

Studio n. 17-2017/C

Alienazione dei beni pubblici dello Stato

Approvato dalla Commissione Studi Pubblicistici il 25/05/2017

Lo studio in sintesi (Abstract): *Con il presente studio ci si propone l'esame della disciplina dei beni pubblici dello Stato per tracciarne le principali procedure attraverso le quali si perviene alla loro vendita.*

In quanto beni utilizzati per fini di pubblico interesse, essi sono assoggettati ad un regime speciale che si differenzia da quello che si applica agli altri beni per ciò che riguarda, tra gli altri, il profilo della circolazione, la quale è infatti preclusa o comunque limitata dallo specifico vincolo di destinazione all'uso pubblico.

Seguendo l'impostazione codicistica, i beni assoggettati al suddetto regime vengono distinti in demaniali e patrimoniali indisponibili.

Dopo una breve esposizione dei modi di acquisto della demanialità e della indisponibilità, ci si sofferma sulla perdita di tali qualità, e, quindi, sulla "sclassificazione", la quale, coincidendo con la cessazione della destinazione pubblicistica, determina il passaggio dei beni in parola al regime della disponibilità.

Nella definizione delle modalità attraverso le quali si realizza questa riconduzione dei beni pubblici entro l'ambito della disponibilità, oltre alla scarsa normativa civilistica, si considera la normativa intesa a realizzare la c.d. privatizzazione del patrimonio immobiliare pubblico, nonché l'assetto organizzativo che caratterizza l'amministrazione di questi beni.

Circa le modalità della dismissione, si rileva anzitutto la complessità ed eterogeneità della relativa disciplina; accanto alle norme generali tuttora contenute nella legge di contabilità di Stato, si collocano infatti le innumerevoli disposizioni derogatorie introdotte dal legislatore negli anni a noi più vicini per fare fronte alle sempre crescenti esigenze finanziarie.

Nell'impossibilità di tracciare un quadro unitario, si offre un prospetto di riferimento delle principali procedure di alienazione dei beni immobili di proprietà dello Stato, nelle quali può venire in rilievo il ruolo del notaio.

Segue l'esposizione delle principali regole che presiedono alla fase della stipulazione.

Infine, si offre una tavola normativa contenente i principali interventi legislativi in materia di dismissione e valorizzazione dei beni pubblici.



Sommario: 1. I beni pubblici; 2. I beni demaniali; 3. I beni patrimoniali indisponibili; 4. Acquisto e perdita della destinazione pubblicistica; 4.1 Acquisto della demanialità; 4.2. Perdita della demanialità; 4.3 Acquisto della indisponibilità; 4.4 Perdita della indisponibilità; 5. Cenni sulla politica di privatizzazione degli immobili dello Stato e tendenza ad accomunare in un regime unitario le categorie dei beni pubblici demaniali e patrimoniali indisponibili; 6. Profili di gestione degli immobili dello Stato e sdemanializzazione; 7. Norme generali in materia di contratti di dismissione del patrimonio pubblico; 8. Principali procedure di vendita; 9. La stipulazione; 10. Tavola normativa.

1. I beni pubblici

Secondo il disposto dell'art. 42 della Costituzione «la proprietà è pubblica o privata».

Tale disposizione, più che descrivere il titolo di appartenenza dei beni pubblici ⁽¹⁾, attesta la legittimità costituzionale di un regime speciale per gli stessi.

I beni pubblici sono i beni appartenenti agli enti pubblici ⁽²⁾, i quali, costituendo gli “strumenti attraverso cui le amministrazioni pubbliche realizzano o sono in grado di realizzare le loro funzioni” ⁽³⁾, sono assoggettati ad una normativa differente rispetto a quella che si applica agli altri beni per ciò che riguarda i profili dell'uso, della circolazione e della tutela.

Il regime proprio dei beni pubblici è estremamente differenziato. Esso è costituito oltre che dalle norme contenute nella Costituzione ⁽⁴⁾, nel codice civile e in quello della navigazione, dalle norme speciali regolanti una grande varietà di figure e di rapporti, tanto che è possibile ritenere che i beni pubblici costituiscano “una categoria descrittiva utile a comprendere fattispecie normative multiformi e articolate, che presentano come tratto costante quello di essere soggette ad un regime diversificato rispetto al diritto comune” ⁽⁵⁾.

Dietro questa differenziazione vi è la chiara esigenza di “salvaguardare i beni appartenenti ai pubblici poteri e utilizzati per fini di pubblico interesse, dai «pericoli» inevitabilmente connessi all'applicazione del diritto comune, sia nei riguardi dello stesso ente proprietario (che non avrebbe freno a disfarsi dei beni in caso di necessità di mezzi finanziari), sia nei riguardi dei terzi (e perciò la regola della imprescrittibilità) e segnatamente dei creditori dell'ente (e perciò la regola della impignorabilità)” ⁽⁶⁾.

I beni assoggettati al regime testé indicato sono distinti nel codice civile in demaniali (artt. 822, 824 e 825) e patrimoniali indisponibili (artt. 826 e 830) ^{(7) (8)}.



2. I beni demaniali

In base alla disciplina positiva che, almeno nelle sue linee fondamentali, risiede ancora nel codice civile, sono beni demaniali quei beni, immobili o universalità di mobili, appartenenti agli enti territoriali ⁽⁹⁾, ossia allo Stato, alle Regioni, alle Province e ai Comuni, che si trovano elencati nell'art. 822 c.c. ⁽¹⁰⁾.

Si tratta di beni che rispondono a dirette esigenze della collettività ⁽¹¹⁾.

Questi beni sono demaniali per loro intrinseca qualità oppure per il fatto di appartenere ad enti territoriali.

Nel primo caso si parla di demanio necessario, costituito dal demanio marittimo ⁽¹²⁾, idrico e militare (art. 822, comma 1), ossia da beni le cui stesse «caratteristiche fisicofunzionali» ne connotano lo statuto ⁽¹³⁾; nel secondo caso si parla invece di demanio accidentale o eventuale, giacché ricomprende beni che non sono naturalmente di proprietà pubblica e che acquistano carattere demaniale solo se divengono di proprietà degli enti pubblici territoriali. Di esso fanno parte strade, autostrade, strade ferrate, aerodromi, acquedotti, immobili di interesse storico ed artistico, raccolte dei musei ecc., e gli altri beni assoggettati al regime proprio del demanio pubblico dalla legge (art. 822 c.c., comma 2).

Il regime giuridico dei beni demaniali è contenuto nell'art. 823 c.c., in forza del quale essi sono «inalienabili e non possono formare oggetto di diritti a favore di terzi, se non nei modi e nei limiti stabiliti dalle leggi che li riguardano». L'incomerciabilità così sancita comporta che sono nulli di diritto gli eventuali atti dispositivi di beni demaniali posti in essere dalla pubblica amministrazione; i beni in parola, infatti, hanno “un vincolo reale che rende impossibile l'oggetto ai fini dell'art. 1418 c.c.” ⁽¹⁴⁾.

Una “parziale deroga” al divieto di alienazione in questione è intervenuta in materia di beni demaniali culturali ⁽¹⁵⁾, ossia i beni appartenenti ad un ente pubblico territoriale che presentano un interesse storico, archeologico e artistico.

Secondo l'art. 55 del Codice dei beni culturali e del paesaggio (d.lgs. n. 42 del 2004), infatti, taluni di questi beni possono essere venduti previa autorizzazione ministeriale, purché sia assicurata una destinazione d'uso compatibile con il carattere storico ed artistico dei beni stessi, tale da non recare danno alla loro conservazione. Da evidenziare è comunque la previsione per cui l'autorizzazione ad alienare comporta la sdemanializzazione del bene cui essa si riferisce ⁽¹⁶⁾.

3. I beni patrimoniali indisponibili

Nella disciplina sistematica del codice, se tutti i beni non demaniali che appartengono allo Stato e agli enti pubblici ne «costituiscono il patrimonio», soltanto alcuni di essi rientrano nel patrimonio indisponibile.



Si tratta dei beni indicati nell'art. 826 c.c. ⁽¹⁷⁾, il quale contiene una elencazione non tassativa nella quale rientrano beni che, diversamente dai demaniali, possono essere sia immobili che mobili e possono appartenere anche ad enti pubblici non territoriali ⁽¹⁸⁾.

La differenza tra beni del patrimonio e beni del patrimonio indisponibile sta nella destinazione ⁽¹⁹⁾, essendo infatti i secondi, come i beni del demanio, vincolati a una destinazione di pubblica utilità.

Anche per questi beni si profila una distinzione tra patrimonio necessario e patrimonio accidentale, poiché vi sono beni che rientrano nella categoria del patrimonio indisponibile per loro caratteristiche naturali (miniere, acque minerali termali, cave e torbiere etc.), ed altri che vi rientrano solo in conseguenza della destinazione loro impressa (edifici destinati a sede di uffici pubblici, arredi, dotazione del Presidente della Repubblica etc.).

Riguardo al regime giuridico, l'art. 828 c.c., comma 2, si limita a stabilire che tali beni «non possono essere sottratti alla loro destinazione, se non nei modi stabiliti delle leggi che li riguardano».

Se il divieto di distrazione dalla loro destinazione è qualità che accomuna il regime dei beni del patrimonio indisponibile con quello dei beni demaniali, non può dirsi altrettanto con riguardo al divieto di alienazione ⁽²⁰⁾.

I beni patrimoniali indisponibili, infatti, non sono incommerciabili, pur essendo gravati da uno specifico vincolo di destinazione all'uso pubblico ⁽²¹⁾.

4. Acquisto e perdita della destinazione pubblicistica

Essendo l'ambito del tema che qui interessa limitato all'esame dei beni demaniali e patrimoniali indisponibili dello Stato, quali beni sottoposti al regime speciale di stampo pubblicistico teso a preservare i fini pubblici da essi serviti ⁽²²⁾, si rende subito opportuno fare cenno ai modi di acquisto e perdita della demanialità e indisponibilità, e, quindi, della loro destinazione pubblicistica.

4.1 Acquisto della demanialità

Riguardo all'acquisto della demanialità, in mancanza di disposizioni specifiche nel codice civile, la dottrina ⁽²³⁾ ha elaborato un ulteriore criterio di classificazione dei beni demaniali, distinguendo tra demanio naturale e demanio artificiale.

Per i beni appartenenti al primo, l'acquisto della demanialità avviene per il fatto giuridico e naturale dell'esistenza, possedendo tali beni i requisiti già previsti dalla legge per la loro riconduzione nell'ambito del demanio (si pensi ad es. alle acque e alle spiagge).

I beni che compongono il demanio artificiale, invece, sono opera dell'uomo, per cui, per entrare nel mondo del diritto come beni pubblici, abbisognano dell'esercizio di un'attività amministrativa, dovendo essere costruiti o trasformati e destinati, formalmente o almeno di fatto ⁽²⁴⁾, all'uso diretto o all'uso pubblico ⁽²⁵⁾.



Va qui puntualizzato che l'inclusione dei beni negli elenchi di beni demaniali che le amministrazioni pubbliche sono solite redigere, non determina di per sé l'acquisto della qualità demaniale. La giurisprudenza è infatti costante nel riconoscere che si tratta di atti meramente dichiarativi⁽²⁶⁾.

4.2. Perdita della demanialità

Maggiore rilievo, ai fini del presente lavoro, assume la c.d. sdemanializzazione, ossia il passaggio dei beni dal demanio pubblico al patrimonio dello Stato, con conseguente cessazione dell'assoggettamento dei beni medesimi al regime giuridico dell'incommerciabilità.

Al riguardo va anzitutto detto che, nonostante la perentorietà del tono della disposizione di cui all'art. 829 c.c., la quale sancisce che il passaggio dei beni dal demanio al patrimonio «deve essere dichiarato dall'autorità amministrativa» e che dell'atto sia dato «annunzio nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica», mancano indicazioni in ordine alla efficacia dichiarativa o costitutiva della dichiarazione di sdemanializzazione, e non si preclude una sdemanializzazione tacita.

In particolare, con riferimento ai beni del demanio naturale, come per l'acquisto, è pacificamente ammessa anche la perdita di fatto della demanialità a seguito di accadimenti naturali che la P.A. non può che accertare e dichiarare⁽²⁷⁾. In altri termini, per tale categoria di beni, la vicenda estintiva della demanialità può avvenire per distruzione, deperimento o snaturamento della cosa⁽²⁸⁾; possono, dunque, intervenire situazioni del tutto indipendenti dalla volontà dell'amministrazione, che determinano il venir meno delle caratteristiche del bene previste dalla legge per appartenere al demanio; in questi casi la P.A. semplicemente prende atto del mutare delle situazioni adottando atti dichiarativi⁽²⁹⁾.

Con riferimento ai beni del demanio artificiale, invece, presupponendosi il compimento di scelte amministrative discrezionali, parte degli interpreti richiede alla P.A. un provvedimento espresso e formale di cessazione della demanialità, attribuendovi efficacia costitutiva⁽³⁰⁾.

Circa la configurabilità di una sdemanializzazione tacita o, meglio, per *facta concludentia*⁽³¹⁾, la giurisprudenza pare essersi attestata nel senso di ammetterla, ancorché in modo ben circostanziato.

In pratica, in mancanza delle formalità previste dalla legge in materia, si ammette la sdemanializzazione di un bene soltanto in presenza di atti e/o fatti concludenti che evidenzino in maniera inequivocabile la volontà della p.a. di sottrarre il bene medesimo alla destinazione pubblica e di rinunciare definitivamente al suo ripristino, escludendo che possano essere a tal fine sufficienti il prolungato disuso del bene demaniale da parte dell'ente pubblico proprietario ovvero la tolleranza osservata da quest'ultimo rispetto a un'occupazione da parte di privati⁽³²⁾.

Si rileva come, fin dagli anni sessanta, la giurisprudenza ha interpretato le prescrizioni contenute nell'art. 829 c.c. nel senso che le stesse si limitano ad imporre all'amministrazione un mero dovere giuridico nell'interesse della certezza delle situazioni giuridiche, senza accordare



prevalenza ad un elemento di carattere puramente formale su quelli che sono gli effettivi elementi costitutivi della demanialità ⁽³³⁾ ⁽³⁴⁾.

Eccezione è fatta per i beni appartenenti al demanio marittimo, la cui sdemanializzazione, stante il disposto di cui all'art. 35 cod. nav. ⁽³⁵⁾ «non può mai avvenire tacitamente» ⁽³⁶⁾. Si è affermato che «a differenza di quanto previsto dall'art. 829 cod. civ. per il passaggio di un bene dal demanio pubblico al patrimonio, in relazione a beni appartenenti al demanio marittimo la sdemanializzazione è attuabile solo in forma espressa mediante uno specifico provvedimento di carattere costitutivo da parte dell'autorità amministrativa competente ⁽³⁷⁾.

È inoltre esclusa la sdemanializzazione tacita dei beni del demanio idrico, come espressamente sancisce l'art. 947 c.c. ⁽³⁸⁾, riformato dall'art. 4 della Legge 5 gennaio 1994, n. 37, recante norme per la tutela ambientale delle aree demaniali dei fiumi, dei torrenti, dei laghi e delle altre acque pubbliche ⁽³⁹⁾.

4.3 Acquisto della indisponibilità

Anche per i beni patrimoniali indisponibili si ripropone la “*summa divisio*” tra beni naturali e beni artificiali, potendo estendere ad essi le osservazioni svolte in ordine ai beni demaniali ⁽⁴⁰⁾.

Sono beni indisponibili naturali quelli destinati a un pubblico servizio per natura, ossia in virtù delle loro obiettive caratteristiche, come le miniere, le cave, gli armamenti ecc. (art. 826, comma 2), mentre gli altri abbisognano di un atto di destinazione (art. 826, comma 3) ⁽⁴¹⁾.

Per i primi, la destinazione alla soddisfazione di interessi pubblici deriva immediatamente dalla legge.

Dalla venuta ad esistenza del bene con i caratteri indicati dalla legge e fino al momento della perdita di siffatti caratteri (evenienza fattuale), esso si qualifica come bene pubblico sottratto alla disponibilità della pubblica amministrazione. Tale qualità del bene è, con riguardo a questa categoria, «*in rebus ipsis* e non richiede alcuna attività giuridica costitutiva per essere determinata» ⁽⁴²⁾.

Più complessa è la qualificazione dei beni indisponibili per destinazione, per i quali l'acquisto della indisponibilità avviene, secondo un orientamento consolidato della giurisprudenza, con la effettiva e concreta destinazione a un pubblico servizio ⁽⁴³⁾.

Mancando nel nostro ordinamento un sistema di procedimenti formali per l'individuazione della destinazione pubblica dei beni, l'effettività del vincolo di destinazione si pone come unico mezzo idoneo a rendere i terzi edotti in ordine al vincolo stesso e, conseguentemente, al regime particolare cui è assoggettato il bene ⁽⁴⁴⁾.

E l'atto amministrativo da cui risulta la volontà dell'ente di destinare il bene ad una pubblica finalità viene inquadrato come elemento di una fattispecie complessa che può dirsi completa solo al momento dell'effettiva utilizzazione del bene per il servizio pubblico cui è destinato ⁽⁴⁵⁾.



4.4 Perdita della indisponibilità

Per quanto riguarda, infine, la perdita della indisponibilità, essa avviene, per i beni indisponibili per natura, analogamente a quanto visto per i beni demaniali, con il loro venir meno, ossia per il verificarsi di situazioni che ne mutano le caratteristiche o ne comportano la distruzione, ciò che avviene ad esempio per le miniere esaurite o le foreste distrutte da un incendio ⁽⁴⁶⁾.

In tal caso, l'amministrazione non può che "dichiarare" l'intervenuta estinzione del vincolo di destinazione ⁽⁴⁷⁾.

Per la cessazione della indisponibilità dei beni "artificiali", destinati a pubbliche finalità dall'autorità amministrativa, occorre una determinazione della medesima autorità, ma tale determinazione può anche essere tacita, ossia desumibile da comportamento concludente, purché si evinca l'intendimento dell'amministrazione di dismettere definitivamente il bene dalla situazione di indisponibilità alla quale era soggetto ⁽⁴⁸⁾.

Per il passaggio dei beni patrimoniali dalla categoria dei beni indisponibili a quella dei beni disponibili non è comunque richiesto un atto amministrativo come quello di sdemanializzazione previsto dall'art. 829 c.c., ma è sufficiente un "verbale di dismissione" nel quale venga fatto constare che i beni di cui si tratta siano stati dismessi dalle Amministrazioni governative che li avevano in uso o che, comunque, non servano più a qualsiasi uso governativo e non abbiano particolare destinazione ⁽⁴⁹⁾.

E, come accennato, in mancanza di un atto esplicito della p.a. che sottrae un bene all'indisponibilità, anche in questo caso non si esclude il passaggio al patrimonio, nei limiti tracciati dalla giurisprudenza, la quale, ad esempio, non ha ritenuto sufficiente la sospensione, anche per lunghissimo tempo, dell'uso pubblico, esigendo una immutazione irreversibile del bene ⁽⁵⁰⁾, ovvero una destinazione incompatibile con quella a pubblico servizio che funge da presupposto dell'indisponibilità ⁽⁵¹⁾.

5. Cenni sulla politica di privatizzazione degli immobili dello Stato e tendenza ad accomunare in un regime unitario le categorie dei beni pubblici demaniali e patrimoniali indisponibili

In materia di "sdemanializzazione" o "sclassificazione", oltre alla scarsa normativa civilistica, occorre considerare tutta la normativa intesa a realizzare la c.d. privatizzazione del patrimonio immobiliare pubblico, che implica la riconduzione del bene entro il regime della disponibilità.

Tralasciando la politica delle alienazioni degli anni post-unitari ⁽⁵²⁾, è d'uopo in questa sede soffermarsi sulla complessa normativa volta alla dismissione dei beni pubblici prodotta a partire dagli anni '90.

Trattasi di una politica impostata secondo modelli normativi nuovi, intesa, da un lato, ad innovare le modalità delle operazioni di alienazione per adattare alle esigenze del mercato



finanziario, e, dall'altro, alla rilevazione dei beni la cui permanenza nella titolarità pubblica sia effettivamente necessaria, distinguendoli da tutti gli altri, destinati all'alienazione ⁽⁵³⁾.

Dall'avvio di questo processo di privatizzazione immobiliare ⁽⁵⁴⁾, un primo intervento normativo di particolare rilievo è rappresentato dalla legge 24 dicembre 1993, n. 537 (c.d. finanziaria 1994), il cui art. 9, al comma 6, autorizza il Governo ad emanare norme «dirette ad alienare i beni pubblici (...) non destinati ad usi collettivi generali o di interesse ambientale e culturale ⁽⁵⁵⁾».

Tale norma, che non ha avuto seguito a causa dei successivi eventi politici, resta significativa in quanto, oltre a esprimere l'esigenza di introdurre una nuova normativa, tenta di ridisegnare l'ambito dei beni alienabili: non più solo quelli formalmente ascritti al patrimonio disponibile, ma in principio tutti, salvo che non siano destinati ad "usi collettivi generali"; concetto, questo, che "ha un contenuto sicuramente più ristretto di quello della destinazione del bene ad una funzione o servizio pubblico (...). E quindi lascia intendere, che anche i beni a destinazione pubblica, e anche ascritti a categorie demaniali, possano in principio essere alienati" ⁽⁵⁶⁾.

Non mancano comunque altre successive norme che risultano destinate a scindere il binomio bene pubblico demaniale - indisponibilità, nel prevedere il trasferimento, sulla base di determinati presupposti e in relazione a specifici fini, di beni dello Stato ⁽⁵⁷⁾.

È da dire che nel trattare il fenomeno delle dismissioni, la distinzione tra beni demaniali e patrimoniali dello Stato e le diverse ipotesi in cui è definibile la proprietà pubblica del bene, "possono assumere sfumature diverse sino, in alcuni casi, ad annullarsi" ⁽⁵⁸⁾.

Al riguardo merita menzione anche quell'impostazione dottrinale che propone il superamento della distinzione delle tradizionali categorie del demanio e del patrimonio indisponibile a vantaggio di un'unica categoria unitaria, rappresentata dai beni aventi "pubblica destinazione" ⁽⁵⁹⁾.

Anche la giurisprudenza si è espressa nel senso che la destinazione a fini pubblici «costituisce il requisito essenziale che contraddistingue un bene demaniale, a prescindere dal suo inserimento tra le categorie normativamente previste» ⁽⁶⁰⁾.

La tendenza ad accomunare in un regime unitario le categorie dei beni pubblici demaniali e patrimoniali indisponibili è ravvisata, in particolare, nella convulsa opera di innovazione legislativa degli ultimi anni, la quale sembra consegnare agli interpreti una nozione di bene pubblico "attenta al dato sostanziale ed oggettivo della destinazione pubblica" ⁽⁶¹⁾.

Ferma parrebbe comunque essere la sostanza del principio codicistico in base al quale può essere liberamente alienato ciò che non è più utile a fini pubblici, e che quindi è entrato a far parte del patrimonio disponibile ⁽⁶²⁾.

Si considerino, ad esempio, le disposizioni che autorizzano il Ministero dell'economia e delle finanze (Mef) a sottoscrivere quote di fondi immobiliari mediante apporto di beni immobili o di diritti reali su immobili appartenenti al patrimonio dello Stato ⁽⁶³⁾, nonché quelle sulla



cartolarizzazione del patrimonio immobiliare pubblico ⁽⁶⁴⁾, le quali prevedono una dismissione, anche in deroga alle norme di contabilità di Stato ⁽⁶⁵⁾, che implica pur sempre la previa riconduzione dei beni pubblici entro il regime della disponibilità e, quindi, il passaggio dei beni al patrimonio di cui all'art. 829 c.c, formalizzato, in tali casi, con dichiarazione contenuta nei decreti del Mef ⁽⁶⁶⁾.

6. Profili di gestione degli immobili dello Stato e sdemanializzazione

Nella definizione delle modalità attraverso le quali si realizza il passaggio dei beni pubblici al regime della disponibilità, non può non assumere rilievo anche l'assetto organizzativo che caratterizza l'amministrazione dei beni in parola.

Sul punto si ricorda che il Regio Decreto n. 2440 del 1923, recante "Nuove disposizioni sull'amministrazione del patrimonio e sulla contabilità generale dello Stato", al primo articolo sancisce che «I beni immobili dello Stato, tanto pubblici quanto posseduti a titolo di privata proprietà, sono amministrati a cura del Ministero delle finanze, salve le eccezioni stabilite da leggi speciali.

I beni immobili assegnati ad un servizio governativo s'intendono concessi in uso gratuito al ministero da cui il servizio dipende e sono da esso amministrati. Tosto che cessi tale uso passano all'amministrazione delle finanze».

Successivamente, con la riforma dell'organizzazione del Governo ex D.lgs. n. 300 del 1999, sono state istituite, riformando il Ministero delle finanze, le agenzie fiscali.

Tra queste, all'Agenzia del demanio è attribuita l'amministrazione dei beni immobili dello Stato, al fine di una loro valorizzazione produttiva ⁽⁶⁷⁾.

Come previsto anche dallo Statuto suo proprio, l'Agenzia svolge tutte le funzioni e i compiti ad essa attribuiti dalla legge relativamente ai beni immobili dello Stato ⁽⁶⁸⁾.

Più precisamente, l'Agenzia, per conto del Ministero dell'Economia e delle Finanze, amministra direttamente ed esercita piena operatività su parte dei beni statali ⁽⁶⁹⁾, quali i beni appartenenti al patrimonio indisponibile (ad esempio immobili adibiti a sedi di uffici della Pubblica Amministrazione dello Stato), con l'esclusione dei beni afferenti al demanio militare e in uso alla difesa e dei beni all'estero; beni appartenenti al patrimonio disponibile (aree e fabbricati destinati alla messa a reddito attraverso concessioni, locazioni, dismissioni, permuta, valorizzazioni); beni appartenenti al demanio storico-artistico non in consegna al Ministero dei Beni Culturali ⁽⁷⁰⁾.

Per le altre categorie di beni dello Stato come i beni del demanio pubblico (marittimo, idrico, aeronautico), dal momento che la legge in materia incardina le competenze gestorie in altri enti, l'Agenzia del demanio partecipa, sulla base delle competenze ad essa assegnate, ai procedimenti di iniziativa di altri soggetti, riconducibili agli aspetti dominicali dei beni (tra cui, quello della sdemanializzazione) ⁽⁷¹⁾.



In pratica, in tali casi, l'Agenda del demanio partecipa al procedimento di declassificazione di un bene demaniale e sottoscrive, a titolo di concerto con le altre autorità che vi partecipano, il provvedimento di sdemanializzazione, seppure ai limitati fini delle valutazioni connesse alla futura assunzione in carico dei beni divenuti patrimoniali e non anche ai fini delle valutazioni relative all'utilità dei beni demaniali per gli usi pubblici, riservate alla competenza esclusiva dell'amministrazione consegnataria dei beni ⁽⁷²⁾.

Si è affermato che «la valutazione della permanenza della connotazione di demanialità e della strumentalità del bene rispetto al soddisfacimento del corrispondente interesse pubblico non può che permanere radicata in capo a quel settore della P.A. che ne ha la titolarità, specie quando trattasi di ambiti di particolare rilievo storico-culturale o socio-economico che investono la sicurezza e la funzionalità di infrastrutture, reti ed aeroporti, nonché, come nel caso del demanio marittimo, l'ecosistema marino e costiero, i porti, ecc.» ⁽⁷³⁾.

La competenza a sottoscrivere l'atto di sdemanializzazione – a livello di concerto – in capo all'Agenda del Demanio «deriva dall'aver la stessa Agenda, in armonia con il dettato del decreto legislativo n. 300/1999, assunto i compiti (prima riservati al Ministero delle Finanze) residuali di natura conoscitiva finalizzati all'assunzione "in carico" dei beni divenuti patrimoniali» ⁽⁷⁴⁾.

Per quanto riguarda poi l'organo interno preposto alla sottoscrizione del provvedimento di sdemanializzazione, è stato chiarito che «gli atti dispositivi del demanio, coerentemente con il disposto dell'art. 829 del codice civile che intesta tale attività all'Autorità amministrativa statale, sono di natura gestionale sia per i loro contenuti che per il procedimento di natura amministrativa da cui scaturiscono. Pertanto gli stessi vanno ascritti alla competenza dei dirigenti ai sensi e per gli effetti delle disposizioni di cui al D.Lgs. n. 165/2001» ⁽⁷⁵⁾.

Il provvedimento di sdemanializzazione dei beni dello Stato, da pubblicare in Gazzetta Ufficiale, è dunque un «decreto interdirettoriale» ⁽⁷⁶⁾.

7. Norme generali in materia di contratti di dismissione del patrimonio pubblico

La disciplina in materia di dismissione dei beni dello Stato è sicuramente tra le più complesse ed eterogenee. Molteplici e continue ne sono le modifiche e integrazioni, non sempre tra loro coordinate e talvolta prive di una chiara ed univoca linea di intervento ⁽⁷⁷⁾.

Accanto alle norme che disciplinano la vendita isolata di questi beni, si rinvengono le norme disciplinanti il più recente fenomeno della cartolarizzazione degli immobili pubblici ⁽⁷⁸⁾, le quali sono destinate all'emergenza e al rapido rifinanziamento del bilancio statale, ove la priorità è quella di incassare denaro ⁽⁷⁹⁾.

E così, il fenomeno traslativo può avere, di volta in volta, diversi presupposti, procedure e finalità.

Passando a trattare le modalità con cui concretamente la P.A. addiende alla vendita, laddove possibile, dei beni *de quibus*, deve anzitutto, e in via generale, ricordarsi che ciascuna



amministrazione, in quanto dotata di personalità giuridica, ha capacità di contrarre secondo le regole del diritto privato, al pari di qualunque altro soggetto dell'ordinamento.

A tenore dell'art. 36 reg. cont. St. ⁽⁸⁰⁾, «si provvede con contratti a tutte le forniture, trasporti, acquisti, alienazioni, affitti o lavori riguardanti le varie amministrazioni e i vari servizi dello Stato».

Naturalmente, però, quando la P.A., per la realizzazione delle proprie finalità, ricorra agli strumenti di diritto comune, la formazione della sua volontà contrattuale sarà modellata sulla scorta di una precisa sequenza procedimentale, regolata dal diritto amministrativo, per evidenziare le ragioni di interesse pubblico sottese alla scelta di addivenire al negozio ⁽⁸¹⁾.

Infatti, «solo la disciplina dei rapporti che scaturiscono dalla sua attività negoziale rimane assoggettata ai principi e alle regole del diritto comune, mentre resta operante la disciplina del diritto amministrativo per quanto attiene alla fase preliminare della formazione della volontà della p.a., caratterizzata dalle regole della cosiddetta evidenza pubblica, e che si conclude con la delibera a contrarre, destinata a disporre in ordine alla stipulazione del negozio e, con ciò, a conferire all'organo qualificato alla rappresentanza dell'ente la effettiva potestà di porlo in essere con le finalità e l'oggetto specificati nella delibera stessa» ⁽⁸²⁾.

Dunque, la procedura con la quale si consacra la volontà dell'amministrazione, ossia la procedura dell'evidenza pubblica che interviene prima della conclusione del contratto, è pur sempre retta da norme di stampo pubblicistico.

E va rilevato come, secondo l'orientamento che sembra prevalere, i vizi di legittimità che inficiano la suddetta procedura, una volta acclarati, si ripercuotono sulla validità del negozio, determinandone la caducazione ⁽⁸³⁾.

Con riferimento specifico alla vendita, quale contratto attivo della P.A., la disciplina generale è a tutt'oggi contenuta nel primo comma dell'art. 3, legge cont. Stato (R.D. n. 2440/1923) , a tenore del quale «I contratti dai quali derivi un'entrata per lo Stato debbono essere preceduti da pubblici incanti, salvo che per particolari ragioni, delle quali dovrà farsi menzione nel decreto di approvazione del contratto, e limitatamente ai casi da determinare con il regolamento, l'amministrazione non intenda far ricorso alla licitazione ovvero nei casi di necessità alla trattativa privata» ⁽⁸⁴⁾.

Alla trattativa privata può farsi ricorso, come sancito dall'art. 6 legge cont. Stato ⁽⁸⁵⁾, quando, per speciali ed eccezionali circostanze, che dovranno risultare nel decreto di approvazione del contratto, non possano essere utilmente seguite le forme indicate nell'art. 3, e, come aggiunge l'art. 41 del Reg. ⁽⁸⁶⁾, quando gli incanti e le licitazioni siano andate deserte o si abbiano fondate prove per ritenere che ove si sperimentassero andrebbero deserte.

In base a tali disposizioni, dunque, le dismissioni debbono essere tendenzialmente precedute da pubblici incanti, a maggior garanzia dei principi di imparzialità, di economicità, di



convenienza e di trasparenza, i quali presuppongono adeguate forme di pubblicità e procedure concorsuali, nell'interesse dell'erario e dei privati⁽⁸⁷⁾.

Che l'asta pubblica costituisca il metodo normale di scelta dell'acquirente privato viene sancito già nell'art. 3 della legge 24 dicembre 1908, n. 783⁽⁸⁸⁾, recante l'unificazione dei sistemi di alienazione e di amministrazione dei beni immobili patrimoniali dello Stato.

Tale legge, unitamente al relativo regolamento di esecuzione adottato con R.D. 17 giugno 1909, n. 454 (Regolamento per l'esecuzione della L. 24 dicembre 1908, n. 783, sulla unificazione dei sistemi di alienazione e di amministrazione dei beni immobili patrimoniali dello Stato), costituisce ancora la normativa di base per l'alienazione del patrimonio immobiliare statale. Essa è però da integrare con le disposizioni dettate in materia di contratti pubblici dalla già richiamata legge di contabilità di Stato (R.D. n. 2440/1923) e dal suo regolamento (R.D. n. 827/1924), come sancito dall'art. 1 della stessa legge n. 783, in base al quale i beni patrimoniali dello Stato, disponibili per la vendita, «sono alienati con le norme della presente legge e di quella per l'amministrazione del patrimonio e per la contabilità generale dello Stato»⁽⁸⁹⁾.

È in questa normativa che è contenuta la minuziosa disciplina procedurale; in particolare, nel R.D. n. 827/1924 (cui per brevità si rinvia) si trovano analiticamente disciplinate le modalità di scelta del contraente: l'asta pubblica è regolamentata negli artt. da 63 a 88; la licitazione privata negli artt. 89 e 90, e la trattativa privata nell'art. 92.

8. Principali procedure di vendita

Negli anni a noi più vicini, a causa del sempre crescente *deficit* pubblico e delle conseguenti esigenze di cassa sempre più pressanti, il legislatore è intervenuto a modificare profondamente la normativa relativa all'alienazione dei beni pubblici, con lo scopo di facilitare e incrementare le dismissioni del patrimonio immobiliare e reperire così nuove risorse finanziarie⁽⁹⁰⁾.

In particolare, nell'ultimo ventennio la dismissione degli immobili pubblici ha seguito principalmente due strade: quella dell'alienazione diretta, soggetta a discipline speciali, e quella della costituzione di società, alle quali è stata affidata la gestione e l'alienazione degli immobili delle amministrazioni.

Nell'ambito di questa seconda strada si colloca l'esperienza delle società per la cartolarizzazione degli immobili pubblici, interrotta dal d.l. n. 207 del 2008 che ha disposto la retrocessione dei beni conferiti alle relative società e ha affidato agli enti originariamente proprietari il compito di completare i processi di dismissione⁽⁹¹⁾. La prima strada è invece costellata di discipline derogatorie, che hanno per lo più consentito il ricorso alla trattativa privata per l'individuazione dell'acquirente⁽⁹²⁾.

E così, mentre le disposizioni generali dell'ordinamento in materia di contratti della pubblica amministrazione, da oltre un secolo affermano, come visto, il "principio dell'asta", per i contratti di alienazione del patrimonio immobiliare dello Stato (contratti attivi per i quali il principio in parola



non è presidiato dal diritto europeo) il legislatore ha previsto diverse procedure di scelta dell'altro contraente. E nell'ultimo ventennio lo ha fatto ampiamente, tanto che è possibile affermare che le norme le quali prevedono il pubblico incanto hanno ora natura residuale, piuttosto che generale ⁽⁹³⁾.

Consapevoli di questa "frequente dissociazione tra principio generale e prassi legislativa delle dismissioni" ⁽⁹⁴⁾, nonché della eterogeneità oltre che complessità della disciplina in materia, che rende impossibile una riconduzione a sistema, si procede qui solo a ricostruire un quadro di riferimento delle principali procedure di alienazione dei beni immobili di proprietà dello Stato, nelle quali può venire in rilievo il ruolo del notaio.

1 – La disciplina ordinaria di riferimento per la vendita dei beni immobili di proprietà dello Stato è recata dalle disposizioni di cui all'art. 1, commi 436, 437 e 438 della legge 30 dicembre 2004, n. 311 e successive modificazioni e integrazioni ⁽⁹⁵⁾, che sostituiscono la previgente disciplina, di cui alla legge n. 783/1908, la quale prevedeva attività più complesse e ampiamente superate dai nuovi indirizzi gestionali del patrimonio immobiliare dello Stato, improntati a criteri di economicità e di redditività.

In base all'attuale normativa, l'Agenzia del demanio può alienare i beni immobili di proprietà dello Stato, che non formano oggetto delle procedure di dismissione speciali, singolarmente o in blocco:

- «a) mediante trattativa privata, se di valore unitario o complessivo non superiore ad euro 400.000;
- b) mediante asta pubblica ovvero invito pubblico ad offrire, se di valore unitario o complessivo superiore ad euro 400.000, e, qualora non aggiudicati, mediante trattativa privata.

L'Agenzia del demanio, con propri provvedimenti dirigenziali, provvede a disciplinare le modalità delle procedure telematiche concorsuali di vendita. Alle forme di pubblicità si provvede con la pubblicazione su almeno due dei principali quotidiani a diffusione nazionale e su almeno due quotidiani a maggiore diffusione locale, nonché sul sito internet dell'Agenzia del demanio. Le spese relative alla pubblicità delle procedure concorsuali sono poste a carico dello Stato. L'aggiudicazione avviene, nelle procedure concorsuali, a favore dell'offerta più alta rispetto al prezzo di base ovvero, nelle procedure ad offerta libera, a favore dell'offerta migliore, previa valutazione della sua convenienza economica da parte dell'Agenzia del demanio sulla base dei valori indicati dall'Osservatorio del mercato immobiliare per la zona di riferimento e avuto riguardo alla tipologia di immobile e all'andamento del mercato. In caso di procedura ad offerta libera, l'Agenzia del demanio può riservarsi di non procedere all'aggiudicazione degli immobili» ⁽⁹⁶⁾.

È riconosciuto in favore delle regioni e degli enti locali territoriali, sul cui territorio insistono gli immobili in vendita, il diritto di opzione all'acquisto entro il termine di quindici giorni dal ricevimento della determinazione a vendere comunicata dall'Agenzia del demanio prima dell'avvio



delle procedure. In caso di vendita con procedure ad offerta libera, spetta in via prioritaria alle regioni e agli enti locali territoriali il diritto di prelazione all'acquisto, da esercitare nel corso della procedura di vendita ⁽⁹⁷⁾.

È altresì fatto salvo il diritto di prelazione in favore dei concessionari, dei conduttori nonché dei soggetti che si trovano comunque nel godimento dell'immobile oggetto di alienazione, a condizione che gli stessi abbiano soddisfatto tutti i crediti richiesti dall'amministrazione competente ⁽⁹⁸⁾.

2 – A trattativa privata l'Agenzia del Demanio può inoltre vendere le quote indivise di beni immobili, i fondi interclusi e i diritti reali su immobili di cui è titolare lo Stato.

Più precisamente, «nell'ambito delle attività volte al riordino, alla razionalizzazione e alla valorizzazione del patrimonio immobiliare dello Stato, l'Agenzia del demanio è autorizzata, con decreto dirigenziale del Ministero dell'economia e delle finanze, a vendere a trattativa privata, anche in blocco, le quote indivise di beni immobili, i fondi interclusi nonché i diritti reali su immobili, dei quali lo Stato è proprietario ovvero comunque è titolare. Il prezzo di vendita è stabilito secondo criteri e valori di mercato, tenuto conto della particolare condizione giuridica dei beni e dei diritti. Il perfezionamento della vendita determina il venire meno dell'uso governativo, delle concessioni in essere nonché di ogni altro eventuale diritto spettante a terzi in caso di cessione» ⁽⁹⁹⁾.

3 – La legge n. 311 in parola disciplina inoltre la vendita delle aree statali sulle quali i comuni hanno realizzato opere di urbanizzazione. In particolare, per dette aree che appartengono al patrimonio e al demanio dello Stato, sulle quali, alla data di entrata in vigore della legge medesima, i comuni abbiano realizzato le opere di urbanizzazione di cui all'articolo 4 della legge 29 settembre 1964, n. 847, è previsto il trasferimento in proprietà, a titolo oneroso, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, al patrimonio indisponibile del comune che le richiede, con vincolo decennale di inalienabilità. La richiesta di trasferimento è presentata alla filiale dell'Agenzia del demanio territorialmente competente, corredata dalle planimetrie e dagli atti catastali che identificano le aree oggetto di trasferimento. Il corrispettivo del trasferimento è determinato secondo i parametri fissati nell'elenco 3 allegato alla stessa legge, i quali sono aggiornati annualmente, a decorrere dal 1° gennaio 2006, nella misura dell'8 per cento ⁽¹⁰⁰⁾.

4 – Ulteriore ipotesi di alienazione diretta è prevista dall'art. 5-bis del d.l. n. 143 del 2003, per le aree appartenenti al patrimonio o al demanio dello Stato, interessate dallo sconfinamento di opere eseguite entro il 31 dicembre 2002 su fondi attigui di proprietà altrui ⁽¹⁰¹⁾.

Queste aree sono alienate a cura della filiale dell'Agenzia del demanio territorialmente competente, mediante vendita diretta, con un atto di natura privatistica e senza previo



espletamento di procedure di evidenza pubblica, in favore del soggetto legittimato che ne abbia fatto richiesta o che aderisca all'invito all'acquisto previsto dal suddetto articolo, il quale detta anche la documentazione da produrre per l'acquisto a cura del soggetto legittimato.

Tale vendita può riguardare non soltanto la porzione di area oggetto di sconfinamento, ma anche una superficie di pertinenza entro e non oltre tre metri dai confini dell'opera eseguita.

L'applicazione di questa disposizione è però esclusa per le aree appartenenti al demanio marittimo e per quelle sottoposte a tutela ai sensi del testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali ⁽¹⁰²⁾.

5 – Tra le procedure ordinarie di alienazione rientra anche la vendita di unità residenziali appartenenti al patrimonio dello Stato e gestite dall'Agenzia del demanio, le quali, ai sensi dell'art. 1, comma 219 della L. n. 296 del 2006 ⁽¹⁰³⁾, possono essere alienate dall'Agenzia medesima a norma dell'articolo 3, comma 109, della legge n. 662 del 1996 ⁽¹⁰⁴⁾, ossia garantendo:

a) il diritto di prelazione ai titolari dei contratti di locazione in corso ovvero di contratti scaduti e non ancora rinnovati purché si trovino nella detenzione dell'immobile, e ai loro familiari conviventi, sempre che siano in regola con i pagamenti al momento della presentazione della domanda di acquisto;

b) il rinnovo del contratto di locazione, secondo le norme vigenti, agli inquilini titolari di reddito familiare complessivo inferiore ai limiti di decadenza previsti per la permanenza negli alloggi di edilizia popolare. Per famiglie di conduttori composte da ultrasessantacinquenni o con componenti portatori di handicap, tale limite è aumentato del venti per cento.

Per la determinazione del prezzo di vendita degli alloggi è preso a riferimento il prezzo di mercato degli alloggi liberi diminuito del 30% fatta salva la possibilità, in caso di difforme valutazione, di ricorrere ad una stima dell'Ufficio tecnico erariale.

Il comma 219 dell'art. 1, L. n. 296 del 2006 attraverso l'espresso rinvio normativo, ribadisce la vigenza delle disposizioni contenute nell'art. 3, comma 109 della legge 23 dicembre 1996, n. 662, consentendo all'Agenzia del Demanio di procedere, nel rispetto delle stesse, alla vendita degli alloggi, affidando all'Agenzia medesima le attività estimali, incluse quelle già affidate all'Ufficio tecnico erariale.

Della stessa Legge n. 296 del 2006, va segnalato il comma 217, il quale, sempre in relazione alle procedure di alienazione previste dal comma 109, dell'art. 3 della L. 662/1996, costituisce una norma di interpretazione autentica, chiarendo, al fine di superare le difficoltà interpretative verificatesi in sede di attuazione, che i requisiti necessari per usufruire del diritto di prelazione all'acquisto dell'unità abitativa o del rinnovo del contratto di locazione spettante ai titolari dei contratti di locazione, ai loro familiari conviventi etc., «devono sussistere in capo agli aventi diritto al momento del ricevimento della proposta di vendita da parte dell'amministrazione alienante,



ovvero alla data stabilita, con propri atti, dalla medesima amministrazione in funzione dei piani di dismissione programmati».

Per la vendita degli alloggi è d'uopo ricordare che con Legge n. 136 del 1999, è stata estesa l'applicazione delle disposizioni di cui al comma 59, art. 2, Legge n. 662 del 1996, «a tutti i trasferimenti di alloggi di proprietà pubblica» ⁽¹⁰⁵⁾. Conseguentemente per detti trasferimenti non trova applicazione la nullità prevista al secondo comma dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, e nell'ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della stessa legge la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento ⁽¹⁰⁶⁾.

6 – Per gli immobili ad uso non prevalentemente abitativo appartenenti al patrimonio pubblico, il legislatore ha previsto modalità di dismissione di natura “straordinaria” ⁽¹⁰⁷⁾, da inquadrarsi nell'ambito delle azioni di perseguimento degli obiettivi di finanza pubblica.

All'art. 11-*quinquies* del D.L. n. 203 del 2005 ⁽¹⁰⁸⁾, è stabilito che con decreto dirigenziale del Ministero dell'economia e delle finanze ⁽¹⁰⁹⁾, di concerto con le amministrazioni che li hanno in uso, l'Agenzia del demanio è autorizzata a vendere a trattativa privata, anche in blocco, i predetti immobili ⁽¹¹⁰⁾.

È espressamente fatto divieto di alienare tali immobili a società la cui struttura non consente l'identificazione delle persone fisiche o delle società che ne detengono la proprietà o il controllo. Nelle operazioni immobiliari in questione è in più vietato, a pena di nullità dell'atto di trasferimento, l'utilizzo di società anonime, aventi sede all'estero. Inoltre, fermi i controlli già previsti dalla normativa antimafia, sono esclusi dalla trattativa privata i soggetti irrevocabilmente condannati per reati fiscali o tributari.

È opportuno rilevare che la vendita fa venir meno l'uso governativo, le concessioni in essere e l'eventuale diritto di prelazione spettante a terzi, anche in caso di rivendita.

Meritevoli di evidenziazione sono poi le semplificazioni amministrative che si accompagnano a queste vendite, nelle quali lo Stato e gli altri enti pubblici sono esonerati dalla consegna dei documenti relativi alla proprietà dei beni e alla regolarità urbanistica-edilizia e fiscale, come pure dalle dichiarazioni di conformità catastale ⁽¹¹¹⁾, e «sono esonerati anche dall'obbligo di rendere le dichiarazioni urbanistiche richieste dalla legge per la validità degli atti nonché dall'obbligo di allegazione del certificato di destinazione urbanistica contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti le aree interessate dal trasferimento» ⁽¹¹²⁾. In più, non vi è l'obbligo di fornire l'attestato di prestazione energetica contestualmente all'atto di trasferimento ⁽¹¹³⁾.

Per queste vendite, inoltre, non si applica la nullità prevista dal secondo comma dell'art. 40, legge n. 47/1985 e nell'ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della medesima legge, la domanda di sanatoria può essere presentata entro un anno dall'atto di trasferimento ⁽¹¹⁴⁾.



Le stesse sono anche esenti dall'imposta di registro, dall'imposta di bollo, dalle imposte ipotecaria e catastale e da ogni altra imposta indiretta, nonché da ogni altro tributo o diritto ⁽¹¹⁵⁾, e per i relativi atti gli onorari notarili sono ridotti alla metà ⁽¹¹⁶⁾.

Per le vendite effettuata ai sensi e per gli effetti dell'art. 11-*quinquies*, trovano dunque applicazione talune disposizioni normative di favore, le quali sono contenute nell'art. 3 ⁽¹¹⁷⁾ del decreto-legge del 25 settembre 2001, n. 351, convertito in Legge n. 410 del 2001, recante disposizioni urgenti in materia di privatizzazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico e di sviluppo dei fondi comuni di investimento immobiliare.

7 – Con il suddetto decreto n. 351 sono state previste procedure finalizzate all'alienazione di beni all'esito di processi di valorizzazione (anche mediante accordi di programma), ed è stata introdotta la disciplina relativa alla privatizzazione mediante cartolarizzazione del patrimonio immobiliare pubblico, cui si è già fatto cenno.

Si tratta di speciali procedure previste con l'obiettivo, imposto dal Patto europeo per la stabilità e la crescita, di ridurre nel più breve tempo possibile l'enorme indebitamento pubblico ⁽¹¹⁸⁾.

Pur volendo in questa sede tralasciare, per ragioni di sintesi, queste procedure peculiari, il suddetto decreto merita di essere comunque richiamato in quanto la disciplina da esso recata costituisce tutt'ora un'importante normativa di riferimento, a cui fanno rinvio successivi provvedimenti legislativi in materia di dismissione del patrimonio pubblico.

Le disposizioni più rilevanti ai nostri fini sono contenute nei primi tre articoli, il primo dei quali è intitolato alla ricognizione del patrimonio immobiliare pubblico, il secondo alla privatizzazione del patrimonio medesimo ed il terzo alle modalità per la cessione degli immobili.

Al fine di consentire il riordino, la gestione e la valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico, anche in funzione della formulazione del conto generale del patrimonio dello Stato, il provvedimento al primo articolo demanda all'Agenzia del Demanio il compito di individuare, con propri decreti dirigenziali, sulla base e nei limiti della documentazione esistente presso gli archivi e gli uffici pubblici, i singoli beni, distinguendo tra beni demaniali e beni facenti parte del patrimonio indisponibile e disponibile ⁽¹¹⁹⁾.

Detti decreti, da pubblicare nella Gazzetta Ufficiale, hanno effetto dichiarativo della proprietà, in assenza di precedenti trascrizioni, e producono gli effetti previsti dall'articolo 2644 del codice civile, nonché effetti sostitutivi dell'iscrizione del bene in catasto; gli uffici competenti provvedono, se necessario, alle conseguenti attività di trascrizione, intavolazione e voltura ⁽¹²⁰⁾.

L'art. 2 autorizza il Ministro dell'economia e delle finanze a costituire o a promuovere la costituzione di una o più società a responsabilità limitata aventi ad oggetto esclusivo la realizzazione di operazioni di cartolarizzazione dei proventi derivanti dalla dismissione del patrimonio immobiliare pubblico.



Il successivo art. 3 prevede che i beni immobili individuati dall’Agenzia del Demanio possono essere trasferiti a titolo oneroso alle suddette società (denominate società-veicolo) con decreti di natura non regolamentare del Ministro dell’economia e delle finanze, da pubblicare nella Gazzetta Ufficiale, i quali fissano anche le modalità del trasferimento, il prezzo iniziale, le caratteristiche della cartolarizzazione, l’immissione nel possesso e la gestione, nonché le modalità di valorizzazione e rivendita degli immobili trasferiti.

Al riguardo si rileva come “l’atto di trasferimento è insieme anche atto di conformazione di attività future del soggetto che acquista” ⁽¹²¹⁾.

Oltre alle disposizioni di favore sopra già riportate, nell’art. 3 particolare rilievo, anche problematico, assume la previsione per cui l’inclusione dei beni nei predetti decreti ministeriali ne produce il passaggio al patrimonio disponibile ⁽¹²²⁾.

Sul punto è stato precisato che tale automatismo trova comunque giustificazione nell’attività preliminarmente svolta dall’Agenzia del demanio che, come visto, ai sensi dell’art. 1 è chiamata ad individuare con propri decreti dirigenziali i singoli beni, distinguendo tra beni demaniali e beni facenti parte del patrimonio indisponibile e disponibile ⁽¹²³⁾.

E sul piano teorico è stato comunque escluso che possa essere sufficiente “un *fiat* ministeriale per togliere a qualsiasi bene pubblico la qualifica della demanialità o della indisponibilità”, pena l’illegittimità costituzionale della norma ⁽¹²⁴⁾.

Dell’art. 3 in parola si segnala infine la disposizione in base alla quale, in occasione degli atti di rivendita, i notai devono curare le formalità di trascrizione, di intavolazione e di voltura catastale relative ai decreti dirigenziali dell’Agenzia del Demanio previsti dai commi 1 e 2 dell’articolo 1, e relative ai decreti del Ministro dell’economia e delle finanze previsti dai commi 1 e 1-*bis* dello stesso articolo 3.

8 – Altra procedura meritevole di considerazione in questa sede riguarda la dismissione dei terreni agricoli e a vocazione agricola, la cui disciplina è oggi contenuta nel decreto legge n. 1 del 24 gennaio 2012, convertito, con modificazioni, dalla Legge n. 27 del 24 marzo 2012.

L’art. 66 del detto decreto ha introdotto una nuova disciplina di alienazione dei terreni demaniali agricoli, riservata in via prioritaria ai giovani agricoltori, ai quali è infatti garantito il diritto di prelazione in tutte le procedure di acquisto/locazione dei terreni pubblici.

Si è previsto che entro il 30 giugno di ogni anno, il Ministro delle politiche agricole alimentari e forestali, con decreto di natura non regolamentare da adottare di concerto con il Ministro dell’economia e delle finanze, anche sulla base dei dati forniti dall’Agenzia del demanio nonché su segnalazione dei soggetti interessati, individua i terreni agricoli e a vocazione agricola, non utilizzabili per altre finalità istituzionali, di proprietà dello Stato e degli enti pubblici nazionali, da locare o alienare a cura dell’Agenzia del demanio mediante procedura negoziata senza



pubblicazione del bando per gli immobili di valore inferiore a 100.000 euro e mediante asta pubblica per quelli di valore pari o superiore a 100.000 euro.

L'individuazione del bene ne determina il trasferimento al patrimonio disponibile dello Stato, e ai citati decreti di individuazione si applicano le disposizioni di cui all'articolo 1, commi 3, 4 e 5, del decreto legge 25 settembre 2001, n. 351, per cui, anche essi, da pubblicare nella Gazzetta Ufficiale, hanno effetto dichiarativo della proprietà, in assenza di precedenti trascrizioni, e producono gli effetti previsti dall'articolo 2644 del codice civile, nonché effetti sostitutivi dell'iscrizione del bene in catasto; gli uffici competenti provvedono poi alle attività di trascrizione, intavolazione e voltura, ove necessario.

Circa le modalità della alienazione, come meglio specificate dal decreto attuativo del Ministero delle politiche agricole, alimentari e forestali, del 20 maggio 2014 ⁽¹²⁵⁾, si ha che per i terreni di valore pari o superiore a 100.000 euro, l'Agenzia del demanio procede alla alienazione mediante asta pubblica con aggiudicazione in favore dell'offerta più alta rispetto al prezzo posto a base d'asta determinato sulla base dei valori agricoli medi di cui al decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327, con riconoscimento del diritto di prelazione in favore dei giovani imprenditori agricoli, così come definiti ai sensi del decreto legislativo 21 aprile 2000, n. 185, ossia agli imprenditori agricoli under 40, qualora i terreni siano liberi. Nel caso in cui i terreni medesimi siano occupati, è riconosciuto prioritariamente il diritto di prelazione in favore dei conduttori secondo le norme vigenti ⁽¹²⁶⁾.

Per l'alienazione dei terreni di valore inferiore a 100.000 euro, si ha la pubblicazione sul sito internet dell'Agenzia del demanio del relativo elenco. Detto elenco resta in pubblicazione per 90 giorni, al termine dei quali gli interessati, previo accreditamento al portale delle vendite online dell'Agenzia da effettuarsi secondo la procedura dalla stessa indicata, potranno far pervenire telematicamente, entro i successivi 45 giorni, offerte in rialzo per l'acquisto dei beni. Alla scadenza del predetto termine per la presentazione dell'offerta, il bene verrà alienato al miglior offerente, fermo restando, anche in questo caso, il riconoscimento del diritto di prelazione prioritariamente in favore dei giovani imprenditori agricoli, qualora i terreni siano liberi, e, qualora occupati, in favore dei conduttori.

Ai contratti di alienazione sono estese le agevolazioni previste dall'articolo 5-bis, commi 2 e 3, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 228 ⁽¹²⁷⁾, e quindi, l'esenzione da imposta di registro, ipotecaria, catastale, di bollo e di ogni altro genere, e la riduzione degli onorari notarili ad un sesto.

Ai terreni così alienati o locati non può essere attribuita una destinazione urbanistica diversa da quella agricola prima del decorso di venti anni dalla trascrizione dei relativi contratti nei pubblici registri immobiliari.

9. La stipulazione.



Come già osservato, le pubbliche amministrazioni, in ragione della funzionalizzazione della loro attività al pubblico interesse, posseggono una autonomia contrattuale limitata.

Il principale limite attiene alla necessità di osservare determinate modalità nella formazione della volontà contrattuale, la quale avviene infatti attraverso il c.d. procedimento di evidenza pubblica, con cui il contraente pubblico forma e manifesta la volontà di stipulare un determinato contratto, “evidenziando” i motivi di pubblico interesse che intende perseguire con quello specifico atto negoziale⁽¹²⁸⁾.

Le principali fasi di questo modulo procedimentale sono rappresentate dalla deliberazione a contrarre, scelta del contraente, stipulazione del contratto, approvazione ed eventuali controlli del contratto stipulato⁽¹²⁹⁾.

Circa la disciplina applicabile, si ricorda che a differenza dei contratti passivi (produttivi di una spesa per l’Amministrazione) i quali soggiacciono al Codice dei contratti pubblici, i contratti attivi (tra cui quelli di vendita, produttivi di un’entrata)⁽¹³⁰⁾ restano tuttora disciplinati dalla legge di contabilità di Stato⁽¹³¹⁾.

In aggiunta a quanto già visto, meritano qui d’essere ancora richiamate le norme che presiedono alla stipulazione.

Preliminarmente è comunque opportuno fare cenno alla deliberazione a contrarre, dal momento che la instaurazione di qualsiasi negozio da parte di una pubblica amministrazione deve essere preceduta da un atto con il quale l’Amministrazione esprime la volontà di agire in tal senso e le ragioni che la muovono a concludere un determinato contratto.

Trattasi di atto interno⁽¹³²⁾ con cui viene fissata la “*norma agendi*” per chi deve porre in essere il contratto, legittimandolo ad operare in nome e per conto dell’Amministrazione⁽¹³³⁾.

Si predispose inoltre un progetto di contratto con cui si ha la precisazione dell’oggetto del contratto e la predeterminazione delle clausole fondamentali.

È ad esso che fa esplicito riferimento la legge di contabilità, la quale aveva assoggettato al parere del Consiglio di Stato i progetti di contratti di importo superiore a soglie determinate per ciascun sistema contrattuale⁽¹³⁴⁾, ma le relative norme risultano abrogate a seguito dell’entrata in vigore della Legge 15 maggio 1997, n. 127, recante “Misure urgenti per lo snellimento dell’attività amministrativa e dei procedimenti di decisione e di controllo”, che, all’art. 17, ha riscritto e limitato le ipotesi in cui è necessario il parere del Consiglio di Stato, abrogando ogni diversa disposizione di legge⁽¹³⁵⁾.

Si rammenta inoltre che le operazioni di acquisto e vendita di immobili effettuate dalle pubbliche amministrazioni, tra cui l’Agenzia del demanio, sono subordinate alla verifica del rispetto dei saldi strutturali di finanza pubblica da attuarsi con decreto di natura non regolamentare del Ministro dell’economia e delle finanze⁽¹³⁶⁾.

Ciò detto, e passando a trattare la fase specifica della stipulazione, è d’uopo richiamare anzitutto il Decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165 sul lavoro alle dipendenze della P.A., il quale



prevede la bipartizione tra attività di indirizzo politico-amministrativo, che spetta agli organi di governo, ed attività di gestione, che spetta invece ai dirigenti amministrativi, ai quali è infatti riservata la competenza, tra l'altro, di adottare gli atti e provvedimenti amministrativi, compresi tutti gli atti che impegnano l'amministrazione verso l'esterno⁽¹³⁷⁾.

Conseguentemente, la competenza in materia contrattuale assegnata agli organi ministeriali dagli artt. da 16 a 19 della legge di contabilità di Stato e dagli artt. da 93 a 113 del relativo regolamento, oggi è di titolarità dei dirigenti⁽¹³⁸⁾.

È alla luce di questa innovazione che vanno oggi lette le disposizioni della legge di contabilità di Stato e del relativo regolamento, le quali stabiliscono che i contratti sono stipulati da un pubblico ufficiale «delegato» a rappresentare l'amministrazione⁽¹³⁹⁾; delegazione che, secondo quanto previsto dal regolamento, deriva da norme giuridiche (legge e regolamento di contabilità o regolamenti speciali delle singole amministrazioni) oppure, in difetto, deve risultare da apposito decreto da allegare al contratto⁽¹⁴⁰⁾.

Lo stesso regolamento stabilisce anche che nelle amministrazioni centrali i contratti «sono stipulati dai ministri, dai sottosegretari di Stato o dai direttori generali o altri funzionari equiparati»⁽¹⁴¹⁾, con ciò operando una vera e propria attribuzione di competenza, integrata dalla previsione per cui quando si debba stipulare formale contratto, in seguito a pubblico incanto o privata licitazione, la stipulazione deve essere effettuata dallo stesso funzionario che presiedette all'asta o alla licitazione⁽¹⁴²⁾.

In base alla vigente normativa, risultante dalla riforma sopra detta, e in virtù dei poteri attribuiti dal Regolamento dell'Agenzia del Demanio alle strutture territoriali, per le compravendite dei beni del patrimonio dello Stato la competenza alla stipula spetta quindi ai direttori responsabili delle Direzioni territoriali dell'Agenzia medesima⁽¹⁴³⁾.

Per quanto attiene alla forma della stipulazione, presupponendosi in ogni caso la forma scritta *ad substantiam*⁽¹⁴⁴⁾, i contratti dello Stato, secondo le norme del diritto contabile positivo, possono essere stipulati in forma pubblica, in forma pubblica amministrativa, e in forma privata.

La forma pubblica è espressamente prevista dal regolamento di contabilità, il cui art. 102 dispone che «Quando i capi delle rispettive amministrazioni o l'altra parte contraente ne facciano richiesta, i contratti possono essere stipulati per mano di notaio, secondo le ordinarie forme del relativo procedimento»⁽¹⁴⁵⁾.

In alternativa la stipulazione può avvenire in forma pubblica amministrativa, nella quale assume un preminente ruolo l'Ufficiale rogante, ossia colui che è chiamato dalle norme di contabilità a svolgere le funzioni che nella stipulazione in forma pubblica sono affidate al notaio⁽¹⁴⁶⁾.

Nell'Amministrazione dello Stato l'ufficiale rogante deve rivestire la qualifica funzionale non inferiore alla settima (già grado nono), corrispondente all'attuale area funzionale C1, e viene nominato con decreto dirigenziale⁽¹⁴⁷⁾.



Per l'agenzia del Demanio, i contratti stipulati in forma pubblica amministrativa sono ricevuti da un funzionario dell'agenzia designato quale Ufficiale Rogante dal Direttore dell'agenzia medesima ⁽¹⁴⁸⁾.

Naturalmente, l'ufficiale rogante deve essere diverso da quello che impegna l'amministrazione pubblica (c.d. ufficiale stipulante) ⁽¹⁴⁹⁾.

Infine, ma solo a seguito di trattativa privata, i contratti possono anche stipularsi per mezzo di scrittura privata firmata dal funzionario rappresentante l'amministrazione e dal privato contraente ⁽¹⁵⁰⁾.

Nel caso in cui si procede con pubblici incanti o private licitazioni, la legge di contabilità prevede inoltre che i processi verbali di aggiudicazione definitiva «equivalgono per ogni legale effetto al contratto» ⁽¹⁵¹⁾.

È comunque normale prassi amministrativa quella intesa a confermare invariabilmente la volontà negoziale mediante la stipulazione del contratto successivamente all'aggiudicazione ⁽¹⁵²⁾. E tale pratica è ritenuta preferibile dal momento che è in tal modo possibile completare e meglio precisare il contenuto delle singole clausole contrattuali ⁽¹⁵³⁾.

Con riguardo agli obblighi connessi alla stipula, meritano poi cenno le disposizioni che si occupano delle spese contrattuali (di copia, stampa, registrazione ecc.), le quali sono poste a carico dei contraenti con l'Amministrazione, e le cui somme devono essere da questi versate sul conto corrente postale intestato alla sezione di tesoreria provinciale dello Stato; l'attestato del versamento va consegnato all'amministrazione per essere allegato al contratto ⁽¹⁵⁴⁾.

Si segnala qui, inoltre, in quanto riferita alla generalità delle dismissioni degli immobili di proprietà dello Stato, la previsione legislativa per la quale «eventuali regolarizzazioni catastali possono essere eseguite, anche successivamente agli atti o ai provvedimenti di trasferimento, a cura degli acquirenti» ⁽¹⁵⁵⁾.

Intervenuta la stipulazione, il contratto dovrà essere approvato nei modi di legge.

I contratti dello Stato, stipulati ma non ancora approvati, sono infatti "negozi claudicanti" ⁽¹⁵⁶⁾ in quanto, come stabilisce la legge di contabilità di Stato, essi non sono obbligatori per l'Amministrazione finché non sono approvati dall'autorità competente, e non sono eseguibili che dopo l'approvazione ⁽¹⁵⁷⁾.

Detta approvazione configura un controllo interno sia di legittimità che di merito ⁽¹⁵⁸⁾ e compete, in base alla normativa sulle funzioni dirigenziali, agli stessi dirigenti cui è conferita la rappresentanza dell'amministrazione ⁽¹⁵⁹⁾, assumendo pertanto forma di decreto dirigenziale ⁽¹⁶⁰⁾.

Al riguardo può rilevarsi, con la magistratura contabile, che «Nel vigente ordinamento organizzativo derivante dal d.lg. n. 29 del 1993 e successive modificazioni, in cui la dirigenza è subentrata al Ministro nelle funzioni di gestione finanziaria tecnica e amministrativa, compresa l'adozione di tutti gli atti che impegnano l'amministrazione verso l'esterno, gli articoli della legge e del regolamento di contabilità di Stato, che disciplina la stipula e l'approvazione dei contratti in cui



è parte un'amministrazione pubblica vanno letti in coerenza con la nuova articolazione delle competenze, nel senso cioè che è rimessa alla discrezionalità di ciascun dirigente la scelta di delegare ad altro funzionario il potere di stipulare un contratto ovvero di procedere in prima persona, fermo restando in entrambi i casi il potere di emettere a propria firma il decreto approvativo, strumento indispensabile non tanto per controllare la legittimità e l'opportunità dell'operato di un altro soggetto ma per raccordare gli effetti civilistici del contratto stipulato con quelli amministrativo-contabili»⁽¹⁶¹⁾.

Il decreto di approvazione del contratto è poi sottoposto al controllo di legittimità della Corte dei Conti⁽¹⁶²⁾.

10. TAVOLA NORMATIVA

Principale normativa di riferimento in materia di dismissione degli immobili dello Stato

Fonte normativa	Disciplina
Legge 30 dicembre 2004 n. 311 - Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato (Finanziaria 2005)	Le disposizioni di maggior rilievo sono contenute nei commi 436, 437 e 438 dell'articolo unico; «436. Nel rispetto del principio di trasparenza dell'azione amministrativa e delle procedure disciplinate dall'articolo 14-bis, comma 3, lettera f), del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133, l'Agenzia del demanio può alienare beni immobili di proprietà dello Stato, singolarmente o in blocco: a) mediante trattativa privata, se di valore unitario o complessivo non superiore ad euro 400.000; b) mediante asta pubblica ovvero invito pubblico ad offrire, se di valore unitario o complessivo superiore ad euro 400.000, e, qualora non aggiudicati, mediante trattativa privata. L'Agenzia del demanio, con propri provvedimenti dirigenziali, provvede a disciplinare le modalità delle procedure telematiche concorsuali di vendita. Alle forme di pubblicità si provvede con la pubblicazione su almeno due dei principali quotidiani a diffusione nazionale e su almeno due quotidiani a maggiore diffusione locale, nonché sul sito internet dell'Agenzia del demanio. Le spese relative alla pubblicità delle procedure concorsuali sono poste a carico dello Stato. L'aggiudicazione avviene, nelle procedure concorsuali, a favore dell'offerta più alta rispetto al prezzo di base ovvero, nelle procedure ad offerta libera, a favore dell'offerta migliore, previa valutazione della sua convenienza economica da parte dell'Agenzia del demanio sulla base dei valori indicati dall'Osservatorio del mercato immobiliare per la zona di riferimento e avuto riguardo alla



tipologia di immobile e all'andamento del mercato. In caso di procedura ad offerta libera, l'Agenzia del demanio può riservarsi di non procedere all'aggiudicazione degli immobili.

437. Per le alienazioni di cui al comma 436 è riconosciuto in favore delle regioni e degli enti locali territoriali, sul cui territorio insistono gli immobili in vendita, il diritto di opzione all'acquisto entro il termine di quindici giorni dal ricevimento della determinazione a vendere comunicata dall'Agenzia del demanio prima dell'avvio delle procedure. In caso di vendita con procedure ad offerta libera, spetta in via prioritaria alle regioni e agli enti locali territoriali il diritto di prelazione all'acquisto, da esercitare nel corso della procedura di vendita.

438. Relativamente agli immobili di cui al comma 436 è fatto salvo il diritto di prelazione in favore dei concessionari, dei conduttori nonché dei soggetti che si trovano comunque nel godimento dell'immobile oggetto di alienazione, a condizione che gli stessi abbiano soddisfatto tutti i crediti richiesti dall'amministrazione competente».

Al comma 433 è anche previsto che «Nell'ambito delle attività volte al riordino, alla razionalizzazione e alla valorizzazione del patrimonio immobiliare dello Stato, l'Agenzia del demanio è autorizzata, con decreto dirigenziale del Ministero dell'economia e delle finanze, a vendere a trattativa privata, anche in blocco, le quote indivise di beni immobili, i fondi interclusi nonché i diritti reali su immobili, dei quali lo Stato è proprietario ovvero comunque è titolare. Il prezzo di vendita è stabilito secondo criteri e valori di mercato, tenuto conto della particolare condizione giuridica dei beni e dei diritti. Il perfezionamento della vendita determina il venire meno dell'uso governativo, delle concessioni in essere nonché di ogni altro eventuale diritto spettante a terzi in caso di cessione».

Il successivo comma 434 prevede anche che «Le aree che appartengono al patrimonio e al demanio dello Stato, sulle quali, alla data di entrata in vigore della presente legge, i comuni hanno realizzato le opere di urbanizzazione di cui all'articolo 4 della legge 29 settembre 1964, n. 847, e successive modificazioni, sono trasferite in proprietà, a titolo oneroso, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, al patrimonio indisponibile del comune che le richiede, con vincolo decennale di inalienabilità. La richiesta di trasferimento è presentata alla filiale dell'Agenzia del demanio territorialmente competente, corredata dalle



	<p>planimetrie e dagli atti catastali che identificano le aree oggetto di trasferimento. Il corrispettivo del trasferimento è determinato secondo i parametri fissati nell'elenco 3 allegato alla presente legge. I parametri sono aggiornati annualmente, a decorrere dal 1° gennaio 2006, nella misura dell'8 per cento».</p>
<p>Legge 27 dicembre 2006, n. 296 - Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato</p>	<p>Il comma 219 dell'art. 1 stabilisce che «Le unità immobiliari appartenenti al patrimonio dello Stato, destinate ad uso abitativo e gestite dall'Agenzia del demanio, possono essere alienate dall'Agenzia medesima, ai sensi dell'articolo 3, comma 109, della legge 23 dicembre 1996, n. 662. A tal fine, la lettera d) del predetto comma 109 si interpreta nel senso che le conseguenti attività estimali, incluse quelle già affidate all'Ufficio tecnico erariale, sono eseguite dall'Agenzia medesima».</p> <p>Il comma 217 dello stesso articolo contiene una norma di interpretazione autentica del comma 109, dell'art. 3, legge 23 dicembre 1996, n. 662, sancendo che esso «si interpreta nel senso che i requisiti necessari per essere ammessi alle garanzie di cui alle lettere a) e b) del citato comma devono sussistere in capo agli aventi diritto al momento del ricevimento della proposta di vendita da parte dell'amministrazione alienante, ovvero alla data stabilita, con propri atti, dalla medesima amministrazione in funzione dei piani di dismissione programmati».</p>
<p>Legge 23 dicembre 1996 n. 662 - Misure di razionalizzazione della finanza pubblica</p>	<p>In base al comma 109 dell'art. 3 «Le amministrazioni pubbliche che non rispondono alla legge 24 dicembre 1993, n. 560, la Concessionaria servizi assicurativi pubblici Spa (CONSAP) e le società derivanti da processi di privatizzazione nelle quali, direttamente o indirettamente, la partecipazione pubblica è uguale o superiore al 30 per cento del capitale espresso in azioni ordinarie, procedono alla dismissione del loro patrimonio immobiliare con le seguenti modalità:</p> <p>a) è garantito, nel caso di vendita frazionata e in blocco, anche a cooperative di abitazione di cui siano soci gli inquilini, il diritto di prelazione ai titolari dei contratti di locazione in corso ovvero di contratti scaduti e non ancora rinnovati purché si trovino nella detenzione dell'immobile, e ai loro familiari conviventi, sempre che siano in regola con i pagamenti al momento della presentazione della domanda di acquisto;</p> <p>b) è garantito il rinnovo del contratto di locazione, secondo le norme vigenti, agli inquilini titolari di reddito familiare complessivo inferiore ai</p>



limiti di decadenza previsti per la permanenza negli alloggi di edilizia popolare. Per famiglie di conduttori composte da ultrasessantacinquenni o con componenti portatori di handicap, tale limite è aumentato del venti per cento;

c) [il diritto di prelazione di cui alla lettera a) e la garanzia del rinnovo del contratto di locazione di cui alla lettera b), nonché le modalità di determinazione del prezzo di vendita di cui alla lettera d) si applicano anche nel caso di dismissione del patrimonio immobiliare da parte delle società privatizzate o di società da queste controllate];

d) per la determinazione del prezzo di vendita degli alloggi è preso a riferimento il prezzo di mercato degli alloggi liberi diminuito del trenta per cento fatta salva la possibilità, in caso di difforme valutazione, di ricorrere ad una stima dell'Ufficio tecnico erariale;

e) i soggetti alienanti di cui al presente comma, sentite le organizzazioni sindacali rappresentative degli inquilini, disciplinano le modalità di presentazione delle domande di acquisto per gli immobili posti in vendita e di accesso ad eventuali mutui agevolati;

f) il 10 per cento del ricavato della dismissione degli immobili appartenenti alle amministrazioni statali è versato su un apposito capitolo dello stato di previsione dell'entrata; il Ministro del tesoro è autorizzato ad apportare, con propri decreti, le occorrenti variazioni di bilancio;

f-bis) gli alloggi in edifici di pregio sono definiti con circolare del Ministro del lavoro e della previdenza sociale. Si considerano comunque di pregio gli immobili che sorgono in zone nelle quali il valore unitario medio di mercato degli immobili è superiore del 70 per cento rispetto al valore di mercato medio rilevato nell'intero territorio comunale. Tali alloggi sono offerti in vendita ai titolari di contratti di locazione in corso ovvero di contratti scaduti non ancora rinnovati purché si trovino nella detenzione dell'immobile, e ai loro familiari conviventi, in regola con i pagamenti al momento della presentazione della domanda di acquisto, ad un prezzo di vendita pari al prezzo di mercato degli alloggi liberi, con le modalità di cui alle lettere a), b) e c) del presente comma. All'offerta degli immobili si provvede mediante lettera raccomandata, con avviso di ricevimento, recante indicazione del prezzo di vendita dell'alloggio, inviata dall'ente proprietario ai soggetti di cui alla lettera a). Entro sessanta giorni dalla data di ricevimento della lettera raccomandata i



soggetti presentano domanda di acquisto per gli alloggi offerti. Decorso inutilmente tale termine gli immobili sono posti in vendita con asta pubblica al migliore offerente».

Il medesimo art. 3 ha previsto un primo progetto organico di dismissione e valorizzazione del patrimonio immobiliare statale.

In particolare, al comma 86 autorizza il Ministro dell'economia e delle finanze a sottoscrivere quote di fondi immobiliari mediante apporto di beni immobili e di diritti reali su immobili appartenenti al patrimonio dello Stato nonché mediante apporti in denaro.

Per i beni immobili e i diritti immobiliari appartenenti al patrimonio dello Stato non conferiti nei fondi di cui al comma 86, individuati dal Ministro delle finanze, il comma 99 ha previsto che «possono essere alienati secondo programmi, modalità e tempi definiti, di concerto con il Ministro delle finanze, dal Ministro del tesoro, del bilancio e della programmazione economica, che ne cura l'attuazione, fatto comunque salvo il diritto di prelazione attribuito, relativamente ai beni immobili non destinati ad uso abitativo, in favore dei concessionari e dei conduttori, nonché in favore di tutti i soggetti che, già concessionari, siano comunque ancora nel godimento dell'immobile oggetto di alienazione e che abbiano soddisfatto tutti i crediti richiesti dall'amministrazione competente, limitatamente alle nuove iniziative di vendita avviate a decorrere dal 1° gennaio 2001 che prevederanno la vendita frazionata. In detti programmi vengono altresì stabiliti le modalità di esercizio del diritto di prelazione previsto dal comma 113, i diritti attribuiti ai conduttori e gli obblighi a carico degli stessi secondo i medesimi criteri previsti dal secondo periodo della lettera d) del comma 1 dell'articolo 7 del decreto-legge 28 marzo 1997, n. 79, convertito, con modificazioni, dalla legge 28 maggio 1997, n. 140. Il Ministro del tesoro, del bilancio e della programmazione economica si avvale a tal fine di uno o più consulenti immobiliari, incaricati anche della valutazione dei beni, scelti, anche in deroga alle norme di contabilità di Stato, con procedure competitive tra primarie società nazionali ed estere. I consulenti eventualmente incaricati non possono esercitare alcuna attività professionale o di consulenza in conflitto di interessi con i compiti propri dell'incarico ricevuto. I beni e i diritti immobiliari dello Stato, anche non compresi nei programmi, sono alienati in deroga alle



norme di contabilità di Stato. Lo Stato venditore è esonerato dalla consegna dei documenti relativi alla proprietà o al diritto sul bene nonché alla regolarità urbanistica e a quella fiscale producendo apposita dichiarazione di titolarità del diritto e di regolarità urbanistica e fiscale. Gli onorari notarili sono ridotti al 20 per cento. I beni e i diritti immobiliari compresi nei programmi possono essere alienati a uno o più intermediari scelti con procedure competitive e secondo i termini che seguono. Gli intermediari acquirenti corrispondono al Ministero del tesoro, del bilancio e della programmazione economica l'importo pattuito e si impegnano a rivendere gli immobili entro il termine concordato, corrispondendo al Ministero del tesoro, del bilancio e della programmazione economica la differenza tra il prezzo di rivendita e il prezzo di acquisto, al netto di una commissione percentuale progressiva calcolata su tale differenza. Nel caso in cui l'intermediario non proceda alla rivendita degli immobili nel termine concordato, lo stesso corrisponde al Ministero del tesoro, del bilancio e della programmazione economica la differenza tra il valore di mercato degli immobili, indicato dal consulente di cui al comma 86, e il prezzo di acquisto, al netto della commissione percentuale di cui al periodo precedente calcolata su tale differenza. Tale previsione si applica solo nel caso in cui l'intermediario abbia esperito inutilmente tutte le procedure finalizzate alla rivendita, ivi inclusa anche un'asta pubblica. In caso contrario la differenza dovuta dall'intermediario è calcolata includendo la commissione. Con decreto del Presidente del Consiglio dei ministri, su proposta del Ministro del tesoro, del bilancio e della programmazione economica, può essere previsto che l'alienazione degli immobili ad intermediari avvenga senza obbligo di rivendita successiva. All'alienazione singola dei beni e diritti immobiliari, anche non compresi nei programmi, a soggetti diversi dagli intermediari, provvede il Ministero delle finanze».

Il successivo comma 100 «Lo Stato venditore è esonerato dalla consegna dei documenti relativi alla proprietà o al diritto sul bene nonché alla regolarità urbanistica e a quella fiscale producendo apposita dichiarazione di titolarità del diritto e di regolarità urbanistica e fiscale. Gli onorari notarili sono ridotti al 20 per cento. Le valutazioni di interesse storico e artistico sui beni da alienare sono effettuate secondo le modalità e i termini stabiliti con il regolamento adottato ai sensi



	<p>dell'articolo 32 della legge 23 dicembre 1998, n. 448. Qualora, alla data di entrata in vigore della presente disposizione, il regolamento di cui all'articolo 32 della predetta legge n. 448 del 1998 ancora non sia stato emanato, il Ministero del tesoro, del bilancio e della programmazione economica comunica l'elenco degli immobili oggetto di alienazione al Ministero per i beni e le attività culturali che si pronuncia entro e non oltre novanta giorni dalla ricezione della comunicazione in ordine all'eventuale sussistenza dell'interesse storico-artistico individuando, in caso positivo, le singole parti soggette a tutela degli immobili stessi. Per i beni riconosciuti di tale interesse si applicano le disposizioni di cui agli articoli 24 e seguenti della legge 1° giugno 1939, n. 1089. Le approvazioni e le autorizzazioni di cui alla predetta legge n. 1089 del 1939 sono rilasciate entro novanta giorni dalla ricezione della richiesta. Decorso tale termine senza che la valutazione sia stata effettuata vi provvede, in via sostitutiva, il Presidente del Consiglio dei ministri»</p> <p>I riportati commi 99 e 100 sono stati sostituiti dall'art. 4, commi 3 e 5, della Legge 23 dicembre 1999, n. 488 (Legge finanziaria 2000), il quale, al comma 9, ne ha limitato l'applicazione «fino alla piena operatività dell'Agenzia del demanio».</p>
Decreto Legge 30 settembre 2005 n. 203, convertito, con modificazioni, dalla legge 2 dicembre 2005, n. 248 - Misure di contrasto all'evasione fiscale e disposizioni urgenti in materia tributaria e finanziaria	<p>Art. 11-<i>quinquies</i> (Dismissione di immobili), «1. Nell'ambito delle azioni di perseguimento degli obiettivi di finanza pubblica attraverso la dismissione di beni immobili pubblici, l'alienazione di tali immobili è considerata urgente con prioritario riferimento a quelli il cui prezzo di vendita sia determinato secondo criteri e valori di mercato. L'Agenzia del demanio è autorizzata, con decreto dirigenziale del Ministero dell'economia e delle finanze, di concerto con le amministrazioni che li hanno in uso, a vendere con le modalità di cui all' articolo 7 del decreto-legge 24 dicembre 2002, n. 282, convertito, con modificazioni, dalla legge 21 febbraio 2003, n. 27, i beni immobili ad uso non prevalentemente abitativo appartenenti al patrimonio pubblico, ivi compresi quelli individuati ai sensi dei commi 13, 13-bis e 13-ter dell' articolo 27 del decreto-legge 30 settembre 2003, n. 269, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 novembre 2003, n. 326, e successive modificazioni. L'autorizzazione all'operazione può ricomprendere anche immobili degli enti territoriali e delle altre pubbliche amministrazioni di cui all'articolo 1, comma 2, del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165, e successive modificazioni; in questo caso, ferme restando le</p>



previsioni dettate dal presente articolo, gli enti territoriali interessati individuano, con apposita delibera ai sensi e per gli effetti dell'articolo 58 del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133, gli immobili che intendono dismettere e le altre pubbliche amministrazioni di cui all'articolo 1, comma 2, del decreto legislativo n. 165 del 2001 provvedono secondo i rispettivi ordinamenti, fermo restando quanto previsto dall'articolo 6, comma 8, della legge 12 novembre 2011, n. 183. La delibera conferisce mandato al Ministero dell'economia e delle finanze per l'inserimento nel decreto dirigenziale di cui al secondo periodo del presente comma. È in ogni caso vietata l'alienazione di immobili di cui al presente comma a società la cui struttura non consente l'identificazione delle persone fisiche o delle società che ne detengono la proprietà o il controllo. L'utilizzo di società anonime, aventi sede all'estero, nelle operazioni immobiliari di cui al presente comma è vietato e costituisce causa di nullità dell'atto di trasferimento. Fermi restando i controlli già previsti dalla vigente normativa antimafia, sono esclusi dalla trattativa privata i soggetti che siano stati condannati, con sentenza irrevocabile, per reati fiscali o tributari.

2. Ferma restando l'applicazione dell'articolo 27 del decreto-legge 30 settembre 2003, n. 269, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 novembre 2003, n. 326, per la dismissione dei beni già individuati ai sensi dei commi 13, 13-bis e 13-ter del medesimo articolo 27, la vendita fa venir meno l'uso governativo, le concessioni in essere e l'eventuale diritto di prelazione spettante a terzi anche in caso di rivendita. Si intendono applicabili, anche quanto alle dichiarazioni urbanistiche nonché agli attestati inerenti la destinazione urbanistico-edilizia previsti dalla legge, le disposizioni di cui al secondo periodo del comma 17 dell'articolo 3 del decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 novembre 2001, n. 410, e successive modificazioni, nonché al primo ed al secondo periodo del comma 18 e al comma 19 del medesimo articolo 3. Resta ferma l'applicazione degli articoli 12, 54, 55, 56 e 57 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, per le procedure di dismissione successive a quelle di cui al primo periodo.

3. Agli atti di alienazione di cui al comma 1 del presente articolo o comunque connessi alla dismissione del patrimonio immobiliare di



	<p>proprietà dello Stato si applicano le disposizioni di cui all' articolo 1, comma 275, della legge 30 dicembre 2004, n. 311.</p> <p>4. Con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze sono riconosciuti all'Agenzia del demanio i maggiori costi sostenuti per le attività connesse all'attuazione del presente articolo, a valere sulle conseguenti maggiori entrate.</p> <p>5. All' articolo 27, comma 13-ter, del decreto-legge 30 settembre 2003, n. 269, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 novembre 2003, n. 326, l'ultimo periodo è soppresso.</p> <p>6. Il disposto dell' articolo 3, commi 18 e 19, del decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 novembre 2001, n. 410, deve interpretarsi nel senso che lo Stato, gli enti pubblici nonché le società di cui al comma 1 del citato articolo 3 del decreto-legge n. 351 del 2001 sono esonerati anche dall'obbligo di rendere le dichiarazioni urbanistiche richieste dalla legge per la validità degli atti nonché dall'obbligo di allegazione del certificato di destinazione urbanistica contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti le aree interessate dal trasferimento.</p> <p>7. Gli immobili siti in Roma, via Nicola Salvi n. 68 e via Monte Oppio n. 12, già inseriti nelle procedure di vendita di cui al decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 novembre 2001, n. 410, sono esclusi da dette procedure di vendita».</p>
<p>Decreto Legge 24 dicembre 2002, n. 282, convertito, con modificazioni, in legge 21 febbraio 2003, n. 27 - Disposizioni urgenti in materia di adempimenti comunitari e fiscali, di riscossione e di procedure di contabilità.</p>	<p>L'art. 7 (Dismissione di beni immobili dello Stato), dispone: «Nell'ambito delle azioni di perseguimento degli obiettivi di finanza pubblica attraverso la dismissione di beni immobili dello Stato, l'alienazione di tali immobili è considerata urgente con prioritario riferimento a quelli il cui prezzo di vendita sia fissato secondo criteri e valori di mercato. L'Agenzia del demanio è autorizzata a vendere a trattativa privata ovvero, per gli anni 2015, 2016 e 2017, mediante procedura ristretta alla quale investitori qualificati, in possesso di requisiti e caratteristiche fissati con decreto direttoriale del Ministero dell'economia e delle finanze in relazione alla singola procedura di dismissione, sono invitati a partecipare e, successivamente, a presentare offerte di acquisto nel rispetto delle modalità e dei termini indicati nella lettera di invito, anche in blocco, i beni immobili appartenenti al patrimonio dello Stato di cui agli allegati A e B al presente decreto. La vendita fa venire meno l'uso governativo, le concessioni in essere e l'eventuale diritto di</p>



	<p>prelazione spettante a terzi anche in caso di rivendita. Si applicano le disposizioni di cui al secondo periodo del comma 17 dell'articolo 3 del decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 novembre 2001, n. 410, nonché al primo ed al secondo periodo del comma 18 del medesimo articolo 3».</p> <p>Questa è la disposizione risultante dalla modifica apportata dall'articolo 1, comma 270, della Legge 23 dicembre 2014, n. 190 - Legge di stabilità 2015.</p>
<p>Decreto legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito, con modificazioni, in legge 23 novembre 2001, n. 410 - Disposizioni urgenti in materia di privatizzazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico e di sviluppo dei fondi comuni di investimento immobiliare</p>	<p>Questo decreto, sulla base dell'urgenza di adottare misure finalizzate all'immediato avvio del processo di privatizzazione del patrimonio immobiliare pubblico, anche mediante l'istituzione di fondi comuni di investimento immobiliare aventi caratteristiche innovative rispetto a quelle previste dall'ordinamento, ha apportato delle modifiche alla disciplina delle dismissioni del patrimonio degli enti pubblici.</p> <p>All'art. 1 (Ricognizione del patrimonio immobiliare pubblico) ha previsto che «1. Per procedere al riordino, gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare dello Stato, anche in funzione della formulazione del conto generale del patrimonio, di cui agli articoli 5, comma 2, della legge 3 aprile 1997, n. 94, e 14, comma 2, del decreto legislativo 7 agosto 1997, n. 279, l'Agenzia del demanio, con propri decreti dirigenziali, individua, sulla base e nei limiti della documentazione esistente presso gli archivi e gli uffici pubblici, i singoli beni, distinguendo tra beni demaniali e beni facenti parte del patrimonio indisponibile e disponibile.</p> <p>2. L'Agenzia del demanio, con propri decreti dirigenziali, individua i beni degli enti pubblici non territoriali, i beni non strumentali in precedenza attribuiti a società a totale partecipazione pubblica, diretta o indiretta, riconosciuti di proprietà dello Stato, nonché i beni ubicati all'estero. L'individuazione dei beni degli enti pubblici e di quelli già attribuiti alle società suddette è effettuata anche sulla base di elenchi predisposti dagli stessi.</p> <p>3. I decreti di cui ai commi 1 e 2, da pubblicare nella Gazzetta Ufficiale, hanno effetto dichiarativo della proprietà, in assenza di precedenti trascrizioni, e producono gli effetti previsti dall'articolo 2644 del codice civile, nonché effetti sostitutivi dell'iscrizione del bene in catasto.</p> <p>4. Gli uffici competenti provvedono, se necessario, alle conseguenti attività di trascrizione, intavolazione e voltura.</p>



5. Contro l'iscrizione del bene negli elenchi di cui ai commi 1 e 2, è ammesso ricorso amministrativo all'Agenzia del demanio entro sessanta giorni dalla pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale, fermi gli altri rimedi di legge.

6. Le disposizioni di cui al presente articolo si applicano ai beni di regioni, province, comuni ed altri enti locali che ne facciano richiesta, nonché ai beni utilizzati per uso pubblico, ininterrottamente da oltre venti anni, con il consenso dei proprietari»

I successivi commi 6 bis, 6 ter e 6 quater, pongono disposizioni specifiche per le cessioni degli immobili di proprietà di Ferrovie dello Stato spa; in particolare, è previsto che le alienazioni sono effettuate con esonero dalla consegna dei documenti relativi alla proprietà e di quelli attestanti la regolarità urbanistica, edilizia e fiscale degli stessi beni.

L'art. 2 disciplina il ricorso alla tecnica della cartolarizzazione per la dismissione del patrimonio immobiliare pubblico e autorizza il Ministro dell'economia e delle finanze a costituire o a promuovere la costituzione, anche attraverso soggetti terzi, di più società a responsabilità limitata, aventi ad oggetto esclusivo la realizzazione di una o più operazioni di cartolarizzazione dei proventi derivanti dalla dismissione del patrimonio immobiliare dello Stato e degli altri enti pubblici.

Le modalità per la cessione degli immobili trovano disciplina nel successivo art 3, a tenore del quale «1. I beni immobili individuati ai sensi dell'articolo 1 possono essere trasferiti a titolo oneroso alle società costituite ai sensi del comma 1 dell'articolo 2 con uno o più decreti di natura non regolamentare del Ministro dell'economia e delle finanze, da pubblicare nella Gazzetta Ufficiale. L'inclusione nei decreti produce il passaggio dei beni al patrimonio disponibile. Con gli stessi decreti sono determinati:

a) il prezzo iniziale che le società corrispondono a titolo definitivo a fronte del trasferimento dei beni immobili e le modalità di pagamento dell'eventuale residuo, che può anche essere rappresentato da titoli;

b) le caratteristiche dell'operazione di cartolarizzazione che le società realizzano per finanziare il pagamento del prezzo. All'atto di ogni operazione di cartolarizzazione è nominato un rappresentante comune dei portatori dei titoli, il quale, oltre ai poteri stabiliti in sede di nomina



a tutela dell'interesse dei portatori dei titoli, approva le modificazioni delle condizioni dell'operazione;

c) l'immissione delle società nel possesso dei beni immobili trasferiti;

d) la gestione dei beni immobili trasferiti e dei contratti accessori, da regolarsi in via convenzionale con criteri di remuneratività;

e) le modalità per la valorizzazione e la rivendita dei beni immobili trasferiti.

1-bis. Per quanto concerne i beni immobili di enti pubblici soggetti a vigilanza di altro Ministero, i decreti del Ministro dell'economia e delle finanze sono adottati di concerto con il Ministro vigilante. Per i beni dello Stato di particolare valore artistico e storico i decreti del Ministro dell'economia e delle finanze sono adottati di concerto con il Ministro per i beni e le attività culturali.

2. Fino alla rivendita dei beni immobili trasferiti ai sensi del comma 1 i gestori degli stessi, individuati ai sensi del comma 1, lettera d), sono responsabili a tutti gli effetti ed a proprie spese per gli interventi necessari di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché per l'adeguamento dei beni alla normativa vigente.

3. È riconosciuto in favore dei conduttori delle unità immobiliari ad uso residenziale il diritto di opzione per l'acquisto, in forma individuale e a mezzo di mandato collettivo, al prezzo determinato secondo quanto disposto dai commi 7 e 8. Le modalità di esercizio dell'opzione sono determinate con i decreti di cui al comma 1. Sono confermate le agevolazioni di cui al comma 8 dell'articolo 6 del decreto legislativo 16 febbraio 1996, n. 104. Le medesime agevolazioni di cui al comma 8 dell'articolo 6 del decreto legislativo 16 febbraio 1996, n. 104, sono estese ai conduttori delle unità ad uso residenziale trasferite alle società costituite ai sensi del comma 1 dell'articolo 2.

3-bis. È riconosciuto in favore dei conduttori delle unità immobiliari ad uso diverso da quello residenziale il diritto di opzione per l'acquisto in forma individuale, al prezzo determinato secondo quanto disposto dal comma 7. Le modalità di esercizio del diritto di opzione sono determinate con i decreti di cui al comma 1.

4. È riconosciuto il diritto dei conduttori delle unità immobiliari ad uso residenziale, con reddito familiare complessivo annuo lordo, determinato con le modalità previste dall'articolo 21 della legge 5 agosto 1978, n. 457, e successive modificazioni, inferiore a 19.000 euro,



al rinnovo del contratto di locazione per un periodo di nove anni, a decorrere dalla prima scadenza del contratto successiva al trasferimento dell'unità immobiliare alle società di cui al comma 1 dell'articolo 2, con applicazione del medesimo canone di locazione in atto alla data di scadenza del contratto. Per le famiglie con componenti ultrasessantacinquenni o con componenti disabili il limite del reddito familiare complessivo lordo, determinato con le modalità indicate nel periodo precedente, è pari a 22.000 euro. Nei casi previsti dai primi due periodi del presente comma, qualora l'originario contratto di locazione non sia stato formalmente rinnovato ma ricorrano comunque le condizioni previste dal primo periodo del comma 6, il rinnovo del contratto di locazione per un periodo di nove anni decorre dalla data, successiva al trasferimento dell'unità immobiliare alle società di cui al comma 1 dell'articolo 2, in cui sarebbe scaduto il contratto di locazione se fosse stato rinnovato. Per le unità immobiliari occupate da conduttori ultrasessantacinquenni o nel cui nucleo familiare siano compresi soggetti conviventi, legati da rapporti di coniugio o di parentela in linea retta, portatori di handicap, accertato ai sensi della legge 5 febbraio 1992, n. 104, è consentita l'alienazione della sola nuda proprietà, quando essi abbiano esercitato il diritto di opzione e prelazione di cui al comma 5 con riferimento al solo diritto di usufrutto.

5. È riconosciuto il diritto di prelazione in favore dei conduttori delle unità immobiliari ad uso residenziale, delle unità immobiliari ad uso diverso da quello residenziale nonché in favore degli affittuari dei terreni, solo per il caso di vendita degli immobili ad un prezzo inferiore a quello di esercizio dell'opzione. Il diritto di prelazione eventualmente spettante ai sensi di legge ai conduttori delle singole unità immobiliari ad uso diverso da quello residenziale può essere esercitato unicamente nel caso di vendita frazionata degli immobili. La vendita si considera frazionata esclusivamente nel caso in cui ciascuna unità immobiliare sia offerta in vendita singolarmente a condizioni specificatamente riferite a tale unità. Il diritto di prelazione sussiste anche se la vendita frazionata è successiva ad un acquisto in blocco. I decreti di cui al comma 1 individuano, anche in deroga a quanto previsto dalla vigente normativa, gli adempimenti necessari al fine di consentire l'esercizio del diritto di prelazione da parte dei soggetti che ne sono titolari.

6. I diritti dei conduttori e degli affittuari dei terreni sono riconosciuti se



essi sono in regola con il pagamento dei canoni e degli oneri accessori e sempre che non sia stata accertata l'irregolarità dell'affitto o della locazione. Sono inoltre riconosciuti i diritti dei conduttori delle unità immobiliari ad uso residenziale purché essi o gli altri membri conviventi del nucleo familiare non siano proprietari di altra abitazione adeguata alle esigenze del nucleo familiare nel comune di residenza. I diritti di opzione e di prelazione spettano anche ai familiari conviventi, nonché agli eredi del conduttore con lui conviventi ed ai portieri degli stabili oggetto della vendita, in caso di eliminazione del servizio di portineria.

7. Il prezzo di vendita degli immobili e delle unità immobiliari è determinato in ogni caso sulla base delle valutazioni correnti di mercato, prendendo a riferimento i prezzi effettivi di compravendite di immobili e unità immobiliari aventi caratteristiche analoghe. I terreni e le unità immobiliari liberi ovvero i terreni e le unità immobiliari per i quali gli affittuari o i conduttori non hanno esercitato il diritto di opzione per l'acquisto, sono posti in vendita al miglior offerente individuato con procedura competitiva, le cui caratteristiche sono determinate dai decreti di cui al comma 1, fermo restando il diritto di prelazione di cui al comma 5.

7-bis. Ai conduttori delle unità immobiliari ad uso diverso da quello residenziale, nell'ipotesi di vendita in blocco, spetta il diritto di opzione all'acquisto a mezzo di mandato collettivo, a condizione che questo sia conferito dai conduttori che rappresentino il 100 per cento delle unità facenti parte del blocco oggetto di vendita. Il prezzo di acquisto è quello risultante all'esito della procedura competitiva. Le modalità ed i termini di esercizio del diritto di opzione stabilito dal presente comma sono determinati con i decreti di cui al comma 1.

8. Il prezzo di vendita delle unità immobiliari ad uso residenziale, escluse quelle di pregio ai sensi del comma 13, offerte in opzione ai conduttori che acquistano in forma individuale è pari al prezzo di mercato delle stesse unità immobiliari libere diminuito del 30 per cento. Per i medesimi immobili è altresì confermato l'ulteriore abbattimento di prezzo, secondo i coefficienti in vigore, in favore esclusivamente dei conduttori che acquistano a mezzo di mandato collettivo unità immobiliari ad uso residenziale che rappresentano almeno l'80 per cento delle unità residenziali complessive dell'immobile, al netto di quelle libere. Per i medesimi immobili è concesso, in favore dei



conduttori che acquistano a mezzo di mandato collettivo e rappresentano almeno il 50 per cento, ma meno dell'80 per cento delle unità residenziali complessive dell'immobile al netto di quelle libere, un abbattimento del prezzo di cui al primo periodo fino a un massimo dell'8 per cento. Le modalità di applicazione degli abbattimenti di prezzo sono determinate con i decreti di cui al comma 1. Il prezzo di vendita dei terreni è pari al prezzo di mercato degli stessi immobili liberi, diminuito del 30 per cento. È riconosciuto agli affittuari il diritto di opzione per l'acquisto da esercitarsi con le modalità e nei termini di cui al comma 3 del presente articolo. Agli affittuari coltivatori diretti o imprenditori agricoli che esercitano il diritto di opzione per l'acquisto, è concesso l'ulteriore abbattimento di prezzo secondo percentuali analoghe a quelle previste dal presente comma e determinate con i decreti di cui al comma 1. Gli affittuari che esercitano il diritto di opzione possono procedere all'acquisto dei terreni attraverso il regime di aiuto di Stato n. 110/2001, approvato dalla Commissione europea con decisione comunitaria n. SG (2001) D/288933 del 3 giugno 2001. Non si applicano alle operazioni fondiari attuate attraverso il regime di aiuto di Stato n. 110/2001 le disposizioni previste dall'articolo 8 della legge 26 maggio 1965, n. 590, e dall'articolo 7 della legge 14 agosto 1971, n. 817. Tali operazioni usufruiscono delle agevolazioni tributarie per la formazione e l'arrotondamento della proprietà contadina previste dalla legge 6 agosto 1954, n. 604.

9. La determinazione esatta del prezzo di vendita di ciascun bene immobile e unità immobiliare, nonché l'espletamento, ove necessario, delle attività inerenti l'accatastamento dei beni immobili trasferiti e la ricostruzione della documentazione ad essi relativa, possono essere affidati all'Agenzia del territorio e a società aventi particolare esperienza nel settore immobiliare, individuate con procedura competitiva, le cui caratteristiche sono determinate dai decreti di cui al comma 1.

10. I beni immobili degli enti previdenziali pubblici ricompresi nei programmi straordinari di dismissione di cui all'articolo 7 del decreto-legge 28 marzo 1997, n. 79, convertito, con modificazioni, dalla legge 28 maggio 1997, n. 140, e successive modificazioni, che non sono stati aggiudicati alla data del 31 ottobre 2001, sono alienati con le modalità di cui al presente decreto.



11. I beni immobili degli enti previdenziali pubblici, diversi da quelli di cui al comma 10 e che non sono stati venduti alla data del 31 ottobre 2001, sono alienati con le modalità di cui al presente decreto. La disposizione non si applica ai beni immobili ad uso prevalentemente strumentale. Il Ministro del lavoro e delle politiche sociali emana direttive agli enti previdenziali pubblici per l'unificazione dei rispettivi uffici, sedi e sportelli.

12. Il prezzo per il trasferimento dei beni immobili è corrisposto agli enti previdenziali titolari dei beni medesimi. Le relative disponibilità sono acquisite al bilancio per essere accreditate su conti di tesoreria vincolati intestati all'ente venditore; sulle giacenze è riconosciuto un interesse annuo al tasso fissato con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze. È abrogato il comma 3 dell'articolo 2 della legge 23 dicembre 1999, n. 488. La copertura delle riserve tecniche e delle riserve legali degli enti previdenziali pubblici vincolati a costituirle è realizzata anche utilizzando il corrispettivo di cui al comma 1, lettera a), e i proventi di cui all'articolo 4. Viene estesa all'INPDAl la facoltà di accesso alla Tesoreria centrale dello Stato per anticipazioni relative al fabbisogno finanziario delle gestioni previdenziali, ai sensi di quanto disposto dall'articolo 16 della legge 12 agosto 1974, n. 370, nonché dell'articolo 35 della legge 23 dicembre 1998, n. 448.

13. Con i decreti di cui al comma 1, su proposta dell'Agenzia del territorio, sono individuati gli immobili di pregio. Si considerano comunque di pregio gli immobili situati nei centri storici urbani, ad eccezione di quelli individuati nei decreti di cui al comma 1, su proposta dell'Agenzia del territorio, che si trovano in stato di degrado e per i quali sono necessari interventi di restauro e di risanamento conservativo, ovvero di ristrutturazione edilizia.

14. Sono nulli gli atti di disposizione degli immobili ad uso residenziale non di pregio ai sensi del comma 13 acquistati per effetto dell'esercizio del diritto di opzione e del diritto di prelazione prima che siano trascorsi cinque anni dalla data dell'acquisto.

15. Ai fini della valorizzazione dei beni il Ministero dell'economia e delle finanze convoca una o più conferenze di servizi o promuove accordi di programma per sottoporre all'approvazione iniziative per la valorizzazione degli immobili individuati ai sensi dell'articolo 1. Con i decreti di cui al comma 1 sono stabiliti i criteri per l'assegnazione agli



enti territoriali interessati dal procedimento di una quota, non inferiore al 5 per cento e non superiore al 15 per cento, del ricavato attribuibile alla rivendita degli immobili valorizzati.

15-bis. Per la valorizzazione di cui al comma 15, l'Agencia del demanio può individuare, d'intesa con gli enti territoriali interessati, una pluralità di beni immobili pubblici per i quali è attivato un processo di valorizzazione unico, in coerenza con gli indirizzi di sviluppo territoriale, che possa costituire, nell'ambito del contesto economico e sociale di riferimento, elemento di stimolo ed attrazione di interventi di sviluppo locale. Per il finanziamento degli studi di fattibilità dei programmi facenti capo ai programmi unitari di valorizzazione dei beni demaniali per la promozione e lo sviluppo dei sistemi locali si provvede a valere sul capitolo relativo alle somme da attribuire all'Agencia del demanio per l'acquisto dei beni immobili, per la manutenzione, la ristrutturazione, il risanamento e la valorizzazione dei beni del demanio e del patrimonio immobiliare statale, nonché per gli interventi sugli immobili confiscati alla criminalità organizzata. È elemento prioritario di individuazione, nell'ambito dei predetti programmi unitari, la suscettività di valorizzazione dei beni immobili pubblici mediante concessione d'uso o locazione, nonché l'allocatione 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, nonché per le pari opportunità.

15-ter. [Nell'ambito dei processi di razionalizzazione dell'uso degli immobili pubblici ed al fine di adeguare l'assetto infrastrutturale delle Forze armate alle esigenze derivanti dall'adozione dello strumento professionale, il Ministero della difesa può individuare beni immobili di proprietà dello Stato mantenuti in uso al medesimo Dicastero per finalità istituzionali, suscettibili di permuta di beni e di servizi con gli enti territoriali, con le società a partecipazione pubblica e con i soggetti privati. Le procedure di permuta sono effettuate dal Ministero della difesa, d'intesa con l'Agencia del demanio, nel rispetto dei principi generali dell'ordinamento giuridico-contabile] (abrogato).

16. La pubblicazione dei decreti di cui al comma 1 produce gli effetti previsti dall'articolo 2644 del codice civile in favore della società beneficiaria del trasferimento. Si applica la disposizione di cui al comma 4 dell'articolo 1.



17. Il diritto di prelazione, eventualmente spettante a terzi sui beni immobili trasferiti ai sensi del comma 1, non si applica al trasferimento ivi previsto e può essere esercitato all'atto della successiva rivendita dei beni da parte delle società. I trasferimenti di cui al comma 1 e le successive rivendite non sono soggetti alle autorizzazioni previste dal testo unico di cui al decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490, né a quanto disposto dal comma 113 dell'articolo 3 della legge 23 dicembre 1996, n. 662, concernente il diritto di prelazione degli enti locali territoriali, e dall'articolo 19 della legge 23 dicembre 1998, n. 448, come modificato dall'articolo 1 della legge 2 aprile 2001, n. 136, concernente la proposizione di progetti di valorizzazione e gestione di beni immobili statali. Le amministrazioni dello Stato, gli enti pubblici territoriali e gli altri soggetti pubblici non possono in alcun caso rendersi acquirenti dei beni immobili di cui al presente decreto. Il divieto previsto nel terzo periodo del presente comma non si applica agli enti pubblici territoriali che intendono acquistare beni immobili ad uso non residenziale per destinarli a finalità istituzionali degli enti stessi.

17-bis. Il medesimo divieto di cui al terzo periodo del comma 17 non si applica agli enti pubblici territoriali che intendono acquistare unità immobiliari residenziali poste in vendita ai sensi dell'articolo 3 che risultano libere ovvero per le quali non sia stato esercitato il diritto di opzione da parte dei conduttori che si trovano nelle condizioni di disagio economico di cui al comma 4, ai fini dell'assegnazione delle unità immobiliari ai predetti soggetti. Ai fini dell'acquisto di immobili di cui al comma 1, le regioni, i comuni e gli altri enti pubblici territoriali possono costituire società per azioni, anche con la partecipazione di azionisti privati individuati tramite procedura di evidenza pubblica.

18. Lo Stato e gli altri enti pubblici sono esonerati dalla consegna dei documenti relativi alla proprietà dei beni e alla regolarità urbanistica-edilizia e fiscale nonché dalle dichiarazioni di conformità catastale previste dall'articolo 19, commi 14 e 15, del decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122. Restano fermi i vincoli gravanti sui beni trasferiti. Con i decreti di cui al comma 1 può essere disposta in favore delle società beneficiarie del trasferimento la garanzia di un valore minimo dei beni ad esse trasferiti e dei canoni di affitto o locazione.

19. Per la rivendita dei beni immobili ad esse trasferiti, le società sono



esonerate dalla garanzia per vizi e per evizione e dalla consegna dei documenti relativi alla proprietà dei beni e alla regolarità urbanistica-edilizia e fiscale nonché dalle dichiarazioni di conformità catastale previste dall'articolo 19, commi 14 e 15, del decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122. La garanzia per vizi e per evizione è a carico dello Stato ovvero dell'ente pubblico proprietario del bene prima del trasferimento a favore delle società. Le disposizioni di cui all'articolo 2, comma 59, della legge 23 dicembre 1996, n. 662, si applicano alle rivendite da parte delle società di tutti i beni immobili trasferiti ai sensi del comma 1. Gli onorari notarili relativi alla vendita dei beni immobiliari di cui al presente articolo sono ridotti alla metà. La stessa riduzione si applica agli onorari notarili per la stipulazione di mutui collegati agli atti di vendita medesimi, anche fuori dalle ipotesi disciplinate dal testo unico di cui al decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385. In caso di cessione agli affittuari o ai conduttori detti onorari sono ridotti al 25 per cento. I notai, in occasione degli atti di rivendita, provvederanno a curare le formalità di trascrizione, di intavolazione e di voltura catastale relative ai provvedimenti e agli atti previsti dai commi 1 e 2 dell'articolo 1 e dai commi 1 e 1-bis del presente articolo se le stesse non siano state già eseguite.

19-bis. Nei casi delle operazioni immobiliari di cui al presente articolo, e di quelle di cui all'articolo 11-quinquies del decreto-legge 30 settembre 2005, n. 203, convertito, con modificazioni, dalla legge 2 dicembre 2005, n. 248, l'attestato di prestazione energetica di cui all'articolo 6 del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, può essere acquisito successivamente agli atti di trasferimento e non si applica la disposizione di cui al comma 3 del medesimo articolo 6.

20. Le unità immobiliari definitivamente offerte in opzione entro il 26 settembre 2001 sono vendute, anche successivamente al 31 ottobre 2001, al prezzo e alle altre condizioni indicati nell'offerta. Le unità immobiliari, escluse quelle considerate di pregio ai sensi del comma 13, per le quali i conduttori, in assenza della citata offerta in opzione, abbiano manifestato volontà di acquisto entro il 31 ottobre 2001 a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento, sono vendute al prezzo e alle condizioni determinati in base alla normativa vigente alla data della predetta manifestazione di volontà di acquisto. Per gli



	<p>acquisti in forma non individuale, l'ulteriore abbattimento di prezzo di cui al secondo periodo del comma 8 è confermato limitatamente ad acquisti di sole unità immobiliari optate e purché le stesse rappresentino almeno l'80 per cento delle unità residenziali complessive dell'immobile, al netto di quelle libere.</p> <p>20-bis. Agli immobili del patrimonio abitativo dell'Istituto nazionale della previdenza sociale oggetto di conferimenti o trasferimenti a uno o più fondi comuni di investimento immobiliare di cui al decreto del Ministro dell'economia e delle finanze 5 febbraio 2014, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 65 del 19 marzo 2014, continuano ad applicarsi le disposizioni dei commi da 3 a 20 del presente articolo. Al fine di accelerare il processo di dismissione del patrimonio suddetto ai conduttori, il termine previsto dal comma 1 dell'articolo 7-bis del decreto-legge 30 settembre 2005, n. 203, convertito, con modificazioni, dalla legge 2 dicembre 2005, n. 248, è prorogato al 31 dicembre 2013». L'art. 4 interviene poi in materia di conferimento di beni immobili a fondi comuni di investimento immobiliare.</p>
<p>Decreto Legge 24 giugno 2003, n. 143, convertito, con modificazioni, in legge 1 agosto 2003 n. 212 - Disposizioni urgenti in tema di versamento e riscossione di tributi, di Fondazioni bancarie e di gare indette dalla Consip S.p.a. nonché di alienazione di aree appartenenti al patrimonio e al demanio dello Stato</p>	<p>Art. 5 bis (Alienazione di aree appartenenti al patrimonio e al demanio dello Stato), «1. Le porzioni di aree appartenenti al patrimonio e al demanio dello Stato, escluso il demanio marittimo, che alla data di entrata in vigore del presente decreto risultino interessate dallo sconfinamento di opere eseguite entro il 31 dicembre 2002 su fondi attigui di proprietà altrui, in forza di licenze o concessioni edilizie o altri titoli legittimanti tali opere, e comunque sia quelle divenute area di pertinenza, sia quelle interne a strumenti urbanistici vigenti, sono alienate a cura della filiale dell'Agenzia del demanio territorialmente competente mediante vendita diretta in favore del soggetto legittimato che ne faccia richiesta. L'estensione dell'area di cui si chiede l'alienazione oltre a quella oggetto di sconfinamento per l'esecuzione dei manufatti assentiti potrà comprendere, alle medesime condizioni, una superficie di pertinenza entro e non oltre tre metri dai confini dell'opera. Il presente articolo non si applica, comunque, alle aree sottoposte a tutela ai sensi del testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali, di cui al decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490, e successive modificazioni.</p> <p>2. La domanda di acquisto delle aree di cui al comma 1 deve essere</p>



	<p>presentata, a pena di decadenza, entro centottanta giorni dalla data di entrata in vigore del presente decreto alla filiale dell’Agenzia del demanio territorialmente competente, corredata dalla seguente documentazione concernente:</p> <p>a) la titolarità dell’opera la cui realizzazione ha determinato lo sconfinamento;</p> <p>b) il frazionamento catastale;</p> <p>c) la licenza o la concessione edilizia o altro titolo legittimante l’opera.</p> <p>3. Alla domanda di acquisto deve essere altresì allegata, a pena di inammissibilità della stessa, una ricevuta comprovante il versamento all’erario per intero della somma, a titolo di pagamento del prezzo dell’area, determinata secondo i parametri fissati nella tabella A allegata al presente decreto.</p> <p>4. Le procedure di vendita sono perfezionate entro otto mesi dalla data di scadenza del termine di cui al comma 2, previa regolarizzazione da parte dell’acquirente dei pagamenti pregressi attinenti all’occupazione dell’area, il cui valore è determinato applicando i parametri della tabella A allegata al presente decreto nella misura di un terzo dei valori ivi fissati, per anno di occupazione, per un periodo comunque non superiore alla prescrizione quinquennale. I pagamenti pregressi per l’occupazione sono dovuti al momento dell’ottenimento del titolo legittimante l’opera. Si intendono decadute le richieste e le azioni precedenti dell’Amministrazione finanziaria del demanio.</p> <p>5. Decorso i termini di cui al comma 2 senza che il soggetto legittimato abbia provveduto alla presentazione della domanda di acquisto di cui al medesimo comma, la filiale dell’Agenzia del demanio territorialmente competente notifica all’interessato formale invito all’acquisto.</p> <p>6. L’adesione all’invito di cui al comma 5 è esercitata dal soggetto legittimato entro il termine di novanta giorni dal ricevimento dello stesso con la produzione della documentazione di cui al comma 2 e la corresponsione dell’importo determinato secondo i parametri fissati nella tabella A allegata al presente decreto, maggiorato di una percentuale pari al 15 per cento. Decorso inutilmente il suddetto termine, la porzione dell’opera insistente sulle aree di proprietà dello Stato è da questo acquisita a titolo gratuito».</p>		
Decreto gennaio	Legge 2012, n.	24 1,	Art. 66 - Dismissione di terreni demaniali agricoli e a vocazione agricola «1. Entro il 30 giugno di ogni anno, il Ministro delle politiche agricole



<p>convertito, con modificazioni, in Legge 24 marzo 2012, n. 27 - Disposizioni urgenti per la concorrenza, lo sviluppo delle infrastrutture e la competitività.</p>	<p>alimentari e forestali, con decreto di natura non regolamentare da adottare di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, anche sulla base dei dati forniti dall'Agenzia del demanio nonché su segnalazione dei soggetti interessati, individua i terreni agricoli e a vocazione agricola, non utilizzabili per altre finalità istituzionali, di proprietà dello Stato non ricompresi negli elenchi predisposti ai sensi del decreto legislativo 28 maggio 2010, n. 85, nonché di proprietà degli enti pubblici nazionali, da locare o alienare a cura dell'Agenzia del demanio mediante procedura negoziata senza pubblicazione del bando per gli immobili di valore inferiore a 100.000 euro e mediante asta pubblica per quelli di valore pari o superiore a 100.000 euro. L'individuazione del bene ne determina il trasferimento al patrimonio disponibile dello Stato. Ai citati decreti di individuazione si applicano le disposizioni di cui all'articolo 1, commi 3, 4 e 5, del decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 novembre 2001, n. 410. Il prezzo dei terreni da porre a base delle procedure di vendita di cui al presente comma è determinato sulla base di valori agricoli medi di cui al decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327. Una quota minima del 20 per cento dei terreni di cui al primo periodo è riservata alla locazione, con preferenza per l'imprenditoria giovanile agricola come definita dalla legislazione vigente. Con il decreto di cui al primo periodo sono altresì stabilite le modalità di attuazione del presente articolo.</p> <p>1-bis. In sede di prima applicazione, il decreto di cui al primo periodo del comma 1 è adottato entro e non oltre il 30 aprile 2014.</p> <p>2. Al fine di agevolare lo sviluppo dell'imprenditoria giovanile in agricoltura, i beni agricoli e a vocazione agricola di cui al comma 1 e quelli di cui al comma 7 possono formare oggetto delle operazioni di riordino fondiario di cui all'articolo 4 della legge 15 dicembre 1998, n. 441.</p> <p>3. Nelle procedure di alienazione e locazione dei terreni di cui al comma 1, al fine di favorire lo sviluppo dell'imprenditorialità agricola giovanile è riconosciuto il diritto di prelazione ai giovani imprenditori agricoli, così come definiti ai sensi del decreto legislativo 21 aprile 2000, n. 185.</p> <p>4. Ai contratti di alienazione del presente articolo si applicano le agevolazioni previste dall'articolo 5-bis, commi 2 e 3, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 228.</p>
---	--



4-bis. Ai contratti di affitto di cui al presente articolo si applicano le agevolazioni previste dall'articolo 14, comma 3, della legge 15 dicembre 1998, n. 441, come sostituito dal comma 4-ter del presente articolo, e dall'articolo 5-bis, commi 2 e 3, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 228.

4-ter. Il comma 3 dell'articolo 14 della legge 15 dicembre 1998, n. 441, è sostituito dal seguente:

«3. Ai soli fini delle imposte sui redditi, le rivalutazioni dei redditi dominicali ed agrari previste dall'articolo 31, comma 1, della legge 23 dicembre 1994, n. 724, e dall'articolo 3, comma 50, della legge 23 dicembre 1996, n. 662, a decorrere dalla data di entrata in vigore della presente disposizione non si applicano per i periodi di imposta durante i quali i terreni assoggettati alle medesime rivalutazioni sono concessi in affitto per usi agricoli per un periodo non inferiore a cinque anni, con diritto di precedenza alla scadenza, a giovani che non hanno compiuto i 40 anni, aventi la qualifica di coltivatore diretto o di imprenditore agricolo professionale, anche in forma societaria purché, in quest'ultimo caso, la maggioranza delle quote o del capitale sociale sia detenuto da giovani in possesso delle suddette qualifiche di coltivatore diretto o imprenditore agricolo professionale. Le qualifiche di coltivatore diretto o di imprenditore agricolo professionale, di cui al presente comma, si possono acquisire entro due anni dalla stipula del contratto di affitto».

5. I giovani imprenditori agricoli che acquistano la proprietà dei terreni alienati ai sensi del presente articolo possono accedere ai benefici di cui al capo III del titolo I del decreto legislativo 21 aprile 2000, n. 185, e successive modificazioni.

6. Per i terreni ricadenti all'interno di aree protette di cui alla legge 6 dicembre 1991, n. 394, l'Agenzia del demanio acquisisce preventivamente l'assenso alla vendita o alla cessione in affitto da parte degli enti gestori delle medesime aree.

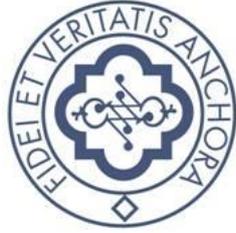
7. Le regioni, le province, i comuni, anche su richiesta dei soggetti interessati possono vendere o cedere in locazione, per le finalità e con le modalità di cui al comma 1, i beni di loro proprietà agricoli e a vocazione agricola e compresi quelli attribuiti ai sensi del decreto legislativo 28 maggio 2010, n. 85; a tal fine possono conferire all'Agenzia del demanio mandato irrevocabile a vendere e a cedere in



	<p>locazione. In ogni caso, le regioni, le province, i comuni sono tenuti a destinare, nel rispetto della loro autonomia organizzativa e secondo i rispettivi strumenti, una quota superiore alla metà dei beni medesimi a giovani che non abbiano compiuto il quarantesimo anno di età. L’Agenzia provvede al versamento agli enti territoriali già proprietari dei proventi derivanti dalla vendita al netto dei costi sostenuti e documentati.</p> <p>8. Ai terreni alienati o locati ai sensi del presente articolo non può essere attribuita una destinazione urbanistica diversa da quella agricola prima del decorso di venti anni dalla trascrizione dei relativi contratti nei pubblici registri immobiliari.</p> <p>9. Le risorse derivanti dalle operazioni di dismissione di cui ai commi precedenti al netto dei costi sostenuti dall’Agenzia del demanio per le attività svolte, sono destinate alla riduzione del debito pubblico. Gli enti territoriali destinano le predette risorse alla riduzione del proprio debito e, in assenza del debito o per la parte eventualmente eccedente al Fondo per l’ammortamento dei titoli di Stato.</p> <p>10. L’articolo 7 della legge 12 novembre 2011, n. 183 e l’articolo 4-quinquies del decreto-legge 1° luglio 2009, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2009, n. 102, sono abrogati».</p>
--	---

Altri interventi normativi in materia di dismissioni e valorizzazioni dei beni pubblici

Decreto settembre convertito, modificazioni, 24 novembre 326 - Disposizioni urgenti per favorire lo sviluppo e per la correzione dell’andamento dei conti pubblici	Legge 30 2003 n. 269, con legge 2003, n. Disposizioni per favorire lo sviluppo e per la correzione dei conti pubblici	In base all’art. 29 (Cessione di immobili adibiti ad uffici pubblici), comma 1, «Ai fini del perseguimento degli obiettivi di finanza pubblica previsti per l’anno 2004 attraverso la dismissione di beni immobili dello Stato, in funzione del patto di stabilità e crescita, si provvede alla alienazione di tali immobili con prioritario riferimento a quelli per i quali sia stato già determinato il valore di mercato. L’Agenzia del demanio è autorizzata, con decreto dirigenziale del Ministero dell’economia e delle finanze di concerto con i Ministeri interessati, a vendere a trattativa privata, anche in blocco, beni immobili adibiti o comunque destinati ad uffici pubblici non assoggettati alle disposizioni in materia di tutela del patrimonio culturale dettate dal decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490, ovvero per i quali sia stato accertato, con le modalità indicate
--	---	--



nell'articolo 27 del presente decreto, l'inesistenza dell'interesse culturale. La vendita fa venire meno l'uso governativo, ovvero l'uso pubblico e l'eventuale diritto di prelazione spettante ad enti pubblici anche in caso di rivendita. Si applicano le disposizioni di cui al secondo periodo del comma 17 dell'articolo 3 del decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 novembre 2001, n. 410, nonché al primo ed al secondo periodo del comma 18 del medesimo articolo 3. (...) Agli immobili ceduti ai sensi del presente comma si applicano l'ultimo periodo dell'articolo 2, comma 6, e l'articolo 4, comma 2-ter, del decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito, con modificazioni, della legge 23 novembre 2001, n. 410».

Il successivo comma 1-bis dispone che «Alle procedure di valorizzazione e dismissione previste dai commi 15 e 17 dell'articolo 3 del decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 novembre 2001, n. 410, nonché dai commi dal 3 al 5 dell'articolo 80 della legge 27 dicembre 2002, n. 289, e dall'articolo 30 del presente decreto si applicano le disposizioni del regolamento di cui al decreto del Presidente della Repubblica 18 aprile 1994, n. 383, e dell'articolo 81, quarto comma, del decreto del Presidente della Repubblica 24 luglio 1977, n. 616, e successive modificazioni. Per le opere rientranti nelle procedure di valorizzazione e dismissione indicate nel primo periodo del presente comma, ai soli fini dell'accertamento di conformità previsto dagli articoli 2 e 3 del citato regolamento di cui al decreto del Presidente della Repubblica n. 383 del 1994, la destinazione ad uffici pubblici è equiparata alla destinazione, contenuta negli strumenti urbanistici e nei regolamenti edilizi, ad attività direzionali o allo svolgimento di servizi. Resta ferma, per quanto attiene al contributo di costruzione, la disciplina contenuta nella sezione II del capo II del titolo II della parte I del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380».

Da segnalare è anche l'art. 26 (Disposizioni per la valorizzazione e privatizzazione di beni pubblici), che al comma 9-bis prevede: «Al fine di favorire la valorizzazione dei beni immobili statali suscettibili di uso turistico e nell'ambito del perseguimento degli obiettivi di finanza pubblica in funzione del patto di stabilità e crescita, l'Agenzia del



	<p>demanio, con decreto dirigenziale del Ministero dell'economia e delle finanze, può essere autorizzata a vendere a trattativa privata, anche in blocco, beni immobili dello Stato a Sviluppo Italia spa. Si applicano le disposizioni contenute nel terzo e quarto periodo del comma 1 dell'articolo 29 del presente decreto».</p> <p>L'art. 30 (Valorizzazione immobili dello Stato attraverso strumenti societari), al comma 1, prevede inoltre che «Ai fini della valorizzazione, trasformazione, commercializzazione e gestione del patrimonio immobiliare dello Stato e con le procedure di cui al primo periodo del comma 15 dell'articolo 3 del decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 novembre 2001, n. 410, vengono promosse le società di trasformazione urbana secondo quanto disposto dall'articolo 120 del testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali, di cui al decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, che includano nel proprio ambito di intervento immobili di proprietà dello Stato, anche con la partecipazione del Ministero dell'economia e delle finanze, attraverso l'Agenzia del demanio, delle regioni, delle province, e delle società interamente controllate dallo stesso Ministero. (...) Alle società di trasformazione urbana, costituite ai sensi del presente comma, possono essere conferiti o attribuiti, a titolo di concessione, singoli beni immobili o compendi immobiliari di proprietà dello Stato individuati dall'Agenzia del demanio d'intesa con i comuni, le province e le regioni territorialmente interessati, sentite inoltre le Amministrazioni statali preposte alla tutela nel caso di immobili gravati da vincoli. Il trasferimento non modifica il regime giuridico previsto dagli articoli 823 e 829, primo comma, del codice civile, dei beni demaniali trasferiti. I rapporti, anche di natura patrimoniale, intercorrenti tra l'Agenzia del demanio e la società di trasformazione urbana sono disciplinati da apposita convenzione contenente, a pena di nullità, gli obblighi e i diritti delle parti».</p>
Legge 12 novembre 2011 n. 183 - Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato. (Legge di	Art. 6 (Disposizioni in materia di dismissioni dei beni immobili pubblici), «Il Ministro dell'economia e delle finanze è autorizzato a conferire o trasferire beni immobili dello Stato, ad uno o più fondi comuni di investimento immobiliare, ovvero ad una o più società, anche di nuova costituzione. I predetti beni sono individuati con uno o più decreti del Presidente del Consiglio dei Ministri, su proposta del Ministro



stabilità 2012).	<p>dell'economia e delle finanze, da pubblicare nella Gazzetta Ufficiale. Il primo decreto di individuazione è emanato entro il 30 aprile 2012; sono conferiti o trasferiti beni immobili di proprietà dello Stato e una quota non inferiore al 20 per cento delle carceri inutilizzate e delle caserme assegnate in uso alle Forze armate dismissibili. Con uno o più decreti di natura non regolamentare del Ministro dell'economia e delle finanze sono conferiti o trasferiti i suddetti beni immobili e sono stabiliti i criteri e le procedure per l'individuazione o l'eventuale costituzione della società di gestione del risparmio o delle società, nonché per il collocamento delle quote del fondo o delle azioni delle società e i limiti per l'eventuale assunzione di finanziamenti da parte del predetto fondo e delle società. Ai fini dell'attuazione del presente comma è autorizzata la spesa di 1 milione di euro l'anno a decorrere dall'anno 2012» (comma 1).</p> <p>In base al comma 4, «Ai conferimenti ed ai trasferimenti dei beni immobili ai fondi comuni di investimento ed alle società di cui al comma 1 si applicano, per quanto compatibili, le disposizioni di cui agli articoli da 1 a 3 del decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 novembre 2001, n. 410. La valutazione dei beni conferiti o trasferiti è effettuata a titolo gratuito dall'Agenzia del territorio, d'intesa con l'Agenzia del demanio relativamente agli immobili di proprietà dello Stato dalla stessa gestiti».</p> <p>Al comma 8 è poi previsto che «Allo scopo di accelerare e semplificare le procedure di dismissione del patrimonio immobiliare dello Stato all'estero, la vendita dei cespiti individuati nel piano di razionalizzazione del patrimonio immobiliare dello Stato ubicato all'estero ai sensi dell'articolo 1, commi 1311 e 1312, della legge 27 dicembre 2006, n. 296, è effettuata mediante trattativa privata, salve comprovate esigenze, anche in deroga al parere della Commissione immobili del Ministero degli affari esteri di cui all'articolo 80 del decreto del Presidente della Repubblica 5 gennaio 1967, n. 18. La stima del valore di mercato dei beni di cui al presente comma può essere effettuata anche avvalendosi di soggetti competenti nel luogo dove è ubicato l'immobile oggetto della vendita. I relativi contratti di vendita sono assoggettati al controllo preventivo di legittimità della Corte dei conti».</p>
Decreto Legge 6 luglio	L'art. 33 (Disposizioni in materia di valorizzazione del patrimonio



<p>2011 n. 98, convertito, con modificazioni, dalla Legge 15 luglio 2011, n. 111 - Disposizioni urgenti per la stabilizzazione finanziaria.</p>	<p>immobiliare), al comma 1, prevede la costituzione di una società di gestione del risparmio con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze, per l'istituzione di uno o più fondi d'investimento al fine di partecipare in fondi d'investimento immobiliari chiusi promossi o partecipati da regioni, provincie, comuni anche in forma consorziata o associata ai sensi del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, ed altri enti pubblici ovvero da società interamente partecipate dai predetti enti, al fine di valorizzare o dismettere il proprio patrimonio immobiliare disponibile.</p> <p>In base al comma 8-ter, «Allo scopo di conseguire la riduzione del debito pubblico il Ministro dell'economia e delle finanze, attraverso la società di gestione del risparmio di cui al comma 1, promuove, con le modalità di cui all'articolo 4 del decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 novembre 2001, n. 410, la costituzione di uno o più fondi comuni d'investimento immobiliare, a cui trasferire o conferire immobili di proprietà dello Stato non utilizzati per finalità istituzionali, nonché diritti reali immobiliari».</p> <p>Con tale articolo, si è inoltre sancito (al comma 8) lo scioglimento e la messa in liquidazione della società Patrimonio dello Stato s.p.a., istituita e disciplinata dall'art. 7 del Decreto Legge 15 aprile 2002, n. 63, convertito, con modificazioni, in Legge 15 giugno 2002, n. 112, recante disposizioni finanziarie e fiscali urgenti in materia di riscossione, razionalizzazione del sistema di formazione del costo dei prodotti farmaceutici, adempimenti ed adeguamenti comunitari, cartolarizzazioni, valorizzazione del patrimonio e finanziamento delle infrastrutture.</p> <p>Di rilievo è infine la disposizione di cui al comma 8-quinquies, in virtù della quale «In deroga alla normativa vigente, con provvedimenti dell'Agenzia del demanio è disposto d'ufficio, laddove necessario, sulla base di elaborati planimetrici in possesso, l'accatastamento o la regolarizzazione catastale degli immobili di proprietà dello Stato, ivi compresi quelli in uso all'Amministrazione della difesa. A seguito dell'emanazione dei predetti provvedimenti, la competente Agenzia fiscale procede alle conseguenti attività di iscrizione catastale. In caso di dismissione degli immobili di proprietà dello Stato, eventuali regolarizzazioni catastali possono essere eseguite, anche</p>
---	--



	<p>successivamente agli atti o ai provvedimenti di trasferimento, a cura degli acquirenti».</p> <p>L'art. 33-bis (Strumenti sussidiari per la gestione degli immobili pubblici), prevede poi che per la valorizzazione, trasformazione, gestione e alienazione del patrimonio immobiliare pubblico di proprietà dei Comuni, Province, Città metropolitane, Regioni, Stato e degli Enti vigilati dagli stessi, nonché dei diritti reali relativi ai beni immobili, anche demaniali, il Ministero dell'economia e delle finanze - Agenzia del demanio promuove, anche ai sensi del presente decreto, iniziative idonee per la costituzione, senza nuovi o maggiori oneri per la finanza pubblica, di società, consorzi o fondi immobiliari (comma 1).</p> <p>«Il trasferimento alle società o l'inclusione nelle iniziative concordate ai sensi del presente articolo non modifica il regime giuridico previsto dagli articoli 823 e 829, primo comma, del codice civile, dei beni demaniali trasferiti. Per quanto concerne i diritti reali si applicano le leggi generali e speciali vigenti. Alle iniziative di cui al presente articolo, se costituite in forma di società, consorzi o fondi immobiliari si applica la disciplina prevista dal codice civile, ovvero le disposizioni generali sui fondi comuni di investimento immobiliare» (comma 5).</p>
<p>Decreto Legge 30 dicembre 2008, n. 207, convertito, con modificazioni, in legge 27 febbraio 2009, n. 14.</p> <p>- Proroga di termini previsti da disposizioni legislative e disposizioni finanziarie urgenti.</p>	<p>Di questo decreto, va segnalato l'art. 43-bis, (interventi nelle operazioni di cartolarizzazione di immobili pubblici), a tenore del quale «1. In considerazione dell'eccezionale crisi economica internazionale e delle condizioni del mercato immobiliare e dei mercati finanziari, il patrimonio separato relativo alla prima operazione di cartolarizzazione di cui al decreto del Ministro dell'economia e delle finanze 18 dicembre 2001, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 29 del 4 febbraio 2002, effettuata dalla Società Cartolarizzazione Immobili Pubblici S.r.l. (SCIP), ed il patrimonio separato relativo alla seconda operazione di cartolarizzazione di cui al decreto del Ministro dell'economia e delle finanze 21 novembre 2002, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 281 del 30 novembre 2002, effettuata dalla medesima SCIP sono posti in liquidazione.</p> <p>2. I beni immobili che alla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto sono di proprietà della SCIP sono trasferiti in proprietà ai soggetti originariamente proprietari degli stessi, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e senza garanzia per vizi</p>



ed evizione.

3. Il trasferimento degli immobili di cui al comma 2 ha effetto dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto, la cui pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale produce gli effetti previsti dall'articolo 2644 del codice civile. Dalla medesima data i soggetti originariamente proprietari sono immessi nel possesso degli immobili ad essi trasferiti.

4. Il valore degli immobili di cui al comma 2 è determinato dall'Agenzia del territorio, secondo quanto previsto dal comma 7 dell'articolo 3 del decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 novembre 2001, n. 410, entro e non oltre il 20 marzo 2009, sulla base delle liste contenenti gli elementi identificativi degli immobili in possesso della SCIP.

5. Il trasferimento degli immobili di cui al comma 2 appartenenti al patrimonio separato relativo alla prima operazione di cartolarizzazione è effettuato senza versamento di corrispettivo.

6. Il trasferimento degli immobili di cui al comma 2 appartenenti al patrimonio separato relativo alla seconda operazione di cartolarizzazione è effettuato per un corrispettivo pari al valore degli immobili stessi determinato ai sensi del comma 4. Tale corrispettivo è versato alla SCIP, al netto dell'eventuale maggiore valore individuato ai sensi del comma 4 rispetto alle passività della società stessa relative alla seconda operazione di cartolarizzazione, per i titoli emessi, i costi ed i finanziamenti assunti, al netto degli incassi disponibili.

7. Al fine del pagamento del corrispettivo da versare di cui al comma 6 la SCIP, in nome e per conto dei soggetti originariamente proprietari, versa tutte le somme presenti sul conto riscossione intestato alla stessa società presso la Tesoreria centrale dello Stato acceso ai sensi del decreto ministeriale del 30 novembre 2001 in apposito capitolo di entrata del bilancio dello Stato. Tali somme sono trasferite in apposito capitolo di spesa per essere versate, in nome e per conto degli enti previdenziali originariamente proprietari, alla SCIP entro il 15 aprile 2009 quale corrispettivo del trasferimento di cui al comma 6, al fine di essere destinate ad estinguere le passività di cui al comma 6. L'eventuale eccedenza tra le somme versate alla SCIP quale



corrispettivo e la consistenza del capitolo di spesa è assegnata ai soggetti originariamente proprietari in proporzione alle quote di patrimonio trasferito per la prima operazione di cartolarizzazione. Il Ministero dell'economia e delle finanze, per rispettare il termine previsto per il pagamento del corrispettivo a favore della SCIP per un importo pari alle somme da acquisire al bilancio dello Stato, è autorizzato a concedere un'anticipazione di tesoreria che è estinta entro l'anno a valere sul suddetto capitolo di spesa. L'acquisizione degli immobili da parte dei predetti enti previdenziali è operata anche in deroga al comma 488 dell'articolo 2 della legge 24 dicembre 2007, n. 244.

8. L'eventuale differenza tra il corrispettivo da versare di cui al comma 6 e le somme presenti sul conto riscossione di cui al comma 7 è interamente versata alla SCIP dagli enti previdenziali originariamente proprietari in proporzione al valore degli immobili ad essi trasferiti relativi alla seconda operazione di cartolarizzazione come determinato ai sensi del comma 4, anche per la residua quota di immobili conferiti dallo Stato. Qualora uno o più tra gli enti previdenziali non dispongano in misura sufficiente della cassa necessaria a corrispondere tale differenza, gli altri enti previdenziali aventi disponibilità di cassa provvedono ad anticipare la suddetta differenza. Gli enti previdenziali provvedono al versamento della differenza in deroga al comma 488 dell'articolo 2 della legge 24 dicembre 2007, n. 244, fermo restando il limite del 7 per cento ivi previsto. I soggetti originariamente proprietari regolano in via convenzionale tra di loro i rapporti di debito e credito derivanti dall'applicazione del presente comma.

9. Qualora le disponibilità degli enti non siano sufficienti a provvedere al versamento della differenza di cui al comma 8, il Ministero dell'economia e delle finanze corrisponde la differenza alla SCIP entro e non oltre il 15 aprile 2009 mediante una anticipazione di tesoreria, da estinguere con l'utilizzo dei primi proventi rivenienti dalla vendita degli immobili di cui al presente articolo e fino a concorrenza della differenza tra il valore accertato dall'Agenzia del territorio e quanto effettivamente versato dagli enti ai sensi dei commi 7 e 8. Per l'eventuale parte residua di anticipazione, si provvede mediante la vendita di ulteriori immobili dello Stato effettuata dall'Agenzia del



demanio, tenendo conto della situazione del mercato immobiliare.

10. Qualora il valore degli immobili determinato ai sensi del comma 4 relativi alla seconda operazione di cartolarizzazione sia inferiore a quanto effettivamente versato dagli enti ai sensi dei commi 7 e 8, si provvede a restituire agli enti tale differenza mediante l'utilizzo delle maggiori entrate derivanti dalla vendita di ulteriori immobili dello Stato da parte dell'Agenzia del demanio.

11. La seconda operazione di cartolarizzazione è conclusa a seguito dell'avvenuto rimborso delle passività di cui al comma 6.

12. Per le finalità di cui al presente articolo gli enti possono procedere alla vendita diretta degli immobili di cui al comma 2, fatti salvi in ogni caso i diritti spettanti agli aventi diritto. Si applicano le disposizioni previste dai commi 3, 3-bis, 4, 5, 6, 7, 7-bis, 8, 9, 13, 14, 17, 17-bis, 19, eccetto i primi due periodi, e 20 dell'articolo 3 del decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 novembre 2001, n. 410, e dal decreto-legge 23 febbraio 2004, n. 41, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 aprile 2004, n. 104. I soggetti originariamente proprietari degli immobili assolvono la vendita di tutti i beni immobili ad essi trasferiti nel rispetto delle procedure regolanti l'alienazione degli stessi da parte della SCIP per la seconda operazione di cartolarizzazione, per quanto compatibili, in modo da massimizzare gli incassi in relazione alla situazione del mercato immobiliare. I soggetti originariamente proprietari possono modificare le suddette procedure al fine di rendere più efficiente il processo di vendita. Qualora gli immobili trasferiti ai sensi del comma 2 risultino non cedibili ai sensi del citato decreto-legge n. 351 del 2001, convertito, con modificazioni, dalla legge n. 410 del 2001, gli enti provvedono all'individuazione di unità immobiliari aventi le caratteristiche previste dal predetto decreto-legge ed analogo valore. Dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto, i soggetti originariamente proprietari degli immobili sono sostituiti alla SCIP, in tutti i rapporti, anche processuali ed attinenti alle procedure di vendita in corso, relativi agli immobili trasferiti, con liberazione della SCIP. Al fine di favorire la tutela del diritto all'abitazione e all'esercizio di attività di impresa nella attuale fase di eccezionale crisi economica, i soggetti originariamente proprietari promuovono la definizione del contenzioso



	<p>in materia immobiliare privilegiando soluzioni transattive o di bonario componimento che comportino l'immediato conseguimento di un apprezzabile risultato economico in relazione al rischio implicito del giudizio, allo stato ed al presumibile costo di esso, nonché alla possibilità di effettiva riscossione del credito.</p> <p>13. L'Agenzia del territorio, a seguito del trasferimento, individua gli immobili di pregio su richiesta degli enti proprietari. Restano salvi i criteri di individuazione dei suddetti immobili previsti dal comma 13 dell'articolo 3 del decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 novembre 2001, n. 410, e disciplinati dal decreto del Ministro dell'economia e delle finanze 31 luglio 2002, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 190 del 14 agosto 2002.</p> <p>14. Esperite le attività di cui al comma 8 ed estinti i costi e le passività relativi alle due operazioni di cartolarizzazione, la SCIP trasferisce tutti i dati e le informazioni in suo possesso relativi agli immobili ai soggetti originariamente proprietari ed è posta in liquidazione. L'Agenzia del territorio, nell'ambito delle proprie attività istituzionali, effettua entro dodici mesi una puntuale ricognizione e valutazione di tutti gli immobili di proprietà degli enti previdenziali pubblici».</p>
<p>Legge 23 dicembre 2000, n. 388 - Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato (legge finanziaria 2001)</p>	<p>L'art. 43 (Dismissione di beni e diritti immobiliari) di questa Finanziaria, al comma 3 prevede che «Il Ministero del tesoro, del bilancio e della programmazione economica definisce e cura l'attuazione di un programma di alienazione degli immobili appartenenti al patrimonio degli enti di cui alla legge 4 dicembre 1956, n. 1404, singolarmente o in uno o più lotti anche avvalendosi delle modalità di vendita di cui all'articolo 3, comma 99, della legge 23 dicembre 1996, n. 662, come modificato dall'articolo 4, comma 3, della legge 23 dicembre 1999, n. 488».</p> <p>Segue la previsione per cui «Gli enti venditori sono esonerati dalla consegna di documenti relativi alla proprietà o al diritto sul bene, producendo apposita dichiarazione di titolarità del diritto. La disposizione non ha effetto per tutti gli immobili per i quali, alla data di entrata in vigore della presente legge, siano in atto controversie con privati od altro ente pubblico, in sede amministrativa, stragiudiziale o giudiziale, sulla proprietà dei beni stessi» (comma 4).</p>



	<p>Il comma 6 del medesimo articolo sancisce anche che «Gli enti pubblici trasformati in società per azioni nelle quali lo Stato, le regioni e gli enti locali hanno una partecipazione di controllo, negli atti di trasferimento o conferimento e in ogni atto avente ad oggetto immobili o diritti reali su immobili di loro proprietà, sono esonerati dall'obbligo di comprovare la regolarità urbanistico-edilizia prevista dagli articoli 17, 18, 40 e 41 della legge 28 febbraio 1985, n. 47. Tali atti possono essere compiuti validamente senza l'osservanza delle norme previste nella citata legge n. 47 del 1985, con il rilascio di una dichiarazione resa ai sensi della legge 4 gennaio 1968, n. 15, e successive modificazioni, attestante, per i fabbricati, la regolarità urbanistico-edilizia con riferimento alla data delle costruzioni e, per i terreni, la destinazione urbanistica, senza obbligo di allegare qualsiasi documento probatorio. La dichiarazione deve essere resa nell'atto, di alienazione, conferimento o costituzione del diritto reale dal soggetto che, nell'atto stesso, rappresenta la società alienante o conferente».</p>
<p>Legge 23 dicembre 1999, n. 488 - Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato</p>	<p>L'art. 4 al comma 14 stabilisce che «Le disposizioni di cui all'articolo 3, comma 109, della legge 23 dicembre 1996, n. 662, si applicano anche agli immobili adibiti ad uso abitativo facenti parte del patrimonio dello Stato realizzati con i fondi della soppressa Cassa sovvenzioni antincendi per le esigenze del personale dei servizi antincendi dipendente dal Ministero dell'interno. Le amministrazioni pubbliche attivano, entro il 31 dicembre 2000, le procedure di dismissione del loro patrimonio immobiliare, secondo le modalità stabilite nel comma 109 del citato articolo 3 della legge n. 662 del 1996».</p>
<p>Legge 23 dicembre 1998, n. 448 - Misure di finanza pubblica per la stabilizzazione e lo sviluppo</p>	<p>L'art. 19 di questa legge introduce ulteriori procedure per la dismissione dei beni immobili dello Stato. In particolare il comma 1 prevede: «Nell'ambito del processo di dismissione o di valorizzazione del patrimonio immobiliare statale, il Ministro del tesoro, del bilancio e della programmazione economica, di concerto con il Ministro delle finanze e, relativamente agli immobili soggetti a tutela, con il Ministro per i beni e le attività culturali, nonché, relativamente agli immobili soggetti a tutela ambientale, con il Ministro dell'ambiente, anche in deroga alle norme di contabilità di Stato, può conferire o vendere a società per azioni, anche appositamente costituite, compendi o singoli beni immobili o diritti reali su di essi, anche se per legge o per</p>



	<p>provvedimento amministrativo o per altro titolo posti nella disponibilità di soggetti diversi dallo Stato che non ne dispongano per usi governativi, per la loro più proficua gestione. Il Ministro del tesoro, del bilancio e della programmazione economica si avvale di uno o più consulenti immobiliari o finanziari, incaricati anche della valutazione dei beni, scelti, anche in deroga alle norme di contabilità di Stato, con procedure competitive tra primarie società nazionali ed estere. I consulenti immobiliari e finanziari sono esclusi dall'acquisto di compendi o singoli beni immobili o diritti reali su di essi relativamente alle operazioni di conferimento o di vendita per le quali abbiano prestato attività di consulenza. I valori di conferimento, ai fini di quanto previsto dall' art. 2343 del codice civile, sono determinati in misura corrispondente alla rendita catastale rivalutata. I valori di vendita sono determinati in base alla stima del consulente di cui al presente comma. Lo Stato è esonerato dalla consegna dei documenti relativi alla proprietà o al diritto sul bene. Il Ministro delle finanze produce apposita dichiarazione di titolarità del diritto. Gli onorari notarili sono ridotti al 20 per cento. Le valutazioni di interesse storico e artistico sui beni da alienare sono effettuate secondo le modalità e i termini stabiliti con il regolamento adottato ai sensi dell'art. 32 della presente legge».</p>
<p>Legge 24 dicembre 1993 n. 537 - Interventi correttivi di finanza pubblica.</p>	<p>L'art. 9 (Patrimonio pubblico), al comma 9 prevede che l'INPS, l'INAIL e l'INPDAP «predispongono, entro centottanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, programmi di dismissioni del proprio patrimonio immobiliare da reddito a cominciare da quello abitativo, in conformità alla normativa vigente in materia di alienazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica. Tali programmi sono soggetti all'approvazione dei Ministri del lavoro e della previdenza sociale e del tesoro e debbono garantire cespiti liquidi non inferiori a complessive lire 1.500 miliardi, per ciascuno degli enti predetti, nel triennio 1994-1996. Con decreti del Ministro del lavoro e della previdenza sociale, di concerto con i Ministri del tesoro e del bilancio e della programmazione economica, sono determinate le modalità di utilizzazione dei suddetti cespiti liquidi, nell'ambito dei piani di impiego annuali delle disponibilità di cui al comma 11».</p> <p>In base al comma 10 «Al fine di non determinare squilibri nel mercato immobiliare, gli enti di cui al comma 9 concordano, sulla base</p>



	<p>dell'individuazione dei beni da dismettere, i rispettivi programmi di vendita; le relative delibere sono sottoposte all'approvazione dei Ministeri del lavoro e della previdenza sociale e del tesoro. Per dette alienazioni, gli enti sono autorizzati a costituire apposita società con rappresentanza paritetica degli enti stessi».</p>
<p>Decreto legislativo 16 febbraio 1996, n. 104 - Attuazione della delega conferita dall'art. 3, comma 27, della legge 8 agosto 1995, n. 335, in materia di dismissioni del patrimonio immobiliare degli enti previdenziali pubblici e di investimenti degli stessi in campo immobiliare.</p>	<p>Per la dismissione del patrimonio immobiliare degli enti previdenziali pubblici, tale decreto prevede anzitutto la fissazione, da parte del Ministro del lavoro di criteri e parametri omogenei a cui gli enti debbono attenersi per un'organica ricognizione del loro patrimonio immobiliare, e la successiva predisposizione ad opera dei medesimi enti, di programmi di cessioni del patrimonio immobiliare (art. 2).</p> <p>Il decreto stabilisce:</p> <ul style="list-style-type: none">- l'affidamento in gestione a soggetti specializzati (art. 3).- criteri per la vendita e la determinazione del prezzo degli immobili (art. 6);- modalità di attuazione delle alienazioni, con la previsione che «Le alienazioni avvengono da parte di ciascun ente mediante una o più società indipendenti di intermediazione immobiliare individuate tramite gara pubblica, salva la possibilità di vendita diretta ai conduttori» (art. 7);- l'eventuale conferimento a fondi immobiliari o a società immobiliari partecipate da fondi pensione (art. 9).
<p>Decreto legge 28 marzo 1997, n. 79, convertito con modificazioni in legge 28 maggio 1997, n. 140. - Misure urgenti per il riequilibrio della finanza pubblica.</p>	<p>Durante la fase di attuazione di tali disposizioni, è entrato in vigore il decreto legge n. 79 del 1997, il quale può essere considerato come uno strumento propulsivo per l'accelerazione dei tempi del programma ordinario di dismissione.</p> <p>L'art. 7, intitolato «Programma straordinario di dismissione di beni immobiliari», prevede, tra l'altro, che gli enti previdenziali pubblici di cui all'art. 1 del decreto legislativo n. 104/1996, stipulano con il soggetto o i soggetti disponibile ad acquistare, individuati a norma del comma 1, il contratto di alienazione «secondo il relativo schema-tipo, entro trenta giorni dal ricevimento dell'offerta irrevocabile di acquisto da parte del soggetto o dei soggetti medesimi. In caso di infruttuoso decorso di</p>



	<p>detto termine, il Ministro del lavoro e della previdenza sociale nomina un commissario che provvede in sostituzione degli organi ordinari dell'ente» (comma 2); prevede altresì che «L'ente venditore è esonerato dalla consegna dei documenti relativi alla proprietà o al diritto sul bene producendo apposita dichiarazione di titolarità del diritto. Gli onorari notarili sono ridotti al 20 per cento. Per i beni immobili vincolati ai sensi della legge 1° giugno 1939, n. 1089, si applicano le disposizioni di cui agli articoli 24 e seguenti della stessa legge. Sono invece alienabili, anche senza autorizzazione, i beni immobili non vincolati di proprietà degli enti previdenziali, compresi quelli la cui esecuzione risale ad oltre 50 anni e per i quali non sia intervenuto un provvedimento di riconoscimento di interesse artistico e storico» (comma 2-quinquies).</p>
<p>Decreto Legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazioni, in legge 6 agosto 2008, n. 133. - Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione Tributaria (Finanziaria triennale)</p>	<p>All'art. 13 (Misure per razionalizzare la gestione e la dismissione del patrimonio residenziale pubblico), in attuazione degli articoli 47 e 117, commi secondo, lettera m), e terzo della Costituzione, e al fine di assicurare il coordinamento della finanza pubblica, i livelli essenziali delle prestazioni e favorire l'accesso alla proprietà dell'abitazione, si prevede che entro il 30 giugno 2014, il Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, il Ministro dell'economia e delle finanze e il Ministro per gli affari regionali e le autonomie, previa intesa della Conferenza unificata, approvano con decreto le procedure di alienazione degli immobili di proprietà dei comuni, degli enti pubblici anche territoriali, nonché degli Istituti autonomi per le case popolari, comunque denominati, anche in deroga alle disposizioni procedurali previste dalla legge 24 dicembre 1993, n. 560 (al riguardo si v. il Decreto del Ministero delle Infrastrutture 24 febbraio 2015 - Procedure di alienazione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica.) .</p> <p>L'art. 58 (Ricognizione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di regioni, comuni ed altri enti locali) prevede che «1. Per procedere al riordino, gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di Regioni, Province, Comuni e altri Enti locali, nonché di società o Enti a totale partecipazione dei predetti enti, ciascuno di essi, con delibera dell'organo di Governo individua, redigendo apposito elenco, sulla base e nei limiti della documentazione esistente presso i propri archivi e uffici, i singoli beni immobili ricadenti nel territorio di competenza, non</p>



	<p>strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione. Viene così redatto il piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari allegato al bilancio di previsione nel quale, previa intesa, sono inseriti immobili di proprietà dello Stato individuati dal Ministero dell'economia e delle finanze-Agenzia del demanio tra quelli che insistono nel relativo territorio.</p> <p>2. L'inserimento degli immobili nel piano ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile».</p>
Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 - Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137. - CODICE DEI BENI CULTURALI E PAESAGGIO	<p>In base all'art. 53 «I beni culturali appartenenti allo Stato, alle regioni e agli altri enti pubblici territoriali che rientrano nelle tipologie indicate all'articolo 822 del codice civile costituiscono il demanio culturale.</p> <p>I beni del demanio culturale non possono essere alienati, né formare oggetto di diritti a favore di terzi, se non nei limiti e con le modalità previsti dal presente codice».</p> <p>L'art. 55 prevede l'alienabilità degli immobili appartenenti al demanio culturale non rientranti tra quelli inalienabili elencati nell'articolo 54, (aree archeologiche, pinacoteche, archivi, biblioteche, etc.), previa autorizzazione del Ministero per i beni e le attività culturali (comma 1).</p> <p>«L'autorizzazione ad alienare comporta la sdemanializzazione del bene cui essa si riferisce. Tale bene resta comunque sottoposto a tutte le disposizioni di tutela di cui al presente titolo» (comma 3-quinquies).</p>
Decreto Legislativo 15 marzo 2010, n. 66 - CODICE DELL'ORDINAMENTO MILITARE	<p>Il libro secondo di tale codice è dedicato ai beni, e vi si trovano indicati, tra l'altro, i beni del demanio militare e demanio culturale in consegna alla Difesa e il patrimonio indisponibile della Difesa (artt. 231 e 232).</p> <p>Con riferimento specifico alle dismissioni di beni immobili, si segnalano gli artt. 306 e ss. L'art. 306 disciplina la dismissione degli alloggi di servizio del Ministero della difesa, e prevede che ogni due anni il Ministro della difesa, sentite le competenti Commissioni permanenti della Camera dei deputati e del Senato della Repubblica, definisce con proprio decreto il piano di gestione del patrimonio abitativo della Difesa, con l'indicazione, tra l'altro, degli alloggi non più ritenuti utili nel quadro delle esigenze dell'amministrazione e quindi transitabili in regime di locazione ovvero alienabili, anche mediante riscatto. Con il regolamento sono fissati i criteri e le modalità di alienazione, nonché il</p>



riconoscimento, in favore del conduttore non proprietario di altra abitazione nella provincia, del diritto di prelazione all'acquisto della piena proprietà ovvero di opzione sul diritto di usufrutto e, in caso di mancato esercizio del diritto di prelazione da parte del conduttore, le modalità della vendita all'asta con diritto di preferenza in favore del personale militare e civile del Ministero della difesa (comma 2).

Al fine della realizzazione del programma pluriennale di cui all'articolo 297 (Programma pluriennale per gli alloggi di servizio costituenti infrastrutture militari e opere destinate alla difesa nazionale), è inoltre previsto che il Ministero della difesa provveda all'alienazione della proprietà, dell'usufrutto o della nuda proprietà di alloggi non più ritenuti utili nel quadro delle esigenze dell'amministrazione, in numero non inferiore a tremila, compresi in interi stabili da alienare in blocco, con diritto di prelazione all'acquisto della piena proprietà ovvero di opzione sul diritto di usufrutto per il conduttore e, in caso di mancato esercizio del diritto di prelazione da parte dello stesso, con diritto di preferenza per il personale militare e civile del Ministero della difesa, con prezzo di vendita determinato d'intesa con l'Agenzia del demanio. Gli acquirenti degli alloggi non possono rivenderli prima della scadenza del quinto anno dalla data di acquisto (comma 3).

Al fine di semplificare le procedure di alienazione di cui ai commi 2 e 3, con decreto del Ministro della Difesa, sottoposto al controllo preventivo di legittimità della Corte dei conti, sono definiti i contenuti essenziali nonché le eventuali condizioni e clausole di garanzia dei diritti dello Stato, dei contratti di compravendita stipulati in forma pubblico-amministrativa o notarile, tra l'amministrazione della Difesa e gli acquirenti. I contratti producono effetti anticipati dal momento della loro sottoscrizione, e sono sottoposti esclusivamente al controllo successivo della Corte dei conti, la quale si pronuncia sulla regolarità, sulla correttezza e sulla efficacia della gestione (comma 4-bis).

Fatte salve le alienazioni con i procedimenti di cui al comma 2 e di cui al comma 3, gli alloggi di servizio individuati per essere destinati a procedure di dismissione in virtù di previgenti disposizioni normative, restano nella disponibilità del Ministero della difesa per l'utilizzo o per l'alienazione (comma 5).



In base all'art. 307 (Dismissioni di altri beni immobili del Ministero della difesa), il Ministero della difesa, sentita l'Agenzia del demanio, individua immobili non più utilizzati per finalità istituzionali, da consegnare all'Agenzia del demanio ad avvenuto completamento delle procedure di riallocazione (comma 2). Gli immobili individuati e consegnati ai sensi del presente articolo entrano a far parte del patrimonio disponibile dello Stato per essere assoggettati alle procedure di valorizzazione e di dismissione di cui al decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 novembre 2001, n. 410, e alle altre procedure di dismissioni previste dalle norme vigenti, ovvero alla vendita a trattativa privata anche in blocco (comma 6).

Il Ministero della difesa - Direzione dei lavori e del demanio del Segretariato generale della difesa, sentito il Ministero dell'economia e delle finanze - Agenzia del demanio, individua, con uno o più decreti, gli immobili militari, non compresi negli elenchi di cui al comma 2, da alienare secondo le seguenti procedure: a) le alienazioni, permutate, valorizzazioni e gestioni dei beni, che possono essere effettuate anche ai sensi dell'articolo 58 del decreto legge 25 giugno 2008 n. 112, convertito dalla legge 6 agosto 2008 n. 133, in deroga alla legge 24 dicembre 1908, n. 783, e al regolamento di cui al regio decreto 17 giugno 1909, n. 454, nonché alle norme della contabilità generale dello Stato, fermi restando i principi generali dell'ordinamento giuridico-contabile, sono effettuate direttamente dal Ministero della difesa - Direzione dei lavori e del demanio del Segretariato generale della difesa che può avvalersi del supporto tecnico-operativo di una società pubblica o a partecipazione pubblica con particolare qualificazione professionale ed esperienza commerciale nel settore immobiliare; b) la determinazione del valore dei beni da porre a base d'asta è decretata dal Ministero della difesa - Direzione dei lavori e del demanio del Segretariato generale della difesa, d'intesa con l'Agenzia del demanio; c) i contratti di trasferimento di ciascun bene sono approvati dal Ministero della difesa. L'approvazione può essere negata per sopravvenute esigenze di carattere istituzionale dello stesso Ministero; e) le alienazioni e permutate dei beni individuati possono essere effettuate a trattativa privata, se il valore del singolo bene, determinato



ai sensi del presente comma, lettera b) è inferiore a euro 400.000,00 (comma 10).

A tenore dell'art. 308 (Documentazione necessaria per la vendita di immobili del Ministero della difesa), «Il Ministero della difesa è esonerato dalla consegna all'acquirente dei documenti previsti dalle norme vigenti relativi alla proprietà o al diritto sul bene immobile ceduto nonché alla regolarità urbanistica, tecnica e fiscale, necessari per la stipulazione dei contratti di alienazione, sostituiti da apposita dichiarazione».

Da segnalare infine è l'art. 335 (Alienazioni di immobili nelle zone dichiarate di importanza militare dal Ministro della difesa), in base al quale «Tutti gli atti di alienazione totale o parziale dei beni immobili sono sottoposti all'approvazione del prefetto della provincia se tali immobili sono ubicati nelle zone del territorio nazionale dichiarate di importanza militare, individuate con il regolamento, sul quale per tale parte è acquisito il concerto del Ministro dell'interno e del Ministro della giustizia» (comma 1). «L'approvazione è necessaria anche per l'aggiudicazione di tali beni a seguito di vendita in via esecutiva» (comma 2).

In mancanza di tale approvazione si prevede l'inefficacia giuridica degli atti, e i conservatori dei registri immobiliari non possono procedere alla trascrizione degli stessi se non è esibita la prova dell'intervenuta approvazione prefettizia (comma 4).

L'autorizzazione del prefetto e il parere dell'autorità militare non sono tuttavia richiesti per gli atti di alienazione ai cittadini dell'Unione europea (comma 5).

Si prevede inoltre che l'autorizzazione del prefetto debba essere allegata in originale all'atto di alienazione, e che la stessa perde efficacia se non si procede alla stipulazione dell'atto entro sei mesi dal giorno in cui è stata rilasciata (comma 7).

Infine si dispone la nullità degli atti compiuti per interposta persona (comma 9).



<p>FEDERALISMO DEMANIALE</p> <p>Decreto Legislativo 28 maggio 2010, n. 85 - Attribuzione a comuni, province, città metropolitane e regioni di un proprio patrimonio, in attuazione dell'articolo 19 della legge 5 maggio 2009, n. 42;</p> <p>Decreto Legge 21 giugno 2013 n. 69, convertito, con modificazioni, dalla legge 9 agosto 2013, n. 98 - Disposizioni urgenti per il rilancio dell'economia</p>	<p>Il D.lgs. n. 85 è attuativo della Legge 5 maggio 2009, n. 42, recante Delega al Governo in materia di federalismo fiscale, in attuazione dell'articolo 119 della Costituzione; tale legge, all'art. 19, ha fissato i principi e criteri direttivi in materia di attribuzione a comuni, province, città metropolitane e regioni di un proprio patrimonio.</p> <p>La disciplina del trasferimento in proprietà, a titolo non oneroso, a comuni, province, città metropolitane e regioni dei beni immobili (di cui all'articolo 5, comma 1, lettera e), e comma 4, del decreto legislativo 28 maggio 2010, n. 85) siti nel rispettivo territorio, è contenuta nell'art. 56-bis (Semplificazione delle procedure in materia di trasferimenti di immobili agli enti territoriali) del Decreto Legge n. 69 del 2013.</p>
---	---

Federica Tresca

- 1) Per E. CASSETTA, *Manuale di diritto amministrativo*, a cura di F. Fracchia, Milano, 2015, 206, l'art. 42 Cost., affermando che «la proprietà è pubblica o privata», conferma la possibilità di impiegare il concetto di «proprietà» per descrivere il titolo di appartenenza all'ente dei beni pubblici; ad avviso di V. CERULLI IRELLI, *Beni pubblici*, in *Dig. Discipl. Pubbl.*, II, Torino, 1987, 273, per quanto la dizione «proprietà pubblica» si rinviene nella Costituzione, è opportuno evitarne l'uso, con riferimento al profilo della disciplina, in quanto «evoca significati tradizionali e ideologici tali da indurre in inganno il lettore»; V. CAPUTI JAMBRENGHI, *Beni pubblici e di interesse pubblico*, in *Diritto amministrativo*, II, a cura di L. Mazzarolli, G. Pericu, A. Romano, F.A. Roversi Monaco, F.G. Scoca, Bologna, 2005, 181 s., sottolinea che la Costituzione repubblicana enuncia la distinzione tra proprietà pubblica e privata ma subito sovrappone a questa classificazione giuridica la sua sostanza economica e nuovamente fa ricorso al concetto di appartenenza e, soprattutto, insiste nella definizione giuridica della sola proprietà privata. L'A. rileva che la gestione della c.d. proprietà pubblica implica esercizio di una pubblica funzione per cui proprietà pubblica e proprietà privata non sono due *species* dell'unico *genus*; «proprietà è diritto, mentre nella proprietà pubblica prevalgono nettamente esigenze, finalità e, di conseguenza, discipline normative specifiche che vedono il soggetto pubblico "proprietario" quale centro di imputazioni giuridiche tutte qualificate per la *doverosità*», e conclude affermando che «la "proprietà pubblica" assume connotati giuridici tutt'affatto speciali, che restano tipici dell'ordinamento amministrativo o, se si vuole, del diritto dei beni pubblici». Anche per Cass., sez. un., 14 febbraio 2011, n. 3665, in *Banca Dati*



- DeJure*, l'art. 42 Cost., nell'affermare che la proprietà è pubblica o privata, riconosce implicitamente una diversità di fondo tra i due tipi di proprietà.
- 2) F. CARINGELLA, *Manuale di diritto amministrativo*, Roma, 2016, 883 nota 1, precisa che trattasi di enti pubblici non economici, «poiché i beni appartenenti agli enti pubblici economici, assimilati, salvo qualche aspetto residuale, agli enti commerciali privati, sono di regola assoggettati al regime della proprietà privata».
 - 3) M. ARSÌ, *I beni pubblici*, in *Diritto amministrativo speciale - Tomo II, Trattato di Diritto amministrativo*, a cura di S. Cassese, Milano, 2000, 1265; per R. GAROFOLI e G. FERRARI, *Manuale di diritto amministrativo*, Roma, 2016, 469, sono pubblici «i beni di cui si avvalgono le Pubbliche amministrazioni per realizzare i propri fini istituzionali»; si v. anche A.M. SANDULLI, *Manuale di diritto amministrativo*, Napoli, 1989, 755 ss.
 - 4) Al riguardo, Cass., sez. un., 14 febbraio 2011, n. 3665, cit., afferma che «non è più possibile limitarsi, in tema di individuazione dei beni pubblici o demaniali, all'esame della sola normativa codicistica del 42, risultando indispensabile integrare la stessa con le varie fonti dell'ordinamento e specificamente con le (successive) norme costituzionali. La Costituzione, com'è noto, non contiene un'espressa definizione dei beni pubblici, né una loro classificazione, ma si limita a stabilire alcuni richiami che sono, comunque, assai importanti per la definizione del sistema positivo».
 - 5) Così, M. ARSÌ, *op. loc. cit.*, al quale si rinvia anche per una ricostruzione della evoluzione storica della disciplina dei beni pubblici.
 - 6) V. CERULLI IRELLI, *op. cit.*, 274.
 - 7) Per una diversa partizione, rispetto a quella codicistica demanio-patrimonio (indisponibile), si v., V. CERULLI IRELLI, *op. cit.*, 278 ss., il quale distingue tra beni riservati e beni a destinazione pubblica.
 - 8) Sono esclusi i beni che le pubbliche amministrazioni posseggono «a titolo di proprietà privata», ossia i beni del cosiddetto patrimonio disponibile (v. A.M. Sandulli, voce *Beni pubblici*, in *Enc. dir.*, Milano, 1959, 280) i quali, non essendo destinati a fini pubblici, sono sottoposti ad un regime circolatorio privatistico; essi sono commerciabili, usucapibili e soggetti ad esecuzione forzata (G. CHIARA, Art. 826, *I beni patrimoniali disponibili e indisponibili*, in E. CASTORINO e G. CHIARA, *Beni pubblici, Il Codice Civile-Commentario*, fondato da Schlesinger, Milano, 2008, 278). A tenore dell'art. 828 c.c., «I beni che costituiscono il patrimonio dello Stato, delle province e dei comuni sono soggetti alle regole particolari che li concernono e, in quanto non è diversamente disposto, alle regole del presente codice». Da rilevare è comunque che le modalità di compravendita di tali beni divergono dal regime proprietario privato, essendo assoggettate alle procedure di evidenza pubblica e alla contabilizzazione in bilancio; M. ANDREIS, *I beni pubblici, sub art. 822*, in *Codice della proprietà e dei diritti immobiliari*, diretto da F. Preite e M. Di Fabio, Milanofiori Assago, 2015, 277. Tra le «regole particolari», infatti, rientrano le disposizioni del r.d. n. 2440 del 1923 (Nuove disposizioni sull'amministrazione del patrimonio e sulla contabilità generale dello Stato), che, al primo articolo, si riferisce ai beni immobili «tanto pubblici quanto posseduti a titolo di privata proprietà».
 - 9) I beni demaniali sono «direttamente preordinati alla soddisfazione di interessi imputati alla collettività stanziata sul territorio e rappresentata dagli enti territoriali», E. CASSETTA, *op. cit.*, 209.
 - 10) Art. 822 c.c. - Demanio pubblico: «Appartengono allo Stato e fanno parte del demanio pubblico 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.
Fanno parimenti parte del demanio pubblico, se appartengono allo Stato, le strade, le autostrade e le strade ferrate; gli aerodromi; gli acquedotti; gli immobili riconosciuti d'interesse storico, archeologico e artistico a norma delle leggi in materia; le raccolte dei musei, delle pinacoteche, degli archivi, delle biblioteche; e infine gli altri beni che sono dalla legge assoggettati al regime proprio del demanio pubblico».
 - 11) E. CASTORINO, *I beni demaniali*, in E. CASTORINO e G. CHIARA, *Beni pubblici. Il Codice Civile-Commentario*, cit., 111; si v. anche la *Convenzione per l'erogazione dei servizi immobiliari e la gestione del patrimonio dello Stato – triennio 2016-2018*, tra il Ministero dell'Economia e delle Finanze e l'Agenzia del Demanio, dal sito www.agenziademanio.it, Allegato B, *Patrimonio dello Stato Amministrato dall'Agenzia*, ove i beni demaniali sono definiti come i beni che, per natura o per legge, soddisfano direttamente i bisogni collettivi.
 - 12) La disciplina del demanio marittimo si completa con la normativa di cui agli artt. 28 e 35 cod. nav..



- 13)** Consiglio di Stato, 8 novembre 2013, n. 5337, in *Banca dati DeJure*, riconoscendo la distinzione tra demanio naturale e necessario e demanio artificiale e accidentale, afferma che nella prima ipotesi «sono le stesse caratteristiche fisicofunzionali del bene che ne connotano lo statuto».
- 14)** E. CASSETTA, *op. cit.*, 210. Per Cass., 20 aprile 2001, n. 5894, in *Giust. civ. Mass. 2001, 846*, «La nullità dell'atto di trasferimento di un bene immobile, derivante dall'incommerciabilità del bene medesimo perché demaniale, preclude l'applicabilità del principio della sequenza delle trascrizioni sancito dalla disposizione contenuta nell'art. 2644 c.c.». Alla luce del divieto di alienazione in parola contenuto nell'art. 823, la P.A. per disporre di un immobile demaniale deve ricorrere allo strumento della c.d. concessione-contratto; v. Cass., sez. un., 26 giugno 2003, n. 10157, in *Giust. civ. Mass. 2003, 6*, «L'attribuzione a privati dell'utilizzazione di beni del demanio o del patrimonio indisponibile dello Stato o dei comuni, quale che sia la terminologia adottata nella convenzione ed ancorché essa presenti elementi privatistici, è sempre riconducibile, ove non risulti diversamente, alla figura della concessione - contratto, atteso che il godimento dei beni pubblici, stante la loro destinazione alla diretta realizzazione di interessi pubblici, può essere legittimamente attribuito ad un soggetto diverso dall'ente titolare del bene - entro certi limiti e per alcune utilità - solo mediante concessione amministrativa».
- 15)** A. LAINO, *La compravendita dei beni pubblici*, in *La compravendita*, a cura di A. Musio, F. Naddeo, Padova, 2008, 889.
- 16)** D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137), art. 55 - Alienabilità di immobili appartenenti al demanio culturale: «1. I beni culturali immobili appartenenti al demanio culturale e non rientranti tra quelli elencati nell'articolo 54, comma 1, non possono essere alienati senza l'autorizzazione del Ministero.
2. La richiesta di autorizzazione ad alienare è corredata:
- dalla indicazione della destinazione d'uso in atto;
 - dal programma delle misure necessarie ad assicurare la conservazione del bene;
 - dall'indicazione degli obiettivi di valorizzazione che si intendono perseguire con l'alienazione del bene e delle modalità e dei tempi previsti per il loro conseguimento;
 - dall'indicazione della destinazione d'uso prevista, anche in funzione degli obiettivi di valorizzazione da conseguire;
 - dalle modalità di fruizione pubblica del bene, anche in rapporto con la situazione conseguente alle precedenti destinazioni d'uso.
3. L'autorizzazione è rilasciata su parere del soprintendente, sentita la regione e, per suo tramite, gli altri enti pubblici territoriali interessati. Il provvedimento, in particolare:
- detta prescrizioni e condizioni in ordine alle misure di conservazione programmate;
 - stabilisce le condizioni di fruizione pubblica del bene, tenuto conto della situazione conseguente alle precedenti destinazioni d'uso;
 - si pronuncia sulla congruità delle modalità e dei tempi previsti per il conseguimento degli obiettivi di valorizzazione indicati nella richiesta.
- 3-bis. L'autorizzazione non può essere rilasciata qualora la destinazione d'uso proposta sia suscettibile di arrecare pregiudizio alla conservazione e fruizione pubblica del bene o comunque risulti non compatibile con il carattere storico e artistico del bene medesimo. Il Ministero ha facoltà di indicare, nel provvedimento di diniego, destinazioni d'uso ritenute compatibili con il carattere del bene e con le esigenze della sua conservazione.
- 3-ter. Il Ministero ha altresì facoltà di concordare con il soggetto interessato il contenuto del provvedimento richiesto, sulla base di una valutazione comparativa fra le proposte avanzate con la richiesta di autorizzazione ed altre possibili modalità di valorizzazione del bene.
- 3-quater. Qualora l'alienazione riguardi immobili utilizzati a scopo abitativo o commerciale, la richiesta di autorizzazione è corredata dai soli elementi di cui al comma 2, lettere a), b) ed e), e l'autorizzazione è rilasciata con le indicazioni di cui al comma 3, lettere a) e b).
- 3-quinquies. L'autorizzazione ad alienare comporta la sdemanializzazione del bene cui essa si riferisce. Tale bene resta comunque sottoposto a tutte le disposizioni di tutela di cui al presente titolo.



3-sexies. L'esecuzione di lavori ed opere di qualunque genere sui beni alienati è sottoposta a preventiva autorizzazione ai sensi dell'articolo 21, commi 4 e 5».

Al riguardo si v. Segnalazioni novità giurisprudenziali, *Il contenuto dell'autorizzazione di cui all'art. 55 del codice dei beni culturali. La decisione del Consiglio di Stato, 8 aprile 2016, n. 1396*, di C. LOMONACO, in *C.N.N. Notizie* del 27 maggio 2016; Focus 2/2015, *La circolazione dei beni culturali*, di C. LOMONACO, in *CNN Notizie* del 5 marzo 2015; G. CASU - C. LOMONACO, Studio n. 411-2009/C, *Dismissione dei beni pubblici e beni culturali alla luce della più recente normativa* (Approvato dal Consiglio Nazionale del Notariato il 10 settembre 2009), in *Banca dati Notarile Gallizia*.

- 17)** Art. 826 c.c. - Patrimonio dello Stato, delle province e dei comuni: «I beni appartenenti allo Stato, alle province e ai comuni, i quali non siano della specie di quelli indicati dagli articoli precedenti, costituiscono il patrimonio dello Stato o, rispettivamente, delle province e dei comuni.
Fanno parte del patrimonio indisponibile dello Stato le foreste che a norma delle leggi in materia costituiscono il demanio forestale dello Stato, le miniere, le cave e torbiere quando la disponibilità ne è sottratta al proprietario del fondo, le cose d'interesse storico, archeologico, paleontologico, 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.
Fanno parte del patrimonio indisponibile dello Stato o, rispettivamente, delle province e dei comuni, secondo la loro appartenenza, gli edifici destinati a sede di uffici pubblici, con i loro arredi, e gli altri beni destinati a un pubblico servizio».
- 18)** In base all'art. 830 c.c., ai beni degli enti pubblici non territoriali «che sono destinati a un pubblico servizio si applica la disposizione del secondo comma dell'articolo 828», ossia si estende la condizione giuridica dei beni patrimoniali indisponibili.
- 19)** M. ANDREIS, *op. cit.*, 290.
- 20)** Si v. M. ANDREIS, *op. cit.*, 289, per il quale «il trasferimento dei beni in esame sarebbe allora possibile a condizione che sia garantita la conservazione della loro destinazione. Al di fuori di questa ipotesi quel divieto, in quanto posto da norma imperativa, se violato determina la nullità degli atti di trasferimento (...). Un trasferimento che comporti invece la conservazione della destinazione ma non osservi le modalità di legge sarebbe annullabile, ma non nullo»; i suddetti beni sono alienabili salvo le espresse eccezioni indicate dalla legge (si v. ad es. l'art. 23 L. 1089/1939 poi confluito nel codice dei beni culturali di cui al D. Lgs. 42/2004), ma, come i beni demaniali, non possono essere usucapiti e sono insuscettibili di espropriazione forzata; F. CARINGELLA, *op. cit.*, 895 s.
- 21)** Cass., sez. un., 14 febbraio 2011, n. 3665, cit.; Cass., sez. un., 16 febbraio 1966, n. 477, in *Banca Dati CED Cassazione*, i beni del patrimonio indisponibile «sono sottoposti al vincolo della incommerciabilità e della imprescrittibilità non in senso assoluto, come è stabilito per i beni demaniali, ma solo relativamente a quei fatti giuridici che siano incompatibili con la loro destinazione».
- 22)** F. CARINGELLA, *op. cit.*, 884.
- 23)** Tra gli altri, F. CARINGELLA, *op. cit.*, 888; E. CASSETTA, *op. cit.*, 211.
- 24)** Sul punto la dottrina è divisa, essendo diversa la posizione assunta riguardo alla necessità di adottare un atto amministrativo esplicito di destinazione del bene; v. R. GAROFOLI e G. FERRARI, *op. cit.*, 475.
- 25)** F. CARINGELLA, *op. cit.*, 888.
- 26)** Cass., sez. un., 30 aprile 2008, n. 10876; Cass., 9 novembre 2009, n. 23705, in *Giust. civ. Mass.* 2009, 11, 1568; Cass., sez. un., 15 gennaio 1987, n. 245; Cass., 20 febbraio 2001, n. 2471; Cass., sez. un., 8 marzo 1996, n. 1831, tutte in *Banca Dati DeJure*. Per la giurisprudenza amministrativa, tra le altre, si v. Consiglio di Stato, 8 ottobre 2013, n. 4952, in *Foro Amministrativo - C.d.S. (III)*, 2013, 2841, secondo cui «Per un verso, l'iscrizione delle strade negli elenchi delle strade comunali (che richiede l'accertamento dell'uso pubblico e la sua destinazione alla funzione di collegamento di parti del territorio comunale) crea una mera presunzione di appartenenza della strada all'ente cui essa è attribuita, superabile con la prova contraria della sua natura privata e dell'inesistenza di un diritto di godimento da parte della collettività e, per altro verso, a fronte della natura dichiarativa dell'atto di iscrizione negli appositi elenchi, è irrilevante la mancata inclusione nell'elenco delle strade comunali, se viene provata l'appartenenza della stessa all'ente pubblico territoriale, ad es.



attraverso l'uso pubblico da parte di un numero indifferenziato di persone protratto per il tempo necessario al maturare dell'usucapione».

- 27)** F. CARINGELLA, *op. cit.*, 888.
- 28)** V., E.O. QUERCI, *Sdemanializzazione*, in *Digesto disc. Pubbl.*, Aggiornamento, Torino, 2005, 671 ss.
- 29)** L. MERCATI, Art. 829, in *Commentario del codice civile*, diretto da E. Gabrielli, Torino, 2012, 236; M. RENNA, *Beni pubblici*, in *Dizionario di diritto pubblico*, diretto da S. Cassese, I, Milano, 2006, 717. Per la giurisprudenza, si v. Cass., 31 agosto 2007, n. 18345, in *Banca dati DeJure*, dalla cui motivazione si legge che la sdemanializzazione di fatto si ammette per i beni del demanio naturale, per i quali la cessazione della demanialità può essere solo conseguenza di un accadimento naturale o materiale, di cui l'amministrazione pubblica si limita, con proprio atto di accertamento, a dichiarare la verifica.
- 30)** V., E.O. QUERCI, *op. cit.*, 672; per L. MERCATI, *op. cit.*, 237, per i beni del demanio artificiale non si tratta di accertare e dichiarare la distruzione o la perdita delle caratteristiche fisiche che li rendono idonei alla funzione, ma si tratta di «staccare» il bene dalla funzione cui era stato destinato con atto volitivo di destinazione, pertanto, tale operazione «non può non essere effettuata mediante un provvedimento costitutivo discrezionale»; di contrario avviso, F. VOLPE, Art. 822, in *Commentario breve al codice civile*, Cian - Trabucchi, Padova, 2016, 830 s., per il quale «Il volontario mutamento di destinazione da parte della pubblica amministrazione – sclassificazione o sdemanializzazione – può estrinsecarsi in una dichiarazione espressa o tacita; la fattispecie presupposta dall'art. 829 è, infatti, la c.d. sdemanializzazione tacita: la norma mira a trasformarla in atto formale a scopi di certezza e ordine nell'amministrazione; trattandosi di atto avente natura dichiarativa e non costitutiva (...) è sempre ammissibile la prova della cessazione della demanialità anche in difetto dell'atto dichiarativo o della relativa pubblicazione dello stesso nei modi dell'art. 829». In giurisprudenza, si v. Cass., 31 agosto 2007, n. 18345, in *Giust. civ. Mass.*, 2007, 10, secondo cui «I beni del demanio artificiale, quali le opere di interesse storico, artistico od archeologico, non sono suscettibili di una sdemanializzazione di fatto, ma possono essere sottratte al regime dei beni demaniali solo per effetto di un provvedimento espresso della p.a.»; in senso conforme, Cass., 6 marzo 2009, n. 5474, in *Banca dati DeJure*; da ultimo, T.A.R. Roma, 6 aprile 2016, n. 4157, in *Foro Amministrativo (II)*, 2016, 1007 s., secondo il quale «Un immobile di interesse storico, archeologico od artistico può ritenersi incluso nel demanio c.d. accidentale dello Stato, delle Province e dei Comuni alla duplice condizione che appartenga ai suddetti enti e che l'indicato interesse sia stato dichiarato o riconosciuto a seguito di specifico giudizio valutativo da parte dell'Amministrazione. Questa tipologia di beni demaniali non è suscettibile di sdemanializzazione tacita o di fatto, occorrendo invece un provvedimento espresso della P.A. che li sottragga a tale regime»; per T.A.R. Trento, 23 novembre 2009, n. 285, in *Foro amm. TAR*, 2009, 11, 3075, la cessazione della demanialità è sempre subordinata allo specifico procedimento di sdemanializzazione avente carattere costitutivo. *Contra*, Cass., 4 marzo 1993, n. 2635, in *Banca Dati DeJure*, che in una fattispecie coinvolgente il demanio ferroviario, ha affermato: «il passaggio dei beni dal demanio pubblico al patrimonio (disponibile) dello Stato (c.d. sdemanializzazione) è disciplinato dall'art. 829, primo comma, cod. civ. il quale prevede che il passaggio è dichiarato dall'autorità amministrativa. Il provvedimento (decreto di sdemanializzazione), come appare anche dalla dizione lessicale della norma, ha carattere soltanto dichiarativo, posto che il passaggio consegue all'obiettiva sottrazione del bene all'uso pubblico, uso che costituisce il presupposto della sua demanialità», si v. anche Cass., 28 settembre 2011, n. 19792, in *Banca dati DeJure*, per la quale, quando già sussistono le condizioni di fatto di incompatibilità con la volontà di conservare la destinazione ad uso pubblico, «il provvedimento sul passaggio dei beni dal demanio pubblico al patrimonio, a norma dell'art. 829 cod. civ., ha carattere semplicemente dichiarativo, considerando che la dichiarazione della cessazione di demanialità (...) si limita in sostanza a dare atto del passaggio dei beni stessi da uno ad un altro regime».
- 31)** Tale procedura è dalla dottrina ritenuta ammissibile per i beni del demanio naturale, mentre è più controversa l'ammissibilità della stessa per i beni del demanio artificiale; così, R. GAROFOLI e G. FERRARI, *op. cit.*, 476; cfr., L. MERCATI, *op. cit.*, 237, per la quale la sdemanializzazione "tacita" sussiste solo per i beni del demanio artificiale. Per l'A «si può infatti parlare di (demanializzazione e) sdemanializzazione tacita (...) in senso proprio soltanto ove questa rappresenti un modo silenzioso o implicito di manifestazione della volontà della p.a., che invece, per quanto riguarda le vicende che interessano i beni naturali, manca del tutto».



- 32)** Tra le altre, Cass., 19 febbraio 2007, n. 3742, in *Banca Dati DeJure*, dalla cui motivazione si legge che se la sdemanializzazione «può verificarsi anche senza l'adempimento delle formalità previste dalla legge, occorre tuttavia che sussistano atti univoci, concludenti e positivi della pubblica amministrazione, tali da presentarsi incompatibili con la volontà di conservare al bene la sua destinazione pubblica. La circostanza quindi che esso, da lungo tempo, non sia adibito ad uso pubblico è del tutto insufficiente, non potendo desumersi da una situazione negativa di mera inerzia o tolleranza una volontà univoca e concludente di rinuncia»; Cass., sez. un., 26 luglio 2002, n. 11101, in *Banca Dati CED Cassazione*, «La sdemanializzazione tacita non può desumersi dalla sola circostanza che un bene non sia più adibito anche da lungo tempo ad uso pubblico, ma è ravvisabile solo in presenza di atti e fatti che evidenzino in maniera inequivocabile la volontà della P.A. di sottrarre il bene medesimo a detta destinazione e di rinunciare definitivamente al suo ripristino»; Cons. Stato, 30 novembre 2011, n. 6338, in *Foro amm. CDS*, 2011, 3446 s., «La sdemanializzazione tacita deve risultare da comportamenti univoci e concludenti da cui emerga con certezza la rinuncia alla funzione pubblica del bene, che va accertata con rigore e che siano incompatibili con la volontà di conservare la destinazione del bene stesso all'uso pubblico; di conseguenza essa non può desumersi dalla pura e semplice circostanza che il bene non sia adibito, anche da lungo tempo, all'uso pubblico, né costituiscono elementi sufficienti a provare in maniera non equivoca la cessazione della destinazione del bene all'uso pubblico il prolungato disuso di un bene demaniale da parte dell'ente pubblico proprietario, ovvero la tolleranza osservata da quest'ultimo rispetto a un'occupazione da parte di privati, essendo ulteriormente necessario, al riguardo, che tali elementi indiziari siano accompagnati da fatti concludenti e da circostanze così significative da non lasciare adito ad altre ipotesi se non a quella che l'Amministrazione abbia definitivamente rinunciato al ripristino dell'uso pubblico». Da ultimo, con riferimento a strade, Cass., 11 marzo 2016, n. 4827, in *Giustizia Civile Massimario*, 2016, «La sdemanializzazione di una strada può avvenire anche tacitamente, indipendentemente da un formale atto di sclassificazione, quale conseguenza della cessazione della destinazione del bene al passaggio pubblico, in virtù di atti univoci ed incompatibili con la volontà di conservare quella destinazione; il relativo accertamento da parte del giudice di merito è - ove immune da vizi logici e giuridici - incensurabile in sede di legittimità. (Nella specie, la S.C. ha confermato la decisione di merito, che aveva ritenuto esser venuta meno la demanialità di una "trazzera" di Sicilia, per non essere stata la stessa mai destinata al passaggio degli armenti, come evincibile dalla mancata rilevazione, sui luoghi di causa, di tracce della sede trazzerale)»; Cons. Stato, 20 luglio 2016, n. 3273, in *Redazione Giuffrè amministrativo* 2016, «La sdemanializzazione tacita di una strada richiede comportamenti inequivoci dell'ente proprietario, incompatibili con la volontà di conservare il bene all'uso pubblico, tali da non potere essere desunti dalla sola circostanza che un bene non sia più adibito anche da lungo tempo ad uso pubblico».
- 33)** Così, E.O. QUERCI, *op. cit.*, 674, richiamando, tra le altre, Cass., 15 maggio 1962, n. 1045; Cass., 13 febbraio 1967, n. 362; Cass., 5 agosto 1977, n. 3556.
- 34)** Per un esempio di vendita di bene sdemanializzato tacitamente, si v. G. PETRELLI, Formula I.037.22, in *Formulario notarile commentato*, volume I, Tomo I, *Ordinamento del Notariato, diritto tributario, diritto amministrativo*, Milano 2014, 919 s., nella quale in premessa si riporta: «- che il Comune di è proprietario di terreno sito nel territorio del medesimo Comune, località, censito in catasto terreni, meglio descritto nel prosieguo del presente atto; - che detto terreno, già adibito a strada pubblica, costituiva parte del demanio comunale, di cui all'art. 824 del codice civile; - che peraltro l'utilizzo del suddetto terreno come strada pubblica è cessato da più di, pur non essendo mai stato adottato il provvedimento amministrativo dichiarativo della cessazione della demanialità, di cui all'art. 829 del codice civile; - che comunque, stante la natura meramente dichiarativa del suddetto provvedimento, l'immobile ha perso la propria natura di bene demaniale, a seguito di sdemanializzazione tacita risultante da comportamenti univoci e concludenti dell'amministrazione comunale, da cui è emersa con certezza la rinuncia alla funzione pubblica del bene, in quanto; -che il consiglio comunale, con deliberazione in data, prot. n., ha autorizzato l'alienazione del terreno sopra descritto, dando contestualmente atto della relativa sdemanializzazione tacita, come sopra descritto».
- 35)** Art. 35 cod. nav., (Esclusione di zone dal demanio marittimo), «Le zone demaniali che dal capo del compartimento non siano ritenute utilizzabili per pubblici usi del mare sono escluse dal demanio marittimo con decreto del ministro dei trasporti e della navigazione di concerto con quello per le finanze».



- 36)** Cass., 2 marzo 2000, n. 2323, in *Giust. civ. Mass.*, 2000, 517, «La sdemanializzazione di un bene appartenente al demanio marittimo non può mai avvenire tacitamente, ossia per non esser il bene più adibito all'uso pubblico, ma o per legge o mediante un provvedimento formale del Ministro per la marina mercantile, di concerto con il Ministro delle finanze, ai sensi dell'art. 35 c.nav.»; in senso analogo, Cass., 28 settembre 2011, n. 19792, in *Banca Dati DeJure*.
- 37)** Cass. pen., 10 marzo 2016, n. 17424, in *CED Cassazione penale 2016*, la quale afferma «Al fine di escludere la configurabilità del reato di abusiva occupazione di spazio demaniale di cui all'art. 1161 cod. nav., non può essere considerata l'ipotesi di sdemanializzazione tacita del demanio marittimo».
- 38)** Art. 947 c.c. «Mutamenti del letto dei fiumi derivanti da regolamento del loro corso.
Le disposizioni degli articoli 942, 945 e 946 si applicano ai terreni comunque abbandonati sia a seguito di eventi naturali che per fatti artificiali indotti dall'attività antropica, ivi comprendendo anche i terreni abbandonati per fenomeni di inalveamento.
La disposizione dell'articolo 941 non si applica nel caso in cui le alluvioni derivano da regolamento del corso dei fiumi, da bonifiche o da altri fatti artificiali indotti dall'attività antropica.
In ogni caso è esclusa la sdemanializzazione tacita dei beni del demanio idrico».
- 39)** Cass., sez. un., 29 maggio 2014, n. 12062, in *Giustizia Civile Massimario*, 2014; Cass., sez. un., 3 marzo 2016, n. 4189, in *Guida al diritto* 2016, 18, 60; F. VOLPE, *Art. 822, cit.*, 835.
- 40)** L. MERCATI, *op. cit.*, 235; E. CASSETTA, *op. cit.*, 214.
- 41)** F. CARINGELLA, *op. cit.*, 893.
- 42)** G. CHIARA, *Art. 826, I beni patrimoniali disponibili e indisponibili*, in E. CASTORINO e G. CHIARA, *Beni pubblici*, cit., 284 s.
- 43)** «Un bene, in tanto può considerarsi appartenente al patrimonio indisponibile per essere destinato a pubblici servizi a norma del comma 3 dell'art. 826 c.c., in quanto abbia una effettiva destinazione a quel servizio, non essendo sufficiente la determinazione dell'Ente pubblico di imprimere al bene il carattere di patrimonio indisponibile», così Cass., sez. un., 23 giugno 1993, n. 6950, in *Giust. civ. Mass.*, 1993, 1069 s.; Cass., sez. un., 2 dicembre 1996, n. 10733, in *Foro it.*, 1996, 3663; Cass., sez. un., 27 novembre 2002, n. 16831, in *Giustizia Civile*, 2003, 1249 (con nota di Vidiri), «Affinché possa essere conferito ad un bene di proprietà dello Stato, delle province o dei comuni non appartenente al demanio necessario il carattere di bene patrimoniale indisponibile, è necessario che al bene stesso sia data effettiva ed attuale destinazione al pubblico servizio».
- 44)** G. CHIARA, *op. cit.*, 287.
- 45)** Cass., sez. un., 15 luglio 1999, n. 391, in *Giust. civ. Mass.* 1999, 1634, «Affinché un bene non appartenente al demanio necessario possa rivestire il carattere pubblico proprio dei beni patrimoniali indisponibili perché "destinati ad un pubblico servizio" ai sensi dell'art. 826, comma 3, c.c. deve sussistere un doppio requisito: la manifestazione di volontà dell'ente titolare del diritto reale pubblico e perciò un atto amministrativo da cui risulti la specifica volontà dell'ente di destinare quel determinato bene ad un pubblico servizio e l'effettiva ed attuale destinazione del bene al pubblico servizio. (Conseguentemente, nella specie, il fatto che il terreno sia stato acquistato dal comune di Roma nel 1884 per realizzare una "passeggiata pubblica" o parco e che sia stato iscritto nell'inventario dei beni demaniali comunali, in difetto della concreta ed attuale destinazione al pubblico servizio, non è sufficiente per riconoscere al bene il carattere della indisponibilità)»; nello stesso senso, Cass., sez. un., 28 giugno 2006, n. 14865, in *Giust. civ. Mass.* 2006, 6; Cass., 13 marzo 2007, n. 5867, in *Banca Dati CED Cassazione*; Cass., 9 settembre 1997, n. 8743, in *Nuova giur. civ. commentata* 1999, 1, (con nota di Vadalà), «L'appartenenza di un bene al patrimonio indisponibile dello Stato, dei comuni o delle Province, a meno che non si tratti di beni riservati, per loro natura, a tale patrimonio, dipende soprattutto dalle caratteristiche oggettive e funzionali del bene e presuppone, quindi, oltre che l'acquisto in proprietà del bene da parte dell'ente pubblico (cd. requisito soggettivo), una concreta destinazione dello stesso ad un pubblico servizio (cd. requisito oggettivo) che, proprio per l'esigenza di un reale legame con le oggettive caratteristiche del bene, non può dipendere da un mero progetto di utilizzazione della p.a. o da una risoluzione che, ancorché espressa in un atto amministrativo, non incide, di per sé, sulle oggettive caratteristiche funzionali del bene. Pertanto, nei casi in cui il bene sia privo dei caratteri strutturali necessari per il servizio, occorre almeno che il provvedimento di destinazione sia seguito dalle opere di trasformazione



che in qualche modo possano stabilire un reale collegamento di fatto, e non meramente intenzionale, del bene alla funzione pubblica, con la conseguenza che i terreni destinati a verde pubblico dal piano regolatore acquistano la condizione di beni del patrimonio indisponibile dell'ente pubblico solo dal momento in cui, essendo stati acquistati da questo in proprietà, sono trasformati ed in concreto utilizzati secondo la propria destinazione, non essendo all'uopo sufficiente né il piano regolatore generale, che ha solo funzione programmatoria e l'effetto di attribuire alla zona, o anche ai terreni in esso eventualmente indicati, una vocazione da realizzare attraverso gli strumenti urbanistici di II livello o ad essi equiparati, e la successiva attività di esecuzione di questi strumenti, né il provvedimento di approvazione del piano di lottizzazione, che individua solo il terreno specificamente interessato dal progetto di destinazione pubblica, né la convenzione di lottizzazione, che si inserisce nella fase organizzativa del processo di realizzazione del programma urbanistico e non nella fase della sua materiale esecuzione. La cessione (nella specie, gratuita) di un terreno al Comune, stipulata in esecuzione di una convenzione di lottizzazione al fine di assicurare la possibilità di destinazione del bene a verde pubblico, prevista dal piano di lottizzazione, secondo le norme del piano regolatore generale, fa solo entrare il bene nel patrimonio del Comune, senza attribuirgli caratteri che ne determinano la collocazione nella categoria dei beni del patrimonio indisponibile, potendo questa dipendere esclusivamente da una effettiva e concreta destinazione a pubblico servizio»; per le ipotesi in cui la destinazione di un bene ad un pubblico servizio avviene ad opera del legislatore, si v. Cass., 12 maggio 2003, n. 7269, in *Giust. civ. Mass.* 2003, 5, «L'art. 826, comma 3, c.c. richiede, ai fini della appartenenza di un bene al patrimonio indisponibile della p.a. la concreta ed effettiva destinazione dello stesso ad un pubblico servizio. Tuttavia, nella ipotesi in cui non sia la p.a. a destinare un immobile ad un pubblico servizio, ma sia il legislatore, che ne decida la costruzione - come avvenuto con il d.lg. C.p.S. 10 aprile 1947 n. 261 per le assegnazioni di alloggi ai senza tetto per cause di guerra - il bene rientra senz'altro nella categoria dei beni indisponibili non appena tale costruzione sia realizzata, non essendo necessario che la sua destinazione ad un pubblico servizio, già affermata dalla legge, abbia concreta ed effettiva attuazione attraverso un successivo provvedimento amministrativo». In dottrina, v. A.M. SANDULLI, *Beni pubblici*, cit., 295 s.

- 46) F. CARINGELLA, *op. cit.*, 894.
- 47) L. MERCATI, *op. cit.*, 236.
- 48) G. CHIARA, *op. cit.*, 290; Cass., sez. un., 21 aprile 1989, n. 1889, in *Dir. e giur. agr.* 1989, 617, «Qualora un terreno appartenente al patrimonio indisponibile dello Stato (nella specie, area inclusa in un centro di addestramento del ministero della difesa), venga dato in concessione al privato, per sfalcio d'erbe e scalvo di piante, il verificarsi di un temporaneo sfruttamento a fini agricoli non può implicare (...) tacita declassificazione del terreno medesimo a bene patrimoniale disponibile, essendo all'uopo necessari atti univoci dell'amministrazione incompatibili con la conservazione della destinazione pubblica»
- 49) Così, A. BENNATI, *Manuale di contabilità di Stato*, Napoli, 1977, 58 s., il quale richiama l'art. 38 del R.D. 20 giugno 1929, n. 1058 (Approvazione del regolamento sui servizi del Provveditorato Generale dello Stato), ai sensi del quale «S'intendono per beni immobili patrimoniali disponibili quelli che siano stati dismessi dalle Amministrazioni governative che li avevano in uso o che, comunque, segnati nei registri di consistenza dell'Intendenza di finanza della provincia, a norma dell'art. 11 del regolamento per l'amministrazione del patrimonio e per la contabilità generale dello Stato approvato con R. decreto 23 maggio 1924, n. 827, non servano a qualsiasi uso governativo, civile o militare o che non abbiano né possano avere particolare destinazione»; si v. altresì C. TALICE, *Diritto amministrativo*, Santarcangelo di Romagna, 2008, 121, «Il passaggio di un bene dal patrimonio indisponibile a quello disponibile è formalizzato in un verbale di dismissione, che ha valore dichiarativo». Per un modello di verbale di dismissione, v. sito Ragioneria Generale dello Stato, www.rgs.mef.gov.it. Per la dismissione degli alloggi di servizio del Ministero della difesa, tuttavia, il trasferimento dal patrimonio indisponibile al patrimonio disponibile dello Stato viene formalizzato mediante decreti direttoriali emanati di concerto con l'Agenzia del Demanio e pubblicati in Gazzetta Ufficiale. Si v., tra gli altri, il Decreto del Ministero della Difesa 25 gennaio 2017, n. 92, in *Banca dati DeJure* e pubblicato in G.U., 20 aprile 2017, n. 92.
- 50) Cons. giust. amm. Sicilia, 27 febbraio 1991, n. 27, in *Foro Amm.* 1991, 451.



- 51) Cass., 27 novembre 1973, n. 3258, in *Banca Dati CED Cassazione*, «Un bene può cessare di appartenere al patrimonio indisponibile anche in mancanza di un atto formale ed esplicito della pubblica amministrazione in tal senso; ma, a questo fine, non basta un'utilizzazione diversa e, tanto meno, una utilizzazione aggiuntiva rispetto a quella precedente ma occorre, invece, una destinazione incompatibile con quella a pubblico servizio, che funge da presupposto dell'indisponibilità».
- 52) Sul punto si rinvia a V. CERULLI IRELLI, *Utilizzazione economica e fruizione collettiva dei beni pubblici*, 3 s., in *astrid-online.it*, il quale ricorda la prima fondamentale legge (n. 793 del 21 agosto 1862) con la quale lo Stato unitario iniziò una politica di alienazioni dei suoi patrimoni derivanti dagli antichi sovrani preunitari, e successivamente dalla avocazione dei beni dell'Asse ecclesiastico, e la legge 24 dicembre 1908, n. 783 (Unificazione dei sistemi di alienazione e di amministrazione dei beni immobili patrimoniali dello Stato) che dette definitiva sistemazione alle procedure di alienazione.
- 53) V. CERULLI IRELLI, *Utilizzazione economica e fruizione collettiva dei beni pubblici*, cit., 7 s..
- 54) L'avvio della "privatizzazione immobiliare" può essere individuato nel d.l. 5 dicembre 1991, n. 386, convertito in legge 29 gennaio 1992, n. 35, il cui art. 2 (poi abrogato dall'articolo 3, comma 97, della legge 23 dicembre 1996, n. 662) aveva previsto la costituzione di società a capitale misto avente ad oggetto sociale la vendita e la gestione del patrimonio pubblico limitatamente ai beni patrimoniali suscettibili di gestione economica, previo espletamento di un'attività di ricognizione degli stessi.
- 55) Legge 24 dicembre 1993, n. 537 (Interventi correttivi di finanza pubblica), art. 9 (Patrimonio pubblico), comma 6: «Con decreti del Presidente della Repubblica, su proposta del Presidente del consiglio dei ministri, di intesa con i Ministri delle finanze e del tesoro, sono emanate, entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, a norma dell'art. 17, comma 2, della legge 23 agosto 1988, n. 400, norme dirette ad alienare i beni pubblici, ivi compresi quelli oggetto di concessione, non destinati ad usi collettivi generali o di interesse ambientale e culturale, e ad esclusione degli immobili e delle aree vincolati od individuati ai sensi delle leggi 1° giugno 1939, n. 1089, 29 giugno 1939, n. 1497, e del decreto-legge 27 giugno 1985, n. 312, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1985, n. 431, ovvero ad assicurare la mobilità del personale della Difesa, con priorità per l'alienazione di terreni e fabbricati di uso abusivo o inutilizzati».
- 56) V. CERULLI IRELLI, *Utilizzazione economica e fruizione collettiva dei beni pubblici*, cit., 8. Anche per E. CUZZOLA, C. FALANGA, I. NASSO, *La dismissione del patrimonio immobiliare pubblico. Guida pratica per gli enti locali*, Maggioli ed., 2013, 33, l'art. 9, comma 6, della legge 24 dicembre 1993, n. 537, "ammette implicitamente anche la dismissione di beni demaniali". In altre parole, «la proprietà pubblica cessa d'essere un assioma per diventare espressione di un paradigma di funzionalità: è indefettibile solo quando sia l'unica garanzia per la soddisfazione di un interesse specifico e definito», M. DUGATO, *Il regime dei beni pubblici: dall'appartenenza al fine*, in A. Police (a cura di), *I beni pubblici: Tutela, valorizzazione e gestione*, Milano, 2008, 36.
- 57) Così, Cass., sez. un., 14 febbraio 2011, n. 3665, cit., la quale richiama, tra gli altri, l'art. 7 (Patrimonio dello Stato S.p.a.) del D.L. n. 63 del 2002, convertito nella L. n. 112 del 2002 (recante disposizioni finanziarie e fiscali urgenti in materia di riscossione, razionalizzazione del sistema di formazione del costo dei prodotti farmaceutici, adempimenti ed adeguamenti comunitari, cartolarizzazioni, valorizzazione del patrimonio e finanziamento delle infrastrutture), e l'art. 30 (Valorizzazione immobili dello Stato attraverso strumenti societari) del D.L. n. 269 del 2003, convertito dalla L. n. 326 del 2003 (recante disposizioni urgenti per favorire lo sviluppo e per la correzione dell'andamento dei conti pubblici). Per G. BONILINI, M. CONFORTINI, C. GRANELLI, *sub art. 829*, in *Codice civile commentato*, Torino, 2012, 1699 s., le normative sulle privatizzazioni immobiliari «nel porre al centro del regime dei beni demaniali l'idea della "destinazione", hanno inciso profondamente, per tale via, sulla caratteristica che - nell'impianto tradizionale codicistico - caratterizza tali beni, ossia l'incommerciabilità, disciplinando la possibilità di trasferimento a soggetti, formalmente o sostanzialmente privati».
- 58) AA.Vv., *Le problematiche giuridiche del demanio*, a cura di M. IASELLI, Santarcangelo di Romagna, 2014, 116.
- 59) V., E. CASTORINO e G. CHIARA, *op. cit.*, 21 ss. e 280, «la distinzione dei beni in demaniali e patrimoniali indisponibili non risponde a ragioni sostanziali, ma semplicemente di ordine formale, e lo stesso art. 826 c.c. identifica come indisponibili beni configurati dalla legislazione speciale quali demaniali (si pensi, ad esempio,



- al c.d. "demanio forestale") o per i quali è prevista la necessaria appartenenza a una determinata amministrazione territoriale».
- 60)** Cass., 21 aprile 1999, n. 3950, in *Notariato*, 2000, 319.
- 61)** F. CARINGELLA, *op. cit.*, 884 s.
- 62)** L. MERCATI, *op. cit.*, 244 ss.
- 63)** Legge 23 dicembre 1996, n. 662, Misure di razionalizzazione della finanza pubblica, art. 3, commi 86 - 119.
- 64)** Decreto legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito, con modificazioni, in legge 23 novembre 2001, n. 410, Disposizioni urgenti in materia di privatizzazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico e di sviluppo dei fondi comuni di investimento immobiliare.
- 65)** «I beni e i diritti immobiliari dello Stato (...) sono alienati in deroga alle norme di contabilità di Stato», art. 3 comma 99, Legge 23 dicembre 1996, n. 662.
- 66)** Si v. l'art. 3, comma 1, del d.l. 25 settembre 2001, n. 351 (convertito, con modificazioni, dalla legge 23 novembre 2001, n. 410), a tenore del quale «I beni immobili individuati ai sensi dell'articolo 1 possono essere trasferiti a titolo oneroso alle società costituite ai sensi del comma 1 dell'articolo 2 con uno o più decreti di natura non regolamentare del Ministro dell'economia e delle finanze, da pubblicare nella Gazzetta Ufficiale. L'inclusione nei decreti produce il passaggio dei beni al patrimonio disponibile». All'art. 3, comma 90, della Legge 23 dicembre 1996, n. 662, si prevede che «Tutte le amministrazioni dello Stato che, alla data di entrata in vigore della presente legge, utilizzano o detengono, a qualunque titolo, anche per usi governativi, beni immobili dello Stato o sono titolari di diritti reali su detti immobili devono comunicare al Ministero delle finanze i dati indicati nel comma 89 entro i successivi due mesi. La mancata comunicazione comporta in ogni caso la presunzione di cessazione delle esigenze di pubblico interesse all'utilizzazione del bene. Il Ministro delle finanze è autorizzato a sostituirsi alle amministrazioni inadempienti per l'individuazione dei beni necessari ai fini dell'applicazione delle disposizioni dei commi da 86 a 95 nonché a dichiarare la cessazione dell'uso governativo per quelli che, in base alle rilevazioni dei comuni nei cui territori sono siti, risultino esuberanti in rapporto alle relative potenzialità»; in base al comma 88 del medesimo articolo, «Ai fondi immobiliari di cui al comma 86 sono inizialmente apportati i beni immobili e i diritti reali su immobili appartenenti al patrimonio dello Stato, suscettibili di valorizzazione e di proficua gestione economica, inclusi in un elenco predisposto dal Ministro delle finanze, entro il 31 dicembre 1997, trasmesso al Ministro del tesoro per gli adempimenti di cui ai commi da 91 a 96 e pubblicato nella Gazzetta Ufficiale».
- 67)** D.lgs. 30 luglio 1999, n. 300, Riforma dell'organizzazione del Governo, a norma dell'articolo 11 della L. 15 marzo 1997, n. 59. Art. 65. Agenzia del demanio «1. All'agenzia del demanio è attribuita l'amministrazione dei beni immobili dello Stato, con il compito di razionalizzarne e valorizzarne l'impiego, di sviluppare il sistema informativo sui beni del demanio e del patrimonio, utilizzando in ogni caso, nella valutazione dei beni a fini conoscitivi ed operativi, criteri di mercato, di gestire con criteri imprenditoriali i programmi di vendita, di provvista, anche mediante l'acquisizione sul mercato, di utilizzo e di manutenzione ordinaria e straordinaria di tali immobili. All'agenzia è altresì attribuita la gestione dei beni confiscati.
2. L'agenzia può stipulare convenzioni per le gestioni dei beni immobiliari con le regioni gli enti locali ed altri enti pubblici. Può avvalersi, a supporto delle proprie attività estimative e sulla base di apposita convenzione, dei dati forniti dall'osservatorio del mercato immobiliare dell'agenzia del territorio.
- 2-bis. L'Agenzia del demanio è dotata di un proprio patrimonio, costituito da un fondo di dotazione e dai beni mobili ed immobili strumentali alla sua attività. Con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze sono individuati i beni che costituiscono il patrimonio iniziale».
- Con decreto legislativo n. 173 del 3 luglio 2003, l'Agenzia del Demanio è stata trasformata in ente pubblico economico.
- L'Agenzia si articola in strutture centrali con funzioni di programmazione, indirizzo, coordinamento e controllo, e in strutture territoriali dotate di autonomia operativa. La struttura territoriale dell'Agenzia si articola in 17 Direzioni Territoriali, di cui 12 con competenza su una singola regione, 4 con competenza su due regioni e una con competenza comunale (Roma Capitale). Le strutture territoriali, nell'ambito geografico di competenza, sulla base degli indirizzi e con il supporto delle strutture centrali, agiscono in autonomia nell'attuazione di ogni processo operativo inerente la gestione e amministrazione dei patrimoni immobiliari



gestiti; v. *Regolamento di Amministrazione e Contabilità* dell'Agazia del Demanio (deliberato dal Comitato di Gestione in data 13 dicembre 2016, approvato dal Ministero dell'economia e delle finanze in data 1° febbraio 2017, pubblicato nel sito istituzionale dell'Agazia del Demanio come comunicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 51 del 2 marzo 2017), artt. 4 e ss.

- 68)** Statuto dell'Agazia del demanio, approvato dal Ministero dell'Economia e delle Finanze con il 23 febbraio 2010 e pubblicato sulla G.U. n. 58 del 11 marzo 2010, e sul sito www.agenziaedemanio.it; art. 2, «Finalità e compiti.
1. L'Agazia, svolge tutte le funzioni e i compiti ad essa attribuiti dalla legge relativamente ai beni immobili dello Stato, e provvede, tra l'altro, a:
 - a) definire la loro ottimale composizione nel tempo e tutelarne l'integrità e la corretta utilizzazione, assicurando il soddisfacimento delle esigenze statali, anche attraverso le occorrenti acquisizioni, dismissioni e sdemanializzazioni;
 - b) assicurare le conoscenze complete ed aggiornate delle loro caratteristiche fisiche e giuridiche;
 - c) garantire i più alti livelli di redditività e definire e realizzare, anche in collaborazione con gli enti locali, gli interventi finalizzati alla loro valorizzazione;
 - d) coordinare la programmazione dei loro usi ed impieghi nonché degli interventi edilizi sugli stessi, monitorandone lo stato di attuazione;
 - e) svolgere tutte le attività connesse e strumentali rispetto a quelle di cui alle precedenti lettere.
 2. L'Agazia provvede altresì a gestire i beni mobili e immobili e le aziende confiscati alla criminalità organizzata, nonché i veicoli sequestrati e confiscati.
 3. L'Agazia, sulla base di apposite convenzioni, può svolgere le attività di cui al comma 1 nei riguardi di soggetti pubblici e privati, relativamente ai beni immobili di loro proprietà.
 4. L'Agazia, per il perseguimento delle proprie attività, può stipulare convenzioni con soggetti pubblici o privati, nonché promuovere la costituzione di società, anche con i predetti soggetti, o partecipare a società già costituite».
- Va rilevato come l'Agazia svolge le proprie funzioni grazie anzitutto alla conoscenza del patrimonio statale. Al riguardo merita specifica menzione il compito di individuare i beni del patrimonio immobiliare pubblico (distinguendo tra beni demaniali e beni facenti parte del patrimonio indisponibile) con decreti aventi effetti dichiarativi della proprietà. Si ricorda che, in attuazione della previsione di cui all'art. 1 del D.l. 351/2001, nell'ottobre 2007 l'Agazia del demanio ha portato a termine il censimento del patrimonio immobiliare dello Stato, raccogliendo dati relativi a circa 30.000 beni (come riportato in AA.Vv., *Le problematiche giuridiche del demanio*, a cura di M. Iaselli, cit., 309).
- 69)** Deve ricordarsi che, in virtù di leggi speciali, determinate categorie di beni sono sottoposte al potere amministrativo di singoli Ministeri; così è, ad esempio, per i beni pubblici atti alla difesa del territorio nazionale, che sono affidati al potere direttivo amministrativo del Ministero della difesa; si pensi anche ai beni costituenti la dotazione del Presidente della Repubblica, i quali sono amministrati dal Segretariato generale della Presidenza della Repubblica. Per quanto riguarda le acquisizioni alla proprietà dello Stato e "l'assunzione in consistenza", v. *Convenzione per l'erogazione dei servizi immobiliari e la gestione del patrimonio dello Stato – triennio 2017-2017*, tra il Ministero dell'Economia e delle Finanze e l'Agazia del Demanio, Allegato A, *Dettaglio dei servizi resi*, paragrafo 1, in www.agenziaedemanio.it.
- 70)** Corte di Conti, Determinazione n. 85/2010, *Determinazione e relazione della Sezione del controllo sugli enti sul risultato del controllo eseguito sulla gestione finanziaria dell'Agazia del Demanio per l'esercizio 2009*, paragrafo 3.2, in www.corteconti.it.
- 71)** Corte di Conti, Determinazione n. 85/2010, cit. E così, il decreto sdemanializzazione viene emanato dal Ministero competente, secondo il ramo giuridico di appartenenza del bene (ad es., ramo idrico: Ministero dell'Ambiente; ramo bonifica: Ministero delle Politiche Agricole, Alimentari e Forestali; ramo marittimo e ramo stradale: Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti; ramo difesa: Ministero della Difesa), di concerto con l'Agazia del Demanio; per gli altri gestori dei beni immobili di proprietà dello Stato, si v. anche allegato B della *Convenzione per l'erogazione dei servizi immobiliari e la gestione del patrimonio dello Stato – triennio 2016-2018*, cit.



- 72)** T.A.R. Campania, 12 marzo 2010, n. 1396, Massima redazionale, 2010, in *Banca dati leggiditalia.it*; L. MERCATI, *op. cit.*, 239.
- 73)** Deliberazione della Corte dei conti, Sezione centrale di controllo di legittimità su atti del Governo e delle Amministrazioni dello Stato, n. 18/2002/P, del 26 settembre 2002, in *www.corteconti.it.*, che, con riferimento ad un bene del demanio marittimo, ha affermato la competenza del Ministero delle Infrastrutture alla emanazione dell'atto di trasferimento dal demanio al patrimonio.
- 74)** Così, massima della Deliberazione della Corte dei conti, Sezione centrale di controllo di legittimità su atti del Governo e delle Amministrazioni dello Stato, n. 18/2002/P, cit.
- 75)** Così, nella massima della Deliberazione della Corte dei conti, Sezione centrale di controllo di legittimità su atti del Governo e delle Amministrazioni dello Stato, n. 18/2002/P, cit. La questione di diritto sottoposta all'esame della Corte dei Conti verte sulla verifica dell'assunto che gli atti dispositivi del demanio siano riconducibili alla categoria degli atti di gestione di pertinenza dirigenziale e non a quella degli atti riservati agli organi di vertice politico-amministrativo, nonché sulla legittimità dell'intervento, a titolo di concerto, dell'Agenzia del demanio nella sottoscrizione dei provvedimenti di trasferimento dal demanio marittimo al patrimonio dello Stato di aree appartenenti al demanio marittimo. Nella deliberazione si legge: «La demanialità cessa con il cessare della destinazione dalla quale essa deriva, non significa però perdita della proprietà del bene da parte dell'ente cui appartiene, ma soltanto la trasformazione di essa da proprietà pubblica in proprietà privata e, quindi, il passaggio del bene dal demanio al patrimonio. Passaggio questo che a mente dell'art. 829 cod. civ. "deve essere dichiarato dall'Autorità amministrativa. Dell'atto deve essere dato annuncio sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica". Trattasi, pertanto, di attività di accertamento, ancorché discrezionale, perché si richiede un apprezzamento di requisiti e caratteristiche oggettive che possono sussistere in diverso grado e misura (ad es. l'attitudine ad usi di pubblico interesse, da valutare, nel suo divenire, con riferimento anche alle possibili future espansioni infrastrutturali). Conseguentemente, la Sezione ritiene che siffatta attività provvedimentale rientri, coerentemente con il disposto di cui all'art. 829 del codice civile che la intesta all'Autorità amministrativa statale, nonché per i suoi contenuti, ed anche per il procedimento da cui è scaturita, anch'esso di natura amministrativa, tra quelle di natura gestionale, e che, come tale, la medesima vada ascritta alla competenza dei dirigenti, ai sensi e per effetti delle disposizioni di cui al D.lgs. n. 165/2001».
- 76)** Come risulta anche dalla *Convenzione per l'erogazione dei servizi immobiliari e la gestione del patrimonio dello Stato – triennio 2017-2017*, Allegato A, *Dettaglio dei servizi resi*, paragrafo 1.9, in *www.agenziademanio.it*, ove si premette che «la sdemanializzazione è il procedimento amministrativo a mezzo del quale i beni dello Stato sono trasferiti dal demanio pubblico al patrimonio disponibile. Trattasi di un procedimento complesso e di natura plurisoggettiva, che è attivato da soggetti diversi dall'Agenzia, che vi partecipa insieme ad altre amministrazioni, ed è diretto all'accertamento della perdita dell'attitudine demaniale del bene».
- 77)** A. MONORCHIO, L. G. MOTTURA, *Compendio di contabilità di Stato*, Bari, 2014, 379.
- 78)** La disciplina che governava queste dismissioni è stata sintetizzata da G. CASU, nello Studio n. 3754, *Ancora sulla dismissione del patrimonio immobiliare pubblico* (Approvato dalla Commissione Studi il 12 febbraio 2002 e dal Consiglio Nazionale il 7 marzo 2002), in *Studi e materiali*, 2002, e in *Banca dati Notarile Gallizia*.
- 79)** G. CASU - C. LOMONACO, Studio n. 411-2009/C, *Dismissione dei beni pubblici e beni culturali alla luce della più recente normativa* (Approvato dal Consiglio Nazionale del Notariato il 10 settembre 2009), in *Banca dati Notarile Gallizia*.
- 80)** Regio Decreto 23 maggio 1924, n. 827 - Regolamento per l'amministrazione del patrimonio e per la contabilità generale dello Stato.
- 81)** A. LAINO, *La compravendita dei beni pubblici*, in *La compravendita*, a cura di A. Musio, F. Naddeo, Padova, 2008, 903.
- 82)** Cass., 12 aprile 2005, n. 7535, in *Mass. Giust. civ.*, 2005, 9.
- 83)** Cons. Stato, 23 maggio 2013, n. 2802, *Ragiusan* 2013, 351, 69, «L'autonomia negoziale degli enti pubblici non è rimessa alla libera scelta degli organi chiamati a manifestare la volontà dell'ente, ma si collega allo



svolgimento di procedure definite in dettaglio dal legislatore, con riflesso sul successivo rapporto contrattuale che resta inderogabilmente condizionato, quanto all'efficacia, dal regolare svolgimento delle fasi di evidenza pubblica; pertanto in virtù della stretta consequenzialità tra l'aggiudicazione della gara pubblica e la stipula del relativo contratto, l'annullamento giurisdizionale ovvero l'annullamento a seguito di autotutela della procedura amministrativa comporta la caducazione automatica degli effetti negoziali del contratto successivamente stipulato, stante la preordinazione funzionale tra tali atti»; Consiglio di Stato, 7 giugno 2013, n. 3133 in *Foro Amministrativo - C.d.S. (II)* 2013, 6, 1643, «Nel caso di annullamento giurisdizionale degli atti di gara pubblica il relativo contratto, se già stipulato, deve ritenersi automaticamente caducato con retroattività improduttività dei suoi effetti, atteso che la fase di evidenza pubblica costituisce un requisito legale della sua efficacia»; Cons. Stato, 11 ottobre 2004, n. 7346, in *Foro amm.*, 2005, 5, 1518, «In forza del rapporto di consequenzialità necessaria, l'annullamento in sede giurisdizionale degli atti della procedura di evidenza pubblica spiega efficacia caducante sul contratto di appalto successivamente stipulato»; A. LAINO, *op. cit.*, 904.

- 84)** Si v. il Regolamento di esecuzione, approvato con R.D. 23 maggio 1924, n. 827 (Regolamento per l'amministrazione del patrimonio e per la contabilità generale dello Stato), il quale determina i casi in cui è consentita la licitazione privata, agli artt. 38 e 39 (in particolare, art. 38 n. 5, «quando sia andato deserto l'incanto o non si sia raggiunto dalle offerte il limite fissato, salvo che l'amministrazione non ritenga di dovere stipulare il contratto a trattativa privata»).
- 85)** Regio Decreto, 18 novembre 1923, n. 2440, art. 6, «Qualora, per speciali ed eccezionali circostanze, che dovranno risultare nel decreto di approvazione del contratto, non possano essere utilmente seguite le forme indicate negli artt. 3 e 4, il contratto potrà essere concluso a trattativa privata.
Se l'importo previsto superi euro 77.468,53 il progetto di contratto o, nel caso di cui al precedente art. 5, comma ultimo, lo schema di contratto firmato dalla ditta contraente sarà, ai sensi dell'articolo medesimo, comunicato al Consiglio di Stato per il parere».
- 86)** Regio Decreto, 23 maggio 1924, n. 827, art. 41, «Si procede alla stipulazione dei contratti a trattativa privata:
1) Quando gli incanti e le licitazioni siano andate deserte o si abbiano fondate prove per ritenere che ove si sperimentassero andrebbero deserte;
2) Per l'acquisto di cose la cui produzione è garantita da privativa industriale, o per la cui natura non è possibile promuovere il concorso di pubbliche offerte;
3) Quando trattasi di acquisto di macchine, strumenti od oggetti di precisione che una sola ditta può fornire con i requisiti tecnici e il grado di perfezione richiesti;
4) Quando si debbano prendere in affitto locali destinati a servizi governativi;
5) Quando l'urgenza dei lavori, acquisti, trasporti e forniture sia tale da non consentire l'indugio degli incanti o della licitazione;
6) È in genere in ogni altro caso in cui ricorrono speciali ed eccezionali circostanze per le quali non possano essere utilmente seguite le forme degli artt. da 37 a 40 del presente regolamento.
Nei casi previsti dal presente articolo la ragione per la quale si ricorre alla trattativa privata, deve essere indicata nel decreto di approvazione del contratto e dimostrata al Consiglio di Stato quando occorra il suo preventivo avviso».
- 87)** Così, Corte Conti, sez. contr., 17/07/1997, n. 110, in *Riv. corte conti*, 1997, fasc. 4, 16 s., con riferimento alla concessione di immobili di proprietà dello Stato. Sulle ragioni dell'asta, si v. anche B.G. MATTARELLA, *L'asta come strumento di dismissione dei beni pubblici*, in *I Quaderni della Fondazione Italiana del Notariato*, elibrary.fondazione-notariato.it.
- 88)** In base al comma primo del detto art. 3, Legge 24 dicembre 1908, n. 783, «La vendita dei beni si fa mediante pubblici incanti sulla base del valore di stima, previa le pubblicazioni, affissioni ed inserzioni da ordinarsi dall'amministrazione demaniale in conformità del regolamento per la esecuzione della presente legge». Anche in questa legge è comunque previsto l'utilizzo di procedure ristrette o negoziate, a determinate condizioni quali asta deserta, modico valore del bene, natura pubblica dell'acquirente (si v. artt. 9, 10, 12).
- 89)** Merita di essere precisato che questo quadro normativo si applica direttamente solo ai contratti dello Stato, mentre per gli enti pubblici locali varranno, principalmente, le disposizioni contenute nelle leggi regionali,



ovvero nel regolamento di contabilità previsto dall'art. 152 del d.lgs. 18 agosto 2000, n. 267 (T.u.ee.II.) e, solo in seconda battuta, le norme generali di cui sopra. Infine, per gli enti pubblici istituzionali diversi dagli enti territoriali varranno le apposite norme contenute nel D.P.R. 27 febbraio 2003, n. 97, recante il Regolamento concernente l'amministrazione e la contabilità degli enti pubblici di cui alla L. 20 marzo 1975, n. 70 (v. in particolare artt. da 55 a 62); per questi, si v. anche G. TRAPANI, Studio n. 3885, *Il trasferimento dei beni degli enti pubblici non territoriali alle società di cartolarizzazione*, Approvato dalla Commissione Studi l'11 giugno 2002 e dal Consiglio Nazionale il 25 ottobre 2002, in *Banca dati Notarile Gallizia*.

- 90)** A. LAINO, *op. cit.*, 918 s.
- 91)** Art. 43-*bis* (Interventi nelle operazioni di cartolarizzazione di immobili pubblici), Decreto Legge 30 dicembre 2008, n. 207, recante proroga di termini previsti da disposizioni legislative e disposizioni finanziarie urgenti, convertito in legge 27 febbraio 2009, n. 14.
- 92)** Particolarmente significativa è la già menzionata norma contenuta nella terza alinea del comma 99, art. 3, Legge 23 dicembre 1996, n. 662, secondo cui «I beni e i diritti immobiliari dello Stato, anche non compresi nei programmi, sono alienati in deroga alle norme di contabilità di Stato»; si v. anche l'art. 1, decreto legge n. 332 del 1994; l'art. 7, decreto legge n. 282 del 2002; l'art. 11-*quinquies*, decreto legge, n. 203 del 2005; l'art. 2, comma 223 della legge finanziaria per il 2010, n. 191 del 2009.
- 93)** Per queste considerazioni, B.G. MATTARELLA, *op. cit.*.
- 94)** B.G. MATTARELLA, *op. cit.*.
- 95)** Come previsto dal *Regolamento di Amministrazione e Contabilità* dell'Agenzia del Demanio (deliberato dal Comitato di Gestione in data 13 dicembre 2016, approvato dal Ministero dell'economia e delle finanze in data 1° febbraio 2017, pubblicato nel sito istituzionale dell'Agenzia del Demanio come comunicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 51 del 2 marzo 2017), all'art. 17, Vendita, locazioni e concessioni beni immobili di proprietà dello Stato, «1. L'Agenzia procede all'alienazione di immobili di proprietà dello Stato secondo le procedure e le modalità anche telematiche previste dalle leggi e dai regolamenti interni. Fatte salve speciali disposizioni, la normativa ordinaria di riferimento è recata dalle disposizioni di cui all'art. 1, commi 436, 437 e 438 della legge 30 dicembre 2004, n. 311 e successive modificazioni e integrazioni.
2. L'Agenzia del Demanio, fatte salve speciali disposizioni, procede alla locazione e concessione di immobili di proprietà dello Stato secondo le procedure, le modalità e i criteri stabiliti dal D.P.R. n. 296/2005.
3. Procedure e modalità operative per l'alienazione, la locazione e concessione di immobili di proprietà dello Stato sono disciplinate, per quanto non previsto dalla legge, dal sistema interno di regolamenti, procedure e disposizioni in vigore».
- Dal sito dell'Agenzia del Demanio (Vetrina Immobiliare), www.venditaimmobili.agenziaedemanio.it, risulta quanto segue: L'Agenzia del Demanio offre sul mercato beni immobili di proprietà dello Stato Italiano attraverso procedure ad evidenza pubblica nel rispetto dei principi di trasparenza dell'azione amministrativa previsti dalla normativa in materia.
- «L'attività di vendita dei beni immobili cosiddetti "non strategici", finalizzata all'ottimizzazione del portafoglio immobiliare dello Stato, si attua attraverso tre differenti procedure:
Asta pubblica per immobili di valore superiore o uguale a € 400.000;
Avvisi di Vendita per i beni di valore inferiore € 400.000;
Offerta Libera mediante Invito Pubblico ad Offrire, che non prevede un prezzo a base d'asta, per la vendita di immobili con peculiari caratteristiche.».
- 96)** Art. 1, comma 436, Legge 30 dicembre 2004 n. 311 - Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato (finanziaria 2005). Tale comma è stato così sostituito dal comma 223 dell'art. 2, L. 23 dicembre 2009, n. 191. Per un esempio di contratto di vendita di immobili dello Stato ex art. 1, commi 436 ss., legge n. 311/2004, si rinvia a G. PETRELLI, Formula I.037.5, in *Formulario notarile commentato*, volume I, Tomo I, *Ordinamento del Notariato, diritto tributario, diritto amministrativo*, Milano 2014, 777 ss., e in *Banca dati DeJure*.
- 97)** Comma 437, art. 1, Legge 30 dicembre 2004 n. 311 (comma così sostituito dal comma 223 dell'art. 2, L. 23 dicembre 2009, n. 191)
- 98)** Comma 438, art. 1, Legge 30 dicembre 2004 n. 311.



- 99)** Comma 433, art. 1, Legge 30 dicembre 2004 n. 311.
- 100)** Così, comma 434, art. 1, Legge 30 dicembre 2004 n. 311; il successivo comma 435 stabilisce che «Le somme dovute dai comuni per l'occupazione delle aree di cui al comma 434, non versate fino alla data di stipulazione dell'atto del loro trasferimento, sono corrisposte, contestualmente al trasferimento, in misura pari a un terzo degli importi di cui all'elenco 3 allegato alla presente legge, per ogni anno di occupazione, nei limiti della prescrizione quinquennale. Con il trasferimento delle aree si estinguono i giudizi pendenti, promossi dall'amministrazione demaniale e comunque preordinati alla liberazione delle aree di cui al comma 434, e restano compensate fra le parti le spese di lite.
- 101)** Per un approfondimento su queste fattispecie, si v. G. TRAPANI, Studio n. 5959/C, *L'edificazione parziale o integrale su area appartenente ad un Ente pubblico territoriale o allo Stato*, Approvato dalla Commissione Studi Civilistici il 15 dicembre 2005, in *Studi e materiali* 1/2006, 38 ss., e in *CNN Notizie* 10 marzo 2006.
- 102)** Decreto legge 24 giugno 2003 n.143, (Disposizioni urgenti in tema di versamento e riscossione di tributi, di Fondazioni bancarie e di gare indette dalla Consip S.p.a nonché di alienazione di aree appartenenti al patrimonio e al demanio dello Stato), convertito, con modificazioni, in legge 1 agosto 2003 n. 212, art. 5-*bis*, Alienazione di aree appartenenti al patrimonio e al demanio dello Stato, «1. Le porzioni di aree appartenenti al patrimonio e al demanio dello Stato, escluso il demanio marittimo, che alla data di entrata in vigore del presente decreto risultino interessate dallo sconfinamento di opere eseguite entro il 31 dicembre 2002 su fondi attigui di proprietà altrui, in forza di licenze o concessioni edilizie o altri titoli legittimanti tali opere, e comunque sia quelle divenute area di pertinenza, sia quelle interne a strumenti urbanistici vigenti, sono alienate a cura della filiale dell'Agenzia del demanio territorialmente competente mediante vendita diretta in favore del soggetto legittimato che ne faccia richiesta. L'estensione dell'area di cui si chiede l'alienazione oltre a quella oggetto di sconfinamento per l'esecuzione dei manufatti assentiti potrà comprendere, alle medesime condizioni, una superficie di pertinenza entro e non oltre tre metri dai confini dell'opera. Il presente articolo non si applica, comunque, alle aree sottoposte a tutela ai sensi del testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali, di cui al decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490, e successive modificazioni.
2. La domanda di acquisto delle aree di cui al comma 1 deve essere presentata, a pena di decadenza, entro centottanta giorni dalla data di entrata in vigore del presente decreto alla filiale dell'Agenzia del demanio territorialmente competente, corredata dalla seguente documentazione concernente:
- a) la titolarità dell'opera la cui realizzazione ha determinato lo sconfinamento;
- b) il frazionamento catastale;
- c) la licenza o la concessione edilizia o altro titolo legittimante l'opera.
3. Alla domanda di acquisto deve essere altresì allegata, a pena di inammissibilità della stessa, una ricevuta comprovante il versamento all'erario per intero della somma, a titolo di pagamento del prezzo dell'area, determinata secondo i parametri fissati nella tabella A allegata al presente decreto.
4. Le procedure di vendita sono perfezionate entro otto mesi dalla data di scadenza del termine di cui al comma 2, previa regolarizzazione da parte dell'acquirente dei pagamenti pregressi attinenti all'occupazione dell'area, il cui valore è determinato applicando i parametri della tabella A allegata al presente decreto nella misura di un terzo dei valori ivi fissati, per anno di occupazione, per un periodo comunque non superiore alla prescrizione quinquennale. I pagamenti pregressi per l'occupazione sono dovuti al momento dell'ottenimento del titolo legittimante l'opera. Si intendono decadute le richieste e le azioni precedenti dell'Amministrazione finanziaria del demanio.
5. Decorso i termini di cui al comma 2 senza che il soggetto legittimato abbia provveduto alla presentazione della domanda di acquisto di cui al medesimo comma, la filiale dell'Agenzia del demanio territorialmente competente notifica all'interessato formale invito all'acquisto.
6. L'adesione all'invito di cui al comma 5 è esercitata dal soggetto legittimato entro il termine di novanta giorni dal ricevimento dello stesso con la produzione della documentazione di cui al comma 2 e la corresponsione dell'importo determinato secondo i parametri fissati nella tabella A allegata al presente decreto, maggiorato di una percentuale pari al 15 per cento. Decorso inutilmente il suddetto termine, la porzione dell'opera insistente sulle aree di proprietà dello Stato è da questo acquisita a titolo gratuito».



Per un esempio di atto di vendita di aree del demanio o patrimonio pubblico interessate da sconfinamento di opere edilizie, G. PETRELLI, Formula I.037.21, *op. cit.*, 914 ss.

- 103)** Legge 27 dicembre 2006, n. 296 - Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato (legge finanziaria 2007), art. 1, comma 219, «Le unità immobiliari appartenenti al patrimonio dello Stato, destinate ad uso abitativo e gestite dall’Agenzia del demanio, possono essere alienate dall’Agenzia medesima, ai sensi dell’articolo 3, comma 109, della legge 23 dicembre 1996, n. 662. A tal fine, la lettera d) del predetto comma 109 si interpreta nel senso che le conseguenti attività estimali, incluse quelle già affidate all’Ufficio tecnico erariale, sono eseguite dall’Agenzia medesima».
- 104)** Legge 23 dicembre 1996, n. 662 - Misure di razionalizzazione della finanza pubblica, art. 3, comma 109, «Le amministrazioni pubbliche che non rispondono alla legge 24 dicembre 1993, n. 560, la Concessionaria servizi assicurativi pubblici Spa (CONSAP) e le società derivanti da processi di privatizzazione nelle quali, direttamente o indirettamente, la partecipazione pubblica è uguale o superiore al 30 per cento del capitale espresso in azioni ordinarie, procedono alla dismissione del loro patrimonio immobiliare con le seguenti modalità:
- a) è garantito, nel caso di vendita frazionata e in blocco, anche a cooperative di abitazione di cui siano soci gli inquilini, il diritto di prelazione ai titolari dei contratti di locazione in corso ovvero di contratti scaduti e non ancora rinnovati purché si trovino nella detenzione dell’immobile, e ai loro familiari conviventi, sempre che siano in regola con i pagamenti al momento della presentazione della domanda di acquisto;
 - b) è garantito il rinnovo del contratto di locazione, secondo le norme vigenti, agli inquilini titolari di reddito familiare complessivo inferiore ai limiti di decadenza previsti per la permanenza negli alloggi di edilizia popolare. Per famiglie di conduttori composte da ultrasessantacinquenni o con componenti portatori di handicap, tale limite è aumentato del venti per cento;
 - c) [il diritto di prelazione di cui alla lettera a) e la garanzia del rinnovo del contratto di locazione di cui alla lettera b), nonché le modalità di determinazione del prezzo di vendita di cui alla lettera d) si applicano anche nel caso di dismissione del patrimonio immobiliare da parte delle società privatizzate o di società da queste controllate] (lettera abrogata);
 - d) per la determinazione del prezzo di vendita degli alloggi è preso a riferimento il prezzo di mercato degli alloggi liberi diminuito del trenta per cento fatta salva la possibilità, in caso di difforme valutazione, di ricorrere ad una stima dell’Ufficio tecnico erariale;
 - e) i soggetti alienanti di cui al presente comma, sentite le organizzazioni sindacali rappresentative degli inquilini, disciplinano le modalità di presentazione delle domande di acquisto per gli immobili posti in vendita e di accesso ad eventuali mutui agevolati;
 - f) il 10 per cento del ricavato della dismissione degli immobili appartenenti alle amministrazioni statali è versato su un apposito capitolo dello stato di previsione dell’entrata; il Ministro del tesoro è autorizzato ad apportare, con propri decreti, le occorrenti variazioni di bilancio;
 - f-bis) gli alloggi in edifici di pregio sono definiti con circolare del Ministro del lavoro e della previdenza sociale. Si considerano comunque di pregio gli immobili che sorgono in zone nelle quali il valore unitario medio di mercato degli immobili è superiore del 70 per cento rispetto al valore di mercato medio rilevato nell’intero territorio comunale. Tali alloggi sono offerti in vendita ai titolari di contratti di locazione in corso ovvero di contratti scaduti non ancora rinnovati purché si trovino nella detenzione dell’immobile, e ai loro familiari conviventi, in regola con i pagamenti al momento della presentazione della domanda di acquisto, ad un prezzo di vendita pari al prezzo di mercato degli alloggi liberi, con le modalità di cui alle lettere a), b) e c) del presente comma. All’offerta degli immobili si provvede mediante lettera raccomandata, con avviso di ricevimento, recante indicazione del prezzo di vendita dell’alloggio, inviata dall’ente proprietario ai soggetti di cui alla lettera a). Entro sessanta giorni dalla data di ricevimento della lettera raccomandata i soggetti presentano domanda di acquisto per gli alloggi offerti. Decorso inutilmente tale termine gli immobili sono posti in vendita con asta pubblica al migliore offerente».
- Per quanto non disciplinato da questo articolo, trova applicazione la disciplina ordinaria di cui all’art. 1, commi 436 e ss., Legge n. 311 del 2004. Per un esempio del contratto di vendita, G. PETRELLI, Formula I.037.14, *op. cit.*, 872 s.



- 105)** Legge 30 aprile 1999, n. 136 - Norme per il sostegno ed il rilancio dell'edilizia residenziale pubblica e per interventi in materia di opere a carattere ambientale, art. 7 (Disposizioni di modifica e di interpretazione autentica della legge 23 dicembre 1996, n. 662, e della legge 22 ottobre 1971, n. 865), comma 2 «Le disposizioni di cui al comma 59 dell'articolo 2 della legge 23 dicembre 1996, n. 662, si applicano a tutti i trasferimenti di alloggi di proprietà pubblica, disposti da leggi nazionali o regionali»; in base al richiamato art. 2, comma 59, della legge 23 dicembre 1996, n. 662, «Le disposizioni di cui ai commi quinto e sesto dell'articolo 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, si applicano anche ai trasferimenti previsti dalla legge 24 dicembre 1993, n. 560, nonché ai trasferimenti di immobili di proprietà di enti di assistenza e previdenza e delle amministrazioni comunali».
- 106)** Essendo richiamato solo l'art. 40 della legge n. 47/1985, applicabile parrebbe invece essere la nullità urbanistica prevista, per le costruzioni di epoca successiva, dall'art. 46, D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (T.U.E.); G. PETRELLI, *Formulario notarile commentato*, cit., 792 s.
- 107)** F. VENTIMIGLIA, *Le vendite straordinarie (art. 11-quinquies dl 203/2005)*, in Studio-linee guida, *Strategie e strumenti per la valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico*, (Progetto EPAS), in www.agenziademanio.it.
- 108)** Decreto legge 30 settembre 2005, n. 203 - Misure di contrasto all'evasione fiscale e disposizioni urgenti in materia tributaria e finanziaria - convertito in legge, con modificazioni, dall'art. 1, Legge 2 dicembre 2005, n. 248. Art. 11-quinquies (Dismissione di immobili), «1. Nell'ambito delle azioni di perseguimento degli obiettivi di finanza pubblica attraverso la dismissione di beni immobili pubblici, l'alienazione di tali immobili è considerata urgente con prioritario riferimento a quelli il cui prezzo di vendita sia determinato secondo criteri e valori di mercato. L'Agenzia del demanio è autorizzata, con decreto dirigenziale del Ministero dell'economia e delle finanze, di concerto con le amministrazioni che li hanno in uso, a vendere con le modalità di cui all'articolo 7 del decreto-legge 24 dicembre 2002, n. 282, convertito, con modificazioni, dalla legge 21 febbraio 2003, n. 27, i beni immobili ad uso non prevalentemente abitativo appartenenti al patrimonio pubblico, ivi compresi quelli individuati ai sensi dei commi 13, 13-bis e 13-ter dell'articolo 27 del decreto-legge 30 settembre 2003, n. 269, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 novembre 2003, n. 326, e successive modificazioni. L'autorizzazione all'operazione può ricomprendere anche immobili degli enti territoriali e delle altre pubbliche amministrazioni di cui all'articolo 1, comma 2, del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165, e successive modificazioni; in questo caso, ferme restando le previsioni dettate dal presente articolo, gli enti territoriali interessati individuano, con apposita delibera ai sensi e per gli effetti dell'articolo 58 del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133, gli immobili che intendono dismettere e le altre pubbliche amministrazioni di cui all'articolo 1, comma 2, del decreto legislativo n. 165 del 2001 provvedono secondo i rispettivi ordinamenti, fermo restando quanto previsto dall'articolo 6, comma 8, della legge 12 novembre 2011, n. 183. La delibera conferisce mandato al Ministero dell'economia e delle finanze per l'inserimento nel decreto dirigenziale di cui al secondo periodo del presente comma. È in ogni caso vietata l'alienazione di immobili di cui al presente comma a società la cui struttura non consente l'identificazione delle persone fisiche o delle società che ne detengono la proprietà o il controllo. L'utilizzo di società anonime, aventi sede all'estero, nelle operazioni immobiliari di cui al presente comma è vietato e costituisce causa di nullità dell'atto di trasferimento. Fermi restando i controlli già previsti dalla vigente normativa antimafia, sono esclusi dalla trattativa privata i soggetti che siano stati condannati, con sentenza irrevocabile, per reati fiscali o tributari.
2. Ferma restando l'applicazione dell'articolo 27 del decreto-legge 30 settembre 2003, n. 269, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 novembre 2003, n. 326, per la dismissione dei beni già individuati ai sensi dei commi 13, 13-bis e 13-ter del medesimo articolo 27, la vendita fa venir meno l'uso governativo, le concessioni in essere e l'eventuale diritto di prelazione spettante a terzi anche in caso di rivendita. Si intendono applicabili, anche quanto alle dichiarazioni urbanistiche nonché agli attestati inerenti la destinazione urbanistico-edilizia previsti dalla legge, le disposizioni di cui al secondo periodo del comma 17 dell'articolo 3 del decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 novembre 2001, n. 410, e successive modificazioni, nonché al primo ed al secondo periodo del comma 18 e al comma 19 del medesimo articolo 3. Resta ferma l'applicazione degli articoli 12, 54, 55, 56 e 57 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, per le procedure di dismissione successive a quelle di cui al primo periodo.



3. Agli atti di alienazione di cui al comma 1 del presente articolo o comunque connessi alla dismissione del patrimonio immobiliare di proprietà dello Stato si applicano le disposizioni di cui all' articolo 1, comma 275, della legge 30 dicembre 2004, n. 311.
4. Con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze sono riconosciuti all'Agenzia del demanio i maggiori costi sostenuti per le attività connesse all'attuazione del presente articolo, a valere sulle conseguenti maggiori entrate.
5. All' articolo 27, comma 13-ter, del decreto-legge 30 settembre 2003, n. 269, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 novembre 2003, n. 326, l'ultimo periodo è soppresso.
6. Il disposto dell' articolo 3, commi 18 e 19, del decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 novembre 2001, n. 410, deve interpretarsi nel senso che lo Stato, gli enti pubblici nonché le società di cui al comma 1 del citato articolo 3 del decreto-legge n. 351 del 2001 sono esonerati anche dall'obbligo di rendere le dichiarazioni urbanistiche richieste dalla legge per la validità degli atti nonché dall'obbligo di allegazione del certificato di destinazione urbanistica contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti le aree interessate dal trasferimento».
- 109)** Si v., tra gli altri, D. Dirett. del Ministero dell'economia e delle finanze, 19 dicembre 2016, n. 106758 - Dismissione di beni immobili di proprietà dello Stato, Pubblicato nella Gazz. Uff. 30 dicembre 2016, n. 304.
- 110)** Per un esempio del contratto di vendita, v. G. PETRELLI, Formula I.037.13, *op. cit.*, 864 ss.
- 111)** Tanto in virtù del richiamo che l'art. 11-*quinquies* in parola fa al primo ed al secondo periodo del comma 18 e al comma 19 dell'articolo 3, d.l. n. 351 del 2001. Sono altresì richiamate le disposizioni di cui al secondo periodo del comma 17 dell'articolo 3 del decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351, in base al quale i trasferimenti non sono soggetti, «alle autorizzazioni previste dal testo unico di cui al decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490, né a quanto disposto dal comma 113 dell'articolo 3 della legge 23 dicembre 1996, n. 662, concernente il diritto di prelazione degli enti locali territoriali, e dall'articolo 19 della legge 23 dicembre 1998, n. 448, come modificato dall'articolo 1 della legge 2 aprile 2001, n. 136, concernente la proposizione di progetti di valorizzazione e gestione di beni immobili statali».
- 112)** Ciò in base alla norma di interpretazione autentica contenuta nel comma 6 dell'art. 11-*quinquies*.
- 113)** Art. 3, comma 19-*bis*, Decreto Legge 25 settembre 2001, n. 351, «Nei casi delle operazioni immobiliari di cui al presente articolo, e di quelle di cui all'articolo 11-*quinquies* del decreto-legge 30 settembre 2005, n. 203, convertito, con modificazioni, dalla legge 2 dicembre 2005, n. 248, l'attestato di prestazione energetica di cui all'articolo 6 del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, può essere acquisito successivamente agli atti di trasferimento e non si applica la disposizione di cui al comma 3 del medesimo articolo 6» (Comma aggiunto dall'art. 20, comma 4, lettera c, Decreto Legge 12 settembre 2014, n. 133).
- 114)** Questo in applicazione delle disposizioni di cui all'articolo 2, comma 59, della legge 23 dicembre 1996, n. 662, richiamate dal comma 19 dell'art. 3, D.L. 351/2001, a sua volta richiamato dal comma 2 dell'art. 11-*quinquies*. Inoltre il Decreto Legge 30 novembre 2013, n. 133 - Disposizioni urgenti concernenti l'IMU, l'alienazione di immobili pubblici e la Banca d'Italia - Convertito in legge, con modificazioni, dall'art. 1, comma 1, L. 29 gennaio 2014, n. 5, all'art. 3 (Disposizioni in materia di immobili pubblici), comma 1, ha disposto che: «Ai fini della valorizzazione degli immobili pubblici, in relazione ai processi di dismissione finalizzati ad obiettivi di finanza pubblica, anche allo scopo di prevenire nuove urbanizzazioni e di ridurre il consumo di suolo, le disposizioni di cui al sesto comma dell'articolo 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 si applicano anche alle alienazioni di immobili di cui all'articolo 11-*quinquies* del decreto-legge 30 settembre 2005, n. 203, convertito in legge 2 dicembre 2005, n. 248; per esse la domanda di sanatoria di cui al citato sesto comma dell'articolo 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 può essere presentata entro un anno dall'atto di trasferimento dell'immobile».
- 115)** Ciò in virtù della previsione contenuta nel comma 3 dell'art. 11-*quinquies*, il quale rende applicabile, agli atti connessi alla dismissione del patrimonio immobiliare di proprietà dello Stato, le disposizioni di cui all'articolo 1, comma 275, della legge 30 dicembre 2004, n. 311.
- 116)** A tenore del comma 19 dell'art. 3, D.L. n. 351/2001, richiamato dal comma 2 dell'art. 11-*quinquies*, «Gli onorari notarili relativi alla vendita dei beni immobiliari di cui al presente articolo sono ridotti alla metà. La stessa riduzione si applica agli onorari notarili per la stipulazione di mutui collegati agli atti di vendita



medesimi, anche fuori dalle ipotesi disciplinate dal testo unico di cui al decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385. In caso di cessione agli affittuari o ai conduttori detti onorari sono ridotti al 25 per cento. I notai, in occasione degli atti di rivendita, provvederanno a curare le formalità di trascrizione, di intavolazione e di voltura catastale relative ai provvedimenti e agli atti previsti dai commi 1 e 2 dell'articolo 1 e dai commi 1 e 1-bis del presente articolo se le stesse non siano state già eseguite».

117) Decreto Legge 25 settembre 2001, n. 351, art. 3. - Modalità per la cessione degli immobili, (si riportano solo i commi di maggiore interesse) «17. Il diritto di prelazione, eventualmente spettante a terzi sui beni immobili trasferiti ai sensi del comma 1, non si applica al trasferimento ivi previsto e può essere esercitato all'atto della successiva rivendita dei beni da parte delle società. I trasferimenti di cui al comma 1 e le successive rivendite non sono soggetti alle autorizzazioni previste dal testo unico di cui al decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490, né a quanto disposto dal comma 113 dell'articolo 3 della legge 23 dicembre 1996, n. 662, concernente il diritto di prelazione degli enti locali territoriali, e dall'articolo 19 della legge 23 dicembre 1998, n. 448, come modificato dall'articolo 1 della legge 2 aprile 2001, n. 136, concernente la proposizione di progetti di valorizzazione e gestione di beni immobili statali. Le amministrazioni dello Stato, gli enti pubblici territoriali e gli altri soggetti pubblici non possono in alcun caso rendersi acquirenti dei beni immobili di cui al presente decreto. Il divieto previsto nel terzo periodo del presente comma non si applica agli enti pubblici territoriali che intendono acquistare beni immobili ad uso non residenziale per destinarli a finalità istituzionali degli enti stessi.

(...)

18. Lo Stato e gli altri enti pubblici sono esonerati dalla consegna dei documenti relativi alla proprietà dei beni e alla regolarità urbanistica-edilizia e fiscale nonché dalle dichiarazioni di conformità catastale previste dall'articolo 19, commi 14 e 15, del decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122. Restano fermi i vincoli gravanti sui beni trasferiti. Con i decreti di cui al comma 1 può essere disposta in favore delle società beneficiarie del trasferimento la garanzia di un valore minimo dei beni ad esse trasferiti e dei canoni di affitto o locazione.

19. Per la rivendita dei beni immobili ad esse trasferiti, le società sono esonerate dalla garanzia per vizi e per evizione e dalla consegna dei documenti relativi alla proprietà dei beni e alla regolarità urbanistica-edilizia e fiscale nonché dalle dichiarazioni di conformità catastale previste dall'articolo 19, commi 14 e 15, del decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122. La garanzia per vizi e per evizione è a carico dello Stato ovvero dell'ente pubblico proprietario del bene prima del trasferimento a favore delle società. Le disposizioni di cui all'articolo 2, comma 59, della legge 23 dicembre 1996, n. 662, si applicano alle rivendite da parte delle società di tutti i beni immobili trasferiti ai sensi del comma 1. Gli onorari notarili relativi alla vendita dei beni immobiliari di cui al presente articolo sono ridotti alla metà. La stessa riduzione si applica agli onorari notarili per la stipulazione di mutui collegati agli atti di vendita medesimi, anche fuori dalle ipotesi disciplinate dal testo unico di cui al decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385. In caso di cessione agli affittuari o ai conduttori detti onorari sono ridotti al 25 per cento. I notai, in occasione degli atti di rivendita, provvederanno a curare le formalità di trascrizione, di intavolazione e di voltura catastale relative ai provvedimenti e agli atti previsti dai commi 1 e 2 dell'articolo 1 e dai commi 1 e 1-bis del presente articolo se le stesse non siano state già eseguite.

19-bis. Nei casi delle operazioni immobiliari di cui al presente articolo, e di quelle di cui all'articolo 11-quinquies del decreto-legge 30 settembre 2005, n. 203, convertito, con modificazioni, dalla legge 2 dicembre 2005, n. 248, l'attestato di prestazione energetica di cui all'articolo 6 del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, può essere acquisito successivamente agli atti di trasferimento e non si applica la disposizione di cui al comma 3 del medesimo articolo 6».

118) L. SILIQUINI CINELLI, *La responsabilità civile del notaio*, Milanofiori, 2011, 197.

119) Si v., tra gli altri, Decreto Agenzia del demanio, 19 luglio 2002 - Individuazione dei beni immobili di proprietà dello Stato appartenenti al patrimonio indisponibile e disponibile, predisposto ai sensi dell'art. 1, comma 1, della legge n. 410/2001, in Gazz. Uff., 6 agosto 2002, n. 183; Decreto Agenzia del demanio, 23 dicembre 2002 - Individuazione dei beni immobili di proprietà dello Stato, in Gazz. Uff. 27 dicembre 2002, n. 302; Decreto Agenzia del demanio, 16 giugno 2003, n. 21562 - Individuazione dei beni immobili di proprietà dello Stato, in Gazz. Uff. 31 marzo 2004, n. 76; Decreto Agenzia del demanio, 17 settembre 2004 - Individuazione dei beni



immobili di proprietà dello Stato, in Gazz. Uff. 23 settembre 2004, n. 224, e successivi decreti ad integrazione e rettifica.

- 120)** Per G. MONTEDORO, *Beni pubblici e dismissioni*, in *Urbanistica e appalti*, 2003, 510 ss., «È forte la deroga al regime della pubblicità immobiliare, di cui si producono gli effetti pur in assenza di materiale trascrizione, che si effettua solo se necessaria»; con riferimento alla pubblicazione in Gazzetta ufficiale dei decreti dirigenziali, G. COLOMBINI, *L'alienazione del patrimonio dello Stato*, in *Democrazia e diritto*, 2003, 227 s., sostiene che si tratta «di una pubblicità che dispiega i suoi effetti nell'ambito del diritto amministrativo, e, nel caso di specie, nell'ambito degli atti amministrativi dichiarativi ad efficacia rafforzativa. La iscrizione dei beni negli elenchi dei decreti dirigenziali, produce infatti il rafforzamento di una serie di attribuzioni in capo all'amministrazione in ordine alla gestione dei beni senza peraltro incidere, come è noto, sul titolo di appartenenza connesso viceversa a fatti acquisitivi o estintivi».
- 121)** G. MONTEDORO, *op. cit.*, 518.
- 122)** Così, il Decreto Legge n. 351 in parola, art. 3, comma 1, «I beni immobili individuati ai sensi dell'articolo 1 possono essere trasferiti a titolo oneroso alle società costituite ai sensi del comma 1 dell'articolo 2 con uno o più decreti di natura non regolamentare del Ministro dell'economia e delle finanze, da pubblicare nella Gazzetta Ufficiale. L'inclusione nei decreti produce il passaggio dei beni al patrimonio disponibile. Con gli stessi decreti sono determinati: a) il prezzo iniziale che le società corrispondono a titolo definitivo a fronte del trasferimento dei beni immobili e le modalità di pagamento dell'eventuale residuo, che può anche essere rappresentato da titoli; b) le caratteristiche dell'operazione di cartolarizzazione che le società realizzano per finanziare il pagamento del prezzo. All'atto di ogni operazione di cartolarizzazione è nominato un rappresentante comune dei portatori dei titoli, il quale, oltre ai poteri stabiliti in sede di nomina a tutela dell'interesse dei portatori dei titoli, approva le modificazioni delle condizioni dell'operazione; c) l'immissione delle società nel possesso dei beni immobili trasferiti; d) la gestione dei beni immobili trasferiti e dei contratti accessori, da regolarsi in via convenzionale con criteri di remuneratività; e) le modalità per la valorizzazione e la rivendita dei beni immobili trasferiti». A questo comma, in sede di conversione del decreto legge, è stato aggiunto il seguente comma 1-bis «Per quanto concerne i beni immobili di enti pubblici soggetti a vigilanza di altro Ministero, i decreti del Ministro dell'economia e delle finanze sono adottati di concerto con il Ministro vigilante. Per i beni dello Stato di particolare valore artistico e storico i decreti del Ministro dell'economia e delle finanze sono adottati di concerto con il Ministro per i beni e le attività culturali».
- 123)** Così in Corte dei Conti, Delibera n. 4/2006/G, 31 marzo 2006 - Sezione centrale di controllo sulla gestione delle Amministrazioni dello Stato - Approvazione della relazione concernente «Analisi dei risultati delle cartolarizzazioni», in www.corteconti.it, nella quale si legge anche: «Perplessità sulla problematica relativa all'interpretazione della disposizione inerente il passaggio al patrimonio disponibile dei beni inclusi nei decreti del Ministro di trasferimento alla S.C.I.P. e non dell'Agenzia del demanio è stata evidenziata da quest'ultima (Nota del 7 maggio 2003, Prot. 2003/17863/NOR, della Direzione generale dell'Agenzia del demanio). La stessa Agenzia ha precisato, infatti, che l'effetto dell'eventuale passaggio al patrimonio si esplica nel momento dell'inserimento degli immobili nei decreti di trasferimento emanati dal Ministro e non con l'inclusione del bene nei decreti dell'Agenzia del demanio aventi efficacia meramente ricognitiva della proprietà pubblica. Peraltro la stessa disposizione normativa appare riferibile ai soli immobili di proprietà dello Stato in quanto solo per essi è applicabile la classificazione prevista dal Codice Civile relativa ai beni demaniali e patrimoniali (art. 822 e seguenti del cod. civ.). L'Agenzia precisa inoltre che la disposizione in esame ha avuto scarsa incidenza in quanto il decreto di trasferimento del Ministro dell'economia e delle finanze relativo ai beni di proprietà statale (Decreto interministeriale 21 novembre 2002 riguardante la seconda operazione di cartolarizzazione - SCIP 2) ha riguardato un esiguo numero di unità abitative peraltro già appartenenti al patrimonio dello Stato».
- 124)** Ad avviso di D. SORACE, *Cartolarizzazione e regime dei beni pubblici*, in www.aedon.mulino.it, 2003, la disposizione di cui all'art. 42 della Costituzione, secondo la quale: "La proprietà è pubblica o privata" non



sembra significare soltanto che i beni possono appartenere a soggetti pubblici o privati, ma sarebbe da intendersi nel senso che deve essere assicurata la presenza nell'ordinamento anche di un particolare regime proprietario di certi beni degli enti pubblici, recependo una opinione tradizionale consolidata secondo la quale per la salvaguardia degli interessi pubblici per i quali è rilevante l'uso di certi beni occorre sia riservarne l'appartenenza a soggetti pubblici, sia assoggettarli ad un regime proprietario diverso da quello comune. Perciò, se la l. 410/2001 potesse essere interpretata nel senso che consente l'eliminazione del demanio e del patrimonio indisponibile bisognerebbe anche dire che è incostituzionale. Per l'A., occorre leggere le disposizioni in modo da sottrarle alla condanna costituzionale, andando oltre l'interpretazione meramente letterale e ricollocandole nel sistema del diritto dei beni pubblici; in questa prospettiva, la classificazione dei beni nel demanio oppure nel patrimonio disponibile o indisponibile deve essere fondata sull'effettivo stato delle cose. "La disposizione può, cioè, essere interpretata semplicemente come attuativa-integrativa dell'art. 829, comma 1, c.c., che prevede che il passaggio dei beni dal demanio pubblico al patrimonio sia dichiarato da un atto amministrativo di cui deve essere data notizia nella gazzetta ufficiale. (...) La conclusione è che alle Scip possono essere trasferiti, ai fini della successiva rivendita, soltanto beni che non risultino aver più i requisiti dei beni demaniali o dei beni patrimoniali indisponibili e che per tale ragione possono essere classificati tra i patrimoniali disponibili". Si v. anche, G. COLOMBINI, *op. cit.*, 228 ss., la quale anche esprime perplessità in ordine alla costituzionalità di un riconoscimento in capo al Ministro di un potere di modificazione del regime giuridico dei beni, «non potendosi escludere (per assurdo) l'eventualità del passaggio al regime di diritto comune di tutti i beni costituenti la proprietà pubblica. L'A. dà atto del fatto che i decreti ministeriali emanati per il conferimento di beni alle società di cartolarizzazione hanno comunque riguardato beni non demaniali ma appartenenti al patrimonio disponibile dello Stato e degli enti previdenziali.

- 125)** Decreto del Ministero delle politiche agricole, alimentari e forestali (di concerto con il ministro dell'economia e delle finanze), 20 maggio 2014 - Dismissione di terreni agricoli o a vocazione agricola, (c.d. decreto Terrevive), pubblicato nella Gazz. Uff. 31 luglio 2014, n. 176, che ha dato il via alla vendita e all'affitto di circa 5.500 ettari di terreni agricoli di proprietà dello Stato, in attuazione dell'art. 66 del D.L. n. 1 del 24 gennaio 2012.
- 126)** Per un esempio del contratto di vendita, G. PETRELLI, Formula I.037.16, *op. cit.*, 885 ss.
- 127)** Decreto legislativo, 18 maggio 2001 n. 228, Orientamento e modernizzazione del settore agricolo, a norma dell'articolo 7 della L. 5 marzo 2001, n. 57, art. 5-bis. Conservazione dell'integrità aziendale, «2. Al trasferimento a qualsiasi titolo di terreni agricoli a coloro che si impegnino a costituire un compendio unico e a coltivarlo o a condurlo in qualità di coltivatore diretto o di imprenditore agricolo professionale per un periodo di almeno dieci anni dal trasferimento si applicano le disposizioni di cui all'articolo 5-bis, commi 1 e 2, della legge 31 gennaio 1994, n. 97. Gli onorari notarili per gli atti suddetti sono ridotti ad un sesto. 3. Le agevolazioni fiscali e la riduzione degli onorari notarili ad un sesto in favore della costituzione del compendio unico di cui al comma 2 spettano comunque ai trasferimenti di immobili agricoli e relative pertinenze, compresi i fabbricati, costituiti in maso chiuso di cui alla legge della provincia autonoma di Bolzano 28 novembre 2001, n. 17, effettuati tra vivi o mortis causa ad acquirenti che nell'atto o con dichiarazione separata si impegnino a condurre direttamente il maso per dieci anni»; Legge 31 gennaio 1994 n. 97 - Nuove disposizioni per le zone montane, art. 5-bis. - Disposizioni per favorire le aziende agricole montane, «1. Nei territori delle comunità montane, il trasferimento a qualsiasi titolo di terreni agricoli a coltivatori diretti e ad imprenditori agricoli a titolo principale che si impegnano a costituire un compendio unico e a coltivarlo o a condurlo per un periodo di almeno dieci anni dal trasferimento è esente da imposta di registro, ipotecaria, catastale, di bollo e di ogni altro genere. I terreni e le relative pertinenze, compresi i fabbricati, costituiti in compendio unico ed entro i limiti della superficie minima indivisibile di cui al comma 6, sono considerati unità indivisibili per quindici anni dal momento dell'acquisto e per questi anni non possono essere frazionati per effetto di trasferimenti a causa di morte o per atti tra vivi. In caso di successione i compendi devono essere compresi per intero nella porzione di uno dei coeredi o nelle porzioni di più coeredi che ne richiedano congiuntamente l'attribuzione. Tale disciplina si estende anche ai piani di ricomposizione fondiaria e di riordino fondiario promossi da regioni, province, comuni e comunità montane. 2. In caso di violazioni degli obblighi di cui al comma 1 sono dovute, oltre alle imposte non pagate e agli interessi, maggiori imposte pari al 50 per cento delle imposte dovute».



- 128)** R. GAROFOLI, G. FERRARI, *op. cit.*, 1326 s.
- 129)** Per approfondimenti, S. BUSCEMA, A. BUSCEMA, *I contratti della pubblica amministrazione*, in *Trattato di diritto amministrativo*, diretto da G. Santaniello, Padova, 2008, 117 ss.; R. GAROFOLI, G. FERRARI, *op. cit.*, 1326 ss.; F. CARINGELLA, *Manuale di diritto amministrativo*, Roma, 2010, 1384 ss.
- 130)** Circa la distinzione dei contratti in attivi e passivi, si è osservato che la terminologia adottata, di dubbia validità tecnica, ha una validità per gli effetti immediati del contratto sul bilancio. Il contratto che determina una entrata è attivo, quello che provoca un impegno di spesa è passivo. Ma questo effetto immediato prescinde da valutazioni di positività e negatività che il contratto può determinare sulla consistenza economica e patrimoniale dell'ente. Vi sono infatti contratti, quali l'alienazione di un bene patrimoniale, qualificati «attivi», i quali pur producendo un'entrata finanziaria nell'immediato, in prospettiva producono una diminuzione permanente del patrimonio dell'ente; S. BUSCEMA, A. BUSCEMA, *op. cit.*, 106 s.
- 131)** Il Codice dei contratti pubblici (D. Lgs. 18 aprile 2016, n. 50) vi fa riferimento all'art. 4 (Principi relativi all'affidamento di contratti pubblici esclusi), il quale, dopo la modifica apportata dall'articolo 5, comma 1, del D.Lgs. 19 aprile 2017, n. 56, stabilisce che «L'affidamento dei contratti pubblici aventi ad oggetto lavori, servizi e forniture, dei contratti attivi, esclusi, in tutto o in parte, dall'ambito di applicazione oggettiva del presente codice, avviene nel rispetto dei principi di economicità, efficacia, imparzialità, parità di trattamento, trasparenza, proporzionalità, pubblicità, tutela dell'ambiente ed efficienza energetica». Sul punto si v. Studio CNN, n. 588-2016/C, est. A. TOMASSETTI, *La nuova disciplina dell'appalto pubblico dopo il correttivo: profili di interesse notarile*, paragrafo 5, *I contratti esclusi dall'applicazione del codice*, Studio approvato dalla Commissione Studi pubblicistici il 25 maggio 2017, in *CNN Notizie* del 5 luglio 2017.
- 132)** Tale atto deliberativo si connota come mero atto interno e preparatorio del negozio, avente come destinatario l'organo rappresentativo legittimato ad esprimere all'esterno la volontà dell'ente; così T.A.R. Venezia, 23 maggio 2008, n. 1545, in *Foro amm. TAR* 2008, 1251; Consiglio di Stato, 24 settembre 2003, n. 5444, in *Comuni Italia* 2003, 95; Cass., 27 febbraio 2002, n. 2885, in *Giust. civ. Mass.* 2002, 331; per Cass., 4 aprile 1980, n. 2219, in *Giust. civ. Mass.* 1980, fasc. 4, «La deliberazione di concludere un contratto da parte della P.A., necessaria anche se il contratto stesso, in quanto a trattativa privata, non sia soggetto all'osservanza di specifici procedimenti o forme, costituisce un atto interno, revocabile "ad nutum" ed inidoneo a dar luogo all'incontro dei consensi, il quale abbisogna di una manifestazione della volontà negoziale ad opera dell'organo esecutivo, munito del potere di rappresentanza, che sia rivolta all'altro contraente e da questi accettata». Anche in dottrina si rileva la valenza esclusivamente interna della deliberazione di contrattare, evidenziando anche che per l'amministrazione statale non è indicato l'organo legittimato ad emanare tale deliberazione né è prescritta una forma solenne. La forma della deliberazione potrà essere la più varia, a seconda dello specifico statuto dell'ente procedente. Così, E. MELE, *I contratti delle pubbliche amministrazioni*, Milano, 2002, 54 ss.
- 133)** S. BUSCEMA, A. BUSCEMA, *op. cit.*, 146 s., per i quali il fatto che questa fase non sia disciplinata non deve indurre a ritenere che non esista un obbligo di adottare una formale deliberazione in tal senso, giacché gli aspetti procedurali per la scelta del contraente e gestione del contratto disciplinati dalla legge di contabilità, presuppongono che esistano, a monte, sia la legittimazione che la delibera a contrarre. Per Cass., 12 aprile 2005, n. 7535, in *Mass. Giust. civ.*, 2005, 9, la delibera a contrarre è «destinata a disporre in ordine alla stipulazione del negozio e, con ciò, a conferire all'organo qualificato alla rappresentanza dell'ente la effettiva potestà di porlo in essere con le finalità e l'oggetto specificati nella delibera stessa».
- 134)** In base all'art. 5, R.D. 18 novembre 1923, n. 2440, «I progetti di contratti devono essere comunicati al Consiglio di Stato, per averne il parere, quando l'importo previsto superi euro 309.874,13 se si tratta di contratti da stipularsi dopo pubblici incanti o euro 154.937,06 se da stipularsi dopo privata licitazione o nel modo di cui al precedente art. 4.
- Il Consiglio di Stato darà il parere, tanto sulla regolarità del contratto, quanto sulla convenienza amministrativa, al quale uopo gli saranno forniti dai ministeri i documenti, le giustificazioni e le notizie che riterrà di chiedere.
- Il parere del Consiglio di Stato sarà dal ministero comunicato alla Corte dei conti a corredo del decreto di approvazione del contratto, del quale viene chiesta la registrazione.



Per ragioni di evidente urgenza, prodotte da circostanze non prevedibili, da farsi risultare nel decreto di approvazione del contratto, potranno comunicarsi al Consiglio di Stato, prima dell'approvazione ministeriale, in luogo dei progetti di contratti, i verbali di aggiudicazione o gli schemi di contratto sottoscritti dalla parte»; in base al successivo art. 6, «Qualora, per speciali ed eccezionali circostanze, che dovranno risultare nel decreto di approvazione del contratto, non possano essere utilmente seguite le forme indicate negli artt. 3 e 4, il contratto potrà essere concluso a trattativa privata.

Se l'importo previsto superi euro 77.468,53 il progetto di contratto o, nel caso di cui al precedente art. 5, comma ultimo, lo schema di contratto firmato dalla ditta contraente sarà, ai sensi dell'articolo medesimo, comunicato al Consiglio di Stato per il parere»

- 135)** Legge 15 maggio 1997, n. 127, Misure urgenti per lo snellimento dell'attività amministrativa e dei procedimenti di decisione e di controllo, art. 17 (Ulteriori disposizioni in materia di semplificazione dell'attività amministrativa e di snellimento dei procedimenti di decisione e di controllo), comma 25, «Il parere del Consiglio di Stato è richiesto in via obbligatoria: a) per l'emanazione degli atti normativi del Governo e dei singoli Ministri, ai sensi dell'art. 17 della legge 23 agosto 1988, n. 400, nonché per l'emanazione di testi unici; b) per la decisione dei ricorsi straordinari al Presidente della Repubblica; c) sugli schemi generali di contratti-tipo, accordi e convenzioni predisposti da uno o più Ministri»; comma 26, «è abrogata ogni diversa disposizione di legge che preveda il parere del Consiglio di Stato in via obbligatoria. Resta fermo il combinato disposto dell'art. 2, comma 3, della legge 23 agosto 1988, n. 400, e dell'art. 33 del testo unico delle leggi sul Consiglio di Stato, approvato con regio decreto 26 giugno 1924, n. 1054».
- Alla luce di questa nuova normativa, in dottrina si è sostenuto che non essendo prevista per l'amministrazione statale una forma tipica per la redazione del progetto di contratto e non essendo più previsto il preventivo parere del Consiglio di Stato, «non è neppure necessario che esso venga in qualche modo formato»; E. MELE, *op. cit.*, 62.
- 136)** Decreto Legge 6 luglio 2011, n. 98, convertito, con modificazioni, in legge 15 luglio 2011, n. 111 - Disposizioni urgenti per la stabilizzazione finanziaria. Art. 12, Acquisto, vendita, manutenzione e censimento di immobili pubblici «1. A decorrere dal 1° gennaio 2012 le operazioni di acquisto e vendita di immobili, effettuate sia in forma diretta sia indiretta, da parte delle amministrazioni inserite nel conto economico consolidato della pubblica amministrazione, come individuate dall'Istituto nazionale di statistica (ISTAT) ai sensi del comma 3 dell'articolo 1 della legge 31 dicembre 2009, n. 196, con l'esclusione degli enti territoriali, degli enti previdenziali e degli enti del servizio sanitario nazionale, nonché del Ministero degli affari esteri con riferimento ai beni immobili ubicati all'estero, sono subordinate alla verifica del rispetto dei saldi strutturali di finanza pubblica da attuarsi con decreto di natura non regolamentare del Ministro dell'economia e delle finanze. Per gli enti previdenziali pubblici e privati restano ferme le disposizioni di cui al comma 15 dell'articolo 8 del decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122». Per le modalità d'attuazione di tale disposizione, si v. quanto disposto dal D.M. 16 marzo 2012, come integrato dal D.M. 14 febbraio 2014.
- 137)** Art. 4, D. Lgs. 30 marzo 2001, n. 165 - Norme generali sull'ordinamento del lavoro alle dipendenze delle amministrazioni pubbliche.
- 138)** S. BUSCEMA, A. BUSCEMA, *op. cit.*, 130 ss.
- 139)** Art. 16 R.D. 18 novembre 1923, n. 2440.
- 140)** Art. 93 R.D. 23 maggio 1924, n. 827.
- 141)** Art. 94 R.D. 23 maggio 1924, n. 827.
- 142)** Art. 97 R.D. 23 maggio 1924, n. 827.
- 143)** L'art. 6, comma 5 del *Regolamento di Amministrazione e Contabilità* dell'Agenzia del Demanio (deliberato dal Comitato di Gestione in data 13 dicembre 2016, approvato dal Ministero dell'economia e delle finanze in data 1° febbraio 2017, pubblicato nel sito istituzionale dell'Agenzia del Demanio come comunicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 51 del 2 marzo 2017), stabilisce che «Le competenze ed i poteri delle strutture territoriali sono disciplinati secondo quanto previsto dall'art. 4 comma 4 e resi pubblici attraverso le modalità e gli strumenti stabiliti dal D.Lgs. n. 33/2013»; in base al richiamato art. 4, comma 4, dello stesso Regolamento di Amministrazione, «In coerenza con l'assetto e le missioni delle strutture centrali e territoriali, l'organizzazione



interna, le competenze ed i poteri sono stabiliti con atto del Direttore, previa delibera del Comitato di Gestione». La Determinazione del Direttore, n. 76/2017 (prot. n. 2017/2681/DIR), pubblicata sul sito www.agenziademanio.it, all'art. 4, stabilisce che «Fermi restando i poteri espressamente attribuiti dalla legge, con effetti e decorrenza a partire dal 1° marzo 2017, ai responsabili delle Direzioni Territoriali, nell'ambito geografico di competenza, sono attribuiti, entro il limite di Euro 2.500.000 per singola operazione, salvo i diversi importi per le stesse di seguito specificati, i seguenti poteri: (...) - in relazione alle vendite dei beni del patrimonio dello Stato:

a) stipulare, con le clausole più opportune, i contratti di vendita: di importi inferiori a euro 2.500.000; di importo pari o superiore a Euro 2.500.000 per immobili alienati mediante asta pubblica o invito pubblico ad offrire; ai sensi della legge n. 212/2003; di cui all'art. 1 commi 434 e 435 legge n. 311/2004 (aree urbanizzate); di cui all'art. 1 comma 433 legge n. 311/2004 (fondi interclusi); di beni immobili valorizzati dallo Stato di cui all'art. 3 comma 15 del D.L. n. 351/2001 convertito nella legge n. 410/2001; di beni immobili dello Stato di cui alla legge n. 549/1995, alla legge n. 579/1993 e all'art. 80, commi 4 e 5 della legge n. 289/2002, subordinatamente alla preventiva autorizzazione a vendere da parte del Presidente del Consiglio dei Ministri (legge n. 549/95) e del Ministro dell'economia e delle finanze (legge n. 579/1993); di alloggi e relative pertinenze costruiti a totale carico dello Stato in base a leggi speciali e costituenti Edilizia Residenziale Pubblica ai sensi della legge n. 560/1993 nel rispetto delle procedure stabilite dalla legge per le attività medesime;

b) approvare i contratti di vendita».

Tale competenza risultava anche dall'art. 21 del *Regolamento di amministrazione e contabilità* dell'Agenzia del Demanio, 27 settembre 2012, in Gazzetta Ufficiale n. 250 del 25 ottobre 2012.

144) «Giusta la regola generale contenuta nel R.D. 18 novembre 1923, n. 2240, artt. 16 e 17, i contratti delle pubbliche amministrazioni devono essere redatti in forma scritta a pena di nullità e tradotti in documenti in cui sia consacrata la manifestazione della volontà negoziale da parte dell'organo rappresentativo abilitato a concludere, in nome e per conto dell'ente pubblico, negozi giuridici. La normativa speciale dettata in tema di contratti della p.a. prevale, infatti, sulla diversa disciplina dei rapporti tra privati, quale, ad esempio, quella dettata in tema di forme di conclusione del contratto. In altri termini, i requisiti di validità dei contratti posti in essere dalla p.a., anche *iure privatorum*, attengono essenzialmente alla manifestazione della volontà e alla forma. La prima deve provenire dall'organo al quale è attribuita la legale rappresentanza, mentre la forma, a pena di nullità, deve essere scritta al fine precipuo di consentire i controlli cui l'azione amministrativa è sempre soggetta», Cass., 14 dicembre 2006, n. 26826, in *Banca Dati DeJure*, v. anche Cass., 19 maggio 2003, n. 7819, in *Rass. giur. Enel* 2004, 113; Cass., sez. un., 30 marzo 1994, n. 3132, in *Giust. civ.* 1995, 1347; per Cass., 16 ottobre 1999, n. 11687, in *Contratti* 2000, 221, «La regola per cui tutti i contratti della p.a. e in genere degli enti pubblici devono essere stipulati per iscritto rinviene la sua "ratio" nell'esigenza di identificare esattamente il contenuto negoziale e rendere possibile i controlli delle autorità. Ciò comporta pertanto che la delibera che forma la volontà della p.a. debba indicare con precisione il contenuto negoziale, la volontà della p.a. sia manifestata all'esterno e dall'organo rappresentativo, la manifestazione di volontà non possa essere implicita né desunta da comportamenti meramente attuativi, il contratto, salvo diversa previsione di legge, sia consacrato in unico documento contenente tutte le clausole disciplinanti il rapporto».

145) Per S. BUSCEMA, A. BUSCEMA, *op. cit.*, 529, è questa la «forma normale» presupposta dalla legge di contabilità.

146) R.D. 18 novembre 1923, n. 2440, art. 16, «I contratti sono stipulati da un pubblico ufficiale delegato a rappresentare l'amministrazione e ricevuti da un funzionario designato quale ufficiale rogante, con le norme stabilite dal regolamento.

I processi verbali di aggiudicazione nelle aste e nelle licitazioni private sono parimenti formati da quest'ultimo funzionario.

I contratti ed i verbali anzidetti hanno forza di titolo autentico». Il Regolamento, R.D. 23 maggio 1924, n. 827, all'art. 95, stabilisce che «I contratti e i processi verbali di aggiudicazione, nelle aste e nelle licitazioni private, sono ricevuti da un funzionario designato quale ufficiale rogante, di grado non inferiore al nono.

Nelle amministrazioni centrali tale funzionario viene nominato con decreto del ministro e in quelle provinciali o compartimentali con decreto del capo di esse, il quale ne invia copia autentica al ministero da cui dipende.



- L'ufficiale rogante autentica le copie degli atti originali, da lui ricevuti, per ogni effetto di legge e rilascia le copie stesse alle parti che ne facciano richiesta»; in base al successivo art. 96, «I contratti in forma pubblica sono ricevuti con l'osservanza delle norme prescritte dalla legge notarile per gli atti notarili, in quanto applicabili».
- 147)** Si v., A. NOBILE, A. SPADARO, *Le forniture di beni e servizi nella pubblica amministrazione*, Santarcangelo di Romagna, 2009, 334 s. In caso di impedimento o di assenza dell'Ufficiale rogante, le sue funzioni sono svolte da un sostituto, nominato con la medesima procedura adoperata per la nomina del titolare. Normalmente, nell'amministrazione centrale, sia l'ufficiale rogante sia il suo sostituto, vengono scelti tra i funzionari della direzione generale degli affari generali ed amministrativi; S. BUSCEMA, A. BUSCEMA, *op. cit.*, 531.
- 148)** Così, l'art. 24 del *Regolamento di amministrazione e contabilità* dell'Agenzia del Demanio, 27 settembre 2012, in Gazzetta Ufficiale n. 250 del 25 ottobre 2012.
- 149)** Nella forma pubblica amministrativa intervengono dunque due funzionari: quello che riceve l'atto, quale ufficiale rogante, e quello che stipula l'atto, quale rappresentante dell'amministrazione, denominato nella prassi "ufficiale stipulante" proprio per contrapposizione all'ufficiale rogante; E. MELE, *op. cit.*, 257.
- 150)** Art. 17, R.D. 18 novembre 1923, n. 2440, «I contratti a trattativa privata, oltre che in forma pubblica amministrativa nel modo indicato al precedente art. 16, possono anche stipularsi:
per mezzo di scrittura privata firmata dall'offerente e dal funzionario rappresentante l'amministrazione;
per mezzo di obbligazione stessa appiedi del capitolato;
con atto separato di obbligazione sottoscritto da chi presenta l'offerta;
per mezzo di corrispondenza, secondo l'uso del commercio, quando sono conclusi con ditte commerciali».
- 151)** Art. 16, R.D. 18 novembre 1923, n. 2440.
- 152)** A. LAINO, *op. cit.*, 914.
- 153)** E. MELE, *op. cit.*, 256; A. BENNATI, *op. cit.*, 147.
- 154)** Art. 16-bis, R.D. 18 novembre 1923, n. 2440, «Le spese di copia, stampa, carta bollata e tutte le altre inerenti ai contratti sono a carico dei contraenti con l'amministrazione dello Stato.
Sono altresì a carico di detti contraenti le spese di registrazione dei contratti, in conformità del disposto dell'articolo 55 del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 634, sull'imposta di registro.
Le spese di copia di cui al precedente primo comma sono determinate sulla base di apposite tariffe predisposte dal Provveditorato generale dello Stato e approvate con decreto del Ministro per il tesoro. Dette tariffe si applicano anche nei confronti delle ditte cui siano affidati eccezionalmente lavori di copia.
Gli importi delle spese di cui al primo comma, nonché quelle di cui al secondo comma, sono versati dal contraente, entro cinque giorni dalla data di stipulazione del contratto, sul conto corrente postale intestato alla sezione di tesoreria provinciale dello Stato e con imputazione ad apposito capitolo dello stato di previsione dell'entrata del bilancio dello Stato o del bilancio delle amministrazioni o aziende autonome. La causale del versamento dovrà indicare, oltre il capitolo di entrata sul quale affluisce l'importo, la specificazione analitica delle spese da comunicarsi dall'ufficiale rogante o, ove occorra, dal funzionario che stipula il contratto, all'atto della stipulazione del medesimo.
L'attestato del versamento di cui al comma precedente deve essere consegnato all'amministrazione per essere allegato al contratto.
In caso di ritardo nel versamento, l'importo delle spese di cui al primo comma è aumentato degli interessi legali decorrenti dalla scadenza del termine fissato dal precedente quarto comma fino alla data dell'effettivo versamento sul conto corrente postale.
In caso di mancato versamento ovvero di mancata consegna dell'attestato di versamento, l'amministrazione trattiene la somma dovuta dal contraente, aumentata degli interessi, sul primo pagamento relativo al contratto e la versa direttamente al capitolo di entrata di cui al precedente quarto comma».
- 155)** Decreto Legge 6 luglio 2011, n. 98, convertito, con modificazioni, in legge 15 luglio 2011, n. 111 - Disposizioni urgenti per la stabilizzazione finanziaria. Art. 33 (Disposizioni in materia di valorizzazione del patrimonio immobiliare), comma 8-*quinquies*, «In deroga alla normativa vigente, con provvedimenti dell'Agenzia del demanio è disposto d'ufficio, laddove necessario, sulla base di elaborati planimetrici in possesso, l'accatastamento o la regolarizzazione catastale degli immobili di proprietà dello Stato, ivi compresi quelli in



uso all'Amministrazione della difesa. A seguito dell'emanazione dei predetti provvedimenti, la competente Agenzia fiscale procede alle conseguenti attività di iscrizione catastale. In caso di dismissione degli immobili di proprietà dello Stato, eventuali regolarizzazioni catastali possono essere eseguite, anche successivamente agli atti o ai provvedimenti di trasferimento, a cura degli acquirenti. Tutte le attività rese in favore delle Amministrazioni dall'Agenzia del demanio ai sensi del presente articolo e del successivo articolo 33-bis, sono svolte da quest'ultima a titolo oneroso sulla base di specifiche convenzioni con le parti interessate» (Comma aggiunto dall'articolo 23-ter, comma 1, lettera g), del D.L. 6 luglio 2012, n. 95, convertito con modificazioni dalla Legge 7 agosto 2012, n. 135).

Per le intestazioni catastali dei beni immobili di proprietà dello Stato, si v. l'attribuzione dei nuovi Codici fiscali, come da comunicazione dell'Agenzia del Demanio, prot. n. 3616 del 12 ottobre 2016, reperibile sul sito del Consiglio Nazionale Geometri, www.cng.it.

156) A. BENNATI, *op. cit.*, 149; A. LAINO, *op. cit.*, 910.

157) Art. 19 del R.D. 18 novembre 1923, n. 2440; art. 117, R.D. 23 maggio 1924, n. 827 «Allorché i contratti sono stati approvati e, ove prescritto, registrati alla Corte dei conti, l'amministrazione provvede alla loro esecuzione».

Per G. PETRELLI, *op. cit.*, 795, «se si aderisce, come appare preferibile, alla configurazione dell'approvazione dei contratti della pubblica amministrazione quale *condicio iuris*, cui è sottoposta l'efficacia dei medesimi contratti, deve ritenersi che gli stessi siano immediatamente trascrivibili (salva la necessità – in applicazione estensiva dell'art. 2659, ultimo comma, c.c., di menzionare la condizione nella nota di trascrizione; e di procedere successivamente al relativo avveramento – a seguito dell'approvazione – alla cancellazione di tale menzione a norma dell'art. 2668 c.c.)».

158) Si v. R.D. 23 maggio 1924, n. 827, art. 107, comma 1, «I ministri e le autorità delegate per la approvazione dei contratti verificano la regolarità della seguita stipulazione, e la conformità dei patti stipulati con capitoli d'oneri, e le altre condizioni e clausole prestabilite»; per l'art. 104, comma 2, i contratti «non possono essere approvati e resi esecutivi, ove manchino le corrispondenti disponibilità sui fondi iscritti in bilancio»; inoltre, in base all'art. 113, comma 1, « Per gravi motivi di interesse pubblico o dello Stato, il ministro o l'autorità delegata per l'approvazione può negare l'approvazione ai contratti anche se riconosciuti regolari»; S. BUSCEMA, A. BUSCEMA, *op. cit.*, 541 ss.; A. NOBILE, A. SPADARO, *op. cit.*, 357.

159) Si v. gli artt. 7, 8 e 9 del D.P.R. 30 giugno 1972, n. 748 - Disciplina delle funzioni dirigenziali nelle Amministrazioni dello Stato, anche ad ordinamento autonomo, e il D.Lgs. 30 marzo 2001, n. 165 - Norme generali sull'ordinamento del lavoro alle dipendenze delle amministrazioni pubbliche. Si v. altresì, l'art. 4 della Determinazione del Direttore dell'Agenzia del demanio, n. 76/2017 cit.

160) A. NOBILE, A. SPADARO, *op. cit.*, 357 s.

161) Così, Corte dei Conti, sez. contr., 30 aprile 2002, n. 12, in *Riv. corte conti*, 2002, 2, 12, che ha ritenuto legittimo il decreto approvativo di un contratto emesso da un dirigente che abbia, in prima persona, stipulato il contratto con il fornitore di beni e servizi; anche per Corte dei Conti Sicilia, Sez. contr., 8 ottobre 1997, n. 44, in *Riv. Corte Conti*, 1997, 4, 34, «In materia di contratti delle p.a., il decreto approvativo, pur avendo natura di atto di controllo, può essere emesso dallo stesso dirigente che ha stipulato il contratto in rappresentanza dell'amministrazione, in quanto tale coincidenza soggettiva, già ammissibile nella vigenza del d.P.R. n. 748 del 1972, per gli atti di competenza del Ministro, non è in contrasto con il successivo d.lg. n. 29 del 1993, che anzi, rende i dirigenti responsabili della intera attività gestionale, fatto salvo il disposto dell'art. 103 r.d. n. 827 del 1924 che vieta il conferimento di una delega alla approvazione allo stesso funzionario che ha partecipato alla stipula, non applicabile allora nella normale ipotesi in cui il dirigente procede personalmente allo svolgimento delle proprie attività; pertanto, è legittimo il decreto approvativo di un contratto per la informatizzazione dei dati, emesso dal Presidente di una Corte di appello, anche nella ipotesi in cui il contratto sia stato da quest'ultimo stipulato (decisione difforme dal tradizionale e consolidato orientamento della sezione del controllo sul punto, ribadito da ultimo in maniera esplicita o implicitamente nelle decisioni n. 79 del 20 aprile 1994, 52 dell'8 marzo 1996 e 91 del 26 giugno 1996)».

162) Legge 14 gennaio 1994, n. 20 - Disposizioni in materia di giurisdizione e controllo della Corte dei conti), art. 3 (Norme in materia di controllo della Corte dei conti), «Il controllo preventivo di legittimità della Corte dei



CONSIGLIO
NAZIONALE
DEL
NOTARIATO

conti si esercita esclusivamente sui seguenti atti non aventi forza di legge: (...) f) provvedimenti di disposizione del demanio e del patrimonio immobiliare; (...) g) decreti che approvano contratti delle amministrazioni dello Stato, escluse le aziende autonome: attivi, di qualunque importo, ad eccezione di quelli per i quali ricorra l'ipotesi prevista dall'ultimo comma dell' articolo 19 del regio decreto 18 novembre 1923, n. 2440; di appalto d'opera, se di importo superiore al valore in ECU stabilito dalla normativa comunitaria per l'applicazione delle procedure di aggiudicazione dei contratti stessi; altri contratti passivi, se di importo superiore ad un decimo del valore suindicato».

Per profili fiscali degli atti soggetti alla legge di contabilità di Stato, si v. G. PETRELLI, *op. cit.*, 796.

(Riproduzione riservata)