Immobili vincolati: prelazione del Ministero e leasing

11 Luglio 2007
La Corte Costituzionale, chiamata a giudicare la legittimità costituzionale di alcune norme della Legge della Provincia di Bolzano 13/2005, è intervenuta (sentenza 21 giugno 2007, n. 221) sul tema dell`applicazione del diritto di prelazione del Ministero dei beni culturali nell`ambito dei contratti di leasing e di lease back aventi ad oggetto immobili vincolati.
Gli articoli 60 e seguenti del D.Lgs. 42/2004 “Codice dei beni culturali e del paesaggio”” attribuiscono infatti al Ministero (o agli enti territoriali interessati: regione, provincia, comune, ecc.) la facoltà di acquistare in via di prelazione, entro 60 giorni dalla denuncia dell`alienante, i beni culturali alienati a titolo oneroso (vendita, permuta, ecc.) o conferiti in società, rispettivamente, al medesimo prezzo stabilito nell`atto di alienazione o al medesimo valore.
La LP Bolzano 13/2005, limitando l`ambito di applicazione di tale facoltà, aveva stabilito che:
–in caso di leasing, la prelazione può essere esercitata solamente nel primo passaggio di proprietà fra il terzo che vende l`immobile e il soggetto finanziario che poi lo cederà in godimento (locatore) all`utilizzatore (locatario) e non anche nel successivo passaggio di proprietà fra locatore e locatario, qualora quest`ultimo al termine del contratto decida di riscattare il bene;
–in caso di lease back, la prelazione non trova applicazione se il locatario si obbliga ad acquistare la proprietà del bene al termine del contratto; qualora il locatario non adempia a tale obbligo, il diritto di prelazione può essere esercitato dal Ministero entro 60 giorni dalla scadenza contrattuale.
Ciò premesso, la Corte Costituzionale ha stabilito che:
–in caso di *leasing finanziario*, il Ministero può esercitare la *prelazione sia al momento dell`acquisto dell`immobile da parte del finanziatore-locatore, sia al termine del contratto qualora l`utilizzatore decida di riscattarlo*; pertanto la norma della Provincia di Bolzano è incostituzionale nella parte in cui limita il diritto di prelazione al primo passaggio di proprietà;
–in caso di *lease back* nel quale *l`utilizzatore si impegna alla scadenza del contratto a riacquistare l`immobile che a suo tempo aveva venduto al finanziatore*, legittimamente la norma della LP Bolzano prevede che il Ministero non possa esercitare la prelazione poichè, a rapporto esaurito, la situazione del bene culturale sotto il profilo della titolarità della proprietà ritorna ad essere quella che era all`inizio e il detentore peraltro non è mai mutato. Solo qualora l`utilizzatore non si impegni a riscattare l`immobile o, pur essendosi impegnato, non adempie l`obbligo, il Ministero avrà 60 giorni di tempo per esercitare la prelazione.

1030-ALLEGATO.pdfApri