

## ■ Studi Civilistici

### Studio n. 411-2009/C

#### Dismissione dei beni pubblici e beni culturali alla luce della più recente normativa

*(Approvato dal Consiglio Nazionale del Notariato il 10 settembre 2009)*

**Sommario:** 1. Normativa; 2. Cartolarizzazione e funzione della SCIP; 3. Disciplina precedente; 4. Disciplina successiva; 4.1. Art. 57-*bis* del codice dei beni culturali; 4.2 Soppressione della SCIP; 4.3. Conclusioni;

#### 1. Normativa

Occorre menzionare in primo luogo il decreto legislativo 16 febbraio 1996, n. 104, il quale prevedeva il diritto di prelazione a favore degli attuali conduttori di unità abitative ad uso residenziale, il cui esercizio poteva avvenire individualmente oppure collettivamente (art. 6, 5° comma), ad un prezzo rapportato al valore catastale; il diritto di prelazione veniva previsto anche a favore dei conduttori di immobili destinati ad uso diverso da quello abitativo, ma in tal caso ad un prezzo superiore (valore catastale aumentato del 50 per cento).

Successivamente a questo decreto legislativo sono state emanate nuove norme (legge 23 dicembre 1996, n. 662, art. 3, 109° comma; L. 23 dicembre 1999, n. 488, art. 2), il cui intento non è stato tanto quello di modificare la disciplina recata dal decreto legislativo n. 104 del 1996, quanto quello di rendere più rapide le procedure di vendita, con la previsione della vendita in blocco, per tutto il patrimonio o per singoli blocchi di patrimonio, a favore di organismi collettivi (cooperative di abitazione di conduttori, oppure intermediari immobiliari disposti all'acquisto di interi complessi di beni), ferma restando la possibilità di vendita isolata del singolo alloggio, e salvo in ogni caso (sia per la vendita isolata che per la vendita in blocco) il diritto di prelazione a favore dell'inquilino.

Successivamente ancora viene emanato il d.l. 25 settembre 2001, n. 351, convertito con legge 23 novembre 2001, n. 410, il quale ha modificato in parte la disciplina delle dismissioni del patrimonio degli enti pubblici. Con questi provvedimenti viene creato il meccanismo della cartolarizzazione, mutuata dalla cartolariz-

zazione dei crediti avutasi per la prima volta in Italia con la legge 30 aprile 1999, n. 130, strumento che viene pertanto utilizzato per la commercializzazione dei beni immobili affidato alla SCIP creata appositamente a tale fine.

Ancora, abbiamo il d.l. 24 dicembre 2002, n. 282, secondo il quale per il perseguimento di obiettivi di finanza pubblica, l'Agazia del demanio è autorizzata a vendere a trattativa privata, anche in blocco, i beni appartenenti al patrimonio dello Stato indicato in due elenchi annessi al decreto legge predetto, e viene chiarito che "la vendita fa venir meno l'uso governativo, le concessioni in essere e l'eventuale diritto di prelazione spettante ai terzi anche in caso di rivendita".

Occorre poi menzionare l'art. 84 della legge finanziaria 2003 (legge 27 dicembre 2002, n. 289) che ha esteso parte delle norme previste per la cartolarizzazione dei beni degli enti pubblici dal decreto legge n. 351 dl 2001 alla cessione del patrimonio immobiliare degli enti locali (regioni, provincie, comuni, enti pubblici locali).

Infine si deve dar conto del decreto legge 30 dicembre 2008, n. 207, convertito con legge 27 febbraio 2009, n. 14, il quale, in considerazione della crisi economica internazionale vissuta nel periodo e della scarsa reattività del mercato immobiliare, pone in liquidazione la SCIP e ritrasferisce *de iure* i beni in suo possesso agli enti pubblici già titolari del diritto di proprietà sui beni stessi.

In tal modo questa valanga di norme può, ai nostri fini, suddividersi in due tronconi: un troncone di norme che prevede, in prima o in seconda battuta, la vendita isolata di questi beni e quindi il realizzarsi del diritto di prelazione; un altro troncone di norme destinato all'emergenza e al rapido rifinanziamento del bilancio statale, ove la priorità è quella di incassare denaro.

Comunque non vi è dubbio che il grosso delle dismissioni concerne i beni degli enti previdenziali, per i quali le due norme di base sono: il decreto legislativo 16 febbraio 1996, n. 104 e il decreto legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito con legge 23 novembre 2001, n. 410. Per intenderci, il decreto legislativo del 1996 non prevedeva la cartolarizzazione, ma addirittura la vendita isolata dei singoli beni da parte dell'ente proprietario. Questa norma è stata modificata allo scopo di favorire la vendita più rapida e si è operato sul meccanismo del blocco e sul meccanismo del prezzo (non più il valore catastale, bensì il valore di mercato, ridotto nell'ipotesi di vendita in blocco) e nel pieno rispetto comunque del diritto di prelazione nell'ipotesi di bene locato.

Introdotta la cartolarizzazione con la legge n. 410 del 2001, il meccanismo viene finanziariamente privilegiato dall'esistenza della c.d. società veicolo, la società di cartolarizzazione, che acquisisce i beni e compensa immediatamente gli enti proprietari corrispondendo loro una somma d'importo provvisorio qualificabile come prezzo iniziale e che si preoccupa, peraltro, di cedere i beni a prezzo di mercato per le unità immobiliari libere o occupate ma inoplate (cioè per le quali i conduttori non

abbiano esercitato il diritto di opzione), a prezzo di mercato scontato per quelle occupate ed acquistate dai conduttori in opzione <sup>(1)</sup>.

## **2. Cartolarizzazione e funzione della SCIP**

Con i decreti ministeriali del 18 dicembre 2001 e del 21 novembre 2002, il Ministero dell'economia e delle finanze aveva avviato le due operazioni di cartolarizzazione affidate alla SCIP, allo scopo di rendere più agevoli le procedure di cessione dei beni appartenenti allo Stato o a determinati enti pubblici coinvolti dalla dismissione.

La disciplina che governava queste dismissioni è stata sintetizzata in uno studio precedente approvato dalla Commissione studi civilisti del Consiglio nazionale del notariato <sup>(2)</sup> nel modo seguente.

“Caratteristica essenziale della nuova disciplina è l'utilizzazione dello strumento delle società di cartolarizzazione, ritenute espediente-veicolo per consentire l'immediato incameramento del valore liquido dei beni da dismettere.

“Come è stato opportunamente evidenziato dalla dottrina <sup>(3)</sup>, finora l'operazione di cartolarizzazione era stata utilizzata per la cessione dei crediti e per agevolare le società che, titolari di numerosi crediti di difficile realizzazione, hanno necessità di liquidità finanziaria (sulla base della legge 30 aprile 1999, n. 130), e deve pertanto considerarsi una novità legislativa il ricorso alla cartolarizzazione (operazione prettamente di natura finanziaria) per rendere più rapido il procedimento di dismissione del patrimonio immobiliare degli enti pubblici.

“Per sintetizzare al massimo il meccanismo della cartolarizzazione in questa materia, anche facendo ricorso alla essenziale descrizione che ne dà l'Autore testé citato, si possono fissare i seguenti momenti:

- a) vi è una prima fase di ricognizione dei beni immobili, che vengono classificati in beni demaniali, beni patrimoniali indisponibili, beni patrimoniali disponibili;
- b) i beni così catalogati vengono successivamente ceduti a società-veicolo appositamente costituite, che acquistano questi beni allo scopo di rivenderli sul mercato;
- c) all'atto dell'acquisto viene corrisposta all'ente pubblico proprietario del bene una somma, importo provvisorio qualificabile come "prezzo iniziale";
- d) la rimanente parte di prezzo, qualificabile come "prezzo differito", viene corrisposta dopo la vendita del bene sul mercato;
- e) la società-veicolo è autorizzata ad emettere titoli, equiparati ai fini fiscali ai titoli del debito pubblico;
- f) il rimborso di questi titoli è garantito dai proventi derivanti dalla gestione e dalla vendita degli immobili, successivamente peraltro al rimborso del debito per capitale, interessi ed altri oneri accessori.

“Si intuisce agevolmente come l'intera operazione, da una parte assicuri agli enti pubblici proprietari dei beni da cedere un vantaggio economico immediato; da un'altra parte consenta alla società-veicolo il tempo necessario perché la cessione si concluda in modo soddisfacente per tutti i soggetti che concorrono all'operazione: enti, società di cartolarizzazione, finanziatori”.

In estrema sintesi, è possibile affermare che “la finalità sottesa all'operazione di cartolarizzazione è quella di assicurare all'erario una immediata entrata lasciando alla società veicolo il tempo necessario per procedere alla rivendita proficua dei beni immobili” <sup>(4)</sup>.

Per quanto attiene alla funzione svolta dalla SCIP, può ricordarsi che altro studio approvato dalla commissione studi civilisti del Consiglio nazionale del notariato <sup>(5)</sup> si sosteneva espressamente che “se è vero che il trasferimento dagli Enti proprietari a mezzo decreto è comunque a titolo oneroso, il prezzo di esso risulta formato da due componenti: la prima “corrisposta a titolo definitivo e irripetibile” e la seconda “meramente eventuale” e dipendente dall'esistenza di una differenza algebrica positiva tra i netti ricavi di vendita degli immobili e quanto dovuto per il rimborso dei capitali, il pagamento degli interessi e degli altri oneri, espressamente. La società di cartolarizzazione – proprio per la sua prerogativa di società-veicolo –, inoltre, non assume rischi imprenditoriali di sorta, ed è esonerata dalla garanzia per vizi e per la evizione (a carico totale dello Stato o dell'Ente proprietario), tipiche garanzie del proprietario cedente (sul punto Risoluzione dell'Agenzia per le Entrate – Direzione Centrale n.215e del 20 dicembre 2001, non pubblicata). E' evidente sintomo in tal senso della sua speciale natura il fatto che la società medesima, pur immessa nel possesso non ha tuttavia la gestione degli immobili trasferibile, devoluta agli enti già proprietari” <sup>(6)</sup>.

In definitiva, in questo modo la SCIP costituiva una sorta di strumento veicolo posto a disposizione dal legislatore, nell'interesse degli enti pubblici che intendevano dismettere i propri beni per realizzare moneta fresca ed impinguare così i propri bilanci deficitari.

La SCIP era stata strutturata come società a responsabilità limitata avente ad oggetto esclusivo la realizzazione di una o più operazioni di cartolarizzazione dei proventi derivati dalla dismissione del patrimonio immobiliare dello Stato e degli altri enti pubblici. Essa aveva un proprio patrimonio, ma il valore dei beni immobili da dismettere non entrava nel patrimonio della SCIP, ma costituiva un patrimonio separato, destinato ad uno scopo preciso: la cessione degli immobili.

In realtà la SCIP era una società veicolo, o meglio, lo strumento previsto dall'ordinamento per realizzare la dismissione del patrimonio immobiliare pubblico. Più precisamente, che la SCIP fosse uno strumento per realizzare obiettivi propri di determinati enti pubblici poteva essere dimostrato dal fatto che “è lo stesso soggetto pubblico, come originario dei beni, interessato a realizzare o promuovere nel

programma per la loro dismissione la costituzione di un altro soggetto apposito che gli possa far conseguire immediatamente, a titolo definitivo, almeno parte, anzi una congrua parte, dei proventi della dismissione stessa" (7).

Tant'è che in dottrina si era anche sottolineato che da un punto di vista sostanziale la posizione della SCIP poteva essere valutata come quella di un mandatario alla vendita o comunque come la sua posizione, pur costituendo una sorta di diritto reale, non poteva essere valutata alla stessa stregua di una posizione equivalente alla proprietà sui beni dimessi (8).

E non mancava chi si preoccupava di affermare che la SCIP costituiva una società commerciale "anomala", perché carente dell'aspetto fondante delle società commerciali, il fine di lucro (9); chi attribuiva valore pubblico agli atti della società veicolo (10); ed infatti una recente sentenza del Consiglio di Stato ha ritenuto che la SCIP svolge un'attività che, sia per le sue caratteristiche oggettive, sia per i vincoli posti al suo esercizio con determinati atti amministrativi, deve considerarsi strettamente "funzionalizzata al perseguimento delle finalità di interesse pubblico". E conclude affermando che "sebbene tale società abbia natura formalmente privatistica, essendo costituita secondo il modello comune delle società di capitali, evidenti sono il suo carattere strumentale rispetto al perseguimento di finalità pubblicistiche e l'esistenza di una disciplina derogatoria rispetto a quella propria dello schema societario" (11); chi infine poneva la SCIP tra i soggetti in bilico tra diritto civile e diritto pubblico, "ma quasi certamente sospinta verso il paradigma dell'organismo di diritto pubblico" (12).

### **3. Disciplina precedente**

In un terzo studio dedicato alla materia, anch'esso approvato dalla Commissione studi civilisti del Consiglio nazionale del notariato (13), si era specificamente affrontato il problema dell'applicabilità o meno della disciplina recata dal codice dei beni culturali (D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42) ai beni costituenti oggetto di dismissione del patrimonio pubblico. Nella sostanza ci si chiedeva se i beni dimessi dovessero, come i comuni beni, essere assoggettati, ai sensi del codice sui beni culturali, alla preventiva autorizzazione prima della cessione, e, successivamente a quest'ultima, alla denuncia, da una parte per far pervenire all'Amministrazione che tutela i beni culturali un'informazione sui nominativi dei cessionari e, da un'altra parte, allo scopo di consentire l'eventuale esplicazione, da parte dello Stato, della prelazione artistica.

Evidentemente un terzo problema era il seguente: poiché il codice sui beni culturali (art. 12, primo comma), nella fase incerta di valutazione della culturalità del bene, stabilisce l'obbligo di assoggettare i beni con più di cinquant'anni appartenenti agli enti pubblici alla c.d. verifica, stabilendo vincoli alla commerciabilità

di questi beni anche in questa fase, la verifica doveva ritenersi estesa anche ai beni pubblici dismessi?

E detto studio concludeva nel modo seguente.

“Occorre porsi la domanda se il codice sui beni culturali incida in qualche misura sulla disciplina della dismissione del patrimonio pubblico degli enti, regolata da ultimo dal d.l. 25 settembre 2001, n. 351, convertito con legge 23 novembre 2001, n. 410.

“Il codice sui beni culturali non contiene norme che facciano riferimento al settore delle dismissioni dei beni predetti. Invece conteneva un parziale riferimento al fenomeno delle dismissioni dei beni pubblici l'art. 27 del d.l. n. 269 del 2003, il quale, dopo aver stabilito alcune norme di verifica dei beni culturali, disponeva che le disposizioni previste dalla normativa sulle dismissioni trovavano applicazione anche per i beni culturali destinati all'alienazione (art. 32, comma 13° del d.l. n. 269 predetto).

“Il codice invece, si ripete, non reca alcuna norma che contempli il commercio dei beni culturali eventualmente incanalati nel circuito delle dismissioni dei beni pubblici. Vi è pertanto da chiedersi se la dismissione dei beni degli enti previdenziali ed enti pubblici in genere, come disciplinata dalla predetta legge n. 410 del 2001, debba ritenersi assoggettata sia all'autorizzazione che alla prelazione artistica. Il tutto, evidentemente, a pena di nullità dell'atto che ne risulti carente.

“Fortunatamente il problema deve ritenersi testualmente risolto dall'art. 3, comma 17° del d.l. n. 351 del 2001, il quale reca due norme con cui, da un lato, si esclude per i beni culturali dismessi la necessità dell'autorizzazione e, da un altro lato, si fa divieto allo Stato, agli enti pubblici territoriali e agli altri enti pubblici, di rendersi acquirenti dei beni dismessi.

“In questo modo è evidente che tutta la serie di beni che passa, per il tramite della società di cartolarizzazione, nel gruppo dei beni da dismettere, resta estranea alla normativa che disciplina il commercio dei beni culturali.

“La soluzione non deve stupire, perché il Ministero dei beni culturali ha già valutato, prima di autorizzare l'inserimento di un bene culturale o supposto tale nel novero dei beni da dismettere, se il bene andasse conservato al patrimonio dell'ente pubblico proprietario, oppure assoggettato al procedimento di dismissione e pertanto rimesso al libero mercato.

“In ogni caso non avrebbe alcun senso affermare che la prelazione a favore dello Stato o di ente territoriale possa aver luogo se resta chiaramente stabilito che essi non possono rendersi acquirenti di questi beni. La norma ha una sua logica: la destinazione del bene ad essere alienato per realizzare cassa a favore dell'erario statale non può essere frustrata consentendosi nel contempo allo Stato, beneficiario economicamente del sistema di dismissione dei beni pubblici, di rientrare nella titolarità degli stessi beni”.

Fin qui lo studio, il quale si fondava su argomenti di carattere formale e su argomenti di carattere sostanziale.

Tralasciando per un momento i primi argomenti, tutti fondati sulla lettera della legge, che escludeva espressamente la facoltà dello Stato di acquisire la proprietà dei beni dismessi e che contemporaneamente escludeva l'esercizio dell'autorizzazione, che costituisce il momento focale della normativa sui beni culturali allorquando il soggetto titolare del bene sia un ente pubblico o una persona giuridica priva di scopo di lucro, si poteva affermare che l'argomento principale potesse essere sviluppato intorno ai seguenti concetti: se la stessa legge privilegiava la cessione del patrimonio pubblico, per consentire agli enti proprietari di rinforzare il proprio bilancio, appariva evidente che questa esigenza doveva ritenersi prevalente rispetto all'altra esigenza di conservare la tutela del bene culturale. D'altro canto la stessa legge aveva consentito al Ministero dei beni culturali di effettuare un concerto con il Ministero delle finanze e dell'economia, prima di stilare l'elenco dei beni da assoggettare alla dismissione e pertanto poteva affermarsi che un preventivo esame, ancorché riduttivo e generalizzato, era stato compiuto dall'autorità preposta alla tutela dei beni culturali.

Ed infine va sottolineato che tutta la disciplina sulla dismissione del patrimonio pubblico non andava disgiunta dalla normativa di favore che essa prevedeva a vantaggio dei conduttori delle unità immobiliari abitative dimesse, che venivano privilegiati per esigenze sociali e che, ove non assecondati avvantaggiando la prelazione dello Stato, avrebbero potuto dare luogo a reazioni sociali, data l'ampiezza del parco beni posto in vendita.

In definitiva, appariva logico concludere che, sulla base della disciplina vigente in precedenza, la normativa stabilita dalle disposizioni concernenti la dismissione dei beni pubblici, non essendo stata ritoccata in modo espresso dal codice dei beni culturali del 2004, non facesse rientrare tutti i beni rientranti nel procedimento di dismissione instaurato nei vincoli della commercializzazione emergenti dal codice predetto: pertanto dovevano ritenersi escluse, per questi beni, i tre momenti focali limitativi della commercializzazione dei beni culturali: la verifica per i beni di vetustà superiore ai 50 anni, l'autorizzazione e la denuncia.

#### **4. Disciplina successiva**

Occorre ora valutare se le conclusioni predette, sostanzialmente accolte dalla dottrina che si era occupata dell'argomento, la quale non aveva mancato di rilevare la criticità, rispetto alle esigenze di tutela dei beni culturali, della disciplina recata dalla normativa sulla dismissione dei beni pubblici, che soltanto in parte poteva essere giustificata dal previo concerto con l'autorità preposta alla tutela dei beni culturali <sup>(14)</sup>, siano tuttora sostenibili, alla luce di singole e particolari modifiche legislative sopravvenute.

Si tratta, in primo luogo dell'art. 57-*bis* del codice dei beni culturali, inserito dal d.lgs. 26 marzo 2008, n. 62; in secondo luogo della norma contenuta nel c.d. decreto mille proroghe <sup>(15)</sup>, che ha soppresso la SCIP, società a responsabilità limitata.

#### **4.1. Art. 57-*bis* del codice dei beni culturali**

Il predetto art. 57-*bis* del codice dei beni culturali ha disposto la seguente norma: "le disposizioni di cui agli articoli 54, 55 e 56 si applicano ad ogni procedura di dismissione o di valorizzazione e utilizzazione, anche a fini economici, di beni immobili pubblici di interesse culturale, prevista dalla normativa vigente e attuata, rispettivamente, mediante l'alienazione ovvero la concessione in uso o la locazione degli immobili medesimi" (primo comma).

Il successivo comma specifica quanto segue: "qualora si proceda alla concessione in uso o alla locazione di immobili pubblici di interesse culturale per le finalità di cui al comma 1, le prescrizioni e condizioni contenute nell'autorizzazione sono riportate nell'atto di concessione o nel contratto di locazione e sono trascritte, su richiesta del soprintendente, nei registri immobiliari. L'inosservanza, da parte del concessionario o del locatario, delle prescrizioni e condizioni medesime, comunicata dal soprintendente alle amministrazioni cui i beni appartengono, dà luogo, su richiesta delle stesse amministrazioni, alla revoca della concessione o alla risoluzione del contratto, senza indennizzo".

Quale è il significato di questa norma? Essa richiama gli articoli 54, 55 e 56 del codice sui beni culturali, articoli che concernono rispettivamente:

a) l'elenco dei beni culturali assolutamente inalienabili (art. 54) e per i quali, pertanto, non sorge un problema di autorizzazione, la quale ultima, come è evidente, non può operare sotto alcun profilo se il bene è del tutto inalienabile;

b) l'esigenza che tutti i beni rientranti nel demanio culturale (cioè i beni culturali appartenenti allo Stato e agli enti locali) siano preventivamente sottoposti ad autorizzazione; le condizioni per il rilascio dell'autorizzazione; gli effetti dell'autorizzazione sulla natura demaniale del bene (art. 55);

c) l'estensione dell'autorizzazione ai beni culturali appartenenti a soggetti pubblici diversi dallo Stato o dagli enti locali o a persone giuridiche prive di scopo di lucro; nonché la tipologia negoziale degli atti che richiedono l'autorizzazione (art. 56).

Va ricordato che i primi commenti di questa norma, sulla base del suo contenuto e di un'interpretazione prettamente letterale di essa, sostenevano che l'autorizzazione per l'alienazione dei beni culturali dovesse applicarsi anche per l'alienazione dei beni pubblici dismessi ai sensi della legge n. 410 del 2001, avvalendosi dell'argomento dello *ius superveniens* che prevale sul diritto precedente <sup>(16)</sup>.

1. In dottrina, con riflessioni non ancora pubblicate, è stato evidenziato che l'espressione "dismissione" contenuta nell'art. 57-*bis* del codice dei beni culturali, intendeva necessariamente fare riferimento alle dismissioni previste dalla legge n. 310 del 2001, sulla base del rilievo che detta parola era preceduta dalla parola "procedura", espressione che inevitabilmente doveva collegarsi a tutto l'iter delle cartolarizzazioni. Peraltro, in contrario avviso, si può affermare che detto argomento non sembra determinante, perché allorquando un ente pubblico intende cedere un singolo bene, anche prescindendo del tutto dalla cartolarizzazione, necessariamente si deve innestare (specie nell'ipotesi di sdemanializzazione del bene), a monte della singola vendita, una procedura intesa all'alienazione del bene stesso.

D'altro canto la genericità della norma lascia intendere che l'art. 57-*bis* predetto debba comunque trovare applicazione per quelle alienazioni dei beni degli enti che non abbiano utilizzato la cartolarizzazione come procedura di dismissione.

Altra dottrina, con osservazioni per quanto ne consta ancora non pubblicate, pone in evidenza, sulla base della relazione illustrativa di tale norma allo stato di progetto, come l'art. 57-*bis* del codice dei beni culturali sia frutto dell'intento dell'amministrazione dei beni culturali di includere nella disciplina del predetto codice anche il settore delle dismissioni del patrimonio pubblico degli enti previsto dalla legge n. 410 del 2001. Peraltro, considerato che una norma va interpretata per se stessa e tenuto conto del suo coordinamento con il sistema, e non esclusivamente sulla base di una relazione illustrativa di essa, si può affermare che questa obiezione, pur seria, appare ormai superata dall'art. 43-*bis* del decreto legge n. 207 del 2008.

Altra dottrina, anch'essa con considerazioni non rese pubbliche, ha molto insistito sulla portata dell'art. 57-*bis* come norma intesa a tutelare in misura forte la circolazione dei beni culturali, ma questo argomento avrebbe valore soltanto se non esistesse l'art. 43-*bis* inserito dal decreto legge n. 207 del 2008, come si vedrà subito appresso.

Né può ritenersi che una norma precedente, ove in parte superata da una norma successiva, debba al contrario mantenere intatta la sua portata in considerazione solo di un'interpretazione enfaticizzata dell'esigenza di tutela dei beni culturali a fronte di un'interpretazione riduttiva della norma successiva.

Appare evidente come in questo modo si privilegiasse un'interpretazione letterale della norma e come ciò significasse uno stretto riferimento del termine "dismissione" al sistema della dismissione del patrimonio pubblico previsto dalla legge n. 310 del 2001.

Se si confrontano, peraltro, le norme richiamate con le disposizioni recate dalla novità normativa introdotta dall'art. 57-*bis* del codice, se ne possono trarre le seguenti conclusioni:

a) sia gli artt. 54, 55 e 56 del codice, sia il nuovo art. 57-*bis* si preoccupano della sola autorizzazione e non fanno alcun riferimento al meccanismo della denuncia, disciplinato in altra parte del codice dei beni culturali, in ordine al quale il d.lgs. n. 62 del 2008 si è limitato a meglio precisare i termini della denuncia tardiva o incompleta;

b) in ogni caso tutte le disposizioni sopra indicate presuppongono che i beni presi in considerazione siano già stati valutati come beni culturali e pertanto non si pone il problema della loro verifica. Questa conclusione la si ricava sia dall'art. 54 del codice, il quale, nel menzionare i beni culturali assolutamente incommerciabili, elenca una serie di beni la cui qualificazione come bene culturale è *in re ipsa* e pertanto ineliminabile e non certamente ancora in discussione con un procedimento di verifica; sia dallo stesso art. 57-*bis*, che parla di "beni immobili pubblici di interesse culturale", il che comporta che la culturalità del bene sia stata già accertata;

c) infine l'autorizzazione, per se stessa, presuppone che la valutazione del bene come culturale sia stata già effettuata.

Alla luce delle valutazioni che precedono si può osservare che la modifica legislativa avutasi con l'art. 57-*bis* abbia avuto lo scopo:

a) di chiarire meglio l'esigenza dell'autorizzazione in tutte le ipotesi in cui un bene pubblico sia alienato o utilizzato diversamente: infatti l'art. 57-*bis* precisa che l'autorizzazione è indispensabile anche nelle ipotesi in cui un bene culturale sia concesso in uso o in locazione: queste due fattispecie negoziali non erano previste nella precedente disciplina del codice, che si preoccupava di disciplinare esclusivamente il negozio di alienazione del bene, e faceva riferimento al possesso e alla detenzione soltanto ai fini della denuncia;

b) di evitare che i beni già culturali ceduti dallo Stato o dagli enti pubblici non vengano assoggettati al controllo della pubblica amministrazione competente.

Sotto questo aspetto la norma dell'art. 57-*bis* del codice, intesa ad ampliare la precedente disciplina piuttosto scarna in materia, sembra rivolta ad affermare una prioritaria competenza dell'Autorità preposta alla tutela del patrimonio culturale, nei confronti di altre amministrazioni dello Stato che intendevano cedere un bene culturale, o comunque conferirne l'utilizzazione senza passare al vaglio del Ministero dei beni culturali. Sembra pertanto che la norma sia proiettata più al futuro che al passato, più a segnare la strada regolare del commercio e dell'utilizzazione in generale di questi beni che a tracciare punti di riferimento per il passato.

Alla luce delle considerazioni che precedono il termine "dismissione" previsto dalla norma non può essere inteso con esplicito riferimento alle dismissioni del patrimonio pubblico curate dalla SCIP, bensì come sinonimo di "vendita", di "alienazione", e pertanto va riferito a qualsiasi forma di cessione del bene dall'ente pubblico a terzi. Giustifica questa interpretazione anche la circostanza che quel termine è stato affiancato ai termini "locazione", "concessione in uso", che rappresentano gli

strumenti negoziali usuali con i quali un bene demaniale viene posto a disposizione di singoli cittadini ai fini di una sua utilizzazione specifica a vantaggio di determinate persone.

In conclusione, il termine "dismissione" non può avere, in una norma di carattere generale inserita nel codice dei beni culturali, altro significato se non quello di singola alienazione, non quello di una alienazione di massa, allorquando quest'ultima, come accade nel nostro caso, sia stata assoggettata a normativa specifica che ne disegna tutte le vicende negoziali con ricchezza di particolari.

#### **4.2 Soppressione della SCIP**

Il d.l. 30 dicembre 2008, n. 207, convertito in legge, con modificazioni, dall'art. 1 della legge 27 febbraio 2009, n. 14, recante proroga di termini previsti da disposizioni legislative, e pertanto comunemente indicato come "decreto mille proroghe", ha disposto all'art. 43-*bis* una norma specifica sulla liquidazione della SCIP e sul trasferimento dei beni già assegnati alla SCIP ai singoli enti che ne erano proprietari prima dell'instaurazione del procedimento di dismissione generalizzata.

Viene espressamente stabilito che "i beni immobili che alla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto sono di proprietà della SCIP sono trasferiti in proprietà ai soggetti originariamente proprietari degli stessi, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e senza garanzia per vizi ed evizione" (secondo comma dell'art. 43-*bis*). E si specifica che "il trasferimento degli immobili di cui al comma 2 ha effetto dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto, la cui pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale produce gli effetti previsti dall'articolo 2644 del codice civile. Dalla medesima data i soggetti originariamente proprietari sono immessi nel possesso degli immobili ad essi trasferiti" (terzo comma).

E' sorto il dubbio se, per effetto di queste norme, sia cambiato qualcosa nella procedura di dismissione già instaurata e, specificamente se, allorquando gli enti pubblici già titolari di questi beni ne siano divenuti nuovamente titolari per effetto di legge, questi enti, nel proseguire la dismissione già anticipata dalla liquidata SCIP, debbano osservare le norme previste dal codice dei beni culturali in ordine alla verifica, all'autorizzazione, alla denuncia ai fini dell'esercizio da parte dello Stato della prelazione artistica.

Il dubbio si alimenta per effetto del rilievo che finché la procedura di dismissione veniva condotta dalla SCIP, società commerciale, non si ponevano problemi né di verifica né di autorizzazione, secondo la disciplina generale già contenuta nel codice sui beni culturali: Ora, invece, dal momento che la proprietà sui beni da dismettere è passata agli enti pubblici che in precedenza ne erano proprietari, il problema si ripropone, perché secondo le norme previste dal codice dei beni culturali, allo scopo di stabilire se occorra la verifica o l'autorizzazione preventiva, occorre te-

ner conto della qualità del soggetto proprietario del bene e sotto questo aspetto un conto è stabilire che la proprietà appartiene ad una società commerciale, altro conto stabilire che appartiene ad un ente pubblico.

Non va peraltro dimenticato che il motivo di fondo per cui i beni oggetto di dismissione del patrimonio pubblico erano ritenuti esenti dalla disciplina vincolata prevista in via generale per la commercializzazione dei beni culturali non veniva fatta derivare dalla qualificazione del soggetto divenuto provvisoriamente proprietario di questi beni (la SCIP, ritenuta società commerciale e come tale non tenuta alla verifica e alla autorizzazione), bensì da specifiche norme escludenti sia la autorizzazione, sia la possibilità di acquisto del bene da parte dello Stato.

### **4.3. Conclusioni**

Si ritiene di poter anticipare la conclusione che, come in precedenza, operante la SCIP, per le dismissioni del patrimonio pubblico non trovavano applicazione né la verifica, né l'autorizzazione, né la denuncia, così attualmente, liquidata la SCIP ed esclusa dal procedimento dismissivo, dette conclusioni mantengono intatto il loro valore.

Queste le argomentazioni che suffragano detta soluzione.

#### *a) Argomentazioni di carattere sostanziale*

In primo luogo, tenuto conto del fatto che è stato instaurato il procedimento dismissivo da parte della SCIP, poiché quest'ultimo organismo costituiva strumento-veicolo più formale che sostanziale e che pertanto il suo apporto non interferiva nel procedimento dismissivo se non ai fini di un'azione più rapida ed efficace, appare ovvio affermare che il procedimento iniziato sulla base di una determinata disciplina debba continuare ad esprimersi con identica normativa.

In secondo luogo non va dimenticato che il legislatore, prevedendo il meccanismo della cartolarizzazione, ha cercato di spianare il processo inteso alla commercializzazione di questi beni da qualunque ostacolo che potesse frenarne o ridurne l'operatività: ha così previsto decreti dichiarativi della proprietà di determinati beni in capo agli enti pubblici o allo Stato; ha disposto il passaggio del possesso dei beni e della legittimazione a negoziarli in capo alla SCIP per decreto ministeriale, senza chiamare in causa atti traslativi formali; ha disposto le formalità attinenti alla pubblicità immobiliare senza richiedere l'applicazione dell'art. 2657 c.c.; ha escluso che lo Stato e gli enti pubblici si rendessero acquirenti di questi beni; ha formalmente escluso l'autorizzazione prevista per i beni culturali che vedono come titolare un ente pubblico; ha espressamente disposto che, sulla base dell'inclusione negli elenchi di beni destinati alla dismissione, i beni automaticamente acquisiscano la qualifica di beni appartenenti al patrimonio disponibile; ha espressamente escluso l'obbligo di prestare la garanzia per evizione; ha infine previsto cospicui vantaggi tributari.

Trattasi certamente di singoli anelli di una catena intesa ad agevolare il commercio giuridico di questi beni, allo scopo di salvaguardare il bilancio dello Stato e degli enti pubblici e per addivenire a questa soluzione sono stati utilizzati tutti gli strumenti a disposizione del potere legislativo e del potere governativo: leggi, decreti legge, decreti legislativi, decreti ministeriali.

L'intento di superare ogni ostacolo appare evidente e pertanto non ci si deve stupire se, fra gli ostacoli rimossi, vi è anche quello afferente ai vincoli esistenti nella commercializzazione dei beni culturali.

Fin qui per quanto attiene agli argomenti di carattere sostanziale.

*b) Argomentazioni di carattere formale*

Gli argomenti di carattere formale che fanno propendere per la soluzione qui caldeggiata (cioè che neppure dopo la liquidazione della SCIP si possa parlare, nell'ipotesi di beni culturali, di autorizzazione o di denuncia ai fini della prelazione artistica) trovano la loro fonte nell'art. 43-*bis* del d.l. 30 dicembre 2008, n. 207, convertito in legge, con modificazioni, dall'art. 1 della legge 27 febbraio 2009, n. 14.

Questo articolo, nello stabilire la liquidazione della SCIP e nel ritrasferire in pieno la proprietà dei beni in possesso della SCIP agli enti già proprietari di questi beni, reca alcune disposizioni che meritano attenzione ai nostri fini.

Il secondo comma del predetto articolo dispone che i beni immobili sono trasferiti dalla SCIP agli enti pubblici "nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e senza garanzia per vizi ed evizione". Ciò significa che lo statuto del bene, ivi compresi i vincoli se esistenti o la mancanza di vincoli se non esistenti, dispiega pieno effetto anche dopo il passaggio del bene dalla SCIP all'ente pubblico.

Ma la norma di gran lunga più importante ai nostri fini è il comma 12 dell'articolo 43-*bis* sopra citato, il quale dispone quanto segue: "Per le finalità di cui al presente articolo gli enti possono procedere alla vendita diretta degli immobili di cui al comma 2, fatti salvi in ogni caso i diritti spettanti agli aventi diritto. Si applicano le disposizioni previste dai commi 3, 3-*bis*, 4, 5, 6, 7, 7-*bis*, 8, 9, 13, 14, 17, 17-*bis*, 19, eccetto i primi due periodi, e 20 dell'articolo 3 del decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 novembre 2001, n. 410, e dal decreto-legge 23 febbraio 2004, n. 41, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 aprile 2004, n. 104. I soggetti originariamente proprietari degli immobili assolvono la vendita di tutti i beni immobili ad essi trasferiti nel rispetto delle procedure regolanti l'alienazione degli stessi da parte della SCIP per la seconda operazione di cartolarizzazione, per quanto compatibili, in modo da massimizzare gli incassi in relazione alla situazione del mercato immobiliare".

Tralasciamo per un attimo quest'ultima frase, significativa perché essa nella sostanza dispone che tutta la procedura con le regole formali già esistenti che avrebbe dovuto applicare la SCIP nella vendita di beni, sarà analogamente applicata

dagli enti cui è stata restituita la proprietà dei beni da dismettere. E concentriamoci invece nei riferimenti ai richiamati commi contenuti nell'art. 3 del decreto legge n. 351 del 2001.

Meritano invece attenzione i richiami ai commi 17 e 17-*bis* dell'art. 3 del decreto legge n. 351 del 2001.

Il comma 17 dispone, fra l'altro, che "le amministrazioni dello Stato, gli enti pubblici territoriali e gli altri soggetti pubblici non possono in alcun caso rendersi acquirenti dei beni immobili di cui al presente decreto. Il divieto previsto nel terzo periodo del presente comma non si applica agli enti pubblici territoriali che intendono acquistare beni immobili ad uso non residenziale per destinarli a finalità istituzionali degli enti stessi".

Il comma 17-*bis*, invece, dispone che "il medesimo divieto di cui al terzo periodo del comma 17 non si applica agli enti pubblici territoriali che intendono acquistare unità immobiliari residenziali poste in vendita ai sensi dell'articolo 3 che risultano libere ovvero per le quali non sia stato esercitato il diritto di opzione da parte dei conduttori che si trovano nelle condizioni di disagio economico di cui al comma 4, ai fini dell'assegnazione delle unità immobiliari ai predetti soggetti".

Nella sostanza, per effetto di queste norme, è prevista la preclusione da parte dello Stato e degli enti pubblici di rendersi acquirenti dei beni dismessi.

Questo divieto ha un senso: se lo scopo di queste norme è quello di favorire la dismissione dei beni appartenenti allo Stato e a molti enti pubblici, non avrebbe senso far rientrare il patrimonio dismesso da alcuni enti pubblici nel patrimonio di altri enti pubblici, perché ciò significherebbe tradire lo scopo di queste norme, che è quello di sostituire i beni immobili posseduti in moneta fresca che consenta di rinvigorire il bilancio di questi enti. Ma la norma fa riferimento a tutti gli enti pubblici, non soltanto ad alcuni di essi. Pertanto la norma non sarebbe interamente applicata ove alcuno di questi enti pubblici, anziché dismettere il proprio patrimonio, operasse per acquisire il patrimonio di altri enti pubblici.

Se lo Stato o gli enti locali non possono acquisire questi beni è giocoforza ammettere che nei confronti di questi beni non possa esercitarsi la prelazione artistica, nell'ipotesi che nel gruppo di beni dismessi esistano anche beni ritenuti di carattere culturale. Infatti contrasta fortemente con l'esercizio della prelazione il fatto di non potere acquisire questi beni, perché ogni prelazione prevede come strumento indefettibile che il soggetto chiamato ad esercitarla abbia libertà di acquisto dei beni posti in vendita.

Non va infatti dimenticato che in un precedente studio erano state effettuate le seguenti riflessioni: "non avrebbe alcun senso affermare che la prelazione a favore dello Stato o di ente territoriale possa aver luogo se resta chiaramente stabilito che essi non possono rendersi acquirenti di questi beni. La norma ha una sua logica: la destinazione del bene ad essere alienato per realizzare cassa a favore dell'e-

rario statale non può essere frustrata consentendosi nel contempo allo Stato, beneficiario economicamente del sistema di dismissione dei beni pubblici, di rientrare nella titolarità degli stessi beni" (17).

Sotto altro profilo un argomento letterale forte per sostenere che questi beni appartenenti agli enti pubblici inclusi negli inventari dei beni destinati alla dismissione, non possono essere assoggettati alla verifica e ai limiti della commercializzazione previsti dal codice dei beni culturali, è la norma contenuta nell'art. 3, primo comma, del decreto legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito con legge 23 novembre 2001, n. 410, la quale dispone che "l'inclusione nei decreti produce il passaggio dei beni al patrimonio disponibile".

Questa norma vale certamente per tutti i beni inseriti nell'elenco da dismettere e pertanto vale anche per i beni appartenenti allo Stato o agli enti locali, cioè per i beni che, se fossero culturali, apparterrebbero al demanio pubblico. Il fatto invece di avere dichiarato questi beni come appartenenti al patrimonio disponibile li fa qualificare automaticamente come beni non culturali, perché beni non demaniali. Prova ne sia che queste riflessioni sono state accolte con un giudizio critico da uno studioso sensibile alle problematiche dei beni culturali, il quale non ha mancato di rilevare il rischio di questo meccanismo di passaggio del bene dall'ente pubblico alla società di cartolarizzazione ai fini del commercio giuridico, come strumento non adeguatamente compensato dal previo concerto con altri Ministeri, ma non quello dei beni culturali (18).

Del resto la dottrina giuspubblicistica non aveva mancato di chiarire che alle SCIP potevano essere trasferiti, ai fini della successiva rivendita, "soltanto beni che non risultino avere più i requisiti dei beni demaniali o dei beni patrimoniali indisponibili e che per tale ragione possono essere classificati tra i beni patrimoniali disponibili" (19).

2. A scanso di equivoci, nell'interpretare detta norma che qualifica i beni destinati alla dismissione come beni non demaniali, ma del patrimonio disponibile, non si vuole evidenziare una netta differenza tra bene commerciabile e bene culturale, perché un bene culturale è certamente commerciabile. Ma si è voluto significare che se il bene appartiene allo Stato o all'ente locale e quindi se il bene rientra nel novero del demanio artistico, difficilmente l'ente che deve garantire l'utilizzazione collettiva del bene culturale come bene demaniale è disposto ad alienarlo lasciandolo al libero mercato. Pertanto, se i beni rientrano nel procedimento di dismissione cartolarizzato e vengono definiti come beni appartenenti al patrimonio disponibile, appare arduo affermare che siano stati inclusi in questi elenchi (se appartenenti allo Stato o agli enti locali) ancorché si trattasse di beni culturali. Appare più verosimile che in tal caso questi beni manchino all'origine del carattere di culturalità e ciò si ricollega logicamente con la valutazione effettuata a monte dal Ministero dei beni culturali prima che questi beni siano stati elencati con provvedimento ministeriale.

Resta l'obiezione di un Autore <sup>(20)</sup>, il quale ha sostenuto che l'art. 57-*bis* è *ius superveniens* che trova applicazione a dispetto della precedente normativa contenuta nel decreto legge n. 351 del 2001. Ebbene si può utilizzare questa riflessione anche a seguito dell'art. 43-*bis* del d.l. 30 dicembre 2008, n. 207, che costituisce *ius superveniens* rispetto all'art. 57-*bis* introdotto dal d.lgs. 26 marzo 2008, n. 62, ed appare evidente che la seconda norma, avendo parzialmente modificato la prima, debba ritenersi applicabile a scapito di quest'ultima. L'argomento sostenuto da tale Autore, insomma, è identico, ma essendo cambiate le norme, porta alla conclusione opposta rispetto a quella cui egli era pervenuto.

Resta un'ultima riflessione.

Il divieto previsto dall'art. 3, comma 17 del decreto legge n. 351 del 2001 vale sia per lo Stato che per gli enti pubblici, ivi inclusi gli enti locali. Vengono peraltro previste due eccezioni a favore degli enti locali: a) se essi intendono acquistare beni immobili ad uso non residenziale per destinarli a finalità istituzionali degli stessi enti; b) se essi intendono acquistare immobili residenziali liberi oppure non optati da parte di soggetti in grave disagio economico, allo scopo di assegnarli a questi ultimi.

Queste eccezioni, peraltro, che si giustificano sia per realizzare le proprie esigenze funzionali, sia per soddisfare finalità assistenziali che fanno capo agli enti locali, non debbono far ritenere che, se si consente l'acquisto, questo debba avvenire, per i beni culturali, rispettando la regola della prelazione artistica. Che senso avrebbe affermare, da una parte che per questi beni non si pone l'obbligo di autorizzazione, ma da un'altra parte si pone l'obbligo di denuncia? Né va dimenticato che la prelazione che gli enti locali possono esercitare costituisce un'appendice della esistente prelazione dello Stato, una sorta di alternativa che si pone soltanto nell'ipotesi che lo Stato non intenda esercitare la prelazione artistica. Nel nostro caso ciò non accade, perché lo Stato, impedito ad acquistare questi beni, non avrà mai un diritto di prelazione su di essi.

L'eccezione, predetta, poi, attiene al divieto di acquisto e quest'ultimo concerne non soltanto gli enti che possono esercitare il diritto di prelazione (Stato ed enti locali), ma anche gli enti pubblici cui la legge non riconosce il diritto di prelazione artistica.

Sotto altro profilo va considerato che la regola del divieto e l'eccezione si muovono su tutta la categoria dei beni dismessi, tant'è vero che prendono in considerazione le ipotesi di beni residenziali locati non optati dagli occupanti, il che fa comprendere che la stragrande maggioranza di questi beni consiste in alloggi abitativi di tipo comune, certamente privi di pregio artistico.

3. Pertanto si può concludere che dopo la norma contenuta nell'art. 43-*bis* del decreto legge n. 207 del 2008 i beni oggetto di dismissione, se beni culturali, non debbono essere assoggettati né all'autorizzazione né alla denuncia ai fini della prelazione.

Ed appare evidente che questi beni, se con vetustà superiore ai cinquant'anni, non debbono essere assoggettati a verifica.

Giovanni Casu e Cristina Lomonaco

- 1) Per una elencazione completa della legislazione che ha riguardato le dismissioni del patrimonio pubblico valutata essenzialmente come finanza straordinaria v. MONTEODORO, *Beni pubblici e dismissioni*, in *Urbanistica e appalti*, 2003, 510. Con specifica attinenza invece ai procedimenti di dismissione del patrimonio pubblico degli enti previdenziali v. COLAGRANDE, *La dismissione del patrimonio immobiliare degli enti previdenziali pubblici*, in *Le nuove leggi civili commentate*, 2002, 242 e segg.
- 2) CASU, *Ancora sulla dismissione del patrimonio immobiliare pubblico*, in *Studi e materiali*, 2002, 495.
- 3) VIRGA, *La cartolarizzazione: una operazione nuova, anzi antica*, in *Giustizia amministrativa*, 2001, n. 10.
- 4) In tal senso v. COLAGRANDE, *La dismissione del patrimonio immobiliare degli enti previdenziali pubblici*, in *Le nuove leggi civili commentate*, 2002, 251.
- 5) TRAPANI, *Il trasferimento dei beni degli enti pubblici non territoriali alle società di cartolarizzazione*, in *Studi e materiali*, 2003, pag. 94.
- 6) BORRELLO *La cartolarizzazione dei proventi delle dismissioni immobiliari*, in *Giorn. Dir. amm.*, 2002, 2, 133.
- 7) Così espressamente TOMBARI, *Profili organizzativi della società veicolo nella legge sulla privatizzazione*, in *La cartolarizzazione del patrimonio immobiliare pubblico*, a cura di MORBIDELLI, Fondazione CESIFIN, Torino, 2004, pag. 225.
- 8) COSTI, *Dismissione del patrimonio immobiliare pubblico e mercato finanziario*, in *La cartolarizzazione del patrimonio immobiliare pubblico*, a cura di MORBIDELLI, Fondazione CESIFIN, Torino, 2004, pag. 95.
- 9) TOMBARI, *Profili organizzativi della società veicolo nella legge sulla privatizzazione*, in *La cartolarizzazione del patrimonio immobiliare pubblico*, a cura di MORBIDELLI, Fondazione CESIFIN, Torino, 2004, pag. 225.
- 10) ROSSETTI, *Immobili degli enti e cartolarizzazione. La SCIP è privata ma gli atti sono pubblici. Dismissioni, resta oscura la vera natura della società-veicolo*, in *Diritto e giustizia*, 2006, 82.
- 11) Cons. Stato 30 gennaio 2006, n. 308, in *Dir. e giustizia*, 2006, 82, con nota di ROSSETTI, *Immobili degli enti e cartolarizzazione. La SCIP è privata ma gli atti sono pubblici. Dismissioni, resta oscura la vera natura della società-veicolo*.
- 12) Così espressamente LIPARI, *La cartolarizzazione del patrimonio pubblico. I profili pubblicistici della dismissione*, in *La cartolarizzazione del patrimonio immobiliare pubblico*, a cura di MORBIDELLI, Fondazione CESIFIN, Torino, 2004, pag. 239; ma v. anche COLAGRANDE, *La dismissione del patrimonio immobiliare degli enti previdenziali pubblici*, in *Le nuove leggi civili commentate*, 2002, 271.
- 13) CASU, *Codice dei beni culturali. Prime riflessioni*, in *Studi e materiali*, Milano, 2004, 686.
- 14) V. in tal senso SERRA, *SCIP, Patrimonio s.p.a. e Infrastrutture s.p.a.: le società per la valorizzazione dei beni pubblici. L'impatto sul regime dei beni trasferibili*, in *Aedon*, n. 2 del 2005.
- 15) d.l. 30 dicembre 2008, n. 207, convertito con legge 27 febbraio 2009, n. 14.
- 16) PISCHETOLA, *La "nuova" autorizzazione all'alienazione di beni culturali*, in *Notariato*, 2008, pag. 697.
- 17) CASU, *Codice dei beni culturali. Prime riflessioni*, in *Studi e materiali*, 2004, 686.
- 18) Così SETTIS, *Italia-s.p.a.- L'assalto al patrimonio culturale*, Torino, 2002, pag. 142.

- 19)** V. SORACE, *Cartolarizzazione e regime dei beni pubblici*, in *La cartolarizzazione del patrimonio immobiliare pubblico*, a cura di MORBIDELLI, Fondazione CESIFIN, Torino, 2004, pag. 149.
- 20)** PISCHETOLA, *La "nuova" autorizzazione all'alienazione di beni culturali*, in *Notariato*, 2008, pag. 697.