



Rassegna delle Locazioni e del Condominio

rivista trimestrale
di dottrina e giurisprudenza

In questo numero:

Indennità di avviamento e opposizioni alla esecuzione
Contratto verbale e intimazione di sfratto
La sanatoria della mora non rilevata
L'autoriduzione del canone e le conseguenze
Aumenti graduali del canone per usi diversi
L'autonomia contrattuale e il canone inferiore
La canna fumaria su muro comune
I balconi privati e i decori comuni
I poteri dell'amministratore nel condominio
Il perimento del fabbricato

CEDAM

Si è posto il problema se, allo stato attuale della normativa in tema di beni culturali, in proprietà di privati cittadini, sia possibile da parte dell'ente locale di sottoporre ad espropriazione per pubblica utilità un immobile con vincolo di bene culturale.

Innanzitutto, appare opportuno premettere che la normativa in tema di beni culturali, storici o artistici prende spunto dalla legge 1° giugno 1939, n. 1089, che regola in modo organico le cose immobili e mobili che presentano interesse artistico storico, archeologico o etnografico.

La citata normativa, invero, non prevede espressamente la possibilità di ricorrere ad espropriazione per pubblica utilità di beni culturali in proprietà di privati cittadini, ma consente allo Stato di notificare al privato cittadino il vincolo sul bene culturale da trascrivere nei registri delle conservatorie delle ipoteche, tanto che in ipotesi di alienazione del bene da parte del privato lo Stato ha diritto di prelazione sul bene stesso ai sensi dell'art. 31 della citata normativa.

Con l'entrata in vigore della legge 15 marzo 1997, n. 59 (art. 1, primo comma) il Parlamento delegava il Governo ad emanare entro nove mesi dalla data di entrata in vigore della citata legge uno o più decreti legislativi volti a conferire alle regioni e agli enti locali, ai sensi degli artt. 5, 118 e 128 della Cost., funzioni e compiti amministrativi nel rispetto dei principi e dei criteri direttivi contenuti nella indicata legge. In modo particolare, comunque, già con la citata legge n. 59/97, al terzo comma dell'art. 1, esplicitamente venivano esclusi dall'applicazione del primo e secondo comma le funzioni e i compiti - che restavano, pertanto, di competenza statale - riconducibili alle seguenti materie: a) *omissis*; d) tutela dei beni culturali e del patrimonio storico artistico. Tuttavia, l'art. 3, primo comma, della legge n. 59/97 prevedeva che con i decreti legislativi di cui all'art. 1, tra l'altro, dovevano essere individuati tassativamente le funzioni e i compiti da mantenere in capo all'amministrazione statale, ai sensi e nei limiti di cui all'art. 1.

Ebbene, il legislatore, con il decreto legislativo del 31 marzo 1998, n. 112, ha disposto il conferimento di funzioni e compiti amministrativi dello Stato alle regioni ed agli enti locali, in attuazione del capo I della legge 15 marzo 1997, n. 59.

In modo esplicito, onde evitare interpretazioni autentiche, il legislatore al quarto comma dell'art. 1 del citato decreto legislativo, enuncia che *"In nessun caso le norme del presente decreto legislativo possono essere interpretate nel senso della attribuzione allo Stato, alle sue amministrazioni o ad enti pubblici nazionali, di funzioni e compiti trasferiti, delegati o*

comunque attribuiti alle regioni, agli enti locali e alle autonomie funzionali dalle disposizioni vigenti alla data di entrata in vigore del presente decreto legislativo".

Di conseguenza, deve ribadire che le attribuzioni sono da considerare assolutamente tassative.

Invero, il settimo comma dell'art. 3 del decreto legislativo n. 112/98, ancora, esplicitamente rileva *"Ai fini dell'applicazione del presente decreto legislativo e ai sensi dell'art. 1 e dell'art. 3 della legge 15 marzo 1997, n. 59, tutte le funzioni e i compiti non espressamente conservati allo Stato con le disposizioni del presente decreto legislativo sono conferiti alle regioni e agli enti locali"*.

Orbene, il capo V del decreto legislativo n. 112/98 regola e disciplina le attribuzioni in tema di beni ed attività culturali. In modo esplicito, l'art. 148 del citato decreto legislativo indica, tra l'altro, che ai fini del presente decreto legislativo si intendono per:

a) "beni culturali", quelli che compongono il patrimonio storico, artistico, monumentale, demotnoantropologico, archeologico, archivistico e librario e gli altri che costituiscono testimonianza avente valore di civiltà così individuati in base alla legge;

b) *omissis*

E, tuttavia, l'art. 149 del decreto legislativo del 31 marzo 1998, n. 112, al primo comma, enuncia che ai sensi dell'art. 1, terzo comma, lettera d) della legge 15 marzo 1997, n. 59, sono riservati allo Stato le funzioni e i compiti di tutela dei beni culturali la cui disciplina generale è contenuta nella legge 1° giugno 1939, n. 1089, e nel decreto del Presidente della Repubblica 30 settembre 1963, n. 1409, e loro successive modifiche ed integrazioni.

Lo Stato, le regioni e gli enti locali concorrono, comunque, all'attività di conservazione dei beni culturali.

In modo particolare e tassativo, il terzo comma dell'art. 149 del decreto legislativo n. 112/98, tra l'altro, ritiene che sono riservate allo Stato le:

a) apposizione di vincolo, diretto e indiretto, di interesse storico o artistico e vigilanza sui beni vincolati; *omissis*;

e) *espropriazione di beni mobili e immobili di interesse storico e artistico*.

Invero, nelle particolari funzioni riservate allo Stato, le regioni, le province e i comuni possono formulare proposte, ai fini dell'esercizio delle funzioni di cui al comma terzo, lett. a) ed e), del presente articolo, nonché ai fini dell'esercizio del diritto di prelazione.

Peraltro, lo Stato può rinunciare all'acquisto ai sensi dell'art. 31 della legge 1° giugno 1939, n. 1089, trasferendo alla

regione, provincia o comune interessati la relativa facoltà. Ebbene, allo stato attuale della normativa, l'ente locale non ha competenza in materia di espropriazione per pubblica utilità di un bene culturale in proprietà di un privato cittadino, ma ha possibilità di formulare proposte allo Stato onde consentire a quest'ultimo di procedere all'espropriazione del bene culturale che il comune ritenga di dovere espropriare per il bene della collettività, ovvero, nel caso che il privato voglia alienare a terzi il bene culturale, di sostituirsi allo Stato per l'esercizio del diritto di prelazione.

Tale interpretazione, peraltro, sembra essere stata confermata recentemente dal testo unico delle disposizioni in materia di beni culturali e ambientali di cui al decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490.

Infatti, espressamente, all'art. 91 del citato decreto legislativo si ritiene che i beni culturali possono essere espropriati dal Ministero per causa di pubblica utilità, quando l'espropriazione risponda ad un importante interesse a migliorare le condizioni di tutela ai fini del godimento pubblico dei beni medesimi.

Inoltre, il secondo comma dell'indicato articolo, enuncia anche che l'espropriazione può essere disposta a favore delle regioni, delle province, dei comuni, di altro ente pubblico o di persona giuridica privata senza fine di lucro.

Il citato decreto legislativo, inoltre, eliminando un vuoto legislativo, ha risolto, altresì, il problema relativo all'eventuale indennità da attribuire al soggetto privato espropriato del bene immobile.

Infatti, si è ritenuto che nel caso dell'art. 91 l'indennità consiste nel giusto prezzo che il bene avrebbe in una libera contrattazione di compravendita all'interno dello Stato.

Inoltre, si è precisato che il decreto di esproprio è emesso dal prefetto dopo il deposito dell'indennità offerta all'espropriante

ed accettata dall'espropriato, oppure, in caso di contestazione, determinata dal perito nominato dal Presidente del Tribunale.

Peraltro, vale anche la pena di rilevare, in conclusione, che l'art. 150 del decreto legislativo n. 112/98 prevede la costituzione di una Commissione al fine di individuare ai sensi dell'art. 17 della legge 15 maggio 1997, n. 127, i musei o altri beni culturali statali la cui gestione rimane allo Stato e quelli per i quali essa è trasferita, secondo il principio di sussidiarietà, alle regioni, alle province o ai Comuni.

I lavori della citata commissione devono concludersi entro due anni dall'entrata in vigore del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 112 con la pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale dell'elenco dei musei e degli altri beni culturali.

Successivamente, con decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri si provvederà al trasferimento alle regioni, alle province e ai comuni della gestione dei musei o degli altri beni culturali indicati nella pubblicazione a cura della commissione.

In definitiva, nella vigenza dei due anni per la pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale dei beni culturali da individuare, nell'ambito del territorio, l'ente locale ha la possibilità di indicare alla commissione citata il bene culturale o i beni culturali che si intendono pubblicare al fine di consentire, con successivo decreto da parte del Presidente del Consiglio, il trasferimento all'ente locale della gestione del bene o dei beni culturali individuati, intendendo per gestione, così come previsto dalla lett. d) dell'art. 148 del decreto legislativo n. 112/98, ogni attività diretta, mediante l'organizzazione di risorse umane e materiali, ad assicurare la fruizione dei beni culturali e ambientali concorrendo al perseguimento delle finalità di tutela e di valorizzazione.

Francesco della Ventura