

# I DIRITTI SULLE COSE

## 14. Il diritto di proprietà nel sistema giuridico

---

### LA PROPRIETÀ COME DIRITTO SOGGETTIVO

Il diritto di proprietà si qualifica come un diritto di *natura privata, patrimoniale, assoluto e disponibile*.

È il prototipo del diritto soggettivo, in particolare dei diritti sulle cose, più precisamente di quella fondamentale categoria di diritti sulle cose che sono i diritti reali.

È trattato all'interno del terzo libro del Codice Civile, intitolato "Della proprietà".

### LA DEFINIZIONE DELLA PROPRIETÀ (ART. 832)

Il Codice Civile lo definisce come "il diritto di godere e disporre delle cose in modo pieno ed esclusivo, entro i limiti e con l'osservanza degli obblighi stabiliti dall'ordinamento giuridico".

1. Il proprietario ha dei poteri sulla cosa → due facoltà: **godimento e disposizione**;

2. Tali poteri sono molto forti (aggettivi "pieno" e "esclusivo");

3. I poteri del proprietario sono limitati dalla legge, ma la legge non ci dice quali siano i limiti.

Nell'art. 832 vengono posti sullo stesso piano i poteri del proprietario e i limiti a cui questi poteri possono essere sottoposti, senza dirci se l'accento cade sui primi oppure sui secondi. Non ci viene detto se prevalgono pienezza ed esclusività dei poteri del proprietario, e dunque il suo interesse privato, o se invece prevalgono i vincoli giuridici che comprimono tali poteri, in considerazione dei più generali interessi della collettività.

### LA PROPRIETÀ NEGLI ORDINAMENTI LIBERALI

Nelle società liberali dell'ottocento la proprietà era concepita come potere pieno ed esclusivo del proprietario, senza limitarlo e senza interferire nel suo esercizio.

Il diritto di proprietà esprimeva un principio di organizzazione politica ed economica della società liberale:

- Sul piano politico, affermare l'intangibilità della proprietà privata da parte del potere pubblico significava garantire i cittadini contro l'arbitrio dei sovrani, e dunque combattere l'assolutismo;
- Sul piano economico, la rivendicazione di absolutezza dei poteri del proprietario aveva due bersagli:
  - Si rivolgeva contro l'organizzazione funzionale e corporativa che gravava di vincoli la proprietà, impedendo l'utilizzazione efficiente e produttiva delle risorse. Affermare la pienezza dei poteri del proprietario significava porre una condizione per la libertà e l'efficienza della nuova impresa capitalistica;
  - Costituiva un baluardo elevato del diritto, nell'interesse dei detentori dei mezzi di produzione, contro le pretese delle classi non proprietarie.

### LE TRASFORMAZIONI DELLA PROPRIETÀ

La concezione della proprietà come potere assoluto e illimitato entra in crisi per effetto delle profonde trasformazioni economiche, sociali e politiche che maturano fra la metà del secolo 19° e gli inizi del 20°.

Si affermano **processi economici**, che tolgono alla proprietà la posizione centrale prima occupata, e ne modificano ruolo all'interno del sistema produttivo:

1. Processo di **mobilitazione della ricchezza**. Per buona parte dell'ottocento la risorsa economica più importante è rappresentata dai beni mobili, in particolare dalla terra. Con l'affermarsi delle attività industriali e dei servizi, la terra diventa meno importante come risorsa produttiva: acquistano importanza altri tipi di beni che hanno la caratteristica di essere beni mobili. La mobilitazione della ricchezza trova anche grande impulso con l'affermarsi delle attività finanziarie accanto a quelle industriali.
2. Processo di **smaterializzazione della ricchezza**. Con lo sviluppo economico i processi produttivi dipendono sempre più dalla conoscenza e dall'uso delle tecnologie o dall'impegno di altre creazioni dell'ingegno umano. Si crea un nuovo importantissimo tipo di ricchezza economica che ha la caratteristica di non consistere in cose materiali, si parla di "proprietà industriale" o "proprietà intellettuale".

3. Processo di **separazione fra proprietà e controllo della ricchezza**. Si manifesta essenzialmente come scissione fra ruolo del proprietario e ruolo dell'imprenditore. La figura del proprietario e la figura dell'imprenditore, nelle economie precapitalistiche, generalmente coincidevano. Oggi non è più così: il proprietario mette a disposizione i capitali, ma di solito non è lui che li organizza e li valorizza direttamente, a questo provvede l'imprenditore, grazie alle competenze tecnologiche e manageriali che nell'economia moderna tendono a sostituire o almeno affiancare il diritto di proprietà come principale fattore di impulso del processo produttivo.

La proprietà è poi investita da **trasformazioni di natura politico-sociale**. Le critiche ideologiche e l'azione politica dei movimenti di ispirazione socialista denunciano in essa la fonte dello sfruttamento e delle ingiustizie sociali. Queste critiche si traducono in leggi e altri interventi dello Stato per limitare i poteri dei proprietari.

### **LA PROPRIETÀ NELLA COSTITUZIONE**

Della proprietà si occupa anche la Costituzione. La proprietà è trattata nell'art. 42, che si trova nella parte relativa ai rapporti economici. La proprietà non viene più considerata un attributo necessario della libertà e della personalità umana.

La disciplina costituzionale della proprietà comprende una serie di norme che garantiscono la posizione dei proprietari e tutelano i loro interessi privati ma limitano quella posizione in nome dell'interesse generale. La volontà è quella di trovare un equilibrio fra garanzie e limiti, fra interesse privato e interesse della collettività.

La proprietà viene definita pubblica o privata e i beni economici appartengono allo Stato, ad enti o a privati, questa formula qualifica il nostro sistema come sistema di economia mista.

La prima garanzia a favore dei proprietari afferma che "la proprietà privata è riconosciuta e garantita dalla legge" —> si esclude l'abolizione della proprietà privata. Alla proprietà privata può affiancarsi la proprietà pubblica ma la proprietà privata non dovrà mai essere cancellata.

Vi è però un limite: la stessa legge che riconosce e garantisce la proprietà deve determinare i modi di acquisto e di godimento, ma soprattutto i limiti, "allo scopo di assicurarne la funzione sociale e di renderla accessibile a tutti".

### **L'ESPROPRIAZIONE E L'INDENNIZZO (ART. 42)**

La norma stabilisce che "la proprietà privata può essere espropriata", cioè tolta al proprietario anche contro la sua volontà, e trasferita un ente pubblico interessato ad averla.

3 garanzie a favore dei proprietari:

1. L'espropriazione può avvenire non per arbitrio o capriccio dell'autorità pubblica, ma solo se si fonda su motivi di interesse generale. Se questi motivi non ci sono il proprietario non può essere espropriato;
2. L'espropriazione può avvenire solo nei casi previsti dalla legge, ciò significa che non è possibile espropriare una proprietà privata se tale espropriazione non rientra in una categoria di espropriazione prevista da qualche legge o atto con forza di legge (atto amministrativo non sufficiente);
3. Al proprietario espropriato spetta una contropartita economica in denaro, che lo compensi della perdita subita: **l'indennizzo**.

Una espropriazione che violi anche una sola di queste garanzie è illegittima e il proprietario vi si può legalmente opporre.

Per quanto riguarda la misura dell'indennizzo, la costituzione afferma che un indennizzo deve esserci, ma non precisa il suo ammontare o i criteri per calcolarlo. Le precisazioni sono venute dalla Corte Costituzionale. Non è necessario che l'indennizzo sia pari al valore di mercato del bene espropriato, può essere anche inferiore, purché resti comunque qualcosa di "serio", "congruo" o "adeguato" rispetto al sacrificio imposto al proprietario.

### **LA FUNZIONE DELLA PROPRIETÀ**

Il principio della funzione sociale della proprietà privata è una novità introdotta dalla Costituzione. La proprietà deve essere regolata dalla legge in modo che il suo esercizio non contrasti con l'interesse generale della collettività o comunque con interessi sociali meritevoli di tutela.

Ciò costituisce l'applicazione del principio di solidarietà, in base a cui la Repubblica richiede "l'adempimento dei doveri inderogabili di solidarietà politica economica e sociale".

Affermare la funzione sociale del diritto di proprietà significa dunque rifiutare la tradizionale concezione individualistica ed egoistica del diritto stesso. Il concetto di funzione implica che chi

svolge un'attività la svolge non nell'esclusivo interesse proprio, ma tenendo conto prevalentemente di interessi altrui.

La funzione sociale, ovvero la ragione per cui la legge limita la proprietà, può riferirsi a esigenze e obiettivi di tipo diverso: può riferirsi a *obiettivi di efficienza economica* o può riferirsi a *obiettivi di giustizia sociale*.

Importanti tre dati:

1. La posizione che i **soggetti coinvolti** nell'uso dei beni hanno rispetto ai beni stessi. Spesso le restrizioni del diritto di proprietà intervengono in presenza di un *conflitto di interessi fra il proprietario che non utilizza la propria cosa e un soggetto non proprietario che la utilizza e la fa fruttare*, la legge favorisce quest'ultimo il cui interesse coincide con l'interesse della collettività a che i beni siano impiegati in modo produttivo.
2. Le **tecniche di disciplina** con cui si realizza la funzione sociale dei beni. Uno dei modi principali con cui il proprietario utilizza i suoi beni consiste nello svolgere attività giuridica sui beni stessi. La funzione sociale della proprietà può realizzarsi anche con norme che riguardano non direttamente la proprietà dei beni, ma i contratti che si fanno su quei beni.
3. Il **tipo di beni** interessati. La funzione sociale non riguarda la proprietà di tutti i beni ma solo quella di alcune categorie. Essa riguarda i beni produttivi, necessari per il funzionamento del sistema economico. Riguarda beni dalle cui modalità di utilizzazione dipende il soddisfacimento di importanti bisogni sociali. Sono quei beni che qualcuno definisce *beni privati di interesse pubblico*.

Le norme che limitano la proprietà in nome della funzione sociale sono contenute perlopiù in leggi speciali, però possono trovarsi norme anche nel codice civile.

Le norme che limitano la proprietà di una determinata categoria di beni non possono considerarsi di natura eccezionale e derogatoria, rispetto a una pretesa regola per cui la proprietà è normalmente senza limiti. Devono invece considerarsi applicazione di un principio generale, quello appunto della funzione sociale, con la conseguenza che si possono applicare per *analogia*.

### **LA PROPRIETÀ CONFORMATA PER LEGGE, E IL “CONTENUTO MINIMO ESSENZIALE” DELLA PROPRIETÀ (IN PARTICOLARE, LE NORME URBANISTICHE)**

Assicurare la funzione sociale della proprietà spetta alla legge, cioè al Parlamento. La legge realizza questo compito definendo quali sono i poteri del proprietario, stabilendo che cosa può e cosa non può fare in relazione al suo bene. I poteri del proprietario sono dunque quelli che la legge gli riconosce.

Contenuto del diritto di proprietà = Conformato dal legislatore.

Problema: in quest'opera di conformazione del diritto di proprietà il legislatore è completamente libero oppure incontra dei limiti?

Due tesi:

1. Il legislatore non incontra nessun limite se non quello della funzione sociale;
2. Il contenuto del diritto di proprietà non può considerarsi un foglio bianco su cui il legislatore è libero di scrivere tutto ciò che risulti giustificato alla luce della funzione sociale. Il contenuto del diritto di proprietà è definito prima di tutto dalla *natura* o *essenza* intrinseca del diritto stesso, o meglio dalla naturale destinazione economica del bene a cui corrisponde un nucleo essenziale, un contenuto minimo del diritto, che il legislatore deve rispettare (teoria del **“contenuto minimo essenziale” della proprietà**).

Da questa teoria deriva una conseguenza pratica: quando il legislatore sottrae al proprietario una di queste facoltà appartenenti al “contenuto minimo essenziale” della proprietà, è come se cancellasse il diritto medesimo. Si identifica un'espropriazione, anche se il diritto di proprietà viene solo schiacciato o amputato, e non formalmente tolto al proprietario per essere trasferito ad un ente pubblico. Al proprietario cui la legge impone queste limitazioni del suo diritto è dovuto un indennizzo, se la legge non lo prevede è una legge incostituzionale.

La contrapposizione fra queste due teorie si manifesta a proposito di quel particolare tipo di bene rappresentato dalle aree edificabili. Il loro uso è regolato dalle **norme urbanistiche** (hanno lo scopo di garantire la crescita equilibrata delle città e conformano il diritto di proprietà delle aree edificabili limitando in vario modo la possibilità di azione dei loro proprietari).

A riguardo nel 2001 è stato approvato il testo unico dell'edilizia che racchiude tutta la legislazione che regola l'uso della proprietà dei terreni a scopo edilizio.

## IL TRAMONTO DELLA NOZIONE UNITARIA DI PROPRIETÀ

Il legislatore non definisce allo stesso modo i poteri di tutti i proprietari, quindi il contenuto della proprietà è conformato diversamente a seconda dei diversi tipi di bene, perché non tutti i beni hanno la medesima rilevanza economico-sociale.

Moltiplicandosi gli interventi del legislatore, diretti a regolare l'uso dei beni in nome della funzione sociale, si moltiplicano perciò anche le differenze fra i modi in cui sono conformati i diritti di proprietà sulle diverse categorie di beni: questi vengono sottoposti a *statuti* differenziati.

Ci sono tanti diversi diritti di proprietà, quanti sono gli statuti differenziati dei beni. Ciascuno di questi statuti tende a incorporarsi in un apposito testo normativo dedicato a quel particolare tipo di bene, e quindi di proprietà.

Non ha più senso dire che c'è "la" proprietà al singolare, conviene usare il plurale dire che ci sono "le" proprietà.

## I DIVERSI USI DEL TERMINE "PROPRIETÀ", E LE "NUOVE PROPRIETÀ"

Nel suo senso tradizionale e tecnicamente più preciso la proprietà è un diritto che ha per oggetto solo "cose", cioè beni materiali.

Oggi di proprietà si parla in un senso più ampio. Il termine proprietà designa anche diritti su quelli che abbiamo chiamato beni immateriali, si identifica con l'intero patrimonio del soggetto considerato nei suoi valori attivi.

Quest'uso del termine può avere però anche un significato giuridico, consistente nell'equiparare questi diritti su beni immateriali al diritto di proprietà per ciò che riguarda il loro trattamento giuridico.

**Nuove proprietà:** si allude alle nuove risorse, ai nuovi valori economici che emergono dallo sviluppo delle tecnologie e del sistema produttivo. Le nuove proprietà sono le proprietà dei nuovi beni, di quei valori che diventano beni nel momento in cui le norme o l'interpretazione delle norme li considerano meritevoli di protezione giuridica e quindi possibile oggetto di diritti.

# 15. L'esercizio della proprietà

---

## IL CONTENUTO DELLA PROPRIETÀ: GODIMENTO E DISPOSIZIONE DEI BENI

Sappiamo che il contenuto del diritto di proprietà è l'insieme delle facoltà che spettano al proprietario per l'utilizzazione del bene.

Facoltà = due categorie:

1. **Facoltà di godimento:** cioè qualsiasi modo di impegnare la cosa e ricavarne utilità, che il proprietario possa attuare senza rinunciare alla piena proprietà della cosa stessa. Gli economisti la definiscono il valore d'uso. Esempio: chi ha la proprietà di un appartamento ne gode sia abitandolo, sia usandolo come ufficio, sia prestando ad un amico, sia dandolo in locazione;
2. **Facoltà di disposizione:** cioè quella con cui il proprietario realizza il valore di scambio della cosa, cioè ne ricava delle utilità che può ottenere solo rinunciando alla (piena) proprietà della cosa stessa. Esempio: il proprietario dispone della cosa se la vende o se la dà in usufrutto.

## I POTERI DI ESCLUSIONE

I poteri del proprietario possono essere da lui esercitati in modo "pieno" ed "esclusivo". La parola esclusivo significa che il proprietario ha la facoltà di escludere ogni altro soggetto dal godimento della cosa ed impedire interferenze altrui nel suo godimento.

I poteri di esclusione incontrano dei **limiti**:

- Il proprietario non può impedire l'accesso al fondo a chi vuole entrarci per l'esercizio della caccia;
- Il proprietario non può impedire l'accesso al fondo a chi vuole entrarci per recuperare oggetti o animali, salvo che il proprietario del fondo li consegna lui stesso;
- Inoltre deve ammettersi che in certe zone valga la regola del libero accesso nel fondo altrui, anche senza il preventivo consenso del proprietario, per svolgere attività come l'escursionismo o lo sci o la raccolta dei funghi, fonte di questa regola è la *consuetudine*.

In genere la proprietà di un fondo si estende sia allo **spazio aereo sovrastante**, sia al **sottosuolo**. Il proprietario non può impedire che altri compiano, nel sottosuolo del fondo o nello spazio aereo

sovrastante, attività alle quali si svolgono a profondità o rispettivamente ad altezza tale che egli non abbia interesse ad escluderle.

Inoltre al proprietario di un terreno e del relativo sottosuolo spetta anche la proprietà di tutto ciò che vi si contiene, ma la regola incontra dei limiti.

### **I LIMITI DELLA PROPRIETÀ**

Due categorie:

1. I **limiti nell'interesse pubblico** sono imposti dalla legge al proprietario per soddisfare superiori interessi della collettività e cioè per realizzare la funzione sociale della proprietà;
2. I **limiti nell'interesse privato** sono imposti al proprietario nell'interesse di altri privati generalmente proprietari di fondi vicini.

### **IL DIVIETO DEGLI ATTI EMULATIVI (ART. 883)**

In base al divieto degli atti emulativi il proprietario non può fare atti i quali non abbiano altro scopo che quello di nuocere o recare molestia ad altri.

- L'atto deve recare danno o disturbo ad un altro soggetto;
- L'atto non deve corrispondere a nessun apprezzabile interesse del proprietario che lo compie;
- L'atto deve essere sorretto dall'interesse esclusivo di recare danno o disturbo ad altri;

L'esempio più comune di atto emulativo è l'edificazione di un muro nel proprio fondo allo scopo di togliere luce o vista al vicino.

### **PROPRIETÀ FONDIARIA E RAPPORTI DI VICINATO**

Gli autori del codice erano ancora legati alla vecchia idea che la proprietà di beni immobili sia la proprietà per eccellenza. Su 120 articoli dedicati dal codice al diritto di proprietà, ben 82 riguardano la proprietà fondiaria. Questo spiega la disciplina così minuziosa che nel codice ricevono i limiti al diritto di proprietà introdotti nell'interesse dei proprietari di fondi confinanti. I principali limiti riguardano: le immissioni, le distanze legali, le luci o le vedute, lo stillicidio e la disciplina delle acque private.

### **LE IMMISSIONI (ART. 844)**

L'art. 844 disciplina "le immissioni di fumo o di calore, le esalazioni, i rumori, gli scuotimenti e simili propagazioni derivanti dal fondo del vicino".

Il proprietario è tenuto a sopportarle, ma solo fino a che esse non superino la normale tollerabilità. Spetta al giudice valutare se questa soglia è superata o meno e la legge offre alcuni criteri:

- La condizione dei luoghi: un rumore, tollerabile in una zona disabitata, può diventare intollerabile nell'ambito di un insediamento abitativo;
- La priorità di un determinato uso: se costruisco e occupo una casa in prossimità di un preesistente impianto industriale, installato quando nella zona non c'erano abitazioni, la mia lamentela per i fumi che la investono è certo meno fondata di quanto lo sarebbe nel caso opposto;
- L'esigenza di contemperare le esigenze della produzione con le ragioni della proprietà: si tratta di soppesare comparativamente da un lato, la misura del danno sofferto dal proprietario che subisce le immissioni, dall'altro, la misura del costo che chi esercita l'attività inquinante dovrebbe accollarsi per eliminarle, e ancora, le conseguenze che per l'economia di quella zona avrebbe la chiusura dell'attività, se questa fosse l'unica via per eliminare le immissioni.

La soluzione che esce dal contemperamento richiesto può decretare che le immissioni, benché superiori alla normale tollerabilità, sono consentite ma chi le produce deve pagare un indennizzo a chi le subisce.

Quando un'immissione risulta illecita chi la subisce ha due rimedi legali: l'*azione inibitoria*, per ottenere la cessazione e il *risarcimento del danno* già prodotto.

### **LE DISTANZE LEGALI (ART. 873)**

Per ragioni soprattutto igieniche, la legge vuole evitare che fra gli edifici costruiti su fondi confinanti ci siano intercapedini troppo strette, perciò tali edifici devono essere o uniti e aderenti tra loro, oppure separati da una distanza minima, che l'art. 873 indica di 3 metri (i regolamenti edilizi dei Comuni possono stabilire una distanza maggiore).

Se, fra i proprietari dei due fondi vicini, l'uno ha costruito prima a una distanza dal confine inferiore alla metà di quella prescritta, l'altro che voglia successivamente costruire ha un'alternativa: o tiene la sua costruzione arretrata almeno 2 metri dal confine, oppure costruisce in aderenza all'edificio del vicino pagando però il valore della parte di terreno di quest'ultimo

occupato a tale scopo, oltre al valore della metà del muro del vicino a cui appoggia la propria costruzione.

Lo stesso risultato può aversi quando uno dei proprietari abbia costruito sul confine, il vicino può diventare comproprietario del muro pagando la metà del suo valore.

Altre norme riguardano le distanze da osservare nell'apertura di pozzi e cisterne (art. 889), nello scavo di fossi e canali (art. 891), nella piantagione di alberi e siepi (art. 892 e segg).

Quando vi è una violazione delle distanze legali previste il proprietario del fondo confinante ha due rimedi:

1. Chiedere la riduzione in pristino (cioè la rimozione di quanto fatto in violazione delle distanze);
2. Il risarcimento del danno.

Le leggi speciali e i regolamenti edilizi sottopongono le costruzioni anche ad altri limiti e regole. In caso di violazione si producono le conseguenze amministrative previste da tali norme e chi risulta danneggiato dalla violazione può chiedere solo il risarcimento.

### **LUCI E VEDUTE**

Le **luci** sono finestre o aperture che danno passaggio alla luce e all'aria, ma non permettono di affacciarsi sul fondo del vicino. Possono essere aperte solo ad un'altezza minima dal suolo e devono seguire particolari accorgimenti costruttivi per evitare l'affaccio sul fondo vicino.

Le **vedute** sono finestre o aperture che permettono di affacciarsi e di guardare di fronte, obliquamente o lateralmente, nel fondo del vicino. Si possono aprire solo rispettando determinate distanze dall'altro fondo.

Queste regole cercano di conciliare l'interesse di un proprietario ad avere luce, aria e vista, con l'interesse del proprietario vicino a difendere la propria intimità contro sguardi indiscreti. Offrono una difesa materiale e preventiva al diritto alla riservatezza.

### **STILLICIDIO E ACQUE PRIVATE**

Alcuni articoli del codice regolano il regime delle acque.

Il proprietario deve costruire i tetti in modo tale che le acque piovane scolino nel suo terreno e non cadano nel fondo del vicino (art. 908).

Il codice si occupa delle **acque private** cioè di quelle che non appartengono al demanio idrico.

- Il proprietario può utilizzare le acque che scorrono nel suo fondo o lo delimitano, o quelle che comunque esistono nel suo terreno, ma deve farlo in modo tale da non portare danno ai fondi altrui;
- La lite fra proprietari circa l'uso di un'acqua privata è decisa dal giudice valutando gli interessi privati dei proprietari e l'utilità che gli usi in conflitto possono portare all'agricoltura o all'industria;
- I proprietari interessati hanno l'obbligo di provvedere alla costruzione o riparazione di sponde e argini, o di concorrere alle relative spese, quando ciò è necessario per impedire che le acque danneggino i fondi;
- Per la migliore gestione delle acque, i proprietari interessati possono riunirsi in consorzio, tale riunione può anche essere imposta dall'autorità amministrativa.

## **16. Acquisto e tutela della proprietà**

---

### **I MODI DI ACQUISTO DELLA PROPRIETÀ**

La proprietà può acquistarsi in vari modi, a seconda del "titolo" in base al quale avviene l'acquisto.

Distinzione fra:

- Acquisti a **titolo derivativo**: avvengono sulla base di un rapporto fra l'acquirente e il precedente titolare del diritto, che lo trasmette;
- Acquisti a **titolo originario**: prescindono dal rapporto con il precedente titolare.

### **GLI ACQUISTI A TITOLO ORIGINARIO**

Corrispondono a fattispecie più elementari e primitive rispetto a quelle che danno luogo agli acquisti a titolo derivativo. Riflettono tecniche di circolazione della ricchezza poco evolute. Il titolo dell'acquisto consiste principalmente in fatti materiali, e non in atti giuridici.

Chi acquista a titolo originario, acquista un diritto di proprietà pieno e libero dai vincoli che in ipotesi limitavano il diritto del proprietario precedente. Inoltre fa un acquisto stabile che non può essere messo in discussione da eventuali irregolarità presenti nell'acquisto del proprietario precedente.

I modi di acquisto a titolo originario sono i seguenti:

- Occupazione;
- Invenzione;
- Accessione;
- Unione e commistione;
- Specificazione;
- Usucapione e regola "possesso vale titolo".

Il proprietario di una cosa fruttifera acquista a titolo originario i frutti (naturali) che questa produce.

### **L'OCCUPAZIONE**

L'occupazione è l'impossessamento di una cosa che attualmente non ha proprietario. Può essere solo una cosa mobile, gli immobili che non risultano proprietà di nessuno spettano automaticamente allo Stato.

Le cose mobili senza proprietario sono quelle volontariamente abbandonate da chi ne era titolare e quelle che non sono mai appartenute a nessuno.

Possono acquistarsi per occupazione anche cose che appartengono a qualcuno, come ad esempio gli animali selvatici (appartengono allo Stato) catturati da un cacciatore.

### **L'INVENZIONE**

Invenzione significa ritrovamento. È un modo di acquisto che riguarda le cose mobili smarrite dal proprietario.

Chi trova una cosa mobile smarrita, ha l'obbligo di restituirla al proprietario o consegnarla al sindaco. Se passa un anno senza che il proprietario la reclami, il ritrovatore ne acquista la proprietà (art. 929). Se invece il proprietario recupera la cosa, deve pagare un premio al ritrovatore.

Si ha una disciplina particolare per il ritrovamento del tesoro, cioè di una cosa mobile di pregio, nascosta o sotterrata, di cui nessuno può provare di essere proprietario (art. 932). In linea generale il tesoro appartiene al proprietario del fondo in cui giace. Se viene scoperto casualmente da persona diversa dal proprietario del fondo, spetta per metà al ritrovatore e per metà al proprietario del fondo. Se il ritrovamento da parte dell'estraneo non è casuale, è chiaro che i diritti del ritrovatore dipendono da tali accordi con il proprietario.

Se il ritrovamento riguarda oggetti di interesse storico o artistico questi spettano allo Stato e il ritrovatore ha solo diritto ad un premio.

### **L'ACCESSIONE**

Si ha accessione quando una cosa accessoria si incorpora o si unisce a una cosa principale. Il proprietario di quest'ultima acquista anche la proprietà della prima.

Due tipi di accessione:

1. Accessione per fatto dell'uomo: quando in un fondo vengono eseguite piantagioni, costruzioni o altre opere con materiali che appartengono a un soggetto diverso dal proprietario del fondo.
  - Se le opere sono eseguite dal proprietario del fondo con materiali altrui, egli acquista la proprietà delle opere pagando il valore dei materiali al loro proprietario, salvo che costui ne chieda la separazione, e che questa possa farsi senza danneggiare l'opera o la piantagione;
  - Se le opere sono eseguite dal proprietario dei materiali sul fondo altrui, il proprietario del fondo può scegliere se chiedere che siano tolte, o invece farle proprie. Ne diventa proprietario, ma deve pagare al proprietario dei materiali la somma minore fra il valore di questi e l'aumento di valore arrecato al fondo;
  - Se fra loro c'è un accordo a riguardo la situazione è regolata da tale accordo.
2. Accessione per fatto naturale: comprende due ipotesi:
  - **Alluvione**: per effetto della quale il proprietario del fondo situato lungo un corso d'acqua acquista gli incrementi di terreno ad esso apportati nel tempo per l'azione delle acque (art. 941);
  - **Avulsione**: per effetto della quale lo stesso proprietario acquista quella porzione notevole e riconoscibile di un altro fondo, che la forza del fiume o del torrente abbia staccato e

trascinato fino al suo fondo. Deve al proprietario del fondo impoverito un'indennità, non superiore all'incremento di valore guadagnato dal suo fondo.

Fino al 1994 esisteva l'**alveo abbandonato**, che si aveva quando un fiume si formava un nuovo letto, abbandonando il vecchio, che diventava terra emersa. Prima la proprietà di esso andava ai proprietari dei fondi confinanti con le due rive, il nuovo testo dell'art. 946 stabilisce che diventi bene demaniale.

### **L'ACCESSIONE INVERTITA**

Normalmente la proprietà del suolo prevale sull'iniziativa di chi, con materiali propri, costruisce sul suolo altrui: il proprietario del suolo diventa proprietario della costruzione.

Vi è un'eccezione: chi fa una costruzione sul suolo altrui ne tiene la proprietà, e anzi acquista anche la proprietà del terreno su cui la costruzione è fatta.

Quando uno fa una costruzione sul proprio terreno, e in buona fede, invade una porzione del terreno confinante, il proprietario del terreno invaso può opporsi, ma se lascia passare tre mesi senza fare opposizione, il giudice può attribuire al costruttore la proprietà sia dell'edificio sia del terreno occupato. In tal caso deve pagare al proprietario di questo il doppio del valore della superficie invasa, e in più il risarcimento del danno.

Un'altra ipotesi è stata creata dalla giurisprudenza, quando una pubblica amministrazione avvia il procedimento di espropriazione di un terreno privato necessario per realizzare un'opera pubblica, e prima che il procedimento sia regolarmente compiuto occupa il terreno e costruisce l'opera. Se successivamente l'occupazione risulta illegittima, perché il procedimento espropriativo non si perfeziona, la situazione è che la pubblica amministrazione ha costruito illegittimamente sul terreno del privato. La conseguenza è che il terreno, ormai trasformato dall'esistenza dell'opera, passa automaticamente in proprietà alla pubblica amministrazione (**occupazione acquisitiva**). La Pubblica Amministrazione deve al privato un risarcimento, pari al valore di mercato del terreno acquisito.

Questo meccanismo è stato ritenuto contrario alla tutela della proprietà, garantita dalla Convenzione europea sui diritti dell'uomo, per questo di recente la nostra giurisprudenza ha smesso di applicarlo. Il privato, oggi, non perde la proprietà del terreno occupato illecitamente con l'opera pubblica, bensì può scegliere se chiederne la restituzione, oppure rinunciare alla proprietà e chiedere il risarcimento per la perdita della stessa.

### **UNIONE E COMMISTIONE**

Segue lo stesso schema dell'accessione, ma riguarda cose mobili. Si ha quando più cose mobili, appartenenti a diversi proprietari, sono state unite o mescolate così da formare una cosa unica non separabile.

Si distingue:

- Se le cose approssimativamente si equivalgono per funzione e valore economico, la proprietà diventa comune;
- Se una delle cose è prevalente rispetto all'altra, il proprietario di essa acquista da solo la proprietà del tutto, salvo il pagamento di un corrispettivo all'altro proprietario.
- Se le cose unite o mescolate sono separabili senza problemi ciascuno rimane proprietario della sua e può chiederne la separazione.

### **LA SPECIFICAZIONE**

È l'attività di chi crea qualcosa con il proprio lavoro, utilizzando materiali altrui.

Si distingue:

- Se il valore della materia sorpassa notevolmente quello della manodopera, la proprietà della nuova cosa spetta al proprietario della materia, che deve pagare il prezzo della manodopera;
- In ogni altro caso la nuova cosa spetta a chi l'ha creata, salvo il pagamento del prezzo della materia al proprietario di questa.

### **USUCAPIONE E REGOLA "POSSESSO VALE TITOLO"**

Altri due modi di acquisto della proprietà a titolo originario sono l'usucapione, che può riguardare beni sia mobili sia immobili, e la regola "possesso vale titolo" che opera solo per i beni mobili non registrati.

### **GLI ACQUISTI A TITOLO DERIVATIVO**

I modi di acquisto della proprietà a titolo derivativo sono:

1. Il contratto;

2. La successione a causa di morte.

Sono modi di acquisto che corrispondono a tecniche di circolazione della ricchezza più evolute; sofisticate e giuridicamente complicate.

Il titolo di acquisto è rappresentato per lo più da un atto negoziale.

Per gli acquisti derivativi valgono in generale alcuni principi:

- La proprietà non si acquista se il titolo è irregolare;
- La proprietà non si acquista regolarmente se chi la trasmette l'aveva acquistata a sua volta in base a un titolo irregolare;
- La proprietà non si acquista se chi la trasmette non ce l'ha.

### **I RIMEDI A TUTELA DELLA PROPRIETÀ**

Le azioni tipiche a difesa della proprietà sono rimedi giudiziari attraverso i quali il proprietario ingiustamente privato della possibilità di utilizzare la sua cosa, o comunque disturbato nel godimento di essa, può recuperare il pieno e tranquillo godimento della cosa stessa. Si definiscono anche azioni petitorie e sono 4:

1. Azione di rivendicazione;
2. Azione negatoria,
3. Azione di regolamento di confini;
4. Azione per apposizione di termini.

Hanno due elementi in comune:

- Le può esercitare solo chi ha, e prova di avere, il diritto di proprietà sulla cosa;
- Sono imprescrittibili, per cui il proprietario non perde la possibilità di esercitarle, anche se lascia passare molto tempo senza reagire all'attacco portato contro la sua proprietà.

### **L'AZIONE DI RIVENDICAZIONE**

Con l'azione di rivendicazione il proprietario di una cosa si rivolge contro chiunque possiede o detiene la cosa senza titolo, per ottenerne la riconsegna (art. 948).

Vari concetti:

- "Titolo": fattispecie che giustifica il possesso o la detenzione della cosa altrui;
- "Possesso" e "detenzione": indicano la situazione di chi ha la cosa nella sua sfera di controllo, anche se non ha un corrispondente diritto sulla cosa stessa.

Il possessore o il detentore, chiamato in giudizio dal proprietario rivendicante, potrebbe cercare di liberarsi della cosa ma la norma stabilisce che l'azione può essere proseguita contro di lui anche se, dopo la domanda giudiziale, abbia cessato per fatto proprio di possedere o detenere la cosa. Egli è tenuto a recuperarla a proprie spese, o, in mancanza, a rifonderne il valore al proprietario. Il proprietario può agire anche contro il nuovo possessore o detentore.

Presupposto per esercitare l'azione è dare la prova di essere proprietario della cosa. L'onere di provare il proprio diritto spetta al rivendicante. L'azione è respinta se non riesce a dare la prova di essere proprietario della cosa o quando il soggetto contro cui è rivolta eccepisce, e prova, di possedere o detenere in base a un titolo; o di essere lui il proprietario per aver acquistato la cosa con usucapione.

L'azione di rivendicazione non si prescrive ma se all'inerzia del proprietario fa riscontro il possesso della cosa da parte di un non proprietario, con l'usucapione questi alla fine può diventare proprietario della cosa, facendo perdere la proprietà al vecchio proprietario.

Altri rimedi sono rappresentati dalle azioni possessorie, dall'azione di restituzione e dall'azione di ripetizione.

### **LA PROVA DELLA PROPRIETÀ**

Provare di avere la proprietà è di importanza fondamentale ma rischia di essere una prova difficilissima da dare.

La ragione di ciò si lega agli acquisti a titolo derivativo. Il modo più semplice con cui si può dimostrare di essere proprietario di una cosa sembrerebbe provare di averla acquistata in base a un titolo, che perlopiù consisterà in un contratto o in una successione a causa di morte.

Questo non basta a rassicurare pienamente circa il fatto di essere proprietario. Bisognerebbe dimostrare, non solo il proprio acquisto regolare, ma anche la regolarità del passaggio dei precedenti passaggi di proprietà.

L'irregolarità di un passaggio di proprietà a monte in linea di principio pregiudica la regolarità di tutti i successivi passaggi.

L'acquisto a titolo originario è più stabile e meno problematico perché non soffre dell'eventuale irregolarità degli acquisti anteriori. Chi è interessato a provare la proprietà di un bene ha

convenienza a dimostrare di averlo acquistato a titolo originario, per effetto della regola “possesso vale titolo” se il bene è un mobile non registrato e sussistono tutti requisiti voluti dalla stessa regola; oppure per usucapione.

### L'AZIONE NEGATORIA

Con l'azione negatoria il proprietario reagisce contro le molestie che disturbano o limitano ingiustamente la sua proprietà. Le molestie possono essere di due tipi:

1. Le **molestie di diritto** che sono le pretese legali con cui qualcuno afferma, infondatamente, di avere diritti sulla cosa del proprietario;
2. Le **molestie di fatto** si hanno quando chi accampa il diritto sulla cosa altrui fa seguire anche concreti comportamenti a danno del proprietario.

Il proprietario che esercita questa azione deve semplicemente provare di avere la proprietà del bene. Data questa prova, è l'altra parte che, se non vuole perdere la causa, ha l'onere di dimostrare l'esistenza del diritto che afferma di avere su quel bene altrui.

### LE AZIONI DI REGOLAMENTO DI CONFINI E PER APPOSIZIONE DI TERMINI

L'**azione di regolamento di confini** (art. 950) presuppone che il confine fra due fondi sia incerto. Ciascuno dei proprietari interessati può chiedere che sia stabilito dal giudice. La prova dell'effettiva posizione del confine può essere data con ogni mezzo dall'uno e dall'altro proprietario. Se nessuno dei due riesce a dare la prova, il giudice decide in base alle risultanze delle mappe catastali.

L'**azione per apposizione di termini** (art. 951) presuppone invece che il confine sia certo, semplicemente i segni che lo marcano non esistono o sono diventati irriconoscibili. Ciascuno dei proprietari confinanti può chiedere che siano apposti a spese comuni.

### ALTRI RIMEDI A TUTELA DELLA PROPRIETÀ

Il diritto di proprietà è difeso anche da altri rimedi che hanno un raggio d'azione più generale.

Se la cosa in proprietà viene distrutta o danneggiata per fatti di cui qualcun altro è responsabile, il proprietario può chiedere a costui il risarcimento del danno, in base alle regole della responsabilità contrattuale o extracontrattuale.

Se è in corso una lite circa la proprietà di una cosa, e in attesa che si risolva è opportuno provvedere alla custodia o gestione temporanea della cosa stessa, chi sostiene di essere il proprietario ne può chiedere il sequestro giudiziario.

La proprietà è protetta anche dalle norme penali, che puniscono come reati una serie di atti costituenti violazione del diritto di proprietà altrui: è il caso della violazione di domicilio, che aggredisce la proprietà e al tempo stesso la sfera personale della vittima; del furto, della rapina, del danneggiamento, dell'appropriazione indebita, della ricettazione.

## 17. Comproprietà e condominio

---

### COMPROPRIETÀ E COMUNIONE DEI DIRITTI

La **comproprietà** è la situazione in cui più soggetti hanno insieme il diritto di proprietà su una medesima cosa. Rientra nella figura più generale della **comunione dei diritti** che ricorre quando un diritto non ha un solo titolare, ma più titolari (contitolari).

Si distinguono varie figure di comunione:

- La **comunione volontaria** nasce dalla volontà degli interessati, diretta a crearla;
- La **comunione incidentale** nasce indipendentemente dalla volontà degli interessati;
- La **comunione forzosa** non solo si crea indipendentemente dalla volontà degli interessati, ma ne prescinde a tal punto che i comproprietari non sono liberi di scioglierla.

È difficile da collocare in questa classificazione la comunione legale fra i coniugi, che per altro ha un'apposita disciplina contenuta nel primo libro del codice ed è alquanto diversa dalla disciplina generale della comunione.

La comproprietà è l'ipotesi più importante di comunione dei diritti.