

# Indice Sommario

---

	<i>pag.</i>
PREMESSA	XIII
CAPITOLO I	
<b>Il patrimonio immobiliare dello Stato: le ragioni di un approfondimento</b>	
1. Considerazioni sull'accumulo del patrimonio immobiliare in capo allo Stato: dalla spoliazione dei beni ecclesiastici nel XIX secolo alla modernizzazione dello Stato unificato	1
1.1. Successive ragioni di incremento del patrimonio immobiliare e problemi di gestione	7
1.2. ( <i>segue</i> ) Le conseguenze dello Stato costruttore: l'edilizia residenziale pubblica	12
1.3. ( <i>segue</i> ) Il contrasto alla criminalità organizzata: la confisca dei beni	16
2. La complessa attività di mappatura ed estimo del patrimonio immobiliare statale	22
3. Le difficoltà nelle politiche di dismissione e valorizzazione: profili patologici	29
3.1. ( <i>segue</i> ) L'inottemperanza alle prescrizioni sul recupero coatto degli immobili nell'illecita disponibilità di terzi	33
4. Le difficoltà fisiologiche nelle politiche di dismissione e valorizzazione: il criterio dimensionale	35
4.1. ( <i>segue</i> ) La struttura e la precedente destinazione degli immobili	40
4.2. ( <i>segue</i> ) La localizzazione degli immobili. Le soluzioni dell'Agenzia del demanio	47
5. La scarsa conoscenza del patrimonio immobiliare e le conseguenze sulla scelta della destinazione	52
6. Alcuni dubbi sulla "crisi" del vincolo di destinazione: considerazioni preliminari	57

## CAPITOLO II

**La disciplina legislativa dei beni  
del patrimonio immobiliare dello Stato:  
ragioni finanziarie e difficoltà di scelta**

1.	Le politiche legislative di dismissione. La ricostruzione degli indicatori di pubblicità del bene	65
1.1.	Le prime dismissioni negli anni '90: la perdita d'uso dell'immobile e l'inutilizzabilità rispetto ai fini istituzionali	66
1.2.	Un indeciso passo in avanti: la dismissione dei beni di valore storico-artistico	73
1.3.	Una prima emersione di logiche distinte da quella del "fare cassa"	76
2.	Le dismissioni degli anni 2000: le operazioni di cartolarizzazione sui beni del patrimonio disponibile	79
2.1.	Dismissione di beni culturali e vincolo di destinazione: un rapporto controverso	85
2.2.	La cessazione della destinazione dell'immobile per volontà legislativa	88
2.3.	<i>(segue)</i> Una conferma: l'elisione del vincolo di destinazione nelle leggi finanziarie	93
3.	Le riforme più recenti in tema di dismissione	94
4.	La ricostruzione degli indici di pubblicità degli immobili statali in base alle politiche di dismissione	99
5.	Una logica "di cassa" indiretta: razionalizzazione degli immobili, riallocazione degli spazi e risparmio di risorse	104
6.	Le politiche di valorizzazione	108
6.1.	Critiche alle politiche di valorizzazione	115
6.2.	L'impatto delle politiche di valorizzazione sul regime giuridico degli immobili statali	120

## CAPITOLO III

**Vincolo di destinazione e titolarità statale a confronto:  
un rapporto di equilibri alterni**

1.	Il regime proprietario in senso soggettivo ed oggettivo: corsi e ricorsi storici	123
2.	L'affermazione del vincolo di destinazione e alcune incertezze sugli attuali limiti	134
3.	Titolarietà statale e definizione della destinazione: nodi problematici	141
3.1.	Beni naturali e destinazione eteroimposta: la legislazione di settore	141

	<i>pag.</i>
3.2. La perdita della funzione dei beni artificiali per ragioni fisiologiche	147
3.3. La destinazione dei beni artificiali imposta dal giudice penale: il caso dei beni confiscati alla criminalità organizzata	153
3.4. Prime (parziali) considerazioni sulla compressione della volontà dello Stato titolare	160
4. Alcune riflessioni sulla riaffermazione della titolarità formale dello Stato	160
4.1. La natura pubblica del bene tra appartenenza e gestione nella giurisprudenza della Corte costituzionale	164
4.2. Il dominio statale nelle vicende economiche	172
4.3. La legittimazione ad agire nei conflitti riguardanti i beni a fruizione collettiva	180

## CAPITOLO IV

**La "crisi" della destinazione.****Riflessioni sulla natura pubblica del patrimonio statale tra titolarità e funzione**

1. La salvaguardia del vincolo di destinazione per volontà dello Stato: considerazioni preliminari	189
2. La titolarità sostanziale dello Stato in chiave custodiale: <i>a)</i> In funzione dell'interesse sensibile; <i>b)</i> In funzione dell'immobile che integra l'interesse sensibile	193
3. La titolarità formale dello Stato in chiave custodiale: <i>a)</i> Il caso dell'acquisizione sanante; <i>b)</i> Espropriazione dei beni culturali ed acquisizione sanante nei confronti degli enti pubblici; <i>c)</i> La disciplina delle reti idriche	203
4. Destinazione pubblica e fruizione collettiva: un binomio non inscindibile	215
5. Titolarità e natura pubblica del patrimonio immobiliare dello Stato	220
5.1. I beni riservati allo Stato	221
5.2. La centralità dell'elemento volitivo	224
5.3. La soppressione <i>ex lege</i> del vincolo di indisponibilità ed i limiti alla dismissione dei beni	226
5.4. I profili economici nella concessione di beni	230
6. La titolarità statale e l'influenza sui processi di dismissione	232
7. Titolarità e volontà di essere titolare dello Stato nei processi di valorizzazione	235

RIFLESSIONI DI SINTESI	243
------------------------	-----

BIBLIOGRAFIA	249
--------------	-----