

## I beni demaniali

I beni demaniali sono sempre beni immobili universalità di beni mobili e appartengono necessariamente ad enti pubblici territoriali (Stato, Regioni, Province o Comuni).

Tra questi beni abbiamo i beni demaniali necessari, di proprietà esclusiva dello Stato. Nel demanio necessario, distinguiamo poi il **demanio marittimo** (lido del mare, spiaggia, porti, rade, lagune, foci dei fiumi che sboccano in mare, bacini di acqua salza o salmastra, canali utilizzabili per uso pubblico marittimo e pertinenze del demanio marittimo), il **demanio idrico** (fiumi, laghi e torrenti, escluse le fonti che sboccano nel mare, acque definite pubbliche dalla normativa in materia, tutte le acque sotterranee e le acque superficiali anche raccolte in invasi e cisterne, escluse quelle piovane non convogliate, in un corso d'acqua o non raccolte in invasi o cisterne) e il **demanio militare** (opere permanenti destinate alla difesa nazionale: fortezze, installazioni missilistiche, linee fortificate e trincerate, porti e aeroporti militari, ferrovie, funivie militari, ricoveri antiaerei).

Il **demanio accidentale**, comprende quei beni che possono anche non essere di proprietà di enti pubblici territoriali. Rientrano in questa classificazione il demanio stradale, ferroviario, aeronautico, acquedotti di proprietà degli enti pubblici territoriali e il demanio culturale.

Il **demanio regionale** (regioni ordinarie) comprende i beni del cd. demanio accidentale, quando questi beni siano di loro proprietà, i porti lacuali, i diritti reali della regione sui beni altrui, costituiti per accrescere l'utilità sugli stessi beni. È indicato nei loro rispettivi statuti, la lista dei beni appartenenti alle regioni a statuto speciale. Per quanto concerne il **demanio provinciale**, l'art.822 del c.c. stabilisce i beni del demanio accidentale, qualora appartengano a Comuni o Province, sono soggetti al regime del demanio pubblico. Infine, del **demanio comunale** fanno parte i cimiteri, e i mercati di proprietà del comune. È una categoria di beni che va sotto il nome di demanio comunale specifico.

I beni demaniali sono inalienabili, non acquistabili per usucapione. Inoltre il diritto di proprietà di questi beni è imprescrittibile e sono in espropriabili. La caratteristica della demanialità si estende anche alle loro pertinenze e alle servitù. Spetta all'autorità amministrativa la tutela dei beni del demanio pubblico.

## I beni patrimoniali

I beni patrimoniali dello Stato e degli enti pubblici sono tutti gli altri beni che non hanno la caratteristica della demanialità.

I beni pubblici patrimoniali possono essere **indisponibili**, **quelli che sono destinati a un pubblico servizio e al conseguimento di fini pubblici** e quelli disponibili che hanno un carattere strumentale alla produzione dei redditi. I beni patrimoniali disponibili non sono beni pubblici ma di proprietà di enti pubblici. I beni patrimoniali indisponibili, sono beni pubblici mobili o immobili ( differenza di quelli demaniali che possono essere solo immobili) e possono appartenere a qualsiasi ente pubblico, non solo territoriale. **Tra questi abbiamo le foreste, le miniere, le acque minerali e termali, le cave e le torbiere, la fauna selvatica, beni di interesse storico, archeologico, artistico, beni militari non rientranti nel demanio militare, edifici destinati a sede degli uffici pubblici**, beni costituenti la dotazione del Presidente della Repubblica, aree espropriate dai Comuni nell'ambito dei piani di zona per l'edilizia economica e popolare e dei piani per gli insediamenti e i beni di interesse naturalistico e ambientale.

Il regime giuridico di questi beni è l'inalienabilità, prevista dall'art.824 in cui viene affermato che i beni patrimoniali indisponibili non possono essere sottratti alla loro destinazione se non nei modi previsti dalla legge.

Sono, a differenza dei beni demaniali, suscettibili di essere acquistati per usucapione ma solo nel caso in cui siano stati sottratti alla loro destinazione a non domino e trasferiti ad un terzo in buona fede. Sono insuscettibili di espropriazione forzata.

I beni patrimoniali **disponibili**, sono tutti quei beni diversi da quelli indisponibili e dai beni del demanio. Non sono propriamente beni pubblici ma appartenenti ad enti pubblici e si distinguono dai beni indisponibili per il loro carattere prevalentemente redditizio e per la **mancanza di una destinazione attuale ad un pubblico servizio**. Sono praticamente beni privati a tutti gli effetti e sono soggetti alle regole del codice civile. Per quanto riguarda l'alienazione, questa è possibile ma deve avvenire nei modi e nelle forme del diritto pubblico o attraverso pubblici incanti, asta pubblica o in alcuni casi attraverso la licitazione privata.

La pubblica amministrazione può anche essere titolare di diritti reali su beni altrui: Tra questi ci sono i diritti demaniali su beni altrui, e sono diritti reali che spettano allo Stato o ad un altro ente territoriale su beni che appartengono ad altri soggetti. Sono diritti costituiti a vantaggio di un bene demaniale o a favore della collettività. I diritti patrimoniali su beni altrui sono invece quei diritti reali costituiti su beni patrimoniali: questi diritti seguiranno il regime giuridico dei beni a favore dei quali sono costituiti. La P.A. può acquistare i diritti reali in base alla legge a fatti o atti di diritto comune o fatti o atti di diritto pubblico.

## CATEGORIE CATASTALI

- A/1 Abitazioni signorili
- A/2 Abitazioni di tipo civile
- A/3 Abitazioni di tipo economico
- A/4 Abitazioni di tipo popolare
- A/5 Abitazioni di tipo ultrapopolare
- A/6 Abitazioni di tipo rurale
- A/7 Abitazioni in villini
- A/8 Abitazioni in ville
- A/9 Castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici
- A/10 Uffici e studi privati**
- A/11 Abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi

## GRUPPO B

- B/1 Collegi e convitti, educandati; ricoveri; orfanotrofi; ospizi; conventi; seminari; caserme
- B/2 Case di cura ed ospedali (senza fine di lucro)
- B/3 Prigioni e riformatori
- B/4 Uffici pubblici
- B/5 Scuole e laboratori scientifici
- B/6 Biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, accademie che non hanno sede in edifici della categoria A/9
- B/7 Cappelle ed oratori non destinati all'esercizio pubblico del culto
- B/8 Magazzini sotterranei per depositi di derrate

## GRUPPO C

- C/1 Negozi e botteghe**
- C/2 Magazzini e locali di deposito
- C/3 Laboratori per arti e mestieri
- C/4 Fabbricati e locali per esercizi sportivi (senza fine di lucro)
- C/5 Stabilimenti balneari e di acque curative (senza fine di lucro)
- C/6 Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro)
- C/7 Tettoie chiuse od aperte

## II - IMMOBILI A DESTINAZIONE SPECIALE

### GRUPPO D

- D/1 Opifici
- D/2 Alberghi e pensioni (con fine di lucro)
- D/3 Teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli e simili (con fine di lucro)
- D/4 Case di cura ed ospedali (con fine di lucro)
- D/5 Istituto di credito, cambio e assicurazione (con fine di lucro)
- D/6 Fabbricati e locali per esercizi sportivi (con fine di lucro)
- D/7 Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni
- D/8 Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni.
- D/9 Edifici galleggianti o sospesi assicurati a punti fissi del suolo, ponti privati soggetti a pedaggio.

D/10 Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole.

### III - IMMOBILI A DESTINAZIONE PARTICOLARE

#### GRUPPO E

E/1 Stazioni per servizi di trasporto, terrestri, marittimi ed aerei.

E/2 Ponti comunali e provinciali soggetti a pedaggio.

E/3 Costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche

E/4 Recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche.

E/5 Fabbricati costituenti fortificazioni e loro dipendenze.

E/6 Fari, semafori, torri per rendere d'uso pubblico l'orologio comunale

E/7 Fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti.

E/8 Fabbricati e costruzioni nei cimiteri, esclusi i colombari, i sepolcri e le tombe di famiglia.

E/9 Edifici a destinazione particolare non compresi nelle categorie precedenti del gruppo E.