

Capitolo **1** | Le cose ed i beni

Sommario | 1. Generalità: concetto di «bene» e di «cosa». - 2. Classificazione dei beni. - 3. I rapporti di connessione tra le cose. - 4. Le universalità. - 5. Il patri-monio. - 6. I frutti. - 7. I beni appartenenti allo Stato o ad enti pubblici.

1. Generalità: concetto di «bene» e di «cosa»

L'art. 810 definisce i **beni** come *le cose che possono formare oggetto di diritti*.

Da tale definizione si evince che la nozione di *bene* non coincide con quella di *cosa*:

- infatti, esistono **cose che non sono beni** e non possono pertanto formare oggetto di diritti; ad esempio l'aria, lo spazio, la luce del sole, il mare (le cd. *res communes omnium*);
- d'altro canto, vi sono beni che non sono cose (i cd. *beni immateriali* o *incorporali*), come le opere dell'ingegno.

Il concetto di *cosa* e quello di *bene* si distinguono perché:

- *cosa* deve considerarsi una parte separata dalla materia circostante;
- *bene* è invece tutto ciò che è capace di arrecare utilità agli uomini ed è suscettibile di appropriazione.

Dall'art. 810 si ricava che le *cose (res)* si distinguono in due grandi categorie:

- *cose in senso non giuridico*, dette anche **res extra commercium**, che, in quanto non presentano alcun interesse economico, non possono formare oggetto di rapporti giuridici: tali sono le *res communes omnium*, come il sole, l'aria etc.;
- *cose in senso giuridico*, dette anche **res in commercio**, che, potendo formare oggetto di diritti, costituiscono, appunto, la categoria dei *beni*.

2. Classificazione dei beni

A) Beni corporali e beni incorporali

Rispetto alla loro struttura, i beni si distinguono in:

- *beni corporali*, che sono tutti i beni del mondo esterno dotati di materialità corporea (*res quae tangi possunt*);

— *beni incorporali*, che sono, invece *quei beni privi di materialità, ma che, tuttavia, sono percepibili con i sensi o con l'intelligenza*; tali sono le opere dell'ingegno, le invenzioni etc. (v. *infra* cap. XI).

B) Beni immobili e beni mobili (art. 812)

Sono **beni immobili per natura** il *suolo*, le *sorgenti* e i *corsi d'acqua*, gli *alberi*, le *case* e, in genere, tutto ciò che naturalmente o artificialmente è incorporato al suolo. Sono reputati dalla legge immobili (anche se, per se stessi, non sarebbero da considerare «immobili») i *mulini*, i *bagni* e gli *altri edifici galleggianti* quando sono saldamente assicurati alla riva in modo permanente (cd. **beni immobili per determinazione di legge**).

Sono **beni mobili** tutti gli altri beni. In particolare, si considerano beni mobili, per l'art. 814, le *energie naturali* che hanno valore economico (es.: l'energia elettrica).

Diversa è la *disciplina giuridica* delle due categorie di beni in ordine alla:

- *forma degli atti*: si richiede l'*atto scritto* per la *validità* dei negozi che si riferiscono ai *diritti reali immobiliari* (v. art. 1350); per i negozi relativi ai *beni mobili* non registrati, vige, invece, il principio della *libertà* della forma, salva una specifica forma imposta dalla legge in riferimento al tipo di negozio;
- *pubblicità*: le vicende giuridiche riguardanti i beni immobili sono *trascritte in pubblici registri*, in modo da porre i terzi in condizione di conoscerli; per i *beni mobili*, invece, vale il *possesso*, perché il trapasso materiale di un bene mobile consente ai terzi di venire a conoscenza del trasferimento di esso, salvo che si tratti di beni mobili registrati;
- *garanzia*: i beni immobili sono oggetto di *ipoteca*, i beni mobili sono, invece, oggetto di *pegno*, salvo che si tratti di beni mobili registrati;
- *tutela possessoria*: l'*azione di manutenzione* è concessa soltanto al possessore di un *bene immobile* o di una *universalità di mobili*.

Alcuni beni mobili in considerazione della loro rilevanza sono dalla legge equiparati, quanto ad alcuni aspetti della disciplina giuridica (*forma ed onere di pubblicità, ipotecabilità*), ai beni immobili; tali beni sono chiamati **beni mobili registrati** e sono, in genere, in cd. *beni di locomozione e trasporto* come le navi, gli aeromobili, gli autoveicoli.

C) Cose specifiche e cose generiche

Sono *specifiche* le cose individuate mediante caratteri propri (es.: *il cavallo Ribot*); sono *generiche* quelle non individuate singolarmente, ma come appartenenti ad un *genere* senza ulteriore specificazione (es.: *un cavallo, un albero*).

Tale distinzione si fonda non su qualità intrinseche delle cose, ma piuttosto sul *modo* in cui esse sono prese in considerazione dalle parti come *oggetto di rapporti giuridici obbligatori*. Uno stesso bene può infatti interessare nella sua individualità ovvero in quanto appartenente ad un genere.

La distinzione tra cose generiche e cose specifiche ha *rilevanza* quanto al:

- *momento del passaggio della proprietà*: nella compravendita, la *proprietà delle cose specifiche* si acquista col semplice *consenso* mentre la proprietà delle cose *generiche* si acquista solo con la *specificazione* o con l'*individuazione*, con l'operazione, cioè, che le individua (es.: la consegna);

- *passaggio del rischio*: fino a quando le cose generiche non sono consegnate al compratore, il rischio del loro perimento resta a carico del venditore;
- *adempimento dell'obbligazione*: l'obbligazione di consegnare una determinata quantità di cose generiche non può mai diventare impossibile, per il principio per cui *genus numquam perit*, salvo che si tratti di genere limitato (ad esempio, ho l'obbligo di consegnarti dieci quintali del mio grano: se un incendio fortuito distrugge tutto il mio grano la mia obbligazione egualmente si estinguerà per impossibilità sopravvenuta).

D) Cose fungibili e cose infungibili

Sono *fungibili* le cose che si *pesano*, si *contano*, si *misurano* e che, per ciò, possono essere sostituite con altre dello stesso genere (es.: grano, stoffa). *Infungibili* sono, invece, quelle cose che non possono essere indifferentemente sostituite con altre, in quanto *individuate* dalle parti in relazione a un dato rapporto.

La fungibilità dipende non soltanto da *qualità intrinseche delle cose* (l'essere cioè equipollenti le une alle altre e quindi sostituibili), ma anche dalla *volontà dei soggetti*, i quali possono attribuire carattere infungibile ad un bene che — secondo la comune valutazione — dovrebbe essere considerato fungibile (es.: un libro ricevuto in dono da una persona cara).

La differenza tra cose fungibili e infungibili ha rilevanza in quanto:

- la *compensazione legale o giudiziale* (che è un modo di estinzione dell'obbligazione) è ammissibile solo per i debiti di cose fungibili;
- i negozi dai quali deriva l'obbligo di restituzione del *tantundem eiusdem generis et qualitatis* (es.: il *mutuo*) possono avere ad oggetto solo cose *fungibili*; i negozi dai quali deriva l'obbligo di restituire la cosa in natura, hanno ad oggetto cose *infungibili* (es.: il *deposito* e il *comodato*).

La cosa fungibile per eccellenza è il *denaro*.

E) Cose consumabili e inconsumabili

Cose *consumabili* sono quelle che non possono essere utilizzate senza essere consumate fisicamente (es.: il cibo o i combustibili) o economicamente (es.: il danaro).

Cose *inconsumabili* sono, invece, quelle che si prestano ad una *utilizzazione continuata*, senza che restino distrutte o alterate (es.: un fondo) ed indipendentemente dal fatto che con l'uso si deteriorino (es.: i vestiti).

Le cose *consumabili*, per loro natura, non possono essere godute senza essere consumate; di conseguenza se sono oggetto di diritti di godimento diversi dalla proprietà: si ha un diritto essenzialmente diverso, il *quasi-usufrutto*, nel quale l'usufruttuario è tenuto a restituire non le cose godute, bensì il *loro valore* o, se non c'è stata la stima, dipenderà dalla scelta dell'usufruttuario la restituzione del loro valore o di cose della stessa quantità o qualità di quelle ricevute (art. 995).

Per quanto riguarda le *cose deteriorabili* (che, poiché sono suscettibili di utilizzazione continuata, rientrano fra le cose inconsumabili), vale il principio che chi è tenuto a restituirle, dopo averle legittimamente usate, deve restituirle nello *stato in cui si trovano*, non rispondendo del loro deterioramento.

F) Cose divisibili ed indivisibili

Divisibili sono le cose che possono essere *frazionate* in modo omogeneo, senza che se ne alteri la destinazione economica, ed in modo che ciascuna delle parti uguali rappresenti una *porzione identica del tutto* (es.: il denaro, bene divisibile per eccellenza; un edificio diviso per piani, un fondo etc.); *indivisibili* sono tutte le altre.

La indivisibilità di un bene può derivare: *dalla natura dello stesso* (es.: animale vivo), *dalla volontà delle parti*, o *dalla legge* (es.: sono indivisibili, ex art. 1119, le parti *comuni di un edificio in condominio*).

La *distinzione tra cose divisibili ed indivisibili ha rilievo* anche in materia di *prestazioni indivisibili* per le quali, ad esempio, se ci sono più creditori, ciascuno può esigere l'esecuzione dell'intera prestazione da parte del debitore, e il pagamento ha effetto liberatorio nei riguardi degli altri creditori (art. 1319).

G) Beni produttivi e beni di consumo

I *beni produttivi* sono quelli destinati ad un procedimento diretto alla trasformazione di altre cose (materie prime).

I *beni di consumo* sono quello utilizzati per il soddisfacimento immediato di interessi e bisogni (da non confondere con i beni consumabili).



Quale caratteristica ha l'originale di un quadro d'autore?

Un quadro originale, non potendo essere sostituito con un altro identico (come può invece avvenire con le litografie) rappresenta un **bene infungibile**. I beni, infatti si distinguono in fungibili ed infungibili a seconda che siano sostituibili o meno con altri beni appartenenti allo stesso genere ed aventi le medesime qualità.

Al riguardo, osserva TRABUCCHI, che rientrano nella categoria delle cose fungibili tutte quelle che *«pondere, numero, mensura consistunt»*, che cioè vengono considerate a peso, numero e misura, come le derrate o i tessuti usuali; esempio tipico di cosa fungibile è il denaro. L'esemplare di un libro è fungibile con un altro della stessa edizione, ma se il libro ha una dedica importante o costituisce un ricordo esso non è più sostituibile con un altro esemplare.

3. I rapporti di connessione tra le cose

Oltre che nella loro individualità, le cose possono presentarsi come risultato dell'unione di più elementi o parti, ovvero in rapporto con altre cose.

Sotto questo profilo, pertanto, occorre distinguere:

- cose semplici:** sono quelle i cui elementi sono talmente compenetrati fra loro che non possono staccarsi senza alterare la fisionomia del tutto: tal è una pianta, un animale, un fiore e tutte quelle cose che *uno spiritu continentur*;
- cose composte:** sono quelle, invece, in cui più cose *complementari* formano un nuovo bene, che viene ad avere funzione e valore economico diversi da quelli delle

cose che lo compongono. Si pensi ad una casa (che è l'insieme di mattoni, travi, cemento etc.). Nella cosa composta le più cose semplici, che danno luogo al tutto, possono conservare la loro individualità ed essere separabili;

- c) **cose connesse**: si ha connessione quando due o più cose (la cui *connessione non è necessaria*, né dà luogo a una nuova cosa, come è, invece, nelle cose composte) vengono poste in una determinata *relazione tra di esse*, per cui è possibile distinguere una cosa *principale ed una accessoria*.

Figure di connessione sono l'*incorporazione* e la *pertinenza*:

- si ha **incorporazione** quando una *cosa mobile (accessoria)* è naturalmente o artificialmente *compenetrata* in un'altra *immobile (cosa principale)*: es.: statua incorporata in una nicchia: entrambe le cose devono *appartenere alla stessa persona*. Qui è il concetto di **completezza** a dominare, non quello di complementarità necessaria, che esiste nell'ipotesi di cose composte.

Le cose mobili *incorporate (accessorie)*, per un processo di *immobilizzazione*, perdono la propria individualità economica e giuridica e seguono il regime del bene immobile (*principale*) cui sono incorporate;

- sono **pertinenze** «*le cose destinate in modo durevole a servizio o ad ornamento di un'altra cosa*» (art. 817). Ad esempio gli strumenti rurali sono pertinenze del fondo. Le pertinenze sono sottoposte allo stesso regime giuridico delle cose principali, senza però escludere che possano formare oggetto di autonomi rapporti (art. 818). Non è necessario, pertanto, che la pertinenza appartenga al proprietario della cosa principale.

La distinzione tra *nesso pertinenziale* e *cosa composta* è netta: in quest'ultima convergono cose semplici singole tutte autonome ed essenziali (così, ad esempio, i fari, i vetri di un'automobile sono essenziali a dar vita alla cosa composta); nel fenomeno pertinenziale, invece, la cosa principale gode già di piena autonomia e la pertinenza si trova in posizione di subordinazione conferendo alla prima maggiore utilità (così, ad esempio, il garage quale pertinenza dell'appartamento).

Ancora, la *pertinenza* si distingue dalla *cosa accessoria*, in quanto soltanto in relazione alla prima è ravvisabile un vincolo durevole di destinazione, mentre la seconda non è durevolmente e stabilmente destinata alla cosa principale, né tantomeno è essenziale alla formazione della cosa composta (così, nell'esempio dell'automobile, la ruota di scorta è cosa accessoria, mentre le altre quattro vanno a formare la cosa composta principale).

Infine, il *nesso pertinenziale* si distingue dalla *universalità di mobili* sia per il fatto che cosa principale e pertinenza possono essere cose mobili o immobili, sia perché la pertinenza è in posizione subordinata rispetto alla cosa principale.



Qual è il regime giuridico delle aree adibite a parcheggio?

L'art. 26 della L. 28 febbraio 1985, n. 47 disponeva che gli *spazi adibiti a parcheggio* (che devono obbligatoriamente riservarsi in tutte le costruzioni dal 1967 in poi) costituiscono *pertinenze* delle costruzioni stesse: come tali potevano essere oggetto di autonomi atti di disposizione. La precedente giurisprudenza della Cassazione aveva, invece, ritenuto che le sempre più pressanti esigenze del traffico cittadino e la ricerca di una migliore vivibilità delle città, giustificassero l'imposizione di un vincolo pubblicistico

di destinazione tale da impedire la commerciabilità separata delle aree di parcheggio rispetto agli immobili urbani cui accedevano.

Peraltro anche le più recenti sentenze della Suprema Corte sembrano volersi ispirare al medesimo orientamento per cui, seppure la legge su riportata parli di *pertinenze*, si ritiene che siano *nulle* (*nullità parziale*) le clausole contrattuali con le quali si dispone in maniera autonoma dell'immobile urbano e del parcheggio ad esso connesso. Più precisamente, la Suprema Corte ha ribadito che i contratti di autonoma disposizione degli spazi di parcheggio condominiali sono ammissibili, ma non possono intaccare il **diritto reale d'uso** a favore del titolare della unità abitativa (dietro pagamento di un corrispettivo).

In nome di un *vincolo pubblicistico di destinazione* che non può subire deroga negli atti privati, il carattere pertinenziale viene così ridotto all'ambito della sola *nuda proprietà* sullo spazio adibito a parcheggio: solo quella, quindi, in applicazione dell'art. 818, potrà formare oggetto di *separati atti* o rapporti giuridici, fermo restando il diritto di uso sul parcheggio a vantaggio del soggetto proprietario dell'unità abitativa a servizio della quale è destinato.

L'art. 26 cit. è stato abrogato ex d.P.R. 6-6-2001, n. 380 (*T.U. edilizia*) che non ne ha riproposto il contenuto. Tuttavia cfr., in materia, l'art. 9 della L. 24-3-1989, n. 122 (cd. *legge Tognoli*) che prevede specificamente la possibilità di realizzare nel sottosuolo o nel piano terra dei fabbricati parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari; in questo caso detti parcheggi non possono essere ceduti separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono legati da vincolo pertinenziale. I relativi atti di cessione sono **nulli**. Per quanto riguarda, invece, le nuove costruzioni e le loro aree di pertinenza, gli spazi per parcheggi a loro riservati, non sono gravati da vincoli pertinenziali né da diritti d'uso a favore dei proprietari di altre unità immobiliari e sono trasferibili autonomamente da esse (art. 41sexies, L. 17-8-1942, n. 1150 come modif. ex art. 12, L. 28-11-2005, n. 246, *legge di semplificazione* per il 2005).

Ne consegue che sono eliminati il vincolo pertinenziale e il relativo diritto d'uso gravanti sui parcheggi realizzati nelle nuove costruzioni ed inoltre i posti auto possono essere liberamente ceduti.

Le nuove norme sono state chiarite da Cass. 4264/2006, che statuisce che esse si applicano solo ai parcheggi realizzati nelle nuove costruzioni e hanno come destinatari solo i privati; esse hanno, dunque, efficacia *ex nunc*.

4. Le universalità

Accanto alle cose composte ed alle pertinenze è da considerare l'ipotesi delle cd. *universalità di mobili*: cioè di quel complesso di cose che appartengono alla stessa persona ed hanno una *destinazione unitaria* (ad es. un *gregge*, una *biblioteca*) (art. 816).

Essi si distinguono:

- dalle *cose composte*, perché *mancano* di quella *coesione fisica* tra loro, che è, invece, caratteristica delle cose composte;
- dalle *pertinenze*, in quanto non configurano quel rapporto di subordinazione (*ornamento o servizio*) tipico dei complessi pertinenziali.

Dalla formulazione dell'art. 816 si evincono gli elementi delle universalità:

- una **pluralità di cose mobili**;
- una **destinazione unitaria**;
- l'**appartenenza al medesimo soggetto**.

Le *singole cose* che compongono l'universalità *non perdono*, per effetto dell'unitarietà della destinazione, la loro *autonomia*, per cui possono formare oggetto di separati atti e rapporti giuridici (art. 816, 2° comma).

Per certi fini le universalità sono regolate come cose immobili: in particolare, esse non possono acquistarsi mediante il possesso di buona fede *ex art. 1153* (v. art. 1156), anche se in base all'art. 812 le universalità di mobili devono qualificarsi beni mobili.

Dalla figura dell'universalità di fatto (*universitas facti*) occorre distinguere la cd. **universalità di diritto** (*universitas iuris*), nella quale una pluralità di *rapporti giuridici autonomi* è considerata come complesso unitario dalla legge. In pratica, nella *universitas iuris* è la legge (e non il titolare, come nell'universalità di fatto) che considera e regola unitariamente una serie di rapporti giuridici (non cose); esempio più importante di *universitas iuris* è l'*eredità*.

5. Il patrimonio

Il patrimonio è costituito da un *insieme di rapporti giuridici attivi e passivi* (diritti, obblighi ed altre situazioni giuridiche soggettive) *facenti capo* ad una persona (cd. *titolare*) e *valutabili economicamente*.

La nozione giuridica di patrimonio è quindi più vasta di quella comune: infatti, in senso giuridico è titolare di un patrimonio anche chi ha solo debiti, in quanto è soggetto passivo di rapporti giuridici.

Importanti sono anche le nozioni di:

- **patrimonio separato**, costituito da quei beni che, in virtù di una particolare destinazione, devono essere considerati come «staccati» dal restante patrimonio di un soggetto, ma che continuano ad appartenere a questi (es.: fondo patrimoniale familiare: artt. 167-171);
- **patrimonio autonomo**, che è quello che, distaccatosi dal proprio titolare, viene attribuito ad un nuovo soggetto, mediante la creazione di una persona giuridica, oppure ad un soggetto che, anche se sprovvisto di personalità giuridica, è dotato di autonomia patrimoniale imperfetta (es.: *associazioni non riconosciute*).

Dottrina

Il patrimonio separato e il patrimonio autonomo costituiscono delle *universalità di diritto*: in entrambi i casi siamo in presenza di una unificazione di rapporti giuridici, destinata ad assolvere una funzione di *garanzia e responsabilità* (SANTORO-PASSARELLI). In alcuni casi, anzi, «la con-

siderazione unitaria dell'insieme è tale che dal campo degli oggetti si passa a quello dei soggetti: l'unità patrimoniale assume intensità e connotati tali da presentarsi come autonomo centro di interessi, che il diritto tratta *come* un soggetto a sé» (IUDICA-ZATTI).

6. I frutti

I frutti sono *beni che provengono da un altro bene*. Essi vengono annoverati tra i *beni futuri* (allorché non sono venuti ancora ad esistenza e, se naturali, quando non sono staccati dal bene che li produce).

I frutti si distinguono in due categorie:

- **frutti naturali**: sono quelli che provengono *direttamente* da un altro bene (i prodotti agricoli, la legna, i parti degli animali etc.). Essi diventano **beni autonomi** solo con la *separazione*. Finché non avviene la separazione, infatti, essi formano parte dell'altro bene, ma il proprietario può disporne come di cosa mobile futura: in tal caso, l'efficacia dell'atto di disposizione è subordinata alla separazione. Di regola i frutti naturali appartengono al proprietario della cosa che li produce (art. 821); tuttavia la proprietà può essere attribuita ad altri dalla legge (ad esempio all'usufruttuario: art. 984) o in virtù di un atto negoziale. In tal caso la proprietà si acquista con la separazione;
- **frutti civili**: sono quelli che provengono *indirettamente* da altro bene e rappresentano il *corrispettivo* del godimento che altri ha su questo bene (interessi, corrispettivo delle locazioni etc.). Essi si acquistano *giorno per giorno*, in ragione della durata del diritto (si pensi alla maturazione degli interessi corrisposti dalla banca).

7. I beni appartenenti allo Stato o ad enti pubblici

L'art. 822 individua i beni che fanno parte del **demanio pubblico**.

Essi sono 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, nonché le opere destinate alla difesa nazionale. Detti beni fanno parte del **demanio necessario** in quanto devono appartenere necessariamente allo Stato.

Accanto al demanio necessario, c'è il c.d. **demanio eventuale** che comprende 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 e delle biblioteche ed infine gli altri beni assoggettati dalla legge al regime del demanio pubblico. Detti beni fanno parte del demanio solo se appartengono allo Stato o ad altri enti pubblici territoriali.

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 (art. 823).

I beni che appartengono allo Stato o ad altri enti pubblici (anche non territoriali) e che non fanno parte del demanio costituiscono il patrimonio dello Stato o degli enti stessi.

Detti beni si distinguono in:

- beni che fanno parte del **patrimonio indisponibile** (cfr. art. 826), i quali, anche se non sono inalienabili come i beni demaniali, non possono essere sottratti alla loro destinazione se non seguendo le disposizioni delle leggi che li riguardano;
- beni che fanno parte del **patrimonio disponibile**, i quali sono soggetti alle regole comuni ed, in particolare, sono alienabili ed usucapibili.

Il federalismo demaniale

Ai sensi dell'art. 3, D.Lgs. 85/2010 (*Federalismo demaniale*) sono trasferiti alle Regioni, unitamente alle relative pertinenze, i beni del demanio marittimo ed i beni del demanio idrico (con le limitazioni previste dallo stesso decreto e con le modalità fissate nei decreti di attuazione). Con gli stessi criteri limitativi sono trasferiti alle Province, unitamente alle relative pertinenze, i beni del demanio idrico, limitatamente ai laghi chiusi privi di emissari di superficie che insistono sul territorio di una sola Provincia, e le miniere, che non comprendono i giacimenti petroliferi e di gas e le relative pertinenze nonché i siti di stoccaggio di gas naturale e le relative pertinenze.

I beni, trasferiti con tutte le pertinenze, accessori, oneri e pesi, salvo quanto previsto dall'articolo 111 del codice di procedura civile, entrano a far parte del patrimonio disponibile dei Comuni, delle Province, delle Città metropolitane e delle Regioni, ad eccezione di quelli appartenenti al demanio marittimo, idrico e aeroportuale, che restano assoggettati al regime stabilito dal codice civile (art. 4).

Relativamente ai beni immobili statali e ai beni mobili statali in essi eventualmente presenti che ne costituiscono arredo o che sono posti al loro servizio, è previsto (art. 5) che, a titolo non oneroso, sono trasferiti a Comuni, Province, Città metropolitane e Regioni. Nel dettaglio si tratta dei beni appartenenti al demanio marittimo e relative pertinenze, come definiti dall'articolo 822 del codice civile e dall'articolo 28 del codice della navigazione, con esclusione di quelli direttamente utilizzati dalle amministrazioni statali; dei beni appartenenti al demanio idrico e relative pertinenze, nonché delle opere idrauliche e di bonifica di competenza statale, come definiti dagli articoli 822, 942, 945, 946 e 947 del codice civile e dalle leggi speciali di settore, ad esclusione dei fiumi di ambito sovregionale; dei laghi di ambito sovregionale per i quali non intervenga un'intesa tra le Regioni interessate; degli aeroporti di interesse regionale o locale appartenenti al demanio aeronautico civile statale e le relative pertinenze, diversi da quelli di interesse nazionale così come definiti dall'articolo 698 del codice della navigazione; delle miniere e le relative pertinenze ubicate su terraferma; degli altri beni immobili dello Stato, ad eccezione di quelli esclusi dal trasferimento.

Non possono essere trasferiti gli immobili in uso per comprovate ed effettive finalità istituzionali alle amministrazioni dello Stato; i porti e gli aeroporti di rilevanza economica nazionale e internazionale; i beni appartenenti al patrimonio culturale; i beni oggetto di accordi o intese con gli enti territoriali per la razionalizzazione o la valorizzazione dei rispettivi patrimoni immobiliari; le reti di interesse statale, comprese quelle stradali ed energetiche; le strade ferrate in uso di proprietà dello Stato; i parchi nazionali e le riserve naturali statali.

Questionario

1. Possono i **beni** identificarsi con le cose?
(par. 1)
2. Quando si parla di **beni immobili per determinazione di legge**?
(par. 2)
3. Qual è la **disciplina giuridica** delle diverse categorie di beni?
(par. 2)

4. In quali casi assume rilevanza la differenza tra **cose specifiche** e **cose generiche**?
(par. 2)
5. Che rilevanza assume la differenza tra cose **fungibili** ed **infungibili**?
(par. 2)
6. Come si differenziano le cose **semplici, composte** e **connesse**?
(par. 3)
7. Come si definiscono le **pertinenze**?
(par. 3)
8. Quali sono gli elementi delle **universalità**?
(par. 4)
9. In che misura si acquistano i **frutti civili**?
(par. 6)
10. Quali beni fanno parte del **demanio necessario**?
(par. 7)
11. Qual è il regime giuridico dei **beni demaniali**?
(par. 7)