

# CAMERA DEI DEPUTATI N. 4643

## PROPOSTA DI LEGGE

D'INIZIATIVA DEI DEPUTATI

**ZANETTIN, BERTOLINI, CAMPA, COLASIO, GIORGIO CONTE, MORMINO,  
PALMA, RODEGHIERO, SAPONARA, SCHMIDT, STERPA, ZORZATO**

Disposizioni per favorire l'unitarietà della proprietà dei beni immobili di interesse artistico, storico, archeologico o demo-etno-antropologico

*Presentata il 27 gennaio 2004*

ONOREVOLI COLLEGHI! — Il nostro Paese, fin dal 1939, si è dotato di una legislazione tuttora attuale, come ha confermato il suo recepimento nel testo unico del 1999, (testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali, di cui al decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490), di una efficace disciplina di tutela dei beni culturali e paesaggistici.

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 essi 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 mette conto di dover spendere parole.

In tale prospettiva si inserisce la presente proposta di legge.

Si è, infatti, notato come i beni immobili di proprietà privata previsti dall'articolo 2, comma 1, lettera a), del citato testo unico di cui al decreto legislativo n. 490 del 1999 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 comproprietà 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 ci porta ad avere destinazioni ed utilizzi diversi e distinti livelli nonché qualità manutentive con l'effetto che il bene viene a perdere di unitarietà e, infine, l'originaria identità.

I beni in questione sono stati, di regola, oggetto di un'unica iniziativa edificatoria e sono stati l'oggetto 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 1, lettera *a*), del testo unico di cui al decreto legislativo n. 490 del 1999 sono tali quando il Ministero ne abbia dichia-

rato « l'interesse particolarmente importante ».

Tale dichiarazione 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 della proposta sancisce il principio secondo cui lo Stato riconosce la funzione di cooperazione e di collaborazione svolta dai privati nella conservazione degli immobili di interesse culturale di loro proprietà.

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, prevista dal citato testo unico di cui al decreto legislativo n. 490 del 1999, rispetto a quella dei comproprietari privati.

## PROPOSTA DI LEGGE

—

## ART. 1.

*(Finalità).*

1. In ottemperanza ai principi generali di tutela e valorizzazione dei beni immobili di cui all'articolo 2, comma 1, lettera *a*), del testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali, di cui al decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490, lo Stato riconosce la funzione di cooperazione e di collaborazione svolta dai privati, siano essi persone fisiche, organismi con fine di lucro o *no profit*, finalizzata alla conservazione, al sostegno e alla promozione degli immobili di interesse culturale di loro proprietà.

2. Le disposizioni della presente legge sono finalizzate a favorire l'assolvimento della funzione dei privati prevista dal comma 1 tramite mezzi idonei che permettano ai beni immobili dal riconosciuto valore culturale di rimanere, ovvero ritornare, integri nella loro unitarietà d'insieme.

## 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 parte di un bene immobile di cui all'articolo 2, comma 1, lettera *a*), del citato testo unico di cui al decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490, si applicano le disposizioni della presente legge.

2. In caso di trasferimento di una quota di proprietà indivisa del bene immobile di cui al comma 1, hanno diritto di prelazione i comproprietari ciascuno in proporzione alla quota posseduta.

3. In caso di trasferimento della proprietà esclusiva su di una porzione del bene immobile di cui al comma 1 la prelazione spetta a chi ha in proprietà esclusiva la porzione del medesimo immobile 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, deve notificare la proposta di alienazione oltre che al Ministero per i beni e le attività culturali, ai sensi di quanto disposto dall'articolo 69 del citato testo unico di cui al decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490, ai titolari, ai comproprietari o ai proprietari esclusivi delle porzioni del medesimo immobile, trasmettendo il contratto preliminare di compravendita in cui devono essere 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 deve esercitare il suo diritto entro il termine di sessanta giorni.

2. Nel caso di cui 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 è esercitato dal proprietario esclusivo della porzione dell'immobile che nel medesimo termine di sessanta giorni ha comunicato la propria volontà di esercitare la prelazione a condizione che essa non sia tempestivamente esercitata, ai sensi del citato articolo 2, comma 3, da altro proprietario di una maggiore porzione di 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 e il relativo atto deve essere notificato a tutti i proprietari esclusivi di altre porzioni dell'immobile e deve intendersi 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 deve essere effettuato entro il termine di sei mesi, decorrenti dal sessantesimo giorno dall'avvenuta notifica da parte del proprietario alienante, salvo che non sia diversamente pattuito tra le parti.

6. In tutti i casi nei quali il pagamento del prezzo è differito, il trasferimento della proprietà è sottoposto alla condizione sospensiva del pagamento stesso entro il termine stabilito.

#### ART. 4.

*(Prevalenza della prelazione dello Stato).*

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 59 e seguenti del citato testo unico di cui al decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490, oppure da uno dei soggetti di cui all'articolo 61 del medesimo testo unico.

PAGINA BIANCA

PAGINA BIANCA

€ 0,30

*Stampato su carta riciclata ecologica*



\*14PDL0056340\*