



Studio n. 9-2018/E

L'espropriazione di un bene immobile “culturale”

Approvato dal Gruppo di studio sulle Esecuzioni Immobiliari e Attività Delegate il 12/02/2018

Lo studio in sintesi (Abstract): *Lo studio affronta il problema dell'espropriazione di un bene immobile “culturale” stante la necessità di adattare al processo esecutivo la disciplina generale dettata per il trasferimento dei beni culturali dal decreto legislativo 22 gennaio 2004 n.42. Questo allo scopo di assicurare la piena tutela a colui che intende procedere all'acquisto a partire dal contenuto dell'ordinanza di vendita che dovrà sottolineare il carattere “culturale” del bene e le conseguenze che ne derivano. Individuato nel decreto di trasferimento divenuto stabile l'atto da denunciare ex art.59 del codice dei beni culturali, vengono precisate le conseguenze sul processo esecutivo pendente sia dell'esercizio del diritto di prelazione sia del mancato esercizio. In particolare, dalla constatazione che l'atto amministrativo di esercizio della prelazione fa venir meno il decreto di trasferimento ma non produce l'improseguibilità del processo pendente, si fa derivare da un lato l'obbligo per chi ha esercitato la prelazione di versare la somma in modo da assoggettarla al vincolo del soddisfacimento dei creditori; dall'altro il diritto dell'aggiudicatario alla restituzione di quanto ha versato a titolo di prezzo. Si individuano le forme di tutela dell'aggiudicatario in caso di violazione di questo suo diritto a processo esecutivo pendente e a processo esecutivo concluso. Sempre nel caso di esercizio della prelazione, si affronta infine il problema della cancellazione delle formalità pregiudizievoli ordinata in precedenza dal decreto di trasferimento.*

Sommario: 1. Applicazione della disciplina dettata dal codice dei beni culturali nell'ambito dell'espropriazione immobiliare. 2. Segnalazione del carattere “culturale” del bene nella relazione dell'esperto e nell'ordinanza di vendita. 3. Il decreto di trasferimento divenuto stabile come atto da “denunciare” ex art.59 codice dei beni culturali. 4. Mancato esercizio della prelazione: A) attribuzione/distribuzione del ricavato rimaste sospese fino a questo momento; B) pubblicità del mancato esercizio. 5. Esercizio della prelazione. A) Effetti sul decreto di trasferimento. Non si ha sostituzione di chi ha esercitato la prelazione all'aggiudicatario come soggetto a cui favore opera il decreto di trasferimento... 6. segue: bensì travolgimento del decreto stesso. Esclusa l'improcedibilità del processo esecutivo, il processo esecutivo continua... 7. segue: e il posto del decreto di trasferimento viene preso dall'atto amministrativo di esercizio della prelazione. Necessità di coordinamento tra il processo esecutivo pendente e l'eventuale



impugnazione di questo atto amministrativo. 8. B) Effetti sulla somma da attribuire/distribuire. Restituzione all'aggiudicatario di quanto ha versato e versamento del prezzo da parte di chi ha esercitato la prelazione con vincolo alla soddisfazione dei creditori. Situazioni patologiche e rimedi. 9. C) La cancellazione delle formalità pregiudizievoli.

1. Applicazione della disciplina dettata dal codice dei beni culturali nell'ambito dell'espropriazione immobiliare.

Secondo l'art.2740 cod. civ. il debitore risponde delle proprie obbligazioni con tutti i suoi beni presenti e futuri.

Quindi il creditore, per ottenere in via coattiva la soddisfazione del proprio credito, potrà procedere al pignoramento dei beni del suo debitore, compresi quelli che l'art.10, 3° comma, del decreto legislativo 22 gennaio 2004 n.42 (codice dei beni culturali e del paesaggio) qualifica come "beni culturali".

Infatti non esiste alcuna norma che consideri impignorabili tali beni; e anzi, proprio l'art.59 del codice predetto fornisce la conferma della loro pignorabilità.

Questa disposizione regola la "denuncia di trasferimento" al Ministero degli atti che – tra l'altro - trasferiscono, in tutto o in parte, a qualsiasi titolo, la proprietà di beni culturali. Denuncia che va effettuata, secondo quanto prevede il 2° comma, dall'alienante, in caso di alienazione a titolo oneroso o gratuito (lettera a); dall'acquirente, in caso di trasferimento avvenuto nell'ambito di procedure di vendita forzata o fallimentare ovvero in forza di sentenza che produca gli effetti di un contratto di alienazione non concluso (lettera b); dall'erede o dal legatario, in caso di successione a causa di morte (lettera c).

Quando il trasferimento è riconducibile, cioè, alla volontà di chi si priva del diritto giusta un atto tra vivi, l'obbligo di denuncia grava su questo soggetto. Negli altri casi l'obbligo grava su chi acquista il diritto: su chi acquista *mortis causa* a titolo universale o a titolo particolare, oppure su chi acquista quando il trasferimento avviene senza la volontà del precedente titolare come nel caso di vendita forzata e di vendita fallimentare e nel caso di acquisto in forza di una sentenza costitutiva (passata in giudicato) pronunciata *ex art.2932 cod. civ.* ⁽¹⁾

Ma se l'acquirente in vendita forzata di un bene culturale è tenuto alla denuncia, questo sta a confermare che quel bene è stato legittimamente assoggettato a pignoramento e legittimamente si è arrivati alla vendita.

Il problema che però si pone, e che si intende qui affrontare, è quello di verificare se la disciplina dettata dal codice dei beni culturali per il trasferimento di questi beni trovi integrale applicazione anche quando questo trasferimento avviene all'interno di un'espropriazione; e se, di



contro, la disciplina dettata dal codice di procedura civile in tema di espropriazione trovi integrale applicazione anche quando il bene pignorato sia un bene culturale.

Il tema verrà affrontato con riguardo ai beni immobili; e quindi ci si chiederà se e come l'espropriazione immobiliare di un bene culturale debba tener conto della caratteristica del bene pignorato.

2. Segnalazione del carattere “culturale” del bene nella relazione dell'esperto e nell'ordinanza di vendita.

Sicuramente della circostanza che il bene pignorato sia un bene culturale si darà conto nella relazione dell'esperto ⁽²⁾; e se ne dovrà dar conto anche nell'ordinanza di vendita. Questo non solo perché chi intendesse acquistare deve essere messo a conoscenza della circostanza che su di lui, una volta diventato definitivamente titolare del bene, graveranno tutti gli obblighi di conservazione e tutela previsti dal codice dei beni culturali; ma perché gli deve essere noto: che dovrà provvedere alla denuncia di trasferimento del bene; che l'atto di trasferimento rimane condizionato sospensivamente all'esercizio della prelazione; che in pendenza del termine per detto esercizio non gli potrà essere effettuata la consegna della cosa; che, infine, lo Stato ⁽³⁾, mediante l'esercizio della prelazione, potrà travolgere l'atto di trasferimento pronunciato a suo favore facendo però così sorgere in capo a lui il diritto alla restituzione di quanto versato ⁽⁴⁾.

D'altro canto a questa esigenza, di mettere sull'avviso il potenziale acquirente, rispondeva già quanto previsto dal regolamento 2 ottobre 1911 n.1163 che, agli artt.60 e 61, prevedeva l'obbligo a carico di colui che promuove la vendita forzata di inserire nell'avviso di asta notizia del vincolo culturale cui il bene è sottoposto ⁽⁵⁾.

3. Il decreto di trasferimento divenuto stabile come atto da “denunciare” ex art.59 codice dei beni culturali.

Non ci dovrebbero essere dubbi che, nel caso di vendita forzata, l'atto da denunciare ex art.59 sia il decreto di trasferimento. E' questo ormai l'atto considerato quello che trasferisce la titolarità del bene dall'esecutato all'acquirente ⁽⁶⁾.

Stante che, però, questo provvedimento è soggetto al rimedio dell'opposizione agli atti esecutivi di cui all'art.617 cod. proc. civ. ⁽⁷⁾, ciò che rimane da valutare è se, per procedere alla denuncia, sia sufficiente la pronuncia del decreto; o sia necessario che il decreto stesso abbia acquistato stabilità perché o non è stato fatto oggetto di opposizione o l'opposizione sia stata definitivamente rigettata.

Nel primo caso, è evidente, si porrebbe un problema di coordinamento tra uno tra i possibili risultati cui può giungere la proposta opposizione agli atti esecutivi, quello cioè di accoglimento dell'opposizione e di conseguente travolgimento del decreto stesso, da un lato; e il possibile



risultato cui può portare la denuncia, cioè l'esercizio del diritto di prelazione, dall'altro. Ci si dovrebbe infatti chiedere se l'acquisto a favore dello Stato possa sopravvivere al travolgimento dell'atto – decreto di trasferimento – definitivamente eliminato.

E se si rispondesse positivamente, avremmo che lo Stato terrebbe fermo il suo acquisto anche se il provvedimento che ha consentito l'esercizio del diritto di prelazione è risultato illegittimo.

Di più. Lo Stato verrebbe a mantenere fermo il suo acquisto anche se, dopo il travolgimento del decreto di trasferimento in conseguenza dell'accoglimento dell'opposizione *ex art.617* non per un vizio del decreto in sé (ad esempio per difetto di sottoscrizione) ma per un vizio o dell'aggiudicazione anche provvisoria o di un atto del sub-procedimento vendita ancora anteriore, il processo esecutivo si estinguesse ⁽⁸⁾.

Infatti in questo caso il processo riprenderebbe il suo corso

dal punto in cui si trovava anteriormente al compimento del primo degli atti travolti: anteriormente, dunque, alla aggiudicazione anche provvisoria o dell'atto ancora precedente.

Verificatasi l'estinzione - che sarebbe estinzione verificatasi "prima della vendita" - per l'art.632, 2° comma, cod. proc. civ. tutti gli atti del processo esecutivo sarebbero resi inefficaci; ed il bene dovrebbe rientrare nella piena disponibilità del debitore. Ma questo non sarebbe possibile perché lo Stato, esercitando il suo diritto di prelazione, lo avrebbe definitivamente fatto proprio.

Ammettendo cioè che sia il decreto di trasferimento non ancora stabile ad essere denunciato, arriveremmo ad una situazione di conflitto tra la disciplina dettata in tema di espropriazione e la disciplina dettata dal codice dei beni culturali.

Ad una tale situazione di conflitto non si giungerebbe invece quando si adottasse la soluzione opposta, e si richiedesse un decreto di trasferimento divenuto stabile per la denuncia di trasferimento (e il conseguente esercizio del diritto di prelazione). Infatti l'acquisto da parte dello Stato del bene immobile culturale avverrebbe "dopo la vendita" secondo l'espressione utilizzata dall'art.632 cod. proc. civ. E la successiva estinzione del processo non travolgerebbe questo acquisto secondo le regole generali dell'espropriazione immobiliare.

Per giungere a questa conclusione – che appare la preferibile – si deve ammettere però che il decreto di trasferimento del bene immobile culturale possa essere trascritto anche in pendenza del termine per l'esercizio della prelazione, nel tempo cioè in cui l'atto è condizionato sospensivamente all'esercizio stesso giusta il quarto comma dell'art.61. Infatti solo così, decorso il termine dei venti giorni dalla trascrizione che assicura conoscenza legale/conoscibilità a tutti i soggetti legittimati a proporre l'opposizione agli atti, il decreto potrà considerarsi stabile, e come tale essere fatto oggetto della denuncia di trasferimento al Ministero.

Ora, la possibilità di trascrivere un atto di trasferimento i cui effetti siano condizionati sospensivamente è espressamente prevista in generale dall'art.2659 cod. civ. che, nel determinare



il contenuto della nota di trascrizione, all'ultimo comma espressamente dispone che se l'acquisto, la rinuncia o la modificazione di un diritto sono sottoposti a termine o condizione, se ne deve fare menzione nella nota. Il che è confermato dal successivo art.2668, 3° comma, laddove si prevede la cancellazione dell'indicazione della condizione o del termine negli atti trascritti.

Disciplina questa che sembra senz'altro poter trovare applicazione anche nell'ipotesi particolare in cui ad essere trasferito sia un bene culturale perché anche in questo caso - come testualmente si esprime l'art.61, 4° comma - l'atto di alienazione rimane condizionato sospensivamente all'esercizio della prelazione ⁽⁹⁾.

Quindi, trascritto il decreto di trasferimento del bene culturale in pendenza del termine per la proposizione dell'opposizione ex art.617 cod. proc. civ. e decorsi inutilmente i successivi venti giorni, il provvedimento ormai stabile potrà essere fatto oggetto di denuncia al Ministero. E se la prelazione dovesse essere esercitata, lo sarebbe a vendita forzata ormai conclusa. La successiva estinzione del processo esecutivo, come non avrebbe travolto il trasferimento a favore dell'acquirente in vendita forzata, certo non travolgerà l'acquisto dello Stato che abbia esercitato il suo diritto di prelazione; né, di conseguenza, genererà alcun conflitto tra lo Stato (che ha acquistato) e l'esecutato (che ha perduto definitivamente il suo diritto).

Una precisazione: certo si potrà procedere alla denuncia del trasferimento quando, nei venti giorni dalla trascrizione, il decreto di trasferimento non sia stato fatto oggetto di opposizione agli atti, e per ciò sia divenuto stabile. Ma se l'opposizione fosse proposta, sarà necessario attendere l'esito di questa opposizione: o il passaggio in giudicato della sentenza ex art.618 che la rigetta; o l'esito del ricorso straordinario per cassazione ex art.111 Cost. proposto contro la sentenza pronunciata sull'opposizione che definitivamente mantenga in vita il decreto di trasferimento ⁽¹⁰⁾.

In questa ipotesi il tempo per procedere alla denuncia di trasferimento si amplia senz'altro, e non poco; ma è un tempo dovuto alle tutele dettate nel processo esecutivo, e non è imputabile al meccanismo denuncia di trasferimento/esercizio del diritto di prelazione caratteristico della disciplina di trasferimento dei beni culturali.

4. Mancato esercizio della prelazione: A) attribuzione/ distribuzione del ricavato rimaste sospese fino a questo momento; B) pubblicità del mancato esercizio.

Una volta effettuata la denuncia, il diritto di prelazione può non essere esercitato.

Solo a partire da questo momento, di mancato esercizio della prelazione - vale la pena sottolinearlo - si potrà procedere alla attribuzione/distribuzione del ricavato secondo le regole ordinarie. Il ricavato infatti, in pendenza del termine, non si sarà distribuito in quanto, nell'opposto caso di esercizio, andrà restituito all'aggiudicatario che aveva provveduto al relativo versamento ⁽¹¹⁾.

Ma proprio per questa conseguenza sul prosieguo del processo esecutivo si pone il problema



di come far constare, nel processo stesso, il mancato esercizio della prelazione.

Si è visto che alla denuncia di trasferimento, nel caso di vendita forzata, è tenuto l'acquirente ⁽¹²⁾. Acquirente il quale dovrà anche indicare il domicilio in Italia delle parti ai fini delle eventuali comunicazioni previste nel titolo I del codice dei beni culturali (così dispone la lettera e) del 4° comma dell'art.59 del codice stesso).

Nel cercare il miglior coordinamento possibile tra la disciplina del processo esecutivo e quella dettata per il trasferimento dei beni culturali, si potrebbe allora ipotizzare che l'acquirente stesso, o il professionista delegato investito dall'acquirente dell'incarico di procedere per suo conto alla denuncia, indichi, per le comunicazioni stesse, il domicilio del delegato. Il quale o riceverà la comunicazione del mancato esercizio della prelazione, oppure non riceverà nel termine di legge alcuna comunicazione; e di questo darà notizia al giudice dell'esecuzione perché si proceda all'attribuzione/distribuzione del ricavato.

Ma se anche l'acquirente avrà provveduto personalmente alla notifica indicando il proprio domicilio per le comunicazioni, avrà comunque tutto l'interesse di far constare nel processo esecutivo il mancato esercizio; mancato esercizio che comporta per lui, innanzitutto, la possibilità di entrare in possesso del bene.

E quindi sarà lui, in questo caso, a portare a conoscenza del giudice il mancato esercizio del diritto di prelazione.

Altro problema aperto è come dare pubblicità nei registri immobiliari del mancato esercizio del diritto di prelazione.

Ora, secondo l'art.2668, penultimo comma, cod. civ., si deve cancellare l'indicazione della condizione o del termine negli atti trascritti, quando l'avveramento o la mancanza della condizione ovvero la scadenza del termine risulti da sentenza o da dichiarazione, anche unilaterale, della parte in danno della quale la condizione sospensiva si è verificata o la condizione risolutiva è mancata ovvero il termine iniziale è scaduto.

Ma nel nostro caso lo Stato potrebbe o aver fatto decorrere inutilmente il termine senza alcuna comunicazione oppure aver comunicato il mancato esercizio della prelazione con un atto privo della forma idonea a costituire titolo per l'annotazione.

Qui si dovrebbe o consentire la cancellazione della condizione sospensiva giusta una dichiarazione unilaterale da parte dell'acquirente in vendita forzata che rivesta la forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e da cui risulti il mancato acquisto. Così si otterrebbe chiarezza nella pubblicità forzando però forse eccessivamente la lettera della legge: l'acquirente in vendita forzata è infatti il soggetto che si avvantaggia dal mancato esercizio della prelazione.

Oppure si potrebbe ipotizzare che sia il giudice dell'esecuzione a dare atto del mancato esercizio della prelazione nei termini prescritti: sarebbe allora questo provvedimento a costituire il titolo per l'annotazione. Ancora una volta però staremmo forzando la lettera della legge: il titolo



per l'annotazione di cancellazione previsto dal penultimo comma dell'art.2668 è una sentenza pronunciata all'esito di un processo di cognizione e che contiene un accertamento, mentre qui si tratterebbe di un'ordinanza del giudice dell'esecuzione adottata nell'esercizio del suo generale potere di direzione dell'espropriazione così come riconosciuto dall'art.484 cod. proc. civ.

Se però non si intendesse aderire né all'una né all'altra delle tesi ora prospettate, e dunque nell'impossibilità di procedere alla cancellazione, sarà la mancanza della pubblicità dell'atto di esercizio della prelazione a costituire indizio per dedurre che la prelazione non è stata esercitata.

5. Esercizio della prelazione. A) Effetti sul decreto di trasferimento. Non si ha sostituzione di chi ha esercitato la prelazione all'aggiudicatario come soggetto a cui favore opera il decreto di trasferimento...

Ma è quando lo Stato esercita il diritto di prelazione che si pongono i problemi più gravi: infatti si tratta di coordinare il provvedimento di esercizio da un lato e il decreto di trasferimento (trascritto) dall'altro.

La soluzione più semplice sarebbe quella di ricostruire l'esercizio della prelazione nel nostro caso come sostituzione di un nuovo soggetto (lo Stato) all'acquirente originario in vendita forzata. Si tratterebbe di far constare la modifica soggettiva annotando il provvedimento a margine della trascrizione del decreto di trasferimento e procedendo alla trascrizione del provvedimento a carico del titolare (esecutato) e a favore dello Stato che ha esercitato la prelazione ⁽¹³⁾.

Ma una simile ricostruzione si scontra con la diversa ricostruzione che si fa del provvedimento con cui si esercita il diritto di prelazione previsto dal codice dei beni culturali. Questo provvedimento è infatti considerato espropriatorio/espropriativo e funzionerebbe come causa di eliminazione del precedente atto di trasferimento e di nuovo acquisto in capo a chi ha esercitato la prelazione ⁽¹⁴⁾.

E a conferma di questa tesi si invoca il 5° comma dell'art.61, secondo cui le clausole del contratto di alienazione non vincolano lo Stato ⁽¹⁵⁾.

Certo questo è un riferimento agli atti di trasferimento volontari. Ma sarebbe contraddittorio costruire il provvedimento con cui si esercita il diritto di prelazione come ablativo in questo caso; e non ablativo nel caso della vendita forzata, ammettendo così che si abbia un acquisto *ex novo* nell'un caso e la sostituzione dell'acquirente nell'altro.

La ricostruzione del provvedimento con cui si esercita la prelazione come espropriatorio/ablativo porta inoltre con sé una conseguenza: il travolgimento dei rapporti di locazione in corso. E pertanto il soggetto già conduttore dovrà liberare senza eccezioni l'immobile e nel frattempo corrispondere allo Stato non già il canone precedentemente concordato bensì un'indennità di occupazione (anche ben superiore) ⁽¹⁶⁾.

Ma questa disciplina in tema di travolgimento dei rapporti di locazione (anche trascritti)



derivante dall'esercizio del diritto di prelazione per trasferimento di un bene culturale è in contrasto con quanto dispone in generale l'art.2923 cod. civ. in tema di effetti sostanziali della vendita forzata sulle locazioni in corso. Secondo questa disposizione, infatti, le locazioni di immobili consentite da chi ha subito l'espropriazione sono opponibili all'acquirente se hanno data certa anteriore al pignoramento (1° comma); e le locazioni immobiliari eccedenti i nove anni che non sono state trascritte anteriormente al pignoramento non sono opponibili all'acquirente se non nei limiti di un novennio dall'inizio della locazione (2° comma).

Quindi, in caso di vendita forzata di un bene immobile non culturale, il conduttore vedrebbe rispettata la sua posizione se la locazione risulta da atto avente data certa anteriore al pignoramento. E in più avrebbe protezione per l'intera durata del contratto se il contratto risultasse trascritto.

Si tratta a questo punto di prendere posizione: o si ritiene prevalente la disciplina dettata in generale per il trasferimento dei beni culturali. E allora in caso di vendita forzata di un bene culturale, qualora venisse esercitato il diritto di prelazione, la posizione del conduttore sarebbe travolta in ogni caso: anche se la locazione risultasse da un atto avente data certa anteriore al pignoramento, anche se la locazione fosse stata trascritta.

Oppure si ritiene comunque applicabile la disciplina dettata dal codice civile che accorderebbe protezione al conduttore anche nei confronti dello Stato che ha esercitato la prelazione. Così si verrebbe però ad introdurre un differente (ingiustificato?) trattamento per il conduttore: protetto, a certe condizioni, in caso di vendita forzata (ed esercizio del diritto di prelazione); non protetto in caso di trasferimento volontario (ed esercizio del diritto di prelazione).

6. segue: bensì travolgimento del decreto stesso. Esclusa l'improcedibilità del processo esecutivo, il processo esecutivo continua...

Ma la soluzione secondo cui con l'esercizio della prelazione si avrebbe semplicemente la sostituzione di un nuovo soggetto (lo Stato) all'acquirente originario in vendita forzata individuato nel decreto di trasferimento deve, in realtà, essere senz'altro esclusa per una diversa, e più pregnante, ragione.

Ogni atto di alienazione di un bene culturale, e dunque anche – nel nostro caso – il decreto di trasferimento, “rimane condizionato sospensivamente all'esercizio della prelazione” secondo quanto dispone il quarto comma dell'art.61 del codice dei beni culturali. Il che sta a significare che, quando la prelazione viene esercitata, si ha la caducazione dell'atto; e questo tanto se l'atto sia un atto volontario di trasferimento quanto se sia il decreto di trasferimento.

Con la conseguenza che, a seguito dell'esercizio del diritto di prelazione da parte dello Stato, il posto dell'atto precedente sarà preso da questo nuovo provvedimento (amministrativo).

Quando però l'atto travolto è il decreto di trasferimento, sorge il problema di coordinare il



provvedimento di esercizio della prelazione con la pendenza del processo esecutivo.

Si potrebbe pensare che l'esercizio della prelazione travolga l'intero processo; e che il giudice dell'esecuzione debba prenderne atto pronunciando un'ordinanza di improcedibilità/improseguibilità nella quale ordini la cancellazione della trascrizione del pignoramento introduttivo del processo pendente dinnanzi a sé (oltre a provvedere alla liquidazione delle spese sostenute dalle parti e alla liquidazione dei compensi spettanti all'eventuale professionista delegato). Si applicherebbe cioè, per questa parte, la disposizione dettata dall'art.632, 1° comma, cod. proc.c iv. in tema di estinzione ⁽¹⁷⁾.

Ma si dovrebbe anche considerare questo travolgimento del processo esecutivo – si usa volutamente un'espressione generica – come successivo al trasferimento del diritto in capo al nuovo soggetto (lo Stato); e quindi si dovrebbe concludere che la somma ricavata vada consegnata al debitore secondo quanto dispone il 2° comma dello stesso articolo ⁽¹⁸⁾.

Una simile ricostruzione, è evidente, non solo lascia completamente insoddisfatti sia il creditore precedente sia gli eventuali creditori intervenuti, che dovrebbero cercare la propria tutela esecutiva instaurando un nuovo processo esecutivo. Ma soprattutto lascia aperto il problema della sorte da riservare alle formalità pregiudizievoli – diverse dalla trascrizione del pignoramento – eventualmente esistenti sul bene pignorato.

Si pensi, per tutti, al caso di un creditore ipotecario che abbia iscritto la propria ipoteca sul bene “culturale” prima della trascrizione del pignoramento (e che – come si è visto – riuscirebbe totalmente insoddisfatto da quel processo che pur avesse instaurato o in cui avesse fatto intervento).

Sarebbe possibile sostenere che conservi il diritto ma non la ragione di preferenza accordatagli dall'ipoteca. Così facendo, però, si finirebbe con il violare quel principio generale, che si considera sotteso nell'ordinamento, secondo cui qualunque vicenda che coinvolge il bene ipotecato non può pregiudicare la tutela esecutiva accordata al creditore ipotecario (anche solo nel senso di renderla meno agevole) ⁽¹⁹⁾.

Oppure, per rispettare questo principio, si dovrebbe consentire al creditore ipotecario anteriore alla trascrizione del pignoramento di aggredire con un nuovo pignoramento il bene ora dello Stato.

Ciò che appare impossibile se si ritiene – come costantemente si fa - che, a seguito dell'esercizio della prelazione, il bene sia entrato a far parte del demanio dello Stato ⁽²⁰⁾; e quindi il creditore non potrebbe aggredirlo pur nelle forme dell'espropriazione contro il terzo proprietario.

7. segue: e il posto del decreto di trasferimento viene preso dall'atto amministrativo di esercizio della prelazione. Necessità di coordinamento tra il processo esecutivo pendente e l'eventuale impugnazione di questo atto amministrativo.



Stante che la soluzione dell'improcedibilità non appare certo soddisfacente, si dovrebbe ritenere che, dopo l'esercizio del diritto di prelazione da parte dello Stato, il processo esecutivo continui; e che “nel processo” il provvedimento amministrativo prenda il posto del decreto di trasferimento.

Il processo esecutivo continuerebbe dunque assicurando la soddisfazione dei creditori esattamente “come se” ci si trovasse ancora in presenza dell'originario decreto di trasferimento.

Ma in realtà quello con cui si è esercitato il diritto di prelazione è un atto amministrativo. Atto amministrativo sicuramente soggetto al regime delle impugnazioni che gli sono proprie: non si può certo pensare di considerarlo come un “atto del processo esecutivo” e di assoggettarlo alla disciplina dell'art.617 cod. proc. civ.

Se dunque il provvedimento venisse impugnato, non essendo utilizzabile il rimedio dell'opposizione agli atti esecutivi, non sarebbe neppure possibile coordinare il prosieguo del processo esecutivo con la pendenza dell'impugnazione dell'atto amministrativo tramite l'esercizio, da parte del giudice dell'esecuzione, del potere di sospensione che gli viene accordato dall'art.618 cod. proc. civ. Il giudice dell'esecuzione non potrebbe cioè sospendere il processo esecutivo in attesa della decisione sull'opposizione agli atti perché, nel nostro caso, contro l'atto di trasferimento non si sarebbe esperito (non si sarebbe potuto esperire) questo rimedio bensì l'ordinaria impugnazione di un atto amministrativo.

Per sopperire alla mancanza di coordinamento tra prosecuzione del processo esecutivo da un lato ed impugnazione dell'atto amministrativo con cui lo Stato ha esercitato il diritto di prelazione dall'altro, l'unica via percorribile sembra quella di ripartire dalla locuzione utilizzata dal 4° comma dell'art.61 del codice dei beni culturali laddove si dispone che “l'atto di alienazione rimane condizionato sospensivamente all'esercizio della prelazione”.

Se si interpreta questa disposizione nel senso che per “esercizio della prelazione” debba intendersi non l'adozione di un provvedimento con questo contenuto, bensì la sussistenza di un provvedimento stabile con questo contenuto, potremmo ritenere che, qualora lo Stato eserciti la prelazione e il provvedimento venga impugnato, in pendenza dell'impugnazione l'atto di trasferimento – nel nostro caso il decreto di trasferimento – non sia ancora travolto ma continui a restare condizionato in attesa dell'esito dell'impugnazione.

Fino a che, cioè, non risulterà definito se il provvedimento amministrativo di esercizio della prelazione abbia preso il posto del decreto di trasferimento (in caso di rigetto dell'impugnazione) oppure se rimanga fermo il decreto di trasferimento perché la prelazione non è stata legittimamente esercitata (in caso di accoglimento dell'impugnazione), il processo esecutivo non procederà. Ma questo non perché c'è un'ordinanza di sospensione (che non ci potrebbe essere, mancandone i presupposti); bensì perché il decreto di trasferimento è ancora sospeso quanto alla produzione dei suoi effetti in attesa del verificarsi o meno dell'evento dedotto in condizione.



Certo in questo modo il processo esecutivo sconterà il tempo necessario per la definizione dell'impugnazione proposta avverso l'atto (amministrativo) con cui lo Stato abbia esercitato il diritto di prelazione. Questa situazione tuttavia non è in realtà troppo diversa da quella che si può verificare quando si abbia pignoramento di un bene non culturale.

Infatti in un tal caso, arrivati alla pronuncia del decreto di trasferimento, questo ben potrebbe essere assoggettato ad una opposizione agli atti ex art.617 cod. proc. civ. E il processo esecutivo potrebbe essere sospeso in attesa della sua definizione; definizione che potrebbe comprendere anche il tempo per lo svolgimento e la conclusione del giudizio instaurato col ricorso straordinario per cassazione ex art.111 Cost. avverso la sentenza pronunciata sull'opposizione agli atti esecutivi ⁽²¹⁾.

8. B) Effetti sulla somma da attribuire/distribuire. Restituzione all'aggiudicatario di quanto ha versato e versamento del prezzo da parte di chi ha esercitato la prelazione con vincolo alla soddisfazione dei creditori. Situazioni patologiche e rimedi.

Attraverso la soluzione prospettata il processo esecutivo potrà dunque arrivare alla soddisfazione dei creditori anche se il posto dell'originario decreto di trasferimento sia preso dall'atto con cui lo Stato ha esercitato il diritto di prelazione.

Ora, soddisfazione dei creditori sta a significare che tra questi creditori viene distribuito “il ricavato della vendita”.

Ma come ricavato, nel nostro caso, potrebbe intendersi o ciò che è stato versato dal soggetto a cui favore venne pronunciato il decreto di trasferimento (poi travolto dall'esercizio del diritto di prelazione). Oppure ciò che lo Stato, esercitato il diritto di prelazione, è tenuto a versare.

L'una o l'altra interpretazione dipendono da come si ricostruisce in generale l'obbligo di versamento da parte dello Stato che eserciti la prelazione quando l'acquirente giusta l'atto travolto abbia già versato il prezzo.

Il che è una mera eventualità se si tratta di un trasferimento volontario a titolo oneroso perché in questo caso il versamento del prezzo può essere stato concordemente dilazionato fino alla scadenza del termine per l'esercizio del diritto di prelazione senza che questo sia stato esercitato. Mentre ciò si verifica sempre nell'ipotesi di vendita forzata stante che, per esserci pronuncia del decreto di trasferimento, deve necessariamente esserci stato il versamento del prezzo secondo quanto prevede l'art.586 cod. proc. civ.

Al riguardo è indiscusso che lo Stato versi il prezzo a chi era titolare del bene ⁽²²⁾. E quindi, nell'ipotesi di vendita forzata, lo Stato lo verserà all'esecutato che ne diverrà titolare; tanto che, se il processo dovesse successivamente estinguersi, sarà all'esecutato che verrà consegnato secondo quanto prevede l'art.632 cod. proc. civ.

Ma proprio perché questa somma prende il posto dell'immobile originariamente pignorato,



risulterà a sua volta vincolata al soddisfacimento dei creditori ⁽²³⁾; e in quanto tale sarà quella che andrà distribuita tra i creditori stessi.

A questo punto, affinché l'esercizio della prelazione si possa ben coordinare con la pendenza del processo esecutivo, sarà quanto mai opportuno che l'acquirente in vendita forzata, nel fare la denuncia di trasferimento *ex art.59* del codice dei beni culturali, specifichi che lo Stato deve versare quanto dovuto non nelle sue mani, ma - per così dire - al processo esecutivo. Questo nella piena consapevolezza che, di contro, gli va restituito il prezzo da lui necessariamente già versato al momento della pronuncia del decreto di trasferimento ⁽²⁴⁾.

Ciò che il giudice dell'esecuzione dovrà fare, dunque, è da un lato ordinare questa restituzione ⁽²⁵⁾; e, dall'altro, procedere alla distribuzione del ricavato, della somma cioè versata dallo Stato in conseguenza dell'esercizio del diritto di prelazione.

Se si procedesse alla distribuzione della somma versata dall'aggiudicatario o di entrambe le somme - quella versata dallo Stato e quella in precedenza versata da chi risultava acquirente nel decreto di trasferimento - certo il provvedimento sarebbe viziato. E l'acquirente, che ha diritto alla restituzione, sicuramente potrebbe proporre avverso lo stesso un'opposizione agli atti esecutivi *ex art.617* cod. proc. civ.

Ma qualora non si utilizzasse questo rimedio, ed il processo esecutivo si concludesse con la distribuzione o di quanto versato dall'aggiudicatario o di entrambe le somme, chi risultava acquirente nel decreto di trasferimento non potrebbe poi - è un dato sicuro - rivolgersi allo Stato chiedendo il rimborso di quanto ha versato ⁽²⁶⁾.

Se si considera però come questo soggetto (l'aggiudicatario) si troverebbe da un lato ad aver pagato il prezzo e, dall'altro, risulterebbe privato del bene, si troverebbe cioè nella stessa situazione in cui si trova l'acquirente in vendita forzata che subisca l'evizione a processo esecutivo concluso, gli si potrebbe applicare la stessa protezione accordata dall'*art.2921* cod. civ.: potrà quindi ripetere, di quello che lui stesso aveva versato, da ciascun creditore la parte che ha riscosso e dal debitore l'eventuale residuo.

Escludendo però la responsabilità del creditore precedente per i danni e le spese in quanto, nel nostro caso, il sacrificio della posizione dell'acquirente in vendita forzata non dipende dalla scelta del creditore precedente quanto al bene da pignorare, bensì dall'esercizio del diritto di prelazione da parte dello Stato.

9. C) La cancellazione delle formalità pregiudizievoli.

Resta a questo punto aperto il problema della cancellazione delle formalità pregiudizievoli. Pure quando l'atto amministrativo ha sostituito (definitivamente) il provvedimento giudiziale, dovrebbero potersi cancellare - quanto meno per una maggiore chiarezza dei registri immobiliari - tutte le formalità pregiudizievoli esistenti sul bene culturale pignorato funzionali alla soddisfazione



dei creditori; formalità di cui il decreto di trasferimento, proprio per questa ragione, aveva ordinato la cancellazione.

Si potrebbe sostenere che l'atto di trasferimento - nel nostro caso il decreto di trasferimento - è condizionato sospensivamente all'esercizio della prelazione solo per quanto attiene l'effetto traslativo a favore dell'acquirente; non per quanto attiene l'ordine di cancellazione.

E per questo, diventato stabile l'atto amministrativo che ha sostituito il provvedimento del giudice dell'esecuzione per quanto attiene l'effetto traslativo, si potrebbe procedere comunque alla cancellazione in forza del decreto.

Ma la soluzione forse preferibile è che il giudice dell'esecuzione, una volta divenuto stabile l'atto (amministrativo) di esercizio della prelazione, adotti un nuovo decreto con cui ordinerà la cancellazione di quelle stesse formalità di cui aveva ordinato la cancellazione nel decreto di trasferimento ora caducato.

In fondo qui si verrebbe a riproporre una soluzione che è espressamente prevista nella legge fallimentare.

Certo, se per la liquidazione di un bene immobile si sarà fatta applicazione delle disposizioni del codice di procedura civile in conformità di quanto consente il 2° comma dell'art.107 legge fallimentare, avremo la pronuncia di un decreto di trasferimento da parte del giudice delegato che conterrà anche l'ordine di cancellazione delle formalità pregiudizievoli.

Ma se il curatore avrà scelto la via delle procedure competitive e all'esito delle stesse avrà stipulato l'atto di trasferimento, l'ordine di cancellazione delle formalità avverrà con separato decreto del giudice delegato giusta l'ultimo comma del successivo art.108. Anche qui, cioè – come nel nostro caso, di esercizio definitivo del diritto di prelazione tramite un provvedimento amministrativo - proprio perché l'atto di trasferimento non può contenere l'ordine di cancellazione, l'ordine di cancellazione dovrà necessariamente essere contenuto in un provvedimento a parte ⁽²⁷⁾.

Annalisa Lorenzetto Peserico

- 1) Naturalmente in questi ultimi casi andrà superata la lettera del 4° comma dell'art.59 del codice dei beni culturali laddove alla lettera a) richiede, oltre ai dati identificativi delle parti (al plurale), anche la loro sottoscrizione. Su questo v. INVERNIZZI, in Codice dei beni culturali e del paesaggio a cura di M.A.Sandulli, Milano,2006,452.
- 2) V. così esplicitamente il 1° comma dell'art.173 bis disp.att. c.p.c. secondo cui, al n.4, si prevede che dalla relazione di stima risulti fra l'altro l'esistenza sull'immobile di “vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico”.
- 3) D'ora innanzi si farà riferimento esclusivamente allo Stato come soggetto che può esercitare o che ha esercitato/non ha esercitato il diritto di prelazione. Questo evidentemente per semplicità; ma va tenuto comunque presente che, secondo quanto prevede l'art.62 del Codice dei beni culturali, della denuncia va data immediata comunicazione alla regione e agli altri enti pubblici territoriali nel cui ambito si trova il bene, e che il Ministero può rinunciare all'esercizio della prelazione, trasferendone la facoltà all'ente interessato. Sarà quindi l'ente interessato ad adottare il provvedimento di prelazione, e sarà



a questo ente interessato che passerà la proprietà del bene.

- 4) Sul punto e sui rimedi a disposizione dell'aggiudicatario in caso di distribuzione (anziché di restituzione) della somma da lui versata v. *infra*, al n.8.
- 5) Richiama questa disciplina ANTONUCCI, Codice commentato dei Beni Culturali e del Paesaggio, Napoli,2009,290.
- 6) Nel senso che la prelazione presupponga l'esistenza di una regolamentazione traslativa a titolo oneroso del bene culturale già perfezionata v. Cons.St. 19.6.2001 n.3241, in Rep.Foro it.,2001, voce "Beni culturali, paesaggistici e ambientali",84, e in dottrina ANTONUCCI, loc.cit.,303 (anche per ulteriori ampi richiami di giurisprudenza). Va peraltro ricordata la prassi di taluni Tribunali di fare oggetto della denuncia, anziché il decreto di trasferimento, l'ordinanza di aggiudicazione; posizione questa che sarebbe coerente con la tesi che vedeva in questo provvedimento l'atto traslativo (v. così per tutti CERINO CANOVA, Offerte dopo l'incanto, Padova,1975,109 ss. (si sarebbe infatti denunciato l'atto traslativo). Ma ormai anche in dottrina, come già pressoché costantemente in giurisprudenza, si ricollega l'effetto traslativo del bene pignorato alla pronuncia del decreto di trasferimento: per un'ampia rassegna v. MANDRIOLI CARRATTA, Diritto processuale civile, IV, Torino,2016,173 alla nota 74.
- 7) Che l'opposizione agli atti esecutivi sia il rimedio esperibile avverso il decreto di trasferimento v. per tutti Cass. 13.3.2014 n.5796, in Riv.es.forzata,2014,395; Cass. 26.4.2004 n.7922, in Giur.it.,2005,94; Cass. 12.11.1998 n.11430, in Rep.Foro it.,1998, voce "Esecuzione per obbligazioni pecuniarie",83; Cass.2.4.1997 n.2867, in Giur.it.,1998,I,1386; e in dottrina MANDRIOLI CARRATTA, op.cit., IV,172 alla nota 73. Nel senso che, già prima dell'introduzione dell'art.186-bis disp.att. cod.proc.civ., non fosse in contrasto col principio della terzietà del giudice la circostanza che a pronunciare sull'opposizione avverso un provvedimento del giudice dell'esecuzione (qual è il decreto di trasferimento) fosse lo stesso giudice che lo aveva pronunciato, v. C.Cost. 28 novembre 2002 n.497 (in Riv.es.forzata,2003,188). Sul punto cfr. da ultimo PRENDINI, L'imparzialità del giudice civile e la sua tutela processuale, Napoli, 2017,275.
- 8) Sull'utilizzabilità del rimedio dell'opposizione agli atti esecutivi anche per far valere vizi non dell'atto contro cui è proposta ma di atti anteriori purché facenti parte dello stesso sub-procedimento (nel nostro caso del sub-procedimento vendita) e purché l'opposizione investa anche l'ultimo atto della serie (nel nostro caso il decreto di trasferimento) v. gli ampi richiami in MANDRIOLI CARRATTA, Diritto processuale civile, IV, 238 alla nota 88; ma anche in SENSALÉ, Le opposizioni agli atti dell'esecuzione immobiliare, in Riv.es.forzata,2004,31.
- 9) Pur trattandosi di una condizione sospensiva particolare: basti pensare come, mentre per l'art.1360 cod.civ. gli effetti dell'avveramento della condizione retroagiscono al tempo in cui è stato concluso il contratto, nel caso di esercizio del diritto di prelazione quando si tratti di un bene culturale, ex art.61, 3° comma, codice dei beni culturali la proprietà passa allo Stato dalla data dell'ultima delle notifiche da farsi all'alienante e all'acquirente.
- 10) Sulla proponibilità del ricorso straordinario per cassazione avverso la sentenza che pronunci sull'opposizione ex art.617 cod.proc.civ. v. per tutti, ancora una volta, MANDRIOLI CARRATTA, op.cit., IV,243-244 alla nota 73.
- 11) Sul punto v. *infra*, al n.8.
- 12) v. *supra*, al n.1.
- 13) Si applicherebbe cioè una disciplina sovrapponibile a quella prevista nella prelazione civile laddove il soggetto attivo, esercitando il suo diritto, si pone in rapporto contrattuale rispetto al soggetto passivo, surrogandosi al soggetto originario. Il che viene espressamente escluso nella prelazione culturale laddove il soggetto pubblico esercitante esplica un potere di supremazia. V. così testualmente INVERNIZZI, loc.cit.,457. Cfr. anche nello stesso senso Cons.Stato 8.4.2002 n.1899, in Rep.Foro it., voce cit.,75; ma anche DE MARIA, in Il Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, Bologna,2007,284; ANTONUCCI, loc.cit.,300-301 (ed *ivi* altri richiami).
- 14) V. così DE MARIA, loc.cit.,290. Cfr. inoltre (anche per gli ampi richiami di giurisprudenza amministrativa costante) INVERNIZZI, loc.cit.,457, che sottolinea come il carattere ablatorio, quando venga esercitata la prelazione in caso di trasferimento di un bene culturale, sia meno accentuato rispetto alle altre ipotesi ablatorie in senso stretto perché si riduce nell'imposizione all'alienante di una controparte diversa da quella originariamente immaginata.
- 15) V. così INVERNIZZI, loc.cit.,458 e 464.
- 16) Ciò a titolo di risarcimento del danno: v. così Cass.29.1.2002 n.1067, in Rep.Foro it.,2002, voce "Demanio",19, e in dottrina INVERNIZZI, loc.cit.,466. Nel senso che l'ex locatario non possa esercitare alcuna azione nei confronti di chi abbia esercitato la prelazione diretta ad ottenere il compenso per la perdita dell'avviamento cfr. DE MARIA, loc.cit.,290-291; INVERNIZZI, loc.cit.,466.
- 17) Ritenendo tassative le cause di estinzione (v. così per tutte Cass. 3.2.2011 n.2674, in Rep.Foro it.,2011, voce "Esecuzione forzata in genere",114; Cass.26.3.2009 n.7346, *ivi*,2009, voce "Esecuzione forzata in genere",107; Cass.12.2.2008 n.3276, *ivi*,2008, voce "Esecuzione forzata in genere",98), il provvedimento da adottare sarebbe un'ordinanza di



improcedibilità/improseguibilità suscettibile di opposizione agli atti esecutivi e non di reclamo ex art.630 cod.proc.civ. (cfr.da ultimo Cass. 3.5.2011 n.9676, in Rep.For. it.,2011, voce "Esecuzione forzata di obblighi di fare",13; Cass.12.2.2008 n.3276, cit.; ma sul problema ampiamente, anche per ulteriori richiami di giurisprudenza e di dottrina, cfr. BELLE', Estinzione tipica e chiusura atipica del procedimento esecutivo, in Riv.esec.forzata, 2007,433). Ordinanza che però, quanto a contenuto, sarebbe sovrapponibile a quella di estinzione.

- 18)** La somma "ricavata" non sarebbe però quella versata dal soggetto a cui favore venne pronunciato il decreto di trasferimento, somma che gli deve essere già stata restituita; bensì la somma che lo Stato abbia versato in conseguenza dell'esercizio della prelazione (e che avrebbe versato non nelle mani dell'esecutato e nella sua libera disponibilità, bensì al processo esecutivo). Il giudice dell'esecuzione, cioè, acquisito quanto versato dallo Stato e prima della pronuncia dell'ordinanza di improcedibilità, dovrebbe aver disposto la restituzione al soggetto a cui favore venne pronunciato il decreto di trasferimento della somma da lui corrisposta. Su questi problemi v. *infra*, al n.8.
- 19)** Cfr. LORENZETTO PESERICO, L'ordine di cancellazione di formalità contenuto nel decreto di trasferimento, in Riv.es.forzata,2017,n.8.
- 20)** V. così Cass.29.1.2002 n.1067,cit.; Cass.21.6.1995 n.7020, in Rep.For. it.,1997, voce "Antichità",61; Cass. 16.1.1991 n.377, ivi,1991, voce cit.,77; Cons. Stato 30.4.1997 n.679, ivi,1996, voce "Locazione",345.
- 21)** V. supra, alla nota 10.
- 22)** V. così INVERNIZZI, loc.cit.,465.
- 23)** V. INVERNIZZI, loc.cit.,465; ma anche Cass.1.6.1992 n. 6612, in Rep.For. it.,1992, voce "Antichità",74, secondo cui nell'amministrazione sorge l'obbligazione di corrispondere il prezzo dell'incanto attraverso un versamento che, essendo destinato a fungere da equivalente pecuniario del bene assoggettato a pignoramento immobiliare, rimane assoggettato, nei limiti della compatibilità, alla disciplina prevista dall'art.495 cod.proc.civ.
- 24)** V. così Cass.1.6.1992 n.6612, cit.; INVERNIZZI, loc.cit.,465.
- 25)** Che in capo all'aggiudicatario sorge il diritto alla restituzione di quanto versato con provvedimento nell'ambito del processo esecutivo secondo le modalità di restituzione della somma versata da un aggiudicatario quando, per qualsiasi motivo, non si possa procedere alla pronuncia del decreto di trasferimento in suo favore afferma esplicitamente Cass.1.6.1992 n.6612, cit.
- 26)** Nel senso che nessun diritto al rimborso sorge a favore dell'aggiudicatario direttamente nei confronti dell'amministrazione che ha esercitato il diritto di prelazione v. ancora Cass.1.6.1992 n.6612, cit.; INVERNIZZI, loc.cit.,465.
- 27)** Su questo cfr. LORENZETTO PESERICO, op.cit.,n.10.

(Riproduzione riservata)