

NUMERO 2 - 2025

ARTE E DIRITTO

RIVISTA SEMESTRALE

ISSN 2785-5775



POSTE ITALIANE S.p.A. - SPEDIZIONE IN ABBONAMENTO POSTALE - AUT. N° MIPV/LONO/346/A.P. 2007 PERIODICO ROC



Lefebvre Giuffrè

VENDITA DI BENI CULTURALI, NULLITÀ ED EFFETTI DEL POSSESSO

Abstract

L'articolo esamina la disciplina applicabile agli atti traslativi dei beni culturali con particolare riferimento agli effetti del possesso quando il titolo di acquisto sia nullo per violazione delle norme previste dal Codice dei Beni Culturali. Partendo da una recente sentenza di merito, si analizza l'istituto della nullità relativa previsto dall'art. 164 del d.lgs. n. 42/2004, evidenziando come la legittimazione esclusiva dello Stato a far valere tale nullità derivi dalla necessità di tutelare i poteri di controllo pubblico sulla circolazione dei beni culturali, materia di prioritario interesse collettivo. L'articolo approfondisce la relazione tra nullità e prelazione, mostrando come la qualificazione dell'invalidità quale nullità relativa consenta di preservare entrambe le prerogative statali. Infine, si esaminano gli effetti del possesso fondato su titolo nullo, con particolare attenzione al consolidarsi della situazione di fatto attraverso l'usucapione e alla tutela del possessore, distinguendo tra beni demaniali inalienabili e beni culturali di proprietà privata.

The article examines the legal framework governing the transfer of cultural heritage assets, focusing on the effects of possession when the acquisition title is null due to violation of the regulations set forth in the Cultural Heritage Code. Starting from a recent court decision, it analyses the concept of relative nullity under Article 164 of Legislative Decree No. 42/2004, highlighting how the State's exclusive standing to invoke such nullity derives from the need to protect public control powers over the circulation of cultural heritage assets, a matter of primary collective interest. The article explores the relationship between nullity and pre-emption rights, demonstrating how the qualification of invalidity as relative nullity allows both State prerogatives to be preserved. Finally, it examines the effects of possession based on a null title, with particular attention to the consolidation of the factual situation through adverse possession and the protection of the possessor, distinguishing between inalienable state-owned assets and privately owned cultural heritage assets.

SOMMARIO: 1. Disciplina della vendita di beni culturali, norme imperative e poteri dello Stato. — 2. Circolazione dei beni culturali e nullità relativa. — 3. Il possesso fondato su titolo nullo. — 4. Beni demaniali, beni inalienabili e beni privati.

1. *Disciplina della vendita di beni culturali, norme imperative e poteri dello Stato.*

Vi è un tema frequentemente dibattuto a livello teorico e pratico, concernente la disciplina applicabile agli atti traslativi dei beni culturali in relazione agli effetti del possesso dei beni stessi nel caso in cui il titolo di acquisto sia nullo per violazione delle norme previste dalla legge in materia ¹.

Una recente sentenza di merito offre lo spunto per compiere alcune riflessioni al riguardo.

Specificamente, il caso di cui si tratta riguardava una divisione ereditaria comprendente beni di interesse archeologico.

In particolare, l'attore aveva dedotto in giudizio di aver raggiunto con i fratelli coeredi un accordo divisionale nell'ambito del quale gli era stato attribuito un sarcofago romano del III secolo d.C.

Il medesimo precisava che l'atto di trasferimento del bene di cui si tratta sarebbe stato nullo per violazione delle norme del d.lgs., 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei Beni Culturali) e che il bene stesso sarebbe stato di proprietà dello Stato e quindi non trasferibile a suo favore.

Su tali basi l'attore impugnava la divisione ereditaria e svolgeva domanda per ottenere un conguaglio.

I coeredi convenuti si costituivano in giudizio eccependo che il fratello aveva accettato l'accordo divisionale, avente anche natura transattiva, nonostante gli fosse noto che, in passato, vi era stata una controversia sulla proprietà del bene fra il nonno delle parti e il Ministero competente, bene che comunque, a loro avviso, era di proprietà privata.

Eccepivano inoltre l'inammissibilità della questione di nullità del trasferimento in quanto questa avrebbe potuto essere sollevata unicamente dallo Stato.

A fronte delle sopra sintetizzate posizioni delle parti, il Tribunale adito, decidendo la controversia, ha esaminato la questione della nullità del trasferimento del bene culturale.

In proposito, il Giudice ha richiamato l'art. 164 del Codice dei Beni Culturali, che prevede la nullità delle alienazioni e degli atti giuridici attuati in violazione delle norme previste dal Codice stesso, ferma la facoltà del Ministero di esercitare la prelazione. In relazione a tale disposizione, la sentenza ha richiamato l'insegnamento della giurisprudenza di legittimità

¹ Trib. Milano, 22 maggio 2025, n. 4178.

VENDITA DI BENI CULTURALI, NULLITÀ ED EFFETTI DEL POSSESSO

secondo cui la nullità stessa, prevista per il caso di vendita di un bene culturale in difetto dell'autorizzazione di cui all'art. 56 del d.lgs. n. 42/2004 medesimo, costituisce un'ipotesi di nullità relativa, che può essere fatta valere, non da chiunque, ma dal solo soggetto tutelato, che nel caso di specie è il Ministero competente al rilascio di detta autorizzazione ².

La sentenza ha, quindi, concluso che il contraente privato non è legittimato attivo a far valere, anche solo in via di eccezione ed incidentale, la nullità dell'atto di trasferimento di un bene culturale e che detta eccezione non è nemmeno rilevabile d'ufficio, essendo soggetta alla legittimazione esclusiva del Ministero competente.

2. *Circolazione dei beni culturali e nullità relativa.*

La decisione di merito sopra riferita, come si è detto, dà continuità all'insegnamento della giurisprudenza secondo cui lo Stato è il soggetto legittimato in via esclusiva a far valere la nullità degli atti dispositivi attuati in violazione delle norme previste dal Codice dei Beni Culturali.

Tale affermazione suggerisce di richiamare qui, seppur brevemente, la nota distinzione fra inefficacia assoluta e inefficacia relativa ³.

La disciplina generale della nullità è improntata, com'è noto, sulla rilevabilità del vizio invalidante da parte di chiunque vi abbia interesse, ciò in virtù della natura indisponibile dell'interesse tutelato.

Nonostante tale previsione generale, che caratterizza la nullità nel senso dell'assolutezza dell'inefficacia dell'atto, la legge in taluni casi, pur comminando la sanzione della nullità per determinati vizi, può attribuire a una sola parte la legittimazione a far valere i vizi stessi.

In tal caso si parla di nullità relativa, come segnatamente avviene nelle ipotesi di nullità di protezione, in cui la norma imperativa è posta a tutela della parte debole del contratto (tra cui, in particolare, consumatori, investitori, clienti di banche).

In ragione delle caratteristiche poc'anzi accennate, l'opzione legislativa è quella di prevedere la sanzione rigorosa della nullità, al contempo lasciando il contraente debole arbitro della scelta se far valere l'invalidità, in base alla valutazione in concreto dei suoi interessi, da cui discende, appunto, la sua legittimazione esclusiva.

² Cfr. *ex plurimis* Cass., 27 novembre 2019, n. 30984.

³ Cfr. in termini generali, fra gli altri, ROPPO, *Il contratto*, in *Tratt. dir. priv.* a cura di Iudica e Zatti, Milano, 2001, 738 ss.

Le fattispecie in cui opera la nullità relativa, stando al tenore dell'art. 1421 c.c., devono essere previste da apposite *disposizioni di legge* contenenti deroga alla regola della legittimazione in capo a chiunque vi abbia interesse.

Tuttavia, la giurisprudenza ritiene che dette *disposizioni* non debbano necessariamente essere espresse, potendo i presupposti che giustificano la deroga essere arguiti dall'esame della fattispecie.

Nel solco di quest'ultimo indirizzo giurisprudenziale si colloca la tradizionale interpretazione delle norme sulla nullità degli atti dispositivi di beni culturali.

Infatti, in questo caso la norma che sancisce la nullità degli atti di vendita di beni culturali non prevede limitazioni al soggetto che possa far valere la nullità stessa. L'art. 164 del Codice dei Beni Culturali stabilisce, nel primo comma, che *le alienazioni, le convenzioni e gli atti giuridici in genere, compiuti contro i divieti stabiliti dalle disposizioni del Titolo I della Parte seconda, o senza l'osservanza delle condizioni e modalità da esse prescritte, sono nulli*; e aggiunge, nel secondo comma, *resta salva la facoltà del Ministero di esercitare la prelazione ai sensi dell'articolo 61, comma 2*.

286

In tema giova, altresì, ricordare che l'orientamento interpretativo in esame si è formato già sotto il vigore della previgente legge in materia di beni culturali. L'art. 61 della previgente legge 1° giugno 1939, n. 1089, infatti, aveva tenore analogo a quello dell'attuale art. 164 succitato ed era già stato interpretato dalla giurisprudenza nel senso di ricondurre la fattispecie nell'ambito della nullità relativa ⁴.

Si tratta di orientamento fondato su considerazioni peculiari e differenti da quelle che usualmente sorreggono le altre discipline che limitano la legittimazione a far valere la nullità del contratto.

Come detto, perlopiù l'istituto trova applicazione nell'ambito della categoria della nullità di protezione, dunque con riferimento a fattispecie in cui il vizio è legato alla lesione dell'interesse della parte debole del rapporto, alla quale si riserva perciò la relativa legittimazione.

Simile *ratio* è evidentemente estranea all'attribuzione della legittimazione esclusiva allo Stato, il quale non solo non è parte debole del rapporto ma a ben vedere non è nemmeno parte contraente.

Piuttosto la nullità in esame è posta a presidio della circolazione dei beni culturali e la legittimazione esclusiva a farla valere in capo al Ministero

⁴ Cfr. Cass., S.U., 24 novembre 1989, n. 5070.

VENDITA DI BENI CULTURALI, NULLITÀ ED EFFETTI DEL POSSESSO

competente è da leggersi in correlazione ai poteri di controllo dello Stato su tale specifica materia di prioritario interesse pubblico.

In tal senso è consolidato l'insegnamento della Suprema Corte secondo cui la nullità in discorso è stabilita nel solo interesse dello Stato e non può quindi essere fatta valere nei rapporti tra i soggetti privati, trattandosi di un istituto posto in essere per il perseguimento di un fine proprio dello Stato, quale depositario e titolare della tutela del patrimonio storico ed artistico della collettività, ed al quale rimangono quindi totalmente estranei quegli altri e diversi interessi attinenti unicamente ai rapporti fra singoli soggetti privati, e che per nulla possono incidere sui predetti interessi statuali⁵.

La nullità degli atti dispositivi compiuti in violazione del Codice dei Beni Culturali, dunque, costituisce una scelta di politica legislativa che vuole garantire allo Stato la possibilità di far valere la conseguenza invalidante radicale, senza comunque intaccare il potere del Ministero competente di esercitare le sue prerogative, a monte, sia in tema di rilascio dell'autorizzazione, che di esercizio della prelazione (espressamente fatta salva dallo stesso art. 164 cit.); e così pure, in ultima analisi, in punto di decisione se far valere in giudizio la nullità dell'atto dispositivo.

Si tratta di poteri nell'ambito dei quali è a nostro avviso da sottolineare la centralità dell'istituto della prelazione, ciò anche ai fini di meglio focalizzare la *ratio* della legittimazione esclusiva ai fini dell'azione di nullità.

Come si è accennato, l'art. 164 del Codice dei Beni Culturali, dopo aver stabilito la nullità degli atti compiuti in violazione dei requisiti da esso previsti, soggiunge, al secondo comma, che resta salva la facoltà del Ministero di esercitare la prelazione ai sensi dell'articolo 61, comma 2. La disposizione testé citata regola, in particolare, l'ipotesi in cui le parti abbiano omesso di inviare la denuncia dell'atto di trasferimento del bene culturale (ovvero abbiano compiuto una denuncia incompleta) prevedendo che in tal caso la prelazione è esercitata nel termine di 180 giorni dal momento in cui il Ministero ha comunque acquisito tutti gli elementi necessari ossia quelli prescritti dall'art. 59, co. 4, ai fini della comunicazione di una denuncia valida e completa⁶.

Ne discende che la legge accorda una duplice prerogativa allo Stato:

⁵ Cfr. Cass., 27 novembre 2019, n. 30984; Cass., 12 ottobre 1998, n. 10083; Cass., 12 giugno 1990, n. 5688.

⁶ Cfr. Cons. Stato, Sez. VI, 21 febbraio 2001, n. 923, secondo cui il Ministero può fare valere la prelazione in qualunque momento fino a quando non ha comunque acquisito tutti gli elementi dalla denuncia.

l'una volta a far rilevare la nullità dell'atto di trasferimento da cui consegue che gli effetti di esso sono *tamquam non esset* e correlativamente la proprietà della cosa rimarrà all'alienante e le parti dovranno procedere con le restituzioni di quanto eseguito in attuazione del rapporto contrattuale; l'altra prerogativa, *i.e.* la prelazione, implica invece la conservazione del contratto.

Il contratto è infatti il presupposto in presenza del quale si realizza la fattispecie che dà luogo al diritto di prelazione, diritto il cui esercizio richiede necessariamente che l'atto traslativo non sia posto nel nulla.

Inoltre, sempre ai fini della prelazione, è certamente da tenersi valida la pattuizione fra i contraenti relativamente al prezzo, considerato che con l'esercizio della prelazione il Ministero acquista *al medesimo prezzo stabilito nell'atto di alienazione* (art. 60, co. 1, Codice dei Beni Culturali) ⁷.

Esaminando congiuntamente e nel loro complesso le prerogative attribuite allo Stato, sopra precisate, si può ritenere che la qualificazione dell'invalidità nell'alveo della nullità relativa costituisca l'argomentazione giuridica necessaria affinché sia perseguita la volontà del legislatore di tenere insieme sia la sanzione della nullità del contratto che quella della prelazione.

Infatti, se la prima fosse azionabile anche dalle parti contraenti o da altri terzi interessati si avrebbe come conseguenza che il contratto potrebbe essere invalidato prima che lo Stato possa aver compiute le valutazioni discrezionali ad esso riservate in merito all'esercizio della prelazione, la quale non potrebbe più essere attivata una volta che fossero stati definitivamente rimossi gli effetti del contratto (*rectius*, una volta che il giudice competente ne avesse dichiarato la nullità).

La peculiare struttura dei rimedi previsti in caso di violazione delle norme del Codice dei Beni Culturali in tema di alienazione, come si è visto, dà luogo a poteri in capo al Ministero di natura essenzialmente amministrativa, come peraltro messo in evidenza dallo stesso Titolo del Codice in cui si colloca l'art. 164, denominato *sanzioni amministrative* (locuzione ovviamente non precettiva, tuttavia emblematica rispetto a quanto sopra osservato).

Le considerazioni poc'anzi svolte consentono altresì di valutare la tendenza, insita nell'orientamento giurisprudenziale descritto, a considerare la nullità relativa di cui all'art. 164 cit. non soltanto nel senso di riservare allo Stato la legittimazione a farla valere, ma anche nel senso di escludere la rilevabilità d'ufficio da parte del giudice.

⁷ Mentre le ulteriori clausole del contratto non vincolano lo Stato, come espressamente previsto dall'art. 61, co. 5.

VENDITA DI BENI CULTURALI, NULLITÀ ED EFFETTI DEL POSSESSO

Quest'ultimo aspetto (che peraltro potrebbe meritare maggiore approfondimento) produce la più significativa deroga all'impianto generale di cui all'art. 1421 c.c., alla luce dell'opinione consolidatasi riguardo alle altre fattispecie di nullità relativa per le quali si ritiene comunque ammessa la rilevabilità d'ufficio⁸; nonché in considerazione del fatto che l'intervento officioso del giudice, al fine di rilevare la violazione di norme imperative, costituisce tradizionalmente il tratto saliente e caratterizzante la categoria della nullità e, come è stato autorevolmente affermato, « *una nullità non rilevabile d'ufficio non è vera nullità* »⁹.

3. *Il possesso fondato su titolo nullo.*

Si può quindi affermare che i contratti di vendita della proprietà o di altri diritti sui beni culturali e anche la *cessione della detenzione* di essi, compiuti con qualsiasi modalità tecnica, in assenza di valida denuncia o comunque in violazione delle prescrizioni del Codice dei Beni Culturali, sono soggetti al regime della nullità relativa, intesa come esclusiva legittimazione dello Stato a chiedere la dichiarazione di nullità, non potendo essere fatta valere dalle parti private e nemmeno rilevata d'ufficio dal giudice.

Tuttavia, com'è noto, nullità del contratto non significa che esso non sia mai avvenuto. È vero che *quod nullum est nullum producit effectum* ma è altresì vero che vi sono conseguenze dell'atto comunque realizzatesi, dal punto di vista fenomenico, incidenti su posizioni soggettive, per le quali il diritto deve fornire una disciplina.

Tutto ciò è ben evidente nella materia di cui trattasi, la quale, proprio per la normativa speciale sopra illustrata, si presta particolarmente a produrre situazioni in cui, dopo la conclusione del contratto di vendita del bene culturale e la sua piena, pacifica esecuzione da ambo le parti (sebbene in violazione del Codice dei Beni Culturali) possa verificarsi a distanza di molti anni l'intervento dello Stato.

Qui il trascorrere del tempo, senza che sia fatto valere alcun vizio, è indubbiamente agevolato dal fatto che, come sopra si è detto, l'unico legittimato a impugnare il contratto è lo Stato, che non è parte della

⁸ Cfr. MANTOVANI, *La nullità e il contratto nullo*, in *Tratt. del contratto Roppo*, vol. IV, a cura di Gentili, 2006, 86 ss., ove ampi riferimenti. In giurisprudenza cfr., *ex plurimis*, Cass., 12 dicembre 2014, n. 26242.

⁹ MENGONI, *Successioni per causa di morte. Parte speciale. Successione necessaria*, in *Tratt. dir. civ. comm. Cicu-Messineo-Mengoni*, Milano, 1992, 94.

stipulazione (e quindi tendenzialmente non ne è a conoscenza) marcando in tal modo una differenza significativa anche rispetto alle comuni ipotesi di nullità relativa (ossia quelle di protezione) dove il rischio di persistenza nel tempo dell'incertezza è attenuato dal fatto che il contraente debole può valutare in termini ragionevolmente contenuti l'eventuale lesione dei suoi interessi; oltre che dalla possibilità di rilievo d'ufficio da parte del giudice, laddove il vizio emerga nel corso della controversia eventualmente azionata per l'adempimento o con altre domande.

In situazioni di questo tipo, in cui la cessione del bene culturale sia stata stipulata e attuata da tempo, giova il richiamo di un risalente ma tuttora significativo precedente di legittimità. La Suprema Corte ha affermato che colui che abbia acquistato il bene culturale, in violazione dei requisiti previsti dalla normativa di settore, non perde il diritto di proprietà fino all'eventuale momento in cui venga esercitato il potere da parte dello Stato, con la conseguenza che, frattanto, lo stesso può esercitare tutti i diritti connessi alla qualità di proprietario, ivi compreso quello di concedere il bene in locazione ¹⁰.

290

Il tema, testé accennato, ossia le sorti degli atti compiuti dall'acquirente nelle more dell'accertamento dell'invalidità dell'acquisto, si inquadra in quello più ampio inerente al consolidarsi della situazione creata dal contratto, situazione in linea generale tutelata anche a fronte della nullità ¹¹.

Il fondamento di siffatta tutela si rinviene, anzitutto, nell'art. 1422 c.c., il quale, nel prevedere l'imprescrittibilità dell'azione di nullità, fa tuttavia salvi gli effetti dell'usucapione e della prescrizione dell'azione di ripetizione.

L'ordinamento giuridico tutela l'acquirente che abbia esercitato il possesso del bene in modo continuato per il tempo stabilito dalla legge (dieci anni o venti anni, a seconda che si tratti di beni mobili o immobili e dello stato di buona o di mala fede, *ex* artt. 1158 ss. c.c.). L'interesse del possessore, ricorrendo gli indicati presupposti, prevale su quello connesso all'eliminazione degli effetti del contratto nullo, in ragione del *valore di organizzazione del possesso* ¹², che è un valore fondato sull'interesse collettivo, non soltanto del singolo, connesso al fascio di diritti, aspettative e programmi derivanti dall'assetto d'interessi delineatosi con il possesso del bene per un lungo e continuativo periodo di tempo, come sopra precisato.

Nonostante la validità delle sopra richiamate considerazioni, consolidate

¹⁰ Cass., 15 maggio 1971, n. 1440.

¹¹ Cfr. DI MAJO, *La nullità*, in *Tratt. Bessone, Il contratto in generale*, VII, 2002, 118.

¹² Cfr. sul tema TRIMARCHI, *Istituzioni di diritto privato*, 585 ss.

VENDITA DI BENI CULTURALI, NULLITÀ ED EFFETTI DEL POSSESSO

sul piano generale, nella specifica materia dei beni culturali le valutazioni si fanno più complesse ¹³.

4. *Beni demaniali, beni inalienabili e beni privati.*

Ai sensi dell'art. 1145 c.c., il possesso delle cose di cui non si può acquistare la proprietà è senza effetto: in tali casi la proprietà non si può acquistare né in ragione del possesso di cosa mobile acquisito in buona fede in base a titolo idoneo, *ex art* 1153 c.c.; né per usucapione.

L'art. 54 del Codice dei Beni Culturali prevede che sono inalienabili i beni del demanio culturale ¹⁴ di seguito indicati: *a)* gli immobili e le aree di interesse archeologico; *b)* gli immobili dichiarati monumenti nazionali; *c)* le raccolte di musei, pinacoteche, gallerie e biblioteche; *d)* gli archivi; *d-bis)* gli immobili dichiarati di interesse particolarmente importante ai sensi dell'art. 10, co. 3, lett. *d)*; *d-ter)* le cose mobili che siano opera di autore vivente o la cui esecuzione non risalga ad oltre settanta anni, se incluse in raccolte appartenenti, come detto, allo Stato, alle regioni e agli altri enti pubblici territoriali.

Sempre l'art. 54, al secondo comma, stabilisce che sono altresì inalienabili le cose appartenenti ai soggetti indicati all'art. 10, co. 1 ¹⁵, che siano opera di autore non più vivente e la cui esecuzione risalga ad oltre settanta anni; nonché i singoli documenti e archivi alle condizioni precisante nello stesso comma.

Gli altri beni culturali di proprietà pubblica sono alienabili previa autorizzazione del Ministero (art. 56, lett. *a*).

In quest'ultima fattispecie, il difetto di autorizzazione determina un vizio invalidante del contratto dispositivo, il che, tuttavia, non consente, a nostro avviso, di qualificare il bene come inalienabile agli effetti della disciplina del possesso.

In tal caso si cadrebbe al di fuori dell'art. 1145 c.c. e quindi si rimarrebbe nel principio generale che accorda al possesso la tipica tutela giuridica che gli è propria, ai fini in particolare dell'acquisto della proprietà in virtù delle norme comuni previste dal Codice civile.

Inoltre, occorre stabilire se la categoria delle cose di cui non si può

¹³ Sul tema v. spec. MONTANARI, *Possesso « non clandestino » e possesso « pubblico » nell'usucapione d'opera d'arte: analisi critica Corte d'appello di Torino n. 98/2024*, in *Arte e Diritto*, 2024, 437 ss.

¹⁴ I beni del demanio culturale sono definiti all'art. 53, come i beni culturali appartenenti allo Stato, alle regioni e agli altri enti pubblici territoriali che rientrino nelle tipologie indicate all'articolo 822 c.c.

¹⁵ Ossia — oltre allo Stato, alle regioni e agli altri enti pubblici territoriali, di cui al primo comma citato nel testo — anche ogni altro ente ed istituto pubblico e persone giuridiche private senza fine di lucro, ivi compresi gli enti ecclesiastici civilmente riconosciuti.

acquistare la proprietà, *ex art.* 1145 c.c., includa, oltre ai beni demaniali, anche beni culturali privati.

Anzitutto va osservato che la collocazione sistematica della norma sui beni culturali di proprietà privata (art. 839 c.c.) marca una netta differenza rispetto a quella della disciplina applicabile ai beni di proprietà pubblica, precedentemente esaminata, la cui sede è nel libro III, titolo I, capo II del Codice civile (art. 822 e ss. c.c.).

Ciò premesso, la qualifica di bene culturale delle cose private discende dalla procedura di accertamento e conseguente dichiarazione di sussistenza dell'interesse qualificato, come previsto dagli artt. 10 e 13 del Codice dei Beni Culturali. Tali beni vengono assoggettati alla disciplina di vincolo a condizione che venga notificata agli aventi diritto la dichiarazione di cui al cit. art. 13¹⁶.

Ne deriva la fondamentale differenza di disciplina prevista, rispettivamente, per il caso dei beni culturali di proprietà pubblica e per quelli di proprietà privata. Per questi ultimi la verifica dell'interesse qualificato e la notifica alla parte sono procedimenti presupposto affinché si applichi il Codice dei Beni Culturali e, quindi, affinché si applichino sia la prelazione che il requisito di validità della vendita costituito dalla denuncia al Ministero.

Dal complesso delle disposizioni illustrate deriva che i beni culturali di proprietà privata non sono beni fuori commercio e conseguentemente si può ritenere che ad essi non si applichi l'art. 1145 c.c.

Concludendo, si può ritenere che tanto le norme che pongono requisiti di validità per il trasferimento quanto quelle relative alla prelazione attribuita allo Stato non precludano, di per sé, il verificarsi degli effetti giuridici del possesso dei beni culturali, ad eccezione dei beni inalienabili di cui sopra si è detto.

Per le altre tipologie di beni, la nullità (relativa) del titolo d'acquisto non costituisce ragione idonea ad impedire l'operare del principio *possesso vale titolo* né l'acquisto del diritto a titolo originario per usucapione (in conformità alla già descritta regola generale di cui all'art. 1422 c.c.).

Non dovrebbe ritenersi ostativo, ai predetti effetti, nemmeno il diritto di prelazione in capo allo Stato (su cui ci siamo precedentemente soffermati) ciò in virtù dell'orientamento consolidato (espresso in altri settori ma valido anche in questo) secondo cui il potere amministrativo non interferisce sul diritto del privato di acquistare la proprietà per usucapione, in forza del possesso continuato della cosa per il tempo previsto dalla legge.

¹⁶ Cfr. FRIGO, *Fonti interne e circolazione internazionale*, in *Tratt. dei contratti Roppo*, vol. I, *Vendita e vendite*, 2014, 912 ss.

VENDITA DI BENI CULTURALI, NULLITÀ ED EFFETTI DEL POSSESSO

Orientamento peraltro coerente con la lettura moderna della relazione pubblico-privato, incline ad affermare, anche nei rapporti con la pubblica amministrazione, i diritti soggettivi ordinariamente previsti dalla legge ¹⁷.

¹⁷ Cfr. l'interessante motivazione di Trib. Spoleto, 25 luglio 2023, n. 563: « In merito, la giurisprudenza di legittimità, in seguito ad una lunga evoluzione interpretativa, ad oggi tende a riconoscere l'acquisto per usucapione anche con riguardo agli immobili privi di titoli edilizi o in difformità agli stessi, ribadendo il principio dell'autonomia tra le norme di natura pubblicistica e quelle afferenti ai rapporti tra privati e sostenendo la tesi — pur sorretta da parte della dottrina — secondo cui articolo 1145 c.c. (possessione di cose fuori commercio) troverebbe applicazione esclusivamente nei confronti dei beni demaniali o equivalenti e non (anche) nell'ipotesi di manufatti abusivi. Più nel dettaglio, già con la ormai risalente pronuncia n. 23452/2012, la Corte di cassazione affermò che le norme disciplinanti l'attività di gestione del territorio e dell'edilizia mirano a sanzionare l'attività edificatoria e non già gli atti di acquisto della proprietà del terreno ove (asseritamente in contrasto con la normativa urbanistica) sarebbe edificato, “così che, in via di ipotesi, ben può detta area essere acquisita per usucapione e, contemporaneamente, l'opera edificata essere suscettibile di attività sanzionatoria da parte della pubblica amministrazione”; in tale occasione, la cassazione colse l'opportunità per sottolineare che l'attività di edificazione “conserva la sua positiva valutabilità quale dimostrazione di possesso valido all'usucapione anche se il manufatto presenti i pretesi profili di contrarietà alla legge urbanistica”. Successivamente, sulla scorta dell'indirizzo pretorio formatosi in tema di usucapibilità della servitù avente ad oggetto il diritto a mantenere una costruzione ad una distanza inferiore dal confine rispetto a quella legale (Cass. 22.2.2010, n. 4240. Cfr. altresì Cass. 12.12.2012, n. 22824; Cass. 18.2.2013, n. 3979; Cass. (ord.) 19.1.2017, n. 1395) ».