ecco quindi che nella categoria degli atti che riconoscono il diritto di prelazione vi sono tutti quei contratti che prevedono un nesso di **corrispettività tra le parti**:  
deve dunque sussistere un reciproco sacrificio patrimoniale (non rientra nella categoria la sola vendita, ma tutti gli atti che determinano un trasferimento a titolo oneroso)

**Quindi:**

Il diritto di prelazione deve essere rispettato se le parti concludono il contratto di permuta

Avere un immobile con il vincolo dell'interesse culturale / interesse storico è certamente motivo di vanto per il proprietario. Non va dimenticato, però, l'altro lato della medaglia ossia quello che impone al proprietario il dovere di conservazione e manutenzione degli immobili di interesse storico.

A fronte di questi obblighi, tuttavia, gli viene riconosciuto un trattamento fiscale agevolato (sia ai fini delle imposte dirette che ai fini dell'imu).

- Trasferimento con riserva di usufrutto
- Trasferimento di un diritto temporaneo sul bene culturale
- Trasferimento di una quota del diritto di proprietà



# Il diritto della prelazione deve essere rispettato se le parti concludono

- Il contratto di permuta
- Trasferimento con riserva di usufrutto
- Trasferimento di un diritto temporaneo sul bene culturale
- Trasferimento di una quota del diritto di proprietà

# «avere» un bene culturale può voler dire:

Averne :

- La proprietà
- Il possesso
- La detenzione



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

Oneri e agevolazione per chi ha un bene culturale

Il contratto di locazione per un immobile storico

...



***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