

Demanio e patrimonio pubblico

Secondo la Costituzione italiana la proprietà è pubblica o privata e i beni economici appartengono allo Stato, a enti o a privati. In senso giuridico, il termine demanio è stato definito dall'art. 822 cod. civ., secondo un approccio di diritto positivo per elencazione, e con rafforzamento della connotazione pubblica della collezione di beni inalienabili (demanio pubblico).

Appartengono allo Stato e fanno parte del demanio pubblico (comma 1; cosiddetto *demanio necessario*):

- il lido del mare;
- la spiaggia;
- le rade e i porti;
- i fiumi;
- i torrenti;
- i laghi e le altre acque definite pubbliche dalle leggi in materia;
- le opere destinate alla difesa nazionale (unica categoria non naturale di beni inclusa nel *demanio necessario*).

Fanno parimente parte del demanio pubblico, se appartengono allo Stato (comma 2, cosiddetto *demanio accidentale*):

- le strade;
- le autostrade;
- le strade ferrate;
- gli aerodromi;
- gli acquedotti;
- gli immobili riconosciuti di interesse storico, archeologico e artistico a norma delle leggi in materia;
- le raccolte dei musei, delle pinacoteche, degli archivi, delle biblioteche;
- gli altri beni che sono dalla legge assoggettati al regime proprio del demanio pubblico.

In dottrina e giurisprudenza l'assunto del legislatore nel 1942 nella formulazione dell'art. 822 è di natura tassativa ed esaustiva, superando le statuizioni meramente esemplificative e non tassative della previgente formulazione del codice civile del 1865 (vecchia numerazione artt. 427 e 428).

Il riconoscimento di demanialità del bene viene esteso, ex art. 818 cod. civ., comma 1, se non diversamente disposto, a tutte le sue pertinenze, cose destinate, ex art. 817 cod. civ., in modo durevole a servizio o a ornamento. La condizione giuridica del demanio pubblico è precisata dal successivo art. 823.

I beni che fanno parte del demanio pubblico sono inalienabili e non possono formare oggetto di diritti a favore di terzi, se non nei modi e nei limiti stabili dalle leggi che li riguardano.

Spetta all'autorità amministrativa la tutela dei beni che fanno parte del demanio pubblico. Essa ha facoltà sia di procedere in via amministrativa, sia di valersi dei mezzi ordinari a difesa della proprietà regolati dal codice.

La condizione di inalienabilità (incommerciabilità), specie del *demanio necessario*, comporta, *de relato*, i vincoli di imprescrittibilità (inusufruttibilità) e di inespropriabilità. I beni specificati ai sensi del comma 2, art. 822, cod. civ., se appartengono alle province o ai comuni, sono assoggettati ex art. 823 cod. civ. al regime del demanio pubblico secondo quanto disposto dall'art. 824, comma 1, al pari di cimiteri e mercati comunali (art. 824, comma 2).

Per esclusione, tutti i beni non distinti ai sensi dell'art. 822 (sia dello Stato che di province e regioni ex art. 824) costituiscono i beni patrimoniali (di Stato o di province e comuni) ai sensi dell'art. 826, come anche i beni immobili vacanti (in proprietà di nessuno) ex art. 827. Fra i beni patrimoniali dello Stato e delle province e dei comuni, i commi 2 e 3 dell'art. 826 distinguono i cosiddetti beni patrimoniali indisponibili:

- le foreste (demanio forestale dello Stato costituito per legge);
- le miniere;
- le cave torbiere quando la disponibilità ne è sottratta al proprietario del fondo;
- le cose d'interesse storico, archeologico, paleontologico e artistico, da chiunque e in qualunque modo ritrovate nel sottosuolo;
- i beni costituenti la dotazione della Presidenza della Repubblica;
- le caserme;
- gli armamenti, gli aeromobili militari e le navi da guerra;
- gli edifici destinati a sede di uffici pubblici, con i loro arredi;

- gli altri beni destinati a un pubblico servizio.

Differentemente dai beni demaniali, i beni patrimoniali sono soggetti alle regole particolari che li concernono (art. 828, comma 1); i beni che fanno parte del patrimonio indisponibile non possono essere sottratti alla loro destinazione, se non nei modi stabiliti dalle leggi che li riguardano (art. 828, comma 2).

L'art. 829 disciplina, infine, il passaggio di beni dal demanio al patrimonio, attraverso la dichiarazione dell'autorità amministrativa. Dell'atto deve essere dato annuncio nella *Gazzetta Ufficiale*. Per quanto riguarda i beni delle province e dei comuni, il provvedimento che dichiara il passaggio al patrimonio deve essere pubblicato nei modi stabiliti per i regolamenti comunali e provinciali.

Tutti i beni che non rientrano nel demanio e nel patrimonio indisponibile fanno parte del patrimonio disponibile dello Stato e degli altri enti, non essendo soggetti a regimi speciali, quindi commercializzabili a fronte di esigenze di provvista finanziaria.

La problematica connessa all'individuazione della categoria dei beni demaniali, in contrapposizione a quella dei beni patrimoniali, ha sempre alimentato numerosi dibattiti e profonde riflessioni tra studiosi e addetti ai lavori, portando non sempre all'individuazione di criteri convergenti. E' possibile, tuttavia, allo stato attuale, individuare alcuni criteri generali per il riconoscimento di demanialità dei beni:

1. Appartenenza a un Ente pubblico territoriale (Stato, regione, provincia e comune);
2. Natura del bene;
3. Destinazione del bene ai fini dell'Ente all'uso pubblico.

Diversamente è imprescindibile riferirsi alle norme di diritto positivo, rammentando che il carattere di demanialità compete ai soli beni che la legge espressamente dichiara demaniali (art. 822 cod. civ.).

In breve possiamo definire demaniali i beni che per natura o per disposizione di legge servono in modo diretto a soddisfare bisogni collettivi, ragion per cui sono sottoposti a speciali vincoli.

Possiamo definire patrimoniali tutti i beni diversi da quelli demaniali, ossia beni che, pur essendo preordinati in modo diretto o indiretto al pubblico interesse, non ricoprono tuttavia un carattere tale da richiederne l'assoggettamento al regime speciale soggiacente ai beni demaniali.

Utilizzazione dei beni demaniali: l'istituto della concessione

I beni demaniali sono destinati a soddisfare bisogni collettivi e, per tali ragioni, vengono sottoposti a un regime giuridico particolare che varia in rapporto alla loro differente natura. Per quanto concerne l'utilizzazione, è d'uopo precisare che i beni del demanio pubblico possono distinguersi sostanzialmente in due grandi gruppi:

1. beni che hanno l'attitudine a soddisfare, in modo immediato o mediato, pubbliche esigenze attraverso l'uso diretto che di essi fa l'amministrazione, escludendo la partecipazione di singoli soggetti (per esempio, le opere destinate alla difesa nazionale);
2. beni destinati all'uso pubblico, cioè all'uso della collettività.

Per i beni del primo gruppo l'uso è paragonabile al comportamento tenuto da ogni proprietario nei confronti dei propri beni, allorché cerca di trarre da essi l'utilità di cui sono capaci. Per questi beni nessun rapporto si stabilisce tra amministrazione e i singoli.

Per beni del secondo gruppo, invece, si instaurano numerose e complesse forme di rapporto che, in base alla dottrina tradizionale, si distinguono in tre categorie:

- a. l'uso ordinario generale;
- b. l'uso ordinario speciale;
- c. l'uso eccezionale.

Esiste, invero, una quarta categoria rappresentata da quei beni che assolvono nello stesso tempo un uso diretto da parte dell'amministrazione e un uso generale da parte della collettività (strade, aeroporti militari aperti al pubblico). Si tratta in tale evenienza di beni a uso promiscuo.

La **concessione** rappresenta quel provvedimento amministrativo col quale si instaura un rapporto tra Pubblica amministrazione e privati in ordine all'uso (eccezionale) dei beni demaniali. Per casi, stabiliti dalla legge, di concessioni di minore importanza, anziché di atto di concessione si parla di licenza. Alla necessità di esistenza, esplicita o implicita, del provvedimento di concessione si accompagna una seconda manifestazione: in ogni procedimento inerente concessioni su beni demaniali si rilevano costantemente due atti, uno unilaterale della P.A. e una convenzione tra quest'ultima e il privato. La dottrina e la giurisprudenza qualificano l'unione dei due atti come **concessione-contratto**. In definitiva la concessione può essere definita come un negozio di diritto pubblico a carattere autoritativo, ancorché sia in parte disciplinato sulla scorta di una convenzione attuativa, di natura simile a quelle interprivate (cosiddetta concessione-contratto).

Posto che le concessioni si dividono in traslative e costitutive, l'atto di concessione concernente l'uso eccezionale di un bene demaniale appartiene, secondo autorevoli pareri, alla categoria degli atti costitutivi. Tale atto, infatti, non trasferisce al privato le stesse facoltà che spettano all'amministrazione sul bene, ma attribuisce diritti di natura privatistica appartenenti alla categoria dei diritti su cose altrui. Al riguardo va evidenziato che l'art. 823

cod. civ. non esclude, anzi implicitamente ammette, che i beni demaniali possono essere utilizzati sotto l'aspetto economico dai privati. In aggiunta la Pubblica amministrazione può stabilire sul demanio diritti di privati, aventi anche valenza reale, pur con gli effetti e le limitazioni che riflettono le esigenze proprie del diritto pubblico. Va evidenziato che la demanialità del bene qualifica necessariamente come pubblica anche la natura del rapporto con privati, escludendo ogni possibilità di applicazione della disciplina vincolistica propria dei contratti *iure privato* di locazione degli immobili urbani.

Sul piano pratico, nella concessione-contratto avente per oggetto il godimento di beni demaniali, la rinnovazione o meno del contratto alla scadenza del rapporto rientra tra le facoltà discrezionali dell'amministrazione concedente e la titolarità dei diritti e dei poteri del concessionario trova la vera fonte e i suoi limiti nell'atto amministrativo di concessione, come tale revocabile per esigenze di pubblico interesse. Da parte della P.A. esiste una terza possibilità per decretare estinta una concessione, dichiarare la decadenza per inosservanza del concessionario degli obblighi del rapporto giuridico: per mancata esecuzione di opere nel termine assegnato, per il non uso continuato della concessione, per omesso pagamento del canone e così via.

Gli interventi normativi che hanno preceduto il federalismo demaniale, concernenti la concessione nonché la locazione (rispettivamente sui beni demaniali e patrimoniali), ridefiniscono il quadro complessivo delle possibilità d'utilizzo degli immobili dello Stato. In particolare il D.P.R. 296 del 13 settembre 2005 ha rinnovato la materia in merito a criteri e modalità di concessione e uso in locazione dei beni immobili appartenenti allo Stato, mentre l'art. 1, comma 259, della legge 296/2006 (Finanziaria 2007) ha introdotto il complesso istituto della **concessione di valorizzazione**. Si tratta di una molteplicità di strumenti normativi finalizzati a migliorare il processo di messa a reddito dei beni statali, con lo scopo di migliorare le politiche di sviluppo locale, anche su area vasta, affidando già agli enti locali un ruolo importante nelle procedure di valorizzazione. Dei meccanismi normativi di livello generale si riferisce più innanzi.

Particolarmente innovative risultano le disposizioni di cui all'art. 1, comma 259, della legge 296/2006, a cui si deve il completamento delle procedure di valorizzazione già tracciate con l'art. 3 della legge 410/2001. In precedenza il concetto di valorizzazione si identificava nell'alienazione del bene, invece la nuova riformulazione della legge 296/2006 annette in tale ambito anche l'ipotesi di concessioni a privati, con lo scopo di riqualificare e riconvertire i beni, attraendo capitali privati e, nel contempo, mantenendo allo Stato la proprietà degli immobili riqualificati e migliorati nella redditività. Si tratta di operazioni complesse di riqualificazione che incidono spesso anche sull'assetto urbanistico e socio-economico della realtà locale, per le quali il legislatore ha previsto concessioni con un limite massimo, non rinnovabile, di cinquanta anni.

Le suddette caratteristiche si riferiscono unicamente alle concessioni di valorizzazione, ben distinte da quelle a termine ordinario di sei anni per le quali il legislatore ha previsto la deroga del termine fino a diciannove anni, ove il concessionario si impegni a eseguire rilevanti opere in tempi stabili.

Le modalità ordinarie di messa a reddito dei beni dello Stato attraverso lo strumento della concessione demaniale, disciplinate al capo II del D.P.R. 296/2005, prevedono che la scelta del contraente avvenga secondo procedure a evidenza pubblica, mediante pubblico incanto. Solo in via eccezionale e residuale è considerata l'ipotesi del ricorso alla trattativa privata, motivata dalla necessità di garantire il più possibile l'interesse pubblico con un utilizzo vantaggioso dei beni, rispettando comunque il principio di trasparenza amministrativa.

Passaggio al regime patrimoniale: processo di sdemanializzazione

I problemi riguardanti il sorgere e il cessare della demanialità hanno occupato e tutt'oggi occupano numerosi dibattiti e approfondimenti tra gli addetti ai lavori. In breve potremmo dire che la demanialità è sempre costituita dalla legge e quindi cessa soltanto per legge.

Posto che la costituzione della demanialità è riservata al legislatore, rientra nella competenza della Pubblica amministrazione collocare il singolo bene in una delle categorie indicate dall'art. 822 cod. civ. o da altre leggi generali o speciali, e ciò ai sensi dell'ultimo comma di detto articolo. Nello specifico dell'origine della demanialità, occorre dire che è la P.A., dopo aver accertato che un bene ha i caratteri costitutivi sanciti dalla legge, a dichiarare il bene stesso demaniale mediante un atto amministrativo. Tale dichiarazione può essere espressa o tacita: nel primo caso enuncia espressamente la qualità demaniale del bene, nel secondo l'atto amministrativo prevede un comportamento dell'amministrazione oppure dei terzi che presupponga la destinazione del bene a un pubblico servizio.

La cessazione della demanialità di un bene è prevista dall'art. 5 del R.D. 827/1924 (Regolamento di contabilità generale dello Stato), il quale statuisce che i *beni del pubblico demanio che cessano dalla loro destinazione all'uso pubblico passano al patrimonio dello Stato*. Ciò può derivare da diverse cause, in prevalenza da fatto naturale o da atto volontario della Pubblica amministrazione.

Detto passaggio è denominato sdemanializzazione o sclassificazione dei beni e deve essere dichiarato dalla P.A. a mezzo pubblicazione sulla *Gazzetta Ufficiale* della Repubblica del relativo atto amministrativo (decreto). La procedura di sdemanializzazione, nei termini suddetti, trova la sua disciplina giuridica nella norma contenuta nell'art. 829 cod. civ. e nella circolare esplicativa n. 33482 del 26 ottobre 1942 del Ministero delle finanze. Nel

momento in cui viene a cessare la demanialità, il bene passa nella categoria dei beni patrimoniali dello Stato e di conseguenza viene meno il regime demaniale e con esso cessano le limitazioni alla facoltà di godimento e di disposizione del bene, subentrando per converso il regime proprio dei beni patrimoniali.

Esistono, poi, particolari fattispecie riconosciute in dottrina come “*sdemanializzazioni tacite*”, derivati dal venir meno dalla destinazione del bene dall’uso pubblico, indipendentemente da un atto di sdemanializzazione formalmente reso e pubblicato. L’Amministrazione finanziaria, però, si è sempre opposta a tale interpretazione, sostenendo in tutte le sedi la tesi secondo cui la classificazione può avvenire soltanto mediante formale provvedimento e che il bene resta di demanio pubblico fino all’avvenuta pubblicazione del decreto di sdemanializzazione in *Gazzetta Ufficiale*.

Con legge 37 del 5 gennaio 1994 (*Norme per la tutela ambientale delle aree demaniali dei fiumi, dei torrenti, dei laghi e delle acque pubbliche*), sono stati espressamente sanciti tre criteri:

- a. che i terreni abbandonati dalle acque correnti che insensibilmente si ritirano da una delle rive portandosi sull’altra appartengono al demanio pubblico;
- b. che tale regola vale anche per i terreni abbandonati dal mare, dai laghi, dalle lagune e dagli stagni già appartenenti al demanio pubblico;
- c. che in ogni caso è esclusa la sdemanializzazione tacita dei beni del demanio idrico.

La sdemanializzazione ha avuto un forte impulso negli ultimi decenni, in seguito all’emanazione di normative in materia di dismissione, alienazione, gestione economica e valorizzazione dei beni pubblici, non solo dello Stato (in particolare del Ministero della difesa) ma anche di altri enti pubblici, territoriali e non.

Amministrazione dei beni immobili dello Stato

Il R.D. 2440 del 18 novembre 1923, sull’amministrazione del patrimonio e della contabilità generale dello Stato, menziona all’art. 1 i beni immobili dello Stato, tanto pubblici quanto posseduti a titolo di proprietà privata, mentre il relativo regolamento, approvato con R.D. 827 del 23 maggio 1924, suddivide, ex art. 1, comma 1, i beni dello Stato in demanio pubblico e beni patrimoniali secondo le norme del codice civile.

Il R.D. 2440/1923 stabilisce che i beni immobili dello Stato, tanto demaniali che patrimoniali, sono amministrati a cura del Ministero delle finanze, oggi Ministero dell’economia e delle finanze, salve le eccezioni stabilite da leggi speciali. A seguito della riforma dell’organizzazione del Governo ex D.Lgs 300 del 30 luglio 1999, sono state costituite ex art. 57 le Agenzie fiscali, organismi tecnico-operativi con personalità giuridica di diritto pubblico, dotati di autonomia organizzativa, gestionale, contabile e di bilancio e con funzioni pubbliche delegate, esercitate con criteri di efficienza, efficacia ed economicità nel perseguimento degli specifici obiettivi assegnati dal Ministero e in ossequio ai principi costituzionali di legalità, imparzialità e trasparenza all’interno della cornice di riferimento dettata dagli artt. 3 della legge 241 del 7 agosto 1990 e 7 della legge 212 del 27 luglio 2000.

L’Agenzia demandata alla valorizzazione e alla gestione dei beni dello Stato è attualmente l’Agenzia del demanio, unica fra le quattro agenzie fiscali a risultare ente pubblico economico, assoggettata a un Contratto di servizi, e non una Convenzione con il Ministero dell’economia e delle finanze come per le altre tre agenzie fiscali, Entrate, Demanio, Territorio, enti pubblici non economici.

Esistono, poi, competenze diversificate, e riconosciute dall’ordinamento giuridico con funzioni incardinate presso altri enti (strutture centrali e periferiche dello Stato, Enti territoriali, Enti e società partecipate) per quanto attiene il demanio marittimo, il demanio storico, artistico e archeologico, il demanio militare, il demanio idrico, il demanio aeronautico civile, il demanio stradale, i beni costituenti la dotazione del Presidente della Repubblica. Gli immobili aventi pubblica destinazione si intendono concessi in uso gratuito al Ministero da cui dipende il servizio e sono amministrati; cessato tale uso governativo, tali immobili ritornano in amministrazione al Ministero dell’economia e delle finanze attraverso l’Agenzia del demanio.

Secondo il principio di ingerenza dell’Amministrazione finanziaria, stabilito, *infra*, anche dalla Corte di Cassazione, Sez. Unite, sent. N. 1758 del 24 maggio 1956, il Ministero dell’economia e delle finanze è l’unico ed esclusivo rappresentante della proprietà statale, titolare del potere dispositivo ultimo sui beni demaniali e patrimoniali, nonché del potere dominicale di vigilanza sul corretto uso e utilizzo di detti beni da chiunque posseduti o detenuti.

Il panorama delle competenze, all’attualità, viaggia verso un’ulteriore ripartizione, alla luce del D.Lgs. 85 del 28 maggio 2010 che costituisce la prima attuazione della delega conferita al Governo con la legge 42 del 5 maggio 2009. Si tratta dell’impianto normativo che consentirà, attraverso un complesso meccanismo di esclusione e selezione dei beni dello Stato, ancora in atto, di effettuare il trasferimento della titolarità a regioni, province, città metropolitane e comuni.

Censimento e avvio dei processi di valorizzazione

In materia di demanio e patrimonio dello Stato è stato portato a termine nell'ottobre 2007 un pluriennale lavoro di censimento del patrimonio immobiliare dello Stato a cura dell'Agenzia del demanio, come previsto dall'art. 1 del D.L. 351 del 25 settembre 2001, recante "Disposizione urgenti in materia di privatizzazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico e di sviluppo dei fondi comuni di investimento immobiliare, convertito, con modificazioni, dalla legge 410 del 23 novembre 2001. I dati raccolti riguardano circa 30.000 beni dello Stato, di cui il 67% rappresentato da fabbricati. L'attività ha consentito all'Agenzia del demanio in data 22 febbraio 2008 di emanare un decreto direttoriale recante "Individuazione dei beni immobili di proprietà dello Stato", contenente, in allegato, l'elenco dei cespiti.

L'art. 1, comma 262, legge 296 del 27 dicembre 2006 (Finanziaria per il 2007) ha disciplinato, nell'ambito delle procedure di dismissione del patrimonio immobiliare pubblico, programmi unitari di valorizzazione (PUV) degli immobili per la promozione dello sviluppo locale. Con propri decreti, ex art. 1 D.L. 351/2001, l'Agenzia del demanio aveva la titolarità di individuare beni da sottoporre a procedure di cartolarizzazione, tramite trasferimento a società veicolo appositamente costituite, che hanno successivamente provveduto alla dismissione degli immobili stessi. Dette società (*purpose vehicle*) vengono dismesse al compimento delle finalità per le quali sono state istituite.

L'art. 1, comma 262 legge 296/2006 ha, quindi, introdotto i nuovi commi 15-*bis* e 15-*ter* nell'art. 3 del D.L. 351/2001, consentendo all'Agenzia del demanio di poter individuare, d'intesa con gli Enti territoriali interessati, una pluralità di beni pubblici per i quali viene attivato un processo di valorizzazione unico, in coerenza con gli indirizzi di sviluppo territoriale, rappresentando, nel contesto economico e sociale di riferimento, stimolo e attrazione di interventi per lo sviluppo locale. Sono previste le risorse economiche per il finanziamento degli studi di fattibilità a sostegno dei programmi di valorizzazione, con priorità per gli immobili pubblici, attraverso concessione d'uso o locazione, ovvero allocazione di funzioni di interesse sociale, culturale, sportivo, ricreativo, per l'istruzione, la promozione delle attività di solidarietà e per il sostegno alle politiche per i giovani e le pari opportunità.

L'art. 1, commi 313-319, legge 244 del 24 dicembre 2007 ha integrato detta impostazione programmatica, introducendo il Piano di valorizzazione dei beni pubblici per la promozione e lo sviluppo dei sistemi locali, attraverso il riuso e il recupero di beni immobili pubblici in linea anche con gli obiettivi di sostenibilità e qualità territoriale e urbana. Il Piano, proposto dal Ministero dell'economia e delle finanze, di concerto con il Ministero per i beni e le attività culturali, sentiti i ministri competenti, prevede l'approvazione d'intesa con la Conferenza unificata Stato-regioni e Stato-città metropolitane e autonomie locali, anche in applicazione delle previsioni del Codice dei beni culturali e del paesaggio ex D.Lgs. 42 del 22 gennaio 2004. L'approvazione del programma di valorizzazione integra gli estremi della dichiarazione di pubblica utilità delle opere pubbliche o di interesse generale. L'art. 1, comma 259, legge 296/2006 ha introdotto, come già accennato, l'istituto della concessione di valorizzazione di lungo periodo, fino a cinquanta anni, che consente ai privati interventi di recupero e restauro sugli immobili di proprietà dello Stato avuti in concessione o in locazione, adeguandoli ad attività di sviluppo o di servizio per i cittadini, come anche agli enti locali, ex comma 261 a fronte di investimenti di recupero e riconversione a cura e carico degli stessi enti.

Molto recentemente, con D.L.78 del 1° giugno 2009 (cosidetto decreto legge anticrisi), convertito in legge in data 1° agosto 2009, e modificato, nel testo approvato dalla legge, con D.L.1° agosto 2009 (pubblicati entrambi sulla G.U.179 del 4 agosto 2009 ed entrati in vigore il 5 agosto 2009), è stata introdotta, ai sensi dell'art. 4-*quinquies*, la facoltà di concedere in affitto beni agricoli di proprietà dello Stato e di enti pubblici, al fine di favorire il ricambio generazionale e lo sviluppo dell'imprenditorialità agricola giovanile anche attraverso interventi di ricomposizione fondiaria. L'Agenzia del demanio, d'intesa con il Ministero delle politiche agricole e forestali, ha individuato i beni liberi di proprietà dello Stato aventi destinazione agricola non utilizzabili per altri fini istituzionali, che possono essere ceduti in affitto, e che comporta il trasferimento di detti beni al patrimonio disponibile. Per i contratti di affitto sono garantite le agevolazioni ai sensi dell'art. 5, commi 2 e 3, del D.Lgs. 228 del 18 maggio 2001, mentre per i giovani imprenditori agricoli sono riconosciute particolari agevolazioni fiscali disciplinate dal medesimo decreto. Analoga facoltà è concessa agli enti pubblici, che versano il 90% dei proventi allo Stato per essere rassegnati a integrazione delle disponibilità del Fondo di solidarietà nazionale. E', infine, contemplata come possibile la successiva alienazione dei terreni secondo modalità, da definire, che disciplinino il diritto e l'esercizio della prelazione a cura degli affittuari.