

# SENATO DELLA REPUBBLICA

— XV LEGISLATURA —

**N. 1505**

## **DISEGNO DI LEGGE**

**d’iniziativa dei senatori ZANETTIN, SCARPA BONAZZA BUORA,  
PIANETTA, COSTA e MARINI Giulio**

**COMUNICATO ALLA PRESIDENZA IL 18 APRILE 2007**

---

Disposizioni per favorire l’unitarietà dei beni immobili di interesse  
artistico, storico, archeologico ed etnoantropologico

---

ONOREVOLI SENATORI. - Il nostro Paese, fin dal 1939, si è dotato di una legislazione attuale in materia di tutela dei beni culturali e paesaggistici, in gran parte recepita prima nel testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali di cui al decreto legislativo 29 ottobre 1999 n. 490, e poi nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, d'ora in poi denominato «codice dei beni culturali e del paesaggio».

Ciò non di meno, l'esperienza maturata è valsa a dimostrare come siano ancora sostanziali gli spazi concessi al legislatore per migliorare l'efficacia della tutela.

Se molti dei possibili interventi verrebbero a comportare, direttamente o indirettamente, un onere per lo Stato e per tale ragione appaiono difficilmente proponibili nell'attuale situazione finanziaria del Paese, altri disposti normativi richiedono soltanto l'iniziativa del legislatore e per tale ragione non vi è ragione di frapporre ritardi all'approvazione di provvedimenti che possono migliorare la tutela dei beni culturali sul cui valore ed importanza, anche economica, non si mette conto di dover spendere parole.

In tale prospettiva si inserisce il presente disegno di legge.

Si è, infatti, notato come i beni immobili di proprietà privata previsti dall'articolo 2, comma 2, del citato codice dei beni culturali e del paesaggio siano inevitabilmente sottoposti al rischio di degrado che deriva loro dall'essere destinati, principalmente per effetto di disposizioni ereditarie ma talvolta anche per effetto di atti a titolo particolare, ad una proprietà oppure alla suddivisione

in diverse parti appartenenti a diversi proprietari.

È ovvio che la presenza di più comproprietari rende meno agevole qualsiasi decisione in ordine ad un unitario utilizzo del bene e, soprattutto, in ordine all'opportunità di sostenere le indispensabili spese di manutenzione di cui questi beni per la loro natura e per la vetustà che, di regola, li accomuna, particolarmente abbisognano.

Anche la suddivisione del bene in diverse parti con differenti proprietari porta ad avere destinazioni ed utilizzi diversi e distinti livelli nonché qualità manutentive, con l'effetto che il bene viene a perdere l'unitarietà e, infine, l'originaria identità.

I beni in questione sono stati, di regola, oggetto di un'unica iniziativa edificatoria e di un unico originario disegno ancorché, spesso, con il tempo vi siano state modifiche ed integrazioni.

Ad ogni buon conto i beni immobili previsti dal citato articolo 2, comma 2, del codice dei beni culturali e del paesaggio sono tali quando il Ministero per i beni e le attività culturali ne abbia dichiarato l'interesse culturale, ai sensi degli articoli 10 e 13 del citato codice. Tale dichiarazione, sottoposta ad apposito procedimento, consente di identificare esattamente l'oggetto della tutela così che, in tale modo, può anche desumersi quale sia la misura dell'interesse pubblico a conservare l'unitarietà del bene che di quella tutela è oggetto.

L'articolo 1 del disegno di legge sancisce il principio secondo cui la Repubblica riconosce la funzione di cooperazione e di collaborazione svolta dai privati nella valorizzazione degli immobili di interesse culturale

di loro proprietà, nel rispetto dei principi di cui agli articoli 6 e 113 del codice dei beni culturali e del paesaggio.

L'articolo 2 stabilisce un diritto di prelazione in ogni caso di trasferimento della proprietà a titolo oneroso, anche per effetto di una procedura esecutiva, a favore dei comproprietari, in proporzione delle rispettive quote.

L'articolo 3 disciplina il procedimento e le modalità per l'esercizio della citata prelazione.

L'articolo 4 sancisce il principio di prevalenza della prelazione dello Stato (e in subordine degli altri enti territoriali), prevista dal codice dei beni culturali e del paesaggio rispetto a quella dei comproprietari privati.

**DISEGNO DI LEGGE**  
—

## Art. 1.

*(Finalità)*

1. In ottemperanza ai princìpi generali di tutela dei beni immobili di cui all'articolo 2, comma 2, del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, e successive modificazioni, d'ora in poi denominati «beni immobili», la Repubblica riconosce la funzione di cooperazione e di collaborazione svolta dai privati, siano essi persone fisiche, organizzazioni con fine di lucro o *no profit*, finalizzata alla promozione e al sostegno di interventi di conservazione degli immobili di interesse culturale di loro proprietà.

2. Le disposizioni della presente legge sono finalizzate a favorire l'assolvimento da parte dei privati della funzione di cui al comma 1, favorendo il ripristino o il mantenimento dell'integrità e dell'unitarietà dei beni immobili dal riconosciuto valore culturale.

## Art. 2.

*(Diritto di prelazione)*

1. In caso di trasferimento a titolo oneroso, anche per effetto di una procedura esecutiva o concorsuale, di una parte di proprietà indivisa o della proprietà esclusiva di una parte di un bene immobile, si applicano le disposizioni della presente legge.

2. In caso di trasferimento di una quota di proprietà indivisa di un bene immobile, hanno diritto di prelazione i comproprietari, ciascuno in proporzione alla quota posseduta.

3. In caso di trasferimento della proprietà esclusiva di una porzione di un bene immobile, la prelazione spetta a chi ne ha in proprietà esclusiva la parte che ha maggiore superficie calpestabile.

Art. 3.

*(Procedimento)*

1. Il proprietario che intende alienare parte dell'immobile ai sensi dell'articolo 2 della presente legge, notifica la proposta di alienazione al Ministero per i beni e le attività culturali, ai comproprietari o ai proprietari esclusivi delle porzioni del medesimo immobile, trasmettendo il contratto preliminare di compravendita in cui sono indicati il nome dell'acquirente, il prezzo di vendita e le altre norme pattuite, compresa la clausola per l'eventualità della prelazione. Il soggetto cui spetta il diritto di prelazione ai sensi dell'articolo 2 può esercitare il suo diritto entro il termine di sessanta giorni.

2. Qualora il titolare del diritto di prelazione di cui all'articolo 2, comma 2, non eserciti il diritto di prelazione nel termine di cui al comma 1 del presente articolo o non provveda al pagamento del prezzo nel termine di cui al comma 5, il diritto medesimo è esercitato dal proprietario esclusivo di una porzione dell'immobile che, nel medesimo termine di sessanta giorni, abbia comunicato la propria volontà di esercitare la prelazione, a condizione che essa non sia tempestivamente esercitata, ai sensi dell'articolo 2, comma 3, da altro proprietario di una maggiore porzione dello stesso immobile.

3. Qualora il proprietario non provveda alla comunicazione di cui al comma 2 o il prezzo indicato sia superiore a quello risultante dal contratto di compravendita, l'avente titolo al diritto di prelazione può, entro un anno dalla data di trascrizione del contratto di compravendita, riscattare la porzione di

immobile dall'acquirente e da ogni altro successivo avente causa.

4. Nel caso di cui all'articolo 2, comma 3, qualsiasi proprietario può esercitare il riscatto, previa notifica del relativo atto a tutti i proprietari esclusivi di altre porzioni dell'immobile. Il riscatto medesimo è condizionato al fatto che, entro sessanta giorni dalla notifica, nessun proprietario di porzioni di maggiore superficie calpestabile eserciti il riscatto. In presenza di più atti di riscatto è valido solo quello proveniente dal proprietario della porzione di maggiore superficie calpestabile.

5. Ove il diritto di prelazione sia stato esercitato, il versamento del prezzo di acquisto è effettuato entro il termine di centottanta giorni, decorrenti dal sessantesimo giorno dall'avvenuta notifica da parte del proprietario alienante, salvo che non sia diversamente pattuito tra le parti.

6. Qualora il pagamento del prezzo sia differito, il trasferimento della proprietà è sottoposto alla condizione sospensiva del pagamento entro il termine stabilito.

#### Art. 4.

##### *(Prevalenza nella prelazione)*

1. I diritti di prelazione previsti dalla presente legge non producono effetto ove la prelazione sia esercitata dal Ministero per i beni e le attività culturali ai sensi di quanto disposto dagli articoli 60, 61 e 62 e successive modificazioni, del citato codice di cui al decreto legislativo n. 42 del 2004, oppure da uno dei soggetti di cui all'articolo 60 del medesimo codice.



