

I Beni Pubblici

Prof. Adabella Gratani



La giustizia è l'utile del più forte
Trasimaco ne La Repubblica di Platone

BENI PUBBLICI

SLIDES 2-12

Prima parte

Nozione
Tipologie
dei beni pubblici

SLIDES 13-18

Seconda parte

BENI PUBBLICI E
GIURISDIZIONE

SLIDES 19-29

Terza parte

PA e Beni Privati
Utilizzo
Acquisto
Retrocessione

SLIDES 30-42

Quarta parte

Cartolarizzazione
dei beni pubblici



La giustizia è l'utile del più forte
Trasimaco ne La Repubblica di Platone

nozione –

BENI PUBBLICI

Art. 822 ccc 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 di 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**

Art. 824 c.c. Beni delle province e dei comuni soggetti al regime dei beni demaniali.

I beni della specie di quelli indicati dall'[articolo 822](#) co2, se appartengono alle province o ai comuni, sono soggetti al regime del [demanio pubblico](#). Allo stesso regime sono soggetti i **cimiteri** e i **mercati comunali**.

demanio pubblico
ART. 822 CC

Manca nozione –



La giustizia è l'utile del più forte
Trasimaco ne La Repubblica di Platone

nozione – DEMANIO

BENI PUBBLICI

Art. 822 ccc Demanio pubblico

Appartengono allo Stato e fanno parte del **demanio pubblico**

.....

Fanno **parimenti** parte del **demanio pubblico**, se **appartengono** allo Stato

.....

Art. 824 c.c. Beni delle province e dei comuni soggetti al regime dei beni demaniali.

I beni della specie di quelli indicati dall'[articolo 822](#) co2, se **appartengono alle province o ai comuni**, sono soggetti al regime del [demanio pubblico](#).

demanio pubblico
ART. 822 CC

Art. 823 c.c. Condizione giuridica del demanio pubblico.

.....

Art. 825 c.c. Diritti demaniali su beni altrui.

Sono parimenti soggetti al regime del **demanio pubblico** i diritti reali che spettano allo [stato](#), alle province e ai comuni su beni appartenenti ad altri soggetti, **quando i diritti stessi sono costituiti per l'utilità di alcuno dei beni indicati dagli articoli precedenti o per il conseguimento di fini di pubblico interesse corrispondenti a quelli a cui servono i beni medesimi.**

nozione –

Combinato disposto artt. da 822 cc – a 825 ss

Demanio pubblico = quei beni immobili e diritti reali che asservono a perseguire l'interesse pubblico

1. sono sempre beni immobili o universalità di beni mobili;
2. devono appartenere ad enti pubblici territoriali (Stato, Regioni, comuni o province).

In materia di **federalismo fiscale** è stato emanato il **federalismo demaniale** che prevede l'individuazione di beni appartenenti al demanio statale che possono essere attribuiti agli enti pubblici territoriali su loro richiesta.



La giustizia è l'utile
Trasimaco ne La Repu

nozione- B.PATRIMONIALE

BENI PUBBLICI

demanio pubblico e patrimonio indisponibile x tipizzazione del legislatore
☐ **patrimonio disponibile per categoria residuale**

**demanio pubblico
ART. 822 CC**

Art. 822 ccc Demanio pubblico
Appartengono allo Stato e fanno parte del **demanio pubblico**
.....
Fanno **parimenti** parte del **demanio pubblico**, se **appartengono** allo Stato
.....
Art. 824 c.c. Beni delle province e dei comuni soggetti al regime dei beni demaniali.
I beni della specie di quelli indicati dall'[articolo 822](#) co2, se **appartengono alle province o ai comuni**, sono soggetti al regime del [demanio pubblico](#).

Art. 826 c.c. Patrimonio dello Stato, delle province e dei comuni
I beni appartenenti allo Stato, alle province e ai comuni **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.**

**patrimonio Disponibile
ART. 826 CC co1**

RESIDUALI

**patrimonio indisponibile
ART. 826 CC co2**

NATURALI

SERVIZIO
Corredo PDR
Corredo militare

**patrimonio indisponibile
ART. 826 CC co3**

SERVIZIO.PU



nozione- B.PATRIMONIALE disponibile

BENI PUBBLICI

Art. 827 c.c. Beni immobili **vacanti**.

I beni immobili che non sono in proprietà di alcuno spettano al **PATRIMONIO DELLO STATO**

demanio pubblico
ART. 822 CC

patrimonio indisponibile
ART. 826 CC **co2**
patrimonio indisponibile
ART. 826 CC **co3**

patrimonio Disponibile
ART. **826** CC **co1**

Art. 829 c.c. Passaggio di beni dal demanio al patrimonio.

Il passaggio dei beni dal demanio pubblico al patrimonio dello stato dev'essere dichiarato dall'autorità amministrativa.

Dell'atto deve essere dato annuncio nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica.

Per quanto riguarda i beni delle province e dei comuni, il provvedimento che dichiara il passaggio al patrimonio deve essere pubblicato nei modi stabiliti per i regolamenti comunali e provinciali .

Nozione **patrimonio disponibile** 1) per categoria residuale +
2) Per provvedimento autorità
3) Per carenza di proprietà privata
4) Per carenza di destinazione a servizio pubblico



La giustizia è l'utile del più forte
Trasimaco ne La Repubblica di Platone

Patrimoniali- SOTTO - Tipologie-

BENI PUBBLICI

DISPONIBILI

patrimonio Disponibile
ART. 826 CC co1

Art. 827 c.c. Beni immobili
vacanti.

I beni immobili che non sono in
proprietà di alcuno spettano
al **PATRIMONIO DELLO STATO**

demanio pubblico –
– patrimonio Disponibile
ART. 829 CC

In-DISPONIBILI

NATURALI

SERVIZIO

Corredo PDR
Corredo militare

SERVIZIO Pubblico

DISPONIBILI O A REDDITTO

- I beni patrimoniali disponibili: non di proprietà di un ente pubblico, hanno carattere prevalentemente redditizio e sono usati dalla P.A. perché producano un reddito; comprendono
 - il patrimonio mobiliare (denaro privo di specifica destinazione, gli utensili, i beni che derivano dalla partecipazione dello Stato al capitale azionario di società pubbliche ed imprese private),
 - il patrimonio fondiario ed edilizio.

Sono beni privati a tutti gli effetti

patrimonio indisponibile patrimonio indisponibile
ART. 826 CC co2 ART. 826 CC co3

- I beni patrimoniali indisponibili: sono beni pubblici, sia mobili che immobili, e possono appartenere a qualsiasi ente pubblico e sono le foreste, le miniere, le acque minerali e termali, le cave, la fauna selvatica, beni di interesse storico, artistico e archeologico, i beni militari non rientranti nel demanio militare, gli edifici destinati a sede degli uffici pubblici e beni costituente la dotazione del Presidente della Repubblica.

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**



La giustizia è l'utile del più forte
Trasimaco ne La Repubblica di Platone

Demaniale – art. 822 cc

SOTTO - Tipologie-

Necessario
Necessario naturale

Artificiale

Accidentale

BENI PUBBLICI

Art. 822 ccc 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 di 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**

demanio necessario+naturale

demanio marittimo (lido del mare, spiaggia, porti, rade, lagune, foci dei fiumi in mare, bacini d'acqua salata, canali per uso pubblico marittimo; non fa parte del demanio il mare territoriale, ovvero la fascia di mare fino a 12 miglia dalla costa).

demanio idrico (i fiumi, i laghi e i torrenti, le acque definite pubbliche dalle normative in materia, ossia acque sotterranee e acque superficiali raccolte in cisterne, i ghiacciai e i porti o gli approdi destinati alla navigazione interna)

DLG 152/2006

demanio necessario

demanio militare (fortezze, piazzeforti, installazioni missilistiche, linee fortificate e trincerate, porti, aeroporti militari, ferrovie militari, tutte quelle opere permanenti destinate alla difesa nazionale).

- **Demanio accidentale**: comprende beni che possono anche non essere di proprietà di enti pubblici territoriali, qualora però lo siano, rientrano nel demanio e non nei beni patrimoniali indisponibili e sono il demanio stradale, ferroviario, aeronautico, di acquedotti di proprietà di enti pubblici territoriali e beni di demanio storico, artistico ed archeologico.

demanio artificiale

- **Demanio artificiale**: sono demaniali per la specifico destinazione loro data.



DISCIPLINA giuridica– Beni demaniali -

BENI PUBBLICI

Art. 823 c.c. Condizione giuridica del demanio pubblico.

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

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

Art. 825 c.c. Diritti demaniali su beni altrui.

Sono parimenti soggetti al regime del **demanio pubblico** i **diritti reali** che spettano allo stato, alle province e ai comuni su beni appartenenti ad altri soggetti, **quando i diritti stessi sono costituiti per l'utilità di alcuno dei beni indicati dagli articoli precedenti o per il conseguimento di fini di pubblico interesse corrispondenti a quelli a cui servono i beni medesimi.**

I beni che fanno parte del demanio pubblico sono inalienabili (ogni atto di trasferimento è nullo), non sono acquistabili per usucapione da parte di nessuno in quanto non possono formare oggetto di diritto di terzi, il diritto di proprietà pubblica su di essi è imprescrittibile e sono inespropriabili sia a titolo di esecuzione forzata che per pubblica utilità. La demanialità del bene è estesa anche alle sue pertinenze ed alle servitù costituite a favore del bene demaniale.



DISCIPLINA giuridica– Beni patrimoniali

BENI PUBBLICI

DISPONIBILI

DISPONIBILI O A REDDITTO

con la conseguenza che sono soggetti esclusivamente alle regole del codice civile
e sono quindi alienabili,
assoggettabili a diritti reali a favore di terzi.
usucapibili

In-DISPONIBILI

= beni patrimoniali indisponibili propter tenorem rationis



Il principio di inalienabilità è sancito dall'art. 828 c.c.
prevede che non possono essere sottratti alla loro destinazione se non nei modi stabiliti dalla legge.

Sono soggetti ad



usucapione da parte di terzi nel caso in cui siano stati sottratti alla loro destinazione e poi trasferiti a terzo in buona fede, il quale potrà acquistarli per usucapione nei termini di legge. Sono impiegati dalla P.A. per l'esercizio di pubblici servizi, assolvendo in tal modo la funzione di interesse pubblico (c.d. beni d'uso).

Art. 828 c.c. Condizione giuridica dei beni patrimoniali.

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 .

I beni che fanno parte del patrimonio indisponibile non possono essere sottratti alla loro destinazione, se non nei modi stabiliti dalle leggi che li riguardano.

NATURALI

SERVIZIO

Corredo PDR
Corredo militare

SERVIZIO Pubblico



Schema

Riassuntivo ai fini **natura** di un bene pubblico

BENI PUBBLICI

Beni demaniali

Necessari
Necessari naturali
Artificiali
Incidentali
Diritti reali su beni altrui

Beni patrimoniali

Residuali
Disponibili/reddito
Vacanti

Indisponibili

Naturali
Di servizio

affinché un bene

- non appartenente al demanio necessario
- possa rivestire il carattere pubblico proprio dei beni patrimoniali indisponibili,
- in quanto destinati a un pubblico servizio ai sensi dell'art. 826, 3° comma, c.c., deve sussistere il **doppio requisito** (soggettivo e oggettivo) della **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 a un pubblico servizio) e **dell'effettiva e attuale destinazione** del bene al pubblico servizio (cfr. Cass., sez. un., 25 marzo 2016, n. 6019).



La giustizia è l'utile del più forte
Trasimaco ne La Repubblica di Platone

TIPOLOGIE – uso/soggetti

BENI PUBBLICI

In base ai soggetti che utilizzano i beni pubblici, i beni d'uso possono essere:

- ad **uso diretto** (beni demaniali utilizzati dalla P.A. esclusivamente per il perseguimento dei propri compiti istituzionali);
- ad **uso generale** (l'interesse pubblico è conseguito con il godimento dei beni demaniali da parte della collettività);
- ad **uso particolare** (quando il bene serve l'interesse pubblico mediante l'uso non permesso a tutti ma riservato solo a determinati soggetti);
- ad **uso eccezionale** (concessione relativa all'occupazione di suolo pubblico).



La giustizia è l'utile del più forte
Trasimaco ne La Repubblica di Platone

BENI PUBBLICI

SLIDES 2-12

Prima parte

Nozione
Tipologie
dei beni pubblici

SLIDES 13-18

Seconda parte

BENI PUBBLICI E
GIURISDIZIONE

SLIDES 19-29

Terza parte

PA e Beni Privati
Utilizzo
Acquisto
Retrocessione

SLIDES 30-42

Quarta parte

Cartolarizzazione
dei beni pubblici



Schema

Riassuntivo ai fini della **Giurisdizione**

BENI PUBBLICI

P.A.

Beni demaniali

- **Necessari Puri**
- **Necessari naturali**
- **Artificiali**
- **Incidentali**
- **Diritti reali su Be altrui**

G.A.

P.A.

Beni Patrimoniali

a reddito reddito :

Ius publicum

Es. Concessione

G.A.

iure privatorum

Es. locazione

G.O.

Beni Patrimoniali NO reddito :

Beni P. Indisponibili

G.A.

In punto di riparto di giurisdizione, la natura del bene assume rilevanza dirimente, posto che: a) nel caso dei beni demaniali e patrimoniali indisponibili, l'amministrazione titolare gode di poteri amministrativi, a fronte dei quali la situazione soggettiva dei privati assume i contorni **dell'interesse legittimo**, con conseguente rimessione alla cognizione del giudice amministrativo; nel caso dei beni disponibili, i rapporti tra le parti, prefigurano la mera esistenza di **diritti soggettivi** i, come tali rimessi alla giurisdizione ordinaria.



La giustizia è l'utile del più forte
Trasimaco ne La Repubblica di Platone

CASO PRATICO

BENI PUBBLICI - PA

In punto di riparto di giurisdizione, la natura del bene assume rilevanza dirimente

I beni che fanno parte del demanio pubblico sono inalienabili (ogni atto di trasferimento è nullo), non sono acquistabili per usucapione da parte di nessuno in quanto non possono formare oggetto di diritto di terzi, il diritto di proprietà pubblica su di essi è imprescrittibile e sono inespropriabili sia a titolo di esecuzione forzata che per pubblica utilità. La demanialità del bene è estesa anche alle sue pertinenze ed alle servitù costituite a favore del bene demaniale.

CASO PRATICO

TIZIO conviene VUOLE INTRAPREDNERE UNA CAUSA CIVILE per impedire a terzi di invadere un terreno che ha acquistato tramite atto pubblico-notarile trascritto negli appositi registri avente ad oggetto un corso d'acqua prosciugato al fine di impedire a Caio l'esercizio del proprio diritto di passaggio etc.

TRATTNDOSI DI DIRITTI REALI E RAVVISANDOSI LA CONDIZIONE DI PROCEDIBILI DI AGIRE PRIMA IN SEDE DI MEDIAIZIONE Tizio convoca Caio davanti all'Organismo di mediazione

L'organismo è tenuto a verificare se la vertenza è oggetto di diritti disponibili e non si deve limitare a leggere la domanda senza vagliare l'oggetto e la sua funzione in merito alla vertenza ovvero se si trattasse di diritti disponibili tra le parti.



La giustizia è l'utile del più forte
Trasimaco ne La Repubblica di Platone

CASO PRATICO

BENI PUBBLICI - PA

Il solo discorrere di "canali" a seguito della legge del 36/1994 e del decreto legislativo 152/2006 smi comporta di discorrere di proprietà demaniale con tutte le conseguenze di legge che ne derivano.

L'art. 822 c.c. dà una definizione di bene demaniale, stabilendo che: *"Appartengono allo Stato e fanno parte del demanio pubblico il lido del mare, la spiaggia, le rade e i porti; i fiumi, i torrenti (n.d.r. rientrano i corsi d'acqua), i laghi e le altre acque definite pubbliche dalle leggi in materia; le opere destinate alla difesa nazionale"*.

"Tutte le acque superficiali e sotterranee sono pubbliche ai sensi dell'art. 1 della l. n. 36 del 1994, sicché, tranne particolari categorie oggetto di disciplina speciale, esse rientrano nel demanio idrico e sono incommerciabili, a prescindere dalla loro attitudine a soddisfare un pubblico interesse" (Sentenza, [Cass. Civ. Sez. Un., n. 18215 del 17 settembre 2015](#)).

Sentenza, Cass. Civ., [Sez. Un., n. 14645 del 13 giugno 2017](#) afferma rientrano nel demanio idrico *"Gli alvei dei fiumi e dei torrenti, costituiti da quei tratti di terreno sui quali l'acqua scorre fino al limite delle piene normali [...] per **cui le sponde o rive interne sono comprese nel concetto di alveo, e costituiscono quindi beni demaniali**, a differenza delle sponde e rive esterne che, essendo soggette alle sole piene straordinarie, appartengono, invece, ai proprietari dei fondi rivieraschi, e sulle quali può pertanto insistere un manufatto occupato da persone-*

L'organismo di mediazione non ha potere alcuno di mediare una vertenza che concerne un bene demaniale e ciò deve essere esaminato prima di procedere con gli avvisi, creando altrimenti come nel caso di specie quella responsabilità precontrattuale per aggirare le parti facendole addivenire a porre in essere atti illeciti.



CASO

X comprendere la **Giurisdizione**

BENI PUBBLICI

TAR Umbria Sez. I n. 684/2017,

- ❑ Privato gestiva da oltre un ventennio un campeggio sito nel Comune di Terni, in forza di concessioni amministrative annuali rilasciate a fronte del pagamento di un canone;
- ❑ Era accertato che gli immobili ove veniva svolta l'attività di campeggio erano oggetto di occupazione sine titolo da parte della PA
- ❑ Non vi erano prova della appartenenza delle aree al patrimonio indisponibile comunale (né tantomeno del loro carattere demaniale)

GO

Consiglio di Stato, Sez V, Sentenza 24 gennaio 2019, n. 596.

In sede di appello è ravvisato invece la Giurisdizione del GA

- ❑ -Sottolineando che l'area era oggetto di vincolo funzionale alle esigenze ricettive turistiche come tale, individuato, sul piano formale, nel corredo disciplinare dell'Area Naturale Protetta denominata (art. 42 NTA), nonché nel sito Comunitario "Zona di Protezione Speciale" (Z.P.S.)
- ❑ l'interesse pubblico riconnesso è emerso seppure in via indiretta – OVVERO IN ASSENZA DI UN PROVVEDIMENTO AMM.VO DIRETTO - dagli investimenti effettuati ai fini della sua valorizzazione dal punto di vista scientifico, turistico e didattico, in relazione alla posizione strategica occupata
- ❑ il Piano Regionale del Parco (pubblicato sul supplemento al Bollettino regionale n. 19/2012) individua (art. 41) come Area Speciale quella DI CAUSA proposta come Sito d'Interesse Comunitario (S.I.C.), individuata con codice identificativo n. IT 5220017, precisando che la stessa "rappresenta l'emergenza principale dell'area Parco e deve essere vista come appartenente ad un unico sistema collegante il fiume Ne. con il lago di Pi. e il Fiume Ve."

GA

In sintesi il Cons St. giudica che

- ❑ Pur in assenza di un provvedimento amministrativo
- ❑ **Le prescrizioni e i vincoli ravvisati sono del tutto incompatibili con la ritenuta pariteticità del rapporto e la rilevanza puramente patrimoniale dei beni pubblici interessati.**
- ❑ **Giudica presenti quindi sia il profilo formale-soggettivo della preordinazione destinataria alla salvaguardia di interessi pubblici, sia quello materiale-oggettivo della effettività della destinazione impressa.**
- ❑ Giudica che non appare né dirimente né decisivo, rispetto a quanto opinato in prime cure, la mancata dimostrazione della prefigurazione dell'attività di camping a servizio pubblico.



Limiti Pubblicistici ai beni privati

Rapporto - PA /
BENI DEI PRIVATI

IL DIRITTO DI PROPRIETA'

E' sancito dall'art. 42 Cost., come diritto assoluto che può appartenere a qualsiasi soggetto, pubblico o privato

La proprietà privata è soggetta a limiti e vincoli per contemplarla con la funzione sociale che essa deve svolgere.

I limiti negativi

sono imposti nell'interesse della proprietà pubblica.

Gli obblighi positivi

GLI ATTI DI ATTRIBUZIONE COATTIVA DI DIRITTI D'USO

Rientrano in questa categoria quegli atti che trasferiscono solo il diritto di uso e di godimento su un determinato bene, lasciandone la proprietà ai titolari e sono:

- la **requisizione in uso** (la P.A. utilizza immobili pagando il prezzo d'uso e li restituisce quando viene meno la necessità);
- l'**occupazione temporanea**;
- l'**occupazione per ricerche archeologiche**.



La giustizia è l'utile del più forte
Trasimaco ne La Repubblica di Platone

BENI PUBBLICI

SLIDES 2-12

Prima parte

Nozione
Tipologie
dei beni pubblici

SLIDES 13-18

Seconda parte

BENI PUBBLICI E
GIURISDIZIONE

SLIDES 19-29

Terza parte

PA e Beni Privati
Utilizzo
Acquisto
Retrocessione

SLIDES 30-42

Quarta parte

Cartolarizzazione
dei beni pubblici



La giustizia è l'utile del più forte
Trasimaco ne La Repubblica di Platone

Limiti Pubblicistici ai beni privati

Rapporto - PA /
BENI DEI PRIVATI

GLI ATTI NECESSITATI CHE SACRIFICANO DIRITTI SU BENI

Sono consentiti solo in particolari situazioni di necessità ed urgenza e sono disposti con ordinanza. Gli istituti sono:

- **l'occupazione d'urgenza:** qualora i lavori per la costruzione dell'opera di pubblica utilità rivesta particolare urgenza, tali da non permettere il ricorso alla procedura espropriativa ordinaria, può essere emanato un decreto che determini l'indennità di espropriazione provvisoria e che disponga l'occupazione anticipata dei beni necessari.
- la **requisizione d'urgenza:** può essere attuata solo in caso di grave necessità pubblica, è di competenza di quelle autorità (Prefetto, Sindaco) che in base ad altre norme, possono disporre d'urgenza della proprietà privata. Può essere adottata per qualsiasi ragione urgente di interesse pubblico, sia a riguardo di beni mobili che immobili.
- gli **ordini di distruzione di beni e provvedimenti similari:** sono provvedimenti che comportano la perdita della proprietà, adottati ai fini preventivi e cautelativi. L'indennizzo che talora è concesso non è una controprestazione, bensì un ristoro per il sacrificio imposto nell'interesse generale (ad esempio, abbattimento animale infetto).



La giustizia è l'utile del più forte
Trasimaco ne La Repubblica di Platone

«Acquisto» pubblico di beni privati

BENI PUBBLICI

L'ESPROPRIAZIONE PER PUBBLICA UTILITA': GLI ATTI ABLATORI

Sono quegli atti con cui il pubblico potere, per un vantaggio della collettività, sacrifica un interesse ad un bene della vita di un privato cittadino. Dal punto di vista **funzionale** i provvedimenti in esame hanno un effetto privativo di una facoltà o diritto facente capo al destinatario del provvedimento, dal punto di vista **strutturale**, la dottrina prevalente utilizza la classificazione dei provvedimenti basata sulla natura della situazione soggettiva sacrificata.

Vi sono:

- i **provvedimenti ablatori personali** che sacrificano un diritto di natura personale;
- i **provvedimenti ablatori obbligatori** che incidono sui rapporti di obbligazione;
- i **provvedimenti ablatori reali** che sacrificano diritti reali.

Gli **atti ablativi** hanno tutti il principio di riserva di legge, l'obbligo di indennizzo e la necessità di motivi di interesse generale a fondamento dell'atto ablativo stesso.



La giustizia è l'utile del più forte
Trasimaco ne La Repubblica di Platone

«Acquisto» pubblico di beni privati

BENI PUBBLICI

I PROVVEDIMENTI ABLATORI: ESPROPRIAZIONE PER PUBBLICA UTILITA'

L'art. 42 comma 3 Cost., afferma che la **proprietà privata**, nei casi previsti dalla legge e salvo indennizzo, può essere espropriata per motivi di interesse generale.

~~L'espropriazione~~ è quell'istituto di diritto pubblico in base al quale un soggetto, ~~previo~~ pagamento di una giusta indennità, può essere privato in tutto o in parte, di uno o più beni immobili di sua proprietà per una causa di pubblico interesse dichiarata legalmente.

L'espropriazione crea un rapporto di diritto pubblico i cui elementi sono:

- le **parti** (**espropriato** è il soggetto titolare del diritto espropriato, **autorità espropriante** è l'autorità amministrativa titolare del potere di espropriare, **beneficiario dell'espropriazione o espropriante** è il soggetto pubblico o privato in favore del quale è emesso il decreto di esproprio, **promotore dell'espropriazione** è il soggetto che chiede l'espropriazione);
- l'**oggetto** (può essere un diritto di proprietà o un altro diritto reale, non sono espropriabili gli edifici aperti al culto, le sedi di rappresentanze diplomatiche);
- l'**indennizzo** (tutelato direttamente dalla Costituzione è il presupposto di legittimità di esso, deve essere unico, cioè pagato solo al proprietario e giusto, ovvero una sorta di ripristino dell'equilibrio patrimoniale alterato a danno del privato).



La giustizia è l'utile del più forte
Trasimaco ne La Repubblica di Platone

«Acquisto» pubblico di beni privati

BENI PUBBLICI

IL CRITERIO DEL COMPUTO DELL'INDENNIZZO

La **Legge n.244/2007** ha introdotto un nuovo sistema di calcolo per le aree edificabili: l'indennità di espropriazione di un bene edificabile è determinata nella misura pari al **valore venale** del bene. Quando l'espropriazione è finalizzata ad attuare interventi di riforma economico-sociale, l'indennità è ridotta del 25%; per le aree non edificabili l'indennità è determinata in base al criterio agricolo, anche se una sentenza della Corte di Cassazione ha ritenuto anticonstituzionale il criterio del valore agricolo medio, ritenendo necessario l'utilizzo del criterio del valore venale, per le aree legittimamente edificate, l'indennità è determinata nella misura pari al valore venale.

LE COMPETENZE IN MATERIA DI ESPROPRIAZIONE: PRINCIPIO DI SIMMETRIA

L'autorità competente alla realizzazione di un'opera pubblica o di pubblica utilità, provvede all'emanazione degli atti del **procedimento espropriativo**. Il **principio di simmetria** tra competenza alla realizzazione dell'opera e titolarità del potere ablatorio ha la funzione di agevolare la semplificazione burocratica ed il coordinamento tra le amministrazioni.



La giustizia è l'utile del più forte
Trasimaco ne La Repubblica di Platone

«Acquisto» pubblico di beni privati

BENI PUBBLICI

LA PROCEDURA DI ESPROPRIAZIONE IN BASE AL TESTO UNICO

Vi sono 4 fasi in cui deve essere suddiviso il procedimento di esproprio:

1. l'apposizione al bene del vincolo preordinato all'esproprio (dura 5 anni, entro i quali deve essere emanato il provvedimento che comporta la pubblica utilità dell'opera);
2. la dichiarazione di pubblica utilità dell'opera (consegue implicitamente ai provvedimenti emanati per le opere conformi alle previsioni dello strumento urbanistico ed esplicitamente dall'approvazione del progetto dell'opera da realizzare);
3. la determinazione dell'indennità di esproprio (accettata dall'espropriato o se rifiutata, deposito della somma presso la Cassa Depositi e Prestiti);
4. il decreto di esproprio (mezzo col quale viene disposto il passaggio di proprietà del bene).

GIURISDIZIONE IN MATERIA DI ESPROPRIAZIONE

Sono devolute alla giurisdizione del **giudice amministrativo** le controversie aventi per oggetto gli atti, i provvedimenti, gli accordi e i comportamenti riconducibili all'esercizio di un pubblico potere delle amministrazioni pubbliche; resta ferma la giurisdizione del **giudice ordinario** per le controversie riguardanti la determinazione e la corresponsione delle indennità, in conseguenza di atti di natura espropriativa o ablativa.



«Acquisto» sine titolo pubblico di beni privati

BENI PUBBLICI

L'ACQUISIZIONE PROVVEDIMENTALE

Il problema dell'**occupazione illegittima** di un'area da parte della P.A., con irreversibile trasformazione della stessa, è stato affrontato in più occasioni dalla giurisprudenza.

Con l'approvazione del **T.U. delle espropriazioni**, il legislatore ha disciplinato l'ipotesi dell'utilizzazione di un immobile senza titolo, per scopi di interesse pubblico. All'amministrazione viene attribuito un potere discrezionale, di acquisire in sanatoria, con atto ablativo formale, la proprietà delle aree occupate nell'interesse pubblico in carenza di titolo. (art. 43 D.P.R. n.327/2001); per l'applicazione del D.P.R. n.327/2001 sono quindi indispensabili l'assenza *ab origine* o a seguito di annullamento, di un valido ed efficace titolo (provvedimento di espropriazione o dichiarazione di pubblica utilità), l'utilizzazione di un immobile per finalità di pubblico interesse e la modifica del bene, non essendo necessaria la sua irreversibile trasformazione.

~~Tutti~~ provvedimenti espropriano **aree, fondi privati- agricoli, etc.**

costituiscono su di un fondo delle servitù, (ad esempio, servitù di elettrodotto, di passaggio).



La giustizia è l'utile del più forte
Trasimaco ne La Repubblica di Platone

Perdita dell'«Acquisto» pubblico di beni privati

BENI PUBBLICI

LA RETROCESSIONE

Restituzione totale o parziale dei beni espropriati. E' **totale** se l'opera pubblica o di pubblica utilità non è stata realizzata o cominciata entro il termine di 10 anni (dalla data di decreto di esproprio), termine oltre il quale l'espropriato può chiedere la restituzione del bene espropriato ed una somma a titolo di indennità. La retrocessione è invece **parziale** se è stata realizzata un'opera pubblica o di pubblica utilità ma parte del bene non è stata utilizzata, di questa parte l'espropriato può chiedere la restituzione.

La retrocessione parziale (già prevista dagli artt. 60 e 61 della legge n. 2359/ 1865 - ora dall'art. 47 del d.P.R. n. 327/2001) si configura quando, dopo l'esecuzione totale o parziale dell'opera pubblica, **alcuni dei fondi espropriati non abbiano ricevuto la prevista destinazione e rispetto ad essi può ancora esercitarsi una valutazione discrezionale circa la convenienza di utilizzarli** in funzione dell'opera realizzata,

sicché tali beni possono essere restituiti solo se l'Amministrazione proceda con **determina formale di inservibilità**

La pretesa alla restituzione, l'ex proprietario è titolare di un interesse legittimo pretensivo, tutelabile innanzi al GA.

Gli espropriati sono titolari, come per la retrocessione totale, di un diritto soggettivo, lo jus ad rem, che consente loro di agire per chiedere la restituzione dei beni espropriati e non utilizzati.



La giustizia è l'utile del più forte
Trasimaco ne La Repubblica di Platone

Perdita dell'«Acquisto» pubblico di beni privati

BENI PUBBLICI

La retrocessione totale -art. 46 TUDPR 327/2001, in base al quale:

« 1. Se l'opera pubblica o di pubblica utilità **non è stata realizzata** o cominciata entro il termine di dieci anni, decorrente dalla data in cui è stato eseguito il decreto di esproprio, ovvero se risulta anche in epoca anteriore l'impossibilità della sua esecuzione, *l'espropriato può chiedere che sia accertata la decadenza della dichiarazione di pubblica utilità e che siano disposti la restituzione del bene espropriato e il pagamento di una somma a titolo di indennità.* (L) ».

La retrocessione parziale - art. 47 TU in base al quale:

« 1. Quando **è stata realizzata** l'opera pubblica o di pubblica utilità, l'espropriato può chiedere la restituzione della parte del bene, già di sua proprietà, **che non sia stata utilizzata**. In tal caso, il soggetto beneficiario della espropriazione, con lettera raccomandata con avviso di ricevimento, trasmessa al proprietario ed al Comune nel cui territorio si trova il bene, indica i beni che non servono all'esecuzione dell'opera pubblica o di pubblica utilità e che possono essere ritrasferiti, nonché il relativo corrispettivo. (L)

2. Entro i tre mesi successivi, l'espropriato invia copia della sua originaria istanza all'autorità che ha emesso il decreto di esproprio *e provvede al pagamento della somma, entro i successivi trenta giorni.*

❑ retrocessione totale ☞ mancata esecuzione dell'opera pubblica

(Tar Campania Sez. V Napoli n. 10206 del 29 ottobre 2007; C.d.S. Sez. IV n. 874 del 19 febbraio 2007),

❑ retrocessione parziale ☞ realizzazione dell'opera pubblica, anche se solo parzialmente

(Tar Lombardia Sez. II Milano n. 6165 del 23 dicembre 2008; C.d.S. Sez. IV n. 874 del 19 febbraio 2007)

CORTE DI CASSAZIONE, SEZIONI UNITE - 27 gennaio 2014, n.1520

Quando siano proposte, dopo l'espropriazione di un'area, due azioni congiunte o alternative dall'espropriato, di **retrocessione totale** per la parte delle superfici acquisite rimasta inutilizzata e **parziale** per quella su cui si sia realizzata un'opera di **pubblica utilità diversa da quella per cui si era proceduto all'esproprio**, la **giurisdizione esclusiva** in **materia urbanistico-edilizia** di cui all'art. 34 del D.P.R. n. 327 del 2001 comporta che solo il giudice amministrativo deve conoscere delle due domande, in quanto la sua giurisdizione esclusiva nella materia gli consente di decidere su interessi legittimi e diritti soggettivi.



Perdita dell'«Acquisto» pubblico di beni privati

BENI PUBBLICI

- ❑ **per verificare se l'opera non è stata realizzata**
- ❑ **oppure se essa è stata realizzata solo in parte**, ai fini della configurabilità di una retrocessione totale o parziale,
- ❑ **occorre considerare non** l'ampiezza dei fondi espropriati al soggetto richiedente,
- ❑ **ma l'ampiezza della dichiarazione di pubblica utilità** e verificare se almeno una parte dei fondi espropriati sulla base di essi hanno **ricevuto la loro destinazione pubblica** per cui erano stati oggetto della procedura ablatoria.

- ❑ Si ha retrocessione parziale anche nel caso in cui **uno** di detti beni venga a coincidere con l'intera superficie espropriata in danno di un singolo proprietario (cfr. Corte di Cass. Sez. Un. n. 23823 del 11 novembre 2009; Tar Ve Sez. I n. 1849 del 19 giugno 2009; Tar Lombardia Sez. II Milano del 23 dicembre 2008 n. 6165; Corte di Cass. Sez. I civ. n. 1912 del 19 febbraio 2000).
- ❑ La retrocessione parziale si differenzia altresì dalla retrocessione totale per il fatto che il diritto del privato alla restituzione del bene è condizionato all'emanazione di un atto amministrativo che dichiari l'opera inservibile (Cass. Sez. Un. n. 23823 del 11 novembre 2009; Tar Toscana Sez. I n. 1470 del 23 settembre 2009; Tar Roma Sez. I ter n. 7552 del 27 luglio 2009; Tar Lombardia Sez. II Milano n. 196 del 23 gennaio 2009).



Schema a confronto

BENI PUBBLICI

P.A.

UTILIZZO
 BENI PRIVATI
SINE TITULO

ACQUISTO

Diritti soggettivi G.O.

TRASLAZIONE PROPRIETA'
BENI PRIVATI
SENZA UTILIZZO

RETROCESSIONE

Diritti soggettivi G.A.
Giurisdizione esclusiva (art.133 cpa)



La giustizia è l'utile del più forte
Trasimaco ne La Repubblica di Platone

BENI PUBBLICI

SLIDES 2-12

Prima parte

Nozione
Tipologie
dei beni pubblici

SLIDES 13-18

Seconda parte

BENI PUBBLICI E
GIURISDIZIONE

SLIDES 19-29

Terza parte

PA e Beni Privati
Utilizzo
Acquisto
Retrocessione

SLIDES 30-42

Quarta parte

Cartolarizzazione
dei beni pubblici



La giustizia è l'utile del più forte
Trasimaco ne La Repubblica di Platone

Privatizzazione dei

BENI PUBBLICI

Cartolizzazione degli immobili

- è un'operazione complessa di origine anglosassone - finanziaria intesa
- a consentire la conversione= vendita di immobili di proprietà pubblica in strumenti finanziari più facilmente collocabili sui mercati.
- scopo di pubblico interesse = una generale manovra di privatizzazione destinata a contribuire efficacemente ad un rapido risanamento dei conti pubblici;

- Cedenti →
- società veicolo** →
- Banche di investimento →
- Investitori Agenzie di rating



Capire il fenomeno Cartolarizzazione

Privatizzazione dei BENI PUBBLICI

→ crisi finanziaria del 2007-2009 – originata negli Stati Uniti dal crollo del mercato dei mutui *subprime* –

→ MECCANISMO DELLA CARTOLARIZZAZIONE (o *securitization*) =

- trasferimento di attività **ECONOMICHE finanziarie illiquide**
- dal bilancio ENTE/BK (**CEDENTE**) a una società veicolo (*special purpose vehicle*, **SPV**) costituita *ad hoc* che, per finanziarne l'acquisto,
- emette **titoli obbligazionari** a breve termine (*asset backed securities*, ABS).

- Cedenti →
- società veicolo →
- Banche di investimento →
- Investitori
- Agenzie di rating

BENEFICI

- ☐ ampliamento dell'offerta di credito
- frammentazione del rischio di credito
- minore assorbimento del capitale

CRITICITA'

- aumento della leva finanziaria (*leverage*)
- riduzione degli incentivi a valutare e monitorare la capacità di rimborso dei debitori nella consapevolezza che il rischio di credito è trasferito a una pluralità di operatori (ES. investitori istituzionali)
- creazione di prodotti opachi e complessi difficilmente negoziabili.

→ segnato il passaggio dal modello di *business "originate to hold"* = prestito è trattenuto in bilancio sino alla scadenza contrattuale → al modello "*originate to distribute*" (il prestito è trasferito a terzi tramite la cartolarizzazione)



Capire il fenomeno Cartolarizzazione

Privatizzazione dei BENI PUBBLICI

In Europa -2013 il controvalore delle emissioni di prodotti cartolarizzati è sceso a 181 miliardi €

☐ ESIGENZA “definire criteri per semplificare e rendere più trasparenti e uniformi le operazioni di cartolarizzazione”
Il Regolamento UE/2017/2402- norme comuni sulla cartolarizzazione –

☐ ambito di applicazione:
enti creditizi, imprese di assicurazione, fondi pensione, gestori di fondi di investimento alternativi, cedenti, promotori, prestatori originari e società veicolo per la cartolarizzazione (SSPE).

☐ per “cartolarizzazione” = “l’operazione o lo schema in cui il rischio di credito associato ad un’esposizione o a un portafoglio di esposizioni è diviso in segmenti”.

→ titoli emessi in due o più *tranches*, con una subordinazione che determina “la distribuzione delle perdite nel corso della durata dell’operazione” e non si applicano:

- i) alle cartolarizzazioni *mono-tranche*, nonché in generale a tutte le operazioni che non prevedono la diversificazione del rischio tra i titoli stessi; e
- ii) alle operazioni *multi-tranche* con “esposizioni da finanziamenti specializzati”

Obblighi di due-diligence

Contenimento del rischio (*retention rule*)

Requisiti di trasparenza

Divieto di ri-cartolarizzazione

Cartolarizzazioni semplici, trasparenti e standardizzate

Sistema di vigilanza



Capire il fenomeno Cartolarizzazione

Privatizzazione dei BENI PUBBLICI

La cartolarizzazione dei crediti in Italia

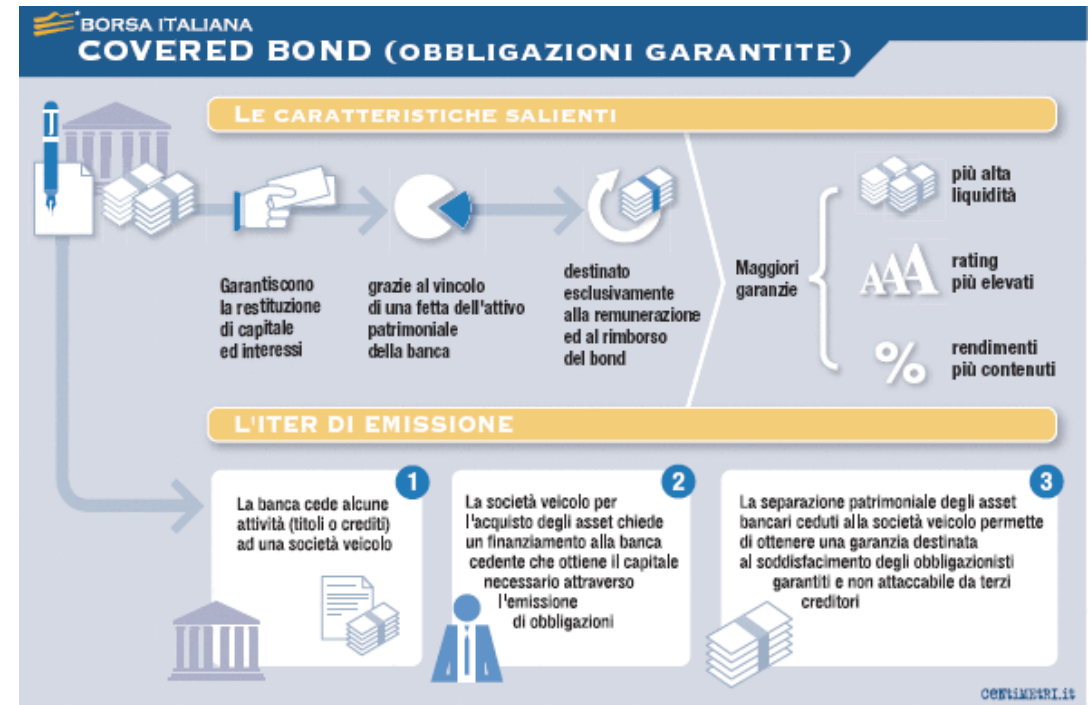
Legge sulla cartolarizzazione (legge 130/1999)

Problemi

opponibilità della cessione ai debitori ceduti, trasferimento delle garanzie che assistono i crediti ceduti, opponibilità della cessione a terzi e al fallimento del cedente, revocatoria fallimentare

Emissione per classi di attività 1999-ottobre 2017, *covered bond*

= obbligazioni garantite
= un titolo di credito emesso da una banca o altro intermediario avente diritto caratterizzato da un profilo di rischio molto basso ed elevata liquidità.





La giustizia è l'utile del più forte
Trasimaco ne La Repubblica di Platone

Privatizzazione o dismissione dei

Cartolizzazione degli **immobili**

BENI PUBBLICI

D.L. 25-09-2001, n. 351 conv. in legge 23-11-2001 n. 410 (e s.m.)
"Privatizzazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico"

Art. 1. - Ricognizione del patrimonio immobiliare pubblico

1. ... 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, ...

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.

4. Gli uffici competenti provvedono, se necessario, alle conseguenti attività di trascrizione, intavolazione e voltura. ...

5. ... 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.** ...

Acquisto immobiliare a titolo derivativo
Con eliminazione di vincoli e pesi eccetto:

Art. 3. - Modalità per la cessione degli immobili

... 18. ... Restano fermi i vincoli gravanti sui beni trasferiti...

- un vincolo storico-artistico;
- un vincolo urbanistico (paesaggistico, ...);



Privatizzazione dei

Cartolarizzazione degli immobili

BENI PUBBLICI



❑ **Surrogazione reale=**

Al patrimonio venduto si sostituisce il valore economico ricavato

❑ **Gli immobili vengono alienati liberi da vincolo**

Ai conduttori sono concessi:

- il diritto di **opzione** per l'acquisto;
- il diritto di **prelazione** per l'acquisto;
- il diritto alla **rinnovazione** del contratto di locazione.

Il diritto di **opzione e di **prelazione** spettano anche:**

- ai familiari conviventi;
- agli eredi conviventi.

- ❑ I **cedenti** - Enti PUBBLICI - trasferiscono il loro portafoglio di immobili
- ❑ alla **società veicolo**, che ha per unico oggetto sociale la gestione dell'operazione di cartolarizzazione. (Il patrimonio acquisito rimane separato a tutti gli effetti da quello della società veicolo)
- ❑ **la società emette sui mercati internazionali obbligazioni garantite** dal valore del patrimonio immobiliare ricevuto e dal flusso di incassi attesi derivanti dalla vendita degli immobili cartolarizzati.
- ❑ **società veicolo** colloca le obbligazioni tramite una o più *banche di investimento* presso *investitori finali*.
- ❑ Per le obbligazioni, la classe di rischio è ufficializzata da un rating esplicitamente formulato da un'agenzia di rating internazionale.
- ❑ **società veicolo** versa un "prezzo iniziale", agli enti che hanno ceduto gli immobili.
- ❑ A conclusione di tutta l'operazione, la società veicolo versa al Ministero dell'Economia e delle Finanze il "prezzo differito" di vendita



La giustizia è l'utile del più forte
Trasimaco ne La Repubblica di Platone

Privatizzazione o dismissione dei

Cartolarizzazione degli **immobili**

BENI PUBBLICI

D.L. 25-09-2001, n. 351 conv. in legge 23-11-2001 n. 410 (e s.m.)
"Privatizzazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico"

SOCIETÀ VEICOLO (SPECIAL PURPOSE VEHICLE, SPV)

- attraverso la quale la PA provvede alle operazioni di cartolarizzazione,
- è una società di capitali (nella specie a responsabilità limitata)
- di natura sui generis, NATURA DI ENTE STRUMENTALE
- che esercita funzioni pubblicistiche;**

- la società si atteggia quale mandataria a vendere PER CONTO DELLA CEDENTE**
- E AL CONTEMPO società veicolo rivende** gli immobili

- gli immobili sono **acquisiti NOMINALMENTE** - in proprietà dalla società veicolo mediante **un atto amministrativo** che **destina** alla medesima i beni in un patrimonio separato rispetto all'ente pubblico
- un processo di "sdemanializzazione" dei beni stessi con passaggio al patrimonio disponibile,
- con la conseguenza che **I soggetti cedenti sono espropriati dei loro beni dallo Stato, per esigenze di bilancio di quest'ultimo**
- Ma MANTENGONO** solo il possesso giuridico E LA GESTIONE (ex proprietari)

Art. 2. - Privatizzazione del patrimonio immobiliare pubblico

1. Il Ministro dell'economia ... è autorizzato a costituire ... società a responsabilità limitata ... aventi ad oggetto esclusivo la realizzazione di ... operazioni di cartolarizzazione dei proventi derivanti dalla dismissione del patrimonio immobiliare ... **Delle obbligazioni** nei confronti dei portatori dei titoli e dei concedenti i finanziamenti di cui al comma 2, ... **risponde esclusivamente il patrimonio separato...**



La giustizia è l'utile del più forte
Trasimaco ne La Repubblica di Platone

Privatizzazione o dismissione dei

Cartolarizzazione degli **immobili**

BENI PUBBLICI

D.L. 25-09-2001, n. 351 conv. in legge 23-11-2001 n. 410 (e s.m.)
"Privatizzazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico"

Art. 2. - Privatizzazione del patrimonio immobiliare pubblico

... 2. Le società ... effettuano le operazioni di cartolarizzazione ... mediante l'emissione di titoli o l'assunzione di finanziamenti. Per ogni operazione sono individuati i beni immobili destinati al soddisfacimento dei diritti dei portatori dei titoli e dei concedenti i finanziamenti. I beni così individuati... costituiscono patrimonio separato ... da quello delle società stesse **Su ciascun patrimonio separato non sono ammesse azioni da parte di qualsiasi creditore diverso dai portatori dei titoli emessi dalle società ovvero dai concedenti i finanziamenti da esse reperiti.**



La giustizia è l'utile del più forte
Trasimaco ne La Repubblica di Platone

Privatizzazione dei

BENI PUBBLICI

Cartolarizzazione degli immobili

Ai conduttori sono concessi:

- il diritto di **opzione** per l'acquisto;
- il diritto di **prelazione** per l'acquisto;
- il diritto alla **rinnovazione** del contratto di locazione.

Il diritto di **opzione** e di **prelazione** spettano anche:

- ai familiari conviventi;
- agli eredi conviventi.

IL DIVIETO DI ACQUISTO DA PARTE DI ENTI PUBBLICI

Nessun soggetto pubblico può acquistare gli immobili di cui al d.l. 351/2001, a meno che:

si tratti di enti pubblici territoriali che acquistino **immobili residenziali** da destinare a

soggetti in disagio economico

finalità istituzionali

IL DIVIETO DI "SPECULAZIONE"

La data d'acquisto è la data del rogito.

Il divieto vale anche per gli eredi

D.L. 25-09-2001, n. 351

Art. 3. - Modalità per la cessione degli immobili

14. Sono nulli gli atti di disposizione... prima che siano trascorsi cinque anni dalla data dell'acquisto...

Nel quinquennio è impedita la contrattazione definitiva, ma non quella "preliminare".

Deve trattarsi di un preliminare "vero e proprio", non di un preliminare che anticipi talmente gli effetti del contratto definitivo (consegna, pagamento) da essere qualificabile in termini di contratto in frode alla legge (art. 1344 c.c.)

Cfr. CASS. 1043/98 + 17867/03 in tema di e.r.p.



La giustizia è l'utile del più forte
Trasimaco ne La Repubblica di Platone

Privatizzazione dei

BENI PUBBLICI

Cartolarizzazione degli immobili

Gli atti con i quali la PA (Stato e enti territoriali) individua no il procedimento di dismissione di beni del patrimonio immobiliare hanno natura di provvedimenti amministrativi, come tali sindacabili dal Giudice contabile in sede di giurisdizione di responsabilità amministrativa.

CORTE DI CASSAZIONE tributaria

– Sentenza 17 aprile 2019, n. 10655 – Cass., Sez. 5, n. 25152/2016

❑ **i soggetti passivi dell'ICI sono: il proprietario di immobili, ovvero il titolare di diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie sugli stessi, il locatario finanziario e i concessionari di aree demaniali, a prescindere dalla residenza dei soggetti o dalla sede legale o amministrativa dell'esercizio dell'attività**

❑ In tema di ICI, le società di cartolarizzazione, sono mere società veicolo incaricate degli adempimenti necessari alla proficua vendita degli immobili, non sono ritenute soggette all'imposta, che continua a gravare sull'ente proprietario e gestore, come si desume dal combinato disposto degli artt. 2, commi 2 e 6, e 3, comma 1, del d.l. n. 351 del 2001

CORTE DEI CONTI N. 202 del 18 novembre 2010:

CONTROLLO DI MERITO CONTABILE

Il divieto di sindacabilità delle scelte discrezionali, stabilito dall'art. 1, comma 1, della legge 14 gennaio 1994, n. 20, non esclude che la Corte dei conti possa verificare il corretto esercizio del potere discrezionale con riferimento ai principi costituzionali di imparzialità e buon andamento dell'azione amministrativa, sotto il profilo della razionale e coerente utilizzazione delle risorse dell'ente e della comunità amministrata. -

Sulla base del principio civilistico secondo il quale la prescrizione decorre dal giorno in cui il diritto può essere fatto valere (art. 2935 c.c.), in tema di responsabilità amministrativa per danno erariale il dies a quo dell'azione di responsabilità amministrativa coincide con la data in cui si produce l'effetto lesivo dell'azione illecita; pertanto, in caso di cessione di un immobile appartenente al patrimonio pubblico, il danno si produce non nella data del provvedimento di dismissione ma dell'effettiva traslazione della proprietà.



La giustizia è l'utile del più forte
Trasimaco ne La Repubblica di Platone

BENI PUBBLICI

Grazie dell'attenzione

SLIDES 2-12

Prima parte

Nozione
Tipologie
dei beni pubblici

SLIDES 13-18

Seconda parte

BENI PUBBLICI E
GIURISDIZIONE

SLIDES 19-29

Terza parte

PA e Beni Privati
Utilizzo
Acquisto
Retrocessione

SLIDES 30-42

Quarta parte

Cartolarizzazione
dei beni pubblici