

BENI, PROPRIETA' E GLI ALTRI DIRITTI REALI

- Mentre il libro primo del Codice Civile si occupa dei soggetti, il libro terzo è dedicato all'oggetto del diritto, così definendosi ciò che cade sotto il potere dell'uomo.
- Titolo I, capo I: art. 810. Beni; cose.
- Con l'espressione **bene** il codice ha inteso designare **una cosa (res materiale) suscettibile di soddisfare un bisogno del soggetto, ossia un'entità materiale idonea ad essere utilizzata dall'uomo, e che può quindi fungere da oggetto di un diritto.**
- **Beni materiali e beni immateriali.** Alle cose materiali sono andate contrapponendosi entità diverse quali utilità (come i servizi), valori (ad esempio le opere dell'ingegno protette dal diritto d'autore o dal brevetto) che hanno un'esistenza puramente ideale e che sono denominati beni immateriali.
 - ❖ Anche riguardo ai beni immateriali si è parlato inizialmente di proprietà, letteraria, artistica, industriale, ecc. Tale impostazione appare oggi superata.
 - ❖ Dunque, la categoria dei beni materiali e delle cose corporali delineata dall'art. 810 sembra valere solo per delimitare la sfera oggettiva dei diritti reali, ai fini della disciplina dettata dal libro terzo.

BENI IMMATERIALI

- ❖ Opera dell'ingegno umano. È protetta sotto un duplice profilo: diritto morale dell'autore e dell'inventore; diritto patrimoniale (Libro V, titolo IX; legge n. 663/1941).
- ❖ Diritto d'autore: art. 2575. Diritto patrimoniale: contratto di edizione; contratto di rappresentazione e di esecuzione.
- ❖ Invenzione industriale: artt. 2585 ss.; r.d. n. 1127/1939.
- ❖ Brevetto.
- ❖ Modelli di utilità: art. 2592.
- ❖ Modelli e disegni ornamentali: art. 2593.

BENI IMMOBILI E MOBILI

- ❖ Art. 812. Tradizione plurisecolare formatasi nell'ambito di una società a prevalente economia agraria.
 - ❖ Il comma 1 contiene l'elencazione dei beni immobili per natura; il comma 2 considera gli immobili reputati tali per legge. Tutti gli altri beni sono considerati, per esclusione, mobili.
 - ❖ Art. 813: salvo che dalla legge risulti diversamente, le disposizioni concernenti i beni immobili si applicano anche ai diritti reali che hanno per oggetto beni immobili; le norme relative ai beni mobili si applicano a tutti gli altri diritti.
 - ❖ **Incorporazione:** quando una cosa viene naturalmente o artificialmente compenetrata in un'altra.
 - ❖ Le energie naturali: art. 814.
- Importanza della distinzione fra beni immobili e beni mobili.
- ❖ Diverso regime di circolazione: forma dei negozi (art. 1350).
 - Particolari forme di pubblicità: la trascrizione come principale forma pubblicità delle vicende relative a beni immobili - Il possesso quale forma minima di pubblicità relativa alle vicende concernenti beni mobili
 - Ipoteca (2808). Pegno (2784): l'ipoteca può essere costituita sui beni immobili; il pegno ha invece ad oggetto i beni mobili.
 - Alcuni diritti reali quali la superficie, enfiteusi, abitazione, servitù, anticresi, possono avere ad oggetto solo beni immobili, mentre alcuni contratti possono avere ad oggetto solo beni mobili (trasporto, mutuo).
 - Infine, i beni mobili possono non appartenere a nessuno, non così gli immobili (827).

BENI MOBILI REGISTRATI

- ❖ Premessa: alcuni beni mobili (autoveicoli, natanti, galleggianti ed aereomobili) sono assoggettati ad una disciplina particolare, soprattutto per introdurre una forma di pubblicità e per ammettere la costituzione dell'ipoteca sui medesimi.
- ❖ Art. 815: le vicende circolatorie che riguardano questi beni sono oggetto di pubblicità, attraverso l'iscrizione dei relativi atti in pubblici registri.

UNIVERSALITÀ DI MOBILI

- ❖ Art. 816. Definizione: pluralità di beni mobili che appartengono alla stessa persona e che hanno ricevuto una destinazione unitaria per la loro funzione comune. (Esempi: biblioteca, gregge, collezione di oggetti). Il titolare dell'universalità può disporre dell'intero complesso di beni mediante un unico atto; ma è del pari possibile che i singoli beni che fanno parte dell'universalità siano oggetto di specifici atti di disposizione.
- ❖ Le universalità di cose mobili sono soggette ad una serie di regole particolari: si richiamano in particolare l'art. 1156 c.c. (che esclude l'applicabilità della regola possesso vale titolo); l'art. 1160 (in tema di usucapione
- ❖ L'*universitas iuris* o universalità di diritto. Costituita da una pluralità di rapporti giuridici considerati unitariamente dalla legge (eredità; azienda). Le cose o i rapporti che compongono tale *universitas iuris* sono diverse e non esiste fra loro una unitarietà omogenea. Ma la molteplicità dei rapporti è ricondotta a unità dalla volontà della legge, tenuto conto della sua particolare origine o delle sue speciali finalità.

PERTINENZE

- ❖ Art. 817. Il rapporto pertinenziale è preso in considerazione dalla legge come collegamento economico-giuridico di strumentalità e complementarietà funzionale. Dunque: elemento oggettivo e soggettivo.
- ❖ Pertinenze edilizie fra immobili (cortile, viale di accesso, giardino, pozzo, ecc.). Pertinenze agrarie (scorte vive –bestiame- e morte –sementi, attrezzi). Industriali. Sacre.
- ❖ Art. 818: gli atti di disposizione relativi alla cosa principale hanno ad oggetto anche le pertinenze, se non è diversamente disposto. Le pertinenze possono anche formare oggetto di separati atti o rapporti giuridici.
- ❖ Aree di parcheggio: art. 18 l. 765/1967 e 47/1985.

CLASSIFICAZIONI DELLE COSE

- ❖ **Cose specifiche e generiche** (1178). – Sono cose specifiche quelle individuate nella loro precisa identità (il cavallo Lampo; il cane Argo; il gioiello n. 2 in vendita presso la gioielleria X); di definiscono invece cose generiche quelle individuate in base al genere di appartenenza (un cavallo inglese; un mastino napoletano; un diamante a 12 carati).
 - ❖ **Cose fungibili ed infungibili.** – Le prime sono tutte quelle che vengono considerate a peso, numero, e misura e che, proprio per questo, sono permutabili e sostituibili fra loro (denaro, carbone). Infungibili sono invece le cose insostituibili con altre.
 - ❖ **Cose consumabili** (che si consumano attraverso il loro utilizzo) e **cose inconsumabili** (che non perdono la loro individualità a seguito del loro normale utilizzo). – La distinzione è importante in tema di usufrutto e quasi usufrutto.
 - ❖ **Cose divisibili e cose indivisibili.** – Indivisibili per natura, per legge, per volontà delle parti.
- **IL PATRIMONIO:** complesso di rapporti giuridici che fanno capo ad un soggetto: si compone di diritti ed obblighi.

➤ **I FRUTTI**

- ❖ Frutti naturali (820): quelli prodotti naturalmente dalla cosa, indipendentemente dall'opera dell'uomo (ad es., i prodotti agricoli; i cuccioli generati da un animale).
- ❖ I frutti acquistano la qualifica di bene giuridico autonomo al momento della separazione dalla cosa principale.
- ❖ Art. 821, co. 2: chi fa propri i frutti deve rimborsare chi ha sostenuto le spese per la produzione ed il raccolto.
- ❖ I frutti civili. Rappresentano il corrispettivo dovuto dai terzi che hanno il godimento della cosa: interessi, corrispettivi di usufrutto, canoni di locazione, le varie rendite. (820, co. 3).
- ❖ Si acquistano giorno per giorno (821, co. 3).
- ❖ Possessore di buona fede (1148).

I BENI PUBBLICI

- ❖ Capo secondo del titolo I del libro III.
- ❖ Il demanio pubblico c.d. necessario (art. 822).
- ❖ La demanialità è inerente alla natura del bene stesso e natura dichiarativa dell'iscrizione in un elenco dei beni demaniali.
- ❖ Il demanio accidentale (822). Elenco di beni che, se di proprietà dello Stato o a di altri enti pubblici, entrano a far parte del demanio in quanto possono ricevere una loro destinazione ad uso pubblico.
- ❖ Art. 824: il demanio comunale.
- ❖ Regime giuridico: art. 823.
- ❖ Concessioni di beni demaniali e situazioni dei privati.
- ❖ Poteri di autotutela della P.A. (823).
- ❖ Art. 825. Diritti reali spettanti allo Stato, ecc. sui beni appartenenti ad altri soggetti (v. norma).
- ❖ Fra questi si segnalano soprattutto le servitù di uso pubblico.

9. Beni, proprietà e diritti reali

1. Costituzione di tale servitù: usucapione;immemorabile; *dicatio ad patriam*.
2. Il patrimonio dello Stato: art. 826.

I BENI CULTURALI

- ❖ Cosa di interesse artistico e storico o Cosa d'arte.
- ❖ Ha una duplice utilità e ruolo.
- ❖ Particolare regime: L: 1089/1939, oggi D.lgs. n. 490/1999.
- ❖ Vincolo: conseguenze: Doveri, possibilità di espropriazione, divieto di esportazione, diritto di prelazione dello Stato.

LE COSE FUORI COMMERCIO

- ❖ Art. 1145:
- ❖ Beni pubblici;
- ❖ Cose sacre;
- ❖ Res communis omnium;
- ❖ Corpo umano, cadavere, sangue, ecc.

PROPRIETA' E DIRITTI REALI

I DIRITTI REALI IN GENERALE

- **I diritti reali come diritti su beni materiali (*Ius in re*):** i diritti reali sono i diritti sulle cose, che permettono al titolare (in vario modo) di utilizzare e di godere della cosa oggetto del suo diritto, e di sottrarla alla disponibilità dei terzi.
- I diritti reali contemplati dal nostro sistema giuridico sono: **a) proprietà; b) usufrutto; c) uso e abitazione; d) servitù; e) superficie; f) enfiteusi; g) pegno; h) ipoteca.**
- La previsione di una pluralità di diritti reali si giustifica in ragione del fatto che varie sono le possibilità di utilizzo di una cosa in capo ad un soggetto (ad es., Tizio può avere il pieno dominio del fondo A, ma può avere anche soltanto l'interesse a transitare su quel fondo per raggiungere più rapidamente la pubblica via): queste varie possibilità di utilizzo della cosa vengono cristallizzate in una molteplicità di situazioni di diritto, appunto identificabili nel sistema dei diritti reali contemplato dal nostro legislatore.
- I diritti reali sono contraddistinti da tre caratteristiche comuni, identificabili nell'**immediatezza**, nell'**assolutezza** e nell'**inerenza**.
 - ❖ **IMMEDIATEZZA:** i diritti reali sono diritti immediati, in quanto il titolare trae direttamente dalla cosa l'utilità cui aspira, e non ha bisogno della collaborazione di altri soggetti per poter realizzare il suo diritto.
 - ❖ **ASSOLUTEZZA:** i diritti reali sono anche diritti assoluti perché possono essere fatti valere *erga omnes*. In capo a tutti i consociati, insiste il dovere di

astenersi dal molestare il titolare nell'esercizio del suo diritto (c.d. dovere generico di astensione).

❖ **INERENZA (O DIRITTO DI SEGUITO)**: il diritto reale “avvolge” la cosa, e la segue nelle vicende circolatorie di cui questa costituisce oggetto, rimanendo intimamente connesso ad essa. Quindi, se viene venduto un fondo gravato da servitù, la servitù può essere fatta valere anche in confronto dell'acquirente. Del pari, se viene alienato un bene su cui era stata costituita un'ipoteca, il creditore ipotecario può soddisfarsi sulla cosa anche se questa, nel frattempo, è divenuta di proprietà del terzo acquirente.

➤ Il nostro ordinamento accoglie il **principio della tipicità dei diritti reali**: i diritti reali sono quindi un **numero chiuso**, nel senso che non è concesso ai privati il potere di creare diritti reali diversi da quelli previsti e regolati dal legislatore; sono inoltre **tipici**, in quanto non è concesso ai privati di regolarli diversamente da quanto previsto dalla legge, se non nei limiti consentiti dalla legge stessa.

➤ Nell'ambito della elencazione dei diritti reali prospettata all'inizio della presente trattazione, è possibile delineare alcune fondamentali **CLASSIFICAZIONI**:

❖ In primo luogo, si deve distinguere la **proprietà** dagli altri diritti reali, che prendono il nome di **diritti reali limitati su cosa altrui**. Come più diffusamente verrà illustrato tra breve, la proprietà si caratterizza per essere un diritto **pieno**: non vi sono cioè limiti (salvo quelli stabiliti dall'ordinamento giuridico) ai poteri che il proprietario può esercitare sulla cosa; per contro, il titolare di un diritto reale limitato può esercitare sulla cosa solamente le facoltà che rientrano nel contenuto del suo diritto (ad es., il titolare di una servitù di passaggio su fondo altrui può attraversare il fondo servente, ma non può recarsi sul medesimo a raccogliere fiori; l'usufruttuario può utilizzare la cosa oggetto di usufrutto, ma non può modificarne la destinazione economica). In questo senso, i diritti reali diversi dalla proprietà sono **limitati**.

Inoltre i diritti reali limitati devono per forza di cose insistere su un bene di proprietà di un soggetto diverso dal titolare del diritto medesimo (non avrebbe infatti senso, ad es., costituire su un bene un usufrutto a favore del proprietario). Donde la qualifica di **diritti reali su cosa altrui**.

- ❖ I diritti reali limitati su cosa altrui possono a loro volta essere distinti in **diritti reali di godimento e diritti reali di garanzia**: i diritti reali di godimento attribuiscono al titolare il potere di godere, in vario modo, di un bene altrui (l'usufruttuario può, per l'intera durata dell'usufrutto, utilizzare un bene che non gli appartiene e percepirne i frutti). Per contro, i diritti reali di garanzia rafforzano la posizione del creditore: nel caso in cui il debitore si renda inadempiente, il creditore garantito può soddisfarsi sul bene oggetto della sua garanzia prima di tutti gli altri creditori, anche se nel frattempo la *res* in questione è stata trasferita ad un nuovo proprietario.

Sono diritti reali di garanzia il pegno e l'ipoteca, mentre rientrano nella categoria dei diritti reali di godimento tutti gli altri diritti reali minori.

PROPRIETA'

- La proprietà come principale diritto reale: diritto del proprietario di godere e di disporre delle cose che gli appartengono.
- Evoluzione storica del diritto di proprietà.
- Nozione di proprietà accolta dall'ordinamento italiano: fonti. Art. 832 c.c. e art 42 cost.

LA PROPRIETÀ NEL CODICE CIVILE –L'ART. 832 ED IL CONTENUTO DEL DIRITTO DI PROPRIETÀ'

- **Potere di godere:** il proprietario può utilizzare materialmente la cosa, destinandola all'uso che ritiene più conveniente
- **Potere di disporre:** potere del proprietario di porre in essere atti giuridici attraverso cui si dispone del diritto di proprietà: vendita; permuta; donazione; locazione...
- **Pienezza:** la proprietà è un diritto pieno perché non vi sono limiti alle facoltà di cui la proprietà si compone, ai modi di esercizio attraverso cui il diritto di proprietà può trovare espressione, a parte quelli specificamente imposti dall'ordinamento giuridico. Contrapposizione tra la proprietà (diritto pieno) e gli altri diritti reali, appunto "limitati" (rinvio).
- **Elasticità:** il diritto di proprietà può essere compresso o limitato nel suo contenuto dalla presenza sul bene di un diritto reale minore in capo ad un altro soggetto. Una volta che la limitazione viene meno, il diritto del proprietario si "ri-espande" in tutta la sua pienezza.
- **Perpetuità:** la proprietà è un diritto perpetuo: non si estingue cioè per prescrizione (arg. ex art. 948).
- **Esclusività: duplice significato.** Il proprietario può escludere altri dal godimento del suo bene (v. in questo senso art. 841: il proprietario può chiudere il fondo in qualsiasi momento); non possono esistere due proprietà autonome e distinte sullo stesso bene. Al massimo è possibile che un unico diritto di proprietà sia "frazionato" fra due o più titolari (comunione – concetto di quota).

- Limiti generali al diritto di proprietà: art. 833 (divieto degli atti emulativi), da ricollegare al più generale divieto dell'abuso del diritto. – Il proprietario non può porre in essere atti che non abbiano altro scopo se non quello di nuocere o recare molestie ad altri.
- ❖ **Gli atti emulativi si caratterizzano per la presenza di due elementi:**
- **Un elemento oggettivo (mancanza di utilità per il proprietario):** il proprietario non deve avere alcun interesse a porre in essere l'atto.
 - **Un elemento soggettivo** (intenzione di nuocere).
 - Tesi minoritaria: non occorre *l'animus nocendi*. L'atto può considerarsi emulativo allorquando, mancando di ogni utilità per il titolare, finisca solamente col nuocere o col recare molestia ad altri.
 - Differenza tra divieto degli atti emulativi e divieto di immissioni: si veda la disciplina dell'art. 844 c.c. nella sezione dedicata alla proprietà fondiaria.
- **Obblighi: art. 843.** Obbligo per il proprietario di consentire l'accesso al fondo a quanti vi si vogliano introdurre per costruire o riparare un'opera propria o comune, o per recuperare una cosa o un animale che si sia accidentalmente introdotto nel fondo altrui.

LA PROPRIETÀ NELLA COSTITUZIONE

- **Art. 42 cost, comma 2:** *la proprietà è riconosciuta e garantita dalla legge*. Il diritto di proprietà riceve una sua tutela a livello costituzionale. Da questa previsione, emerge come la proprietà si caratterizzi, nel disegno del costituente, per la presenza di un contenuto minimo essenziale: al proprietario spettano un nucleo minimo di poteri e facoltà, da determinarsi in base alla natura e alla destinazione economica del bene oggetto del diritto, sul quale il legislatore non può incidere. La limitazione di tale nucleo minimo di poteri viene qualificata come una forma di

9. Beni, proprietà e diritti reali

espropriazione, con la conseguenza che al proprietario deve essere corrisposto il relativo indennizzo.

- **Art 42, comma 2 (*Funzione sociale*):** esigenza di contemperare l'interesse dei privati a trarre il massimo rendimento possibile dai beni oggetto del loro diritto con l'interesse della collettività ad un utilizzo delle risorse rivolto al perseguimento dell'interesse generale, o comunque non contrario all'interesse generale. La Costituzione autorizza il legislatore a modellare il contenuto della proprietà di certi beni imponendo dei limiti ai diritti dei soggetti proprietari di tali beni, limiti appunto rivolti a rendere compatibile l'interesse individuale con l'interesse individuale. Es.: locazioni immobili urbani; legge 10/77.

- **Espropriazione per p.u.:** art. 834 c.c. e 42 comma 3 cost. modo di acquisto coattivo da parte della P.A.

Requisiti:

- 1) esigenze di interesse generale (pubblico interesse).
- 2) Il potere di procedere all'espropriazione deve essere attribuito alla P.A. dalla legge.
- 3) indennizzo: serio ristoro per il proprietario.

PROPRIETÀ IMMOBILIARE

DISPOSIZIONI GENERALI IN TEMA DI PROPRIETÀ FONDIARIA

- Problema di individuare il limite spaziale dell'estensione del diritto di proprietà, in senso orizzontale e verticale.
- Art. 840: estensione verticale del diritto di proprietà: *usque ad sidera, usque ad inferos*. Superamento del principio – art. 840 comma 2: il proprietario del suolo non può opporsi ad attività di terzi che si svolgano ad altezza tale nello spazio sovrastante, o a profondità tale nel sottosuolo che egli non ha interesse ad opporsi .
- *Ius aedificandi*: legge 10 del 1977. Impone il rilascio di una concessione edilizia (o permesso a costruire) subordinata al pagamento di un contributo per l'esercizio del diritto a costruire sulle aree edificabili.
 - ✚ Il diritto di edificare deve essere esercitato conformemente a quanto previsto dagli strumenti urbanistici, in **particolare dal piano regolatore generale** adottato dal Comune, in cui viene indicata l'ubicazione delle principali opere pubbliche e viene stabilita la destinazione delle varie zone.
 - ✚ Previsione di un'apposita autorizzazione non onerosa per le opere di manutenzione straordinaria degli edifici.
 - ✚ Nessuna autorizzazione è richiesta per le opere interne.
- **ART. 844: divieto DI IMMISSIONI.** Materialità dell'immissione; carattere indiretto e mediato dell'immissione; violazione del limite della normale tollerabilità.

❖ **Criteri per individuare il limite della normale tollerabilità:**

- 1) Parametri stabiliti dalla Legge (limiti massimi all'esposizione al rumore negli ambienti abitativi e negli ambienti esterni).
- 2) Situazione dei luoghi
- 3) Priorità d'uso (criterio la cui applicazione è in linea di massima rimessa alla discrezionalità del giudice)
- 4) Necessità di contemperare le esigenze della produzione con quelle della proprietà.

- Proprietà rurale (proprietà della terra coltivata o coltivabile: cenno)
- Proprietà edilizia: proprietà degli edifici
- Rapporti di vicinato: confini. Confine: punto estremo che segna il limite dell'estensione orizzontale del diritto di proprietà.
- Distanze: art. 873 ss. Distanza minima di tre metri tra una costruzione e l'altra
Disciplina codicistica ampiamente integrata dai Regolamenti comunali, che possono anche imporre determinate distanze tra le costruzioni ed il confine.
Sanzione: riduzione in pristino.
- Luci e vedute art. 900: Luci: finestre o aperture sul fondo del vicino che assicurano il passaggio della luce o dell'aria, ma non permettono di affacciarsi sul fondo del vicino (non sono previste distanze dal confine, ma devono essere collocate all'altezza prevista dalla legge, e devono essere dotate di inferriate o grate fisse); vedute: aperture che permettono di affacciarsi sul fondo del vicino (devono essere situate ad almeno un metro e mezzo di distanza dal confine).

MODI DI ACQUISTO DELLA PROPRIETA'

- **Art. 922: Acquisti a titolo originario e acquisti a titolo derivativo.**
 - L'acquisto della proprietà **a titolo derivativo** si verifica nel momento in cui il diritto viene trasferito (per atto inter vivos o mortis causa) dall'alienante all'acquirente, il quale subentra nello stesso identico diritto che spettava al dante causa. Se dunque la proprietà del tradens era gravata da pesi o vincoli (come un usufrutto o un ipoteca), gli stessi vincoli graveranno sulla proprietà dell'accipiens.
 - Qualora invece l'acquisto della proprietà avvenga **a titolo originario**, in capo all'acquirente nasce una proprietà completamente nuova, del tutto indipendente dalla posizione dei precedenti titolari della res. All'acquirente a titolo originario non sono dunque opponibili i pesi e i vincoli che caratterizzavano la posizione dei precedenti proprietari.
 - **Acquisti a titolo originario:** occupazione, invenzione, unione o commistione, accessione, specificazione, usucapione, regola possesso vale titolo.
 - **Usucapione (art. 1153 ss.):** cenno e rinvio.
 - **Occupazione (art. 923 ss.):** modo di acquisto a titolo originario relativo a due categorie di cose mobili: le *res nullius* e le *res derelictae*, ovvero le cose che non sono di proprietà di alcuno, o che il proprietario ha volontariamente abbandonato.
- ✚ **Res nullius:** il pescato; i fiori colti sul ciglio di una strada.
- ✚ **Res derelictae:** i rifiuti, di cui un soggetto si impossessa per poterli trasformare in nuovi beni.

9. Beni, proprietà e diritti reali

- Non possono costituire oggetto di occupazione le cose immobili, dato che tali beni non possono essere qualificati come *res nullius* o come *res derelictae*. I beni immobili che non sono di proprietà di un privato, appartengono allo Stato.
- L'occupazione si perfeziona mediante **l'impossessamento**, la materiale apprensione della cosa da parte dell'occupante. L'occupazione si configura alla stregua di un atto in senso stretto: non occorre che l'occupante voglia divenire titolare della *res*, è sufficiente che egli scientemente se ne impossessi affinché l'acquisto della proprietà si perfezioni. Può rendersi acquirente di un bene per occupazione anche un soggetto legalmente incapace di agire, purché capace di intendere e di volere.
- **Invenzione:** possono essere acquistate per invenzione le cose mobili di cui il proprietario abbia accidentalmente e involontariamente perduto la disponibilità (c.d. cose smarrite).
- Chi ritrova una cosa smarrita non ne diviene proprietario attraverso il semplice impossessamento. E' tenuto a portare la *res* presso l'ufficio delle cose smarrite del Comune dove è avvenuto il ritrovamento, ed il Comune provvederà a darne notizia tramite l'apposito albo. Se il proprietario della *res* si presenta per reclamarla, all'autore del ritrovamento spetta un premio pari al 10% del valore del bene; se viceversa non si presenta, decorso un anno la proprietà del bene spetta al ritrovatore.
- Può essere acquistato per invenzione anche il c.d. **tesoro**, così definendosi una cosa mobile di particolare pregio che è rimasta nascosta per un tempo talmente lungo da precludere a chiunque la prova di essere proprietario della stessa.

9. Beni, proprietà e diritti reali

- La proprietà del tesoro spetta al proprietario del fondo nel quale la res viene ritrovata. Se il tesoro viene ritrovato da un soggetto diverso dal titolare del fondo, spetta per metà al titolare del fondo e per metà al ritrovatore.
- Non possono essere oggetto di invenzione i beni di particolare valore storico, artistico o culturale: questi beni sono di proprietà dello Stato.
- **Specificazione:** quando un soggetto utilizza materiali altrui per realizzare una determinata res, la cosa “specificata” (cioè trasformata) spetta in proprietà a chi l’ha realizzata (es. la lana che viene utilizzata per fare un golf).
 - ✚ Questa regola non si applica però quando il valore della materia è superiore al valore della manodopera: in tal caso, la proprietà della res spetta al proprietario della materia, che deve però corrispondere al prestatore un indennizzo corrispondente al valore dell’attività prestata.
- **Unione o commistione:** questa fattispecie ricorre nel momento in cui due beni di proprietà di due titolari diversi vengono uniti tra loro per formare un’unica res (la crema ed il pan di spagna che vengono impiegati nella preparazione della torta). In tal caso, qualora non sia possibile ottenere la separazione delle due componenti, se i due beni avevano un valore approssimativamente equivalente, la nuova res cade in comunione tra i proprietari delle due componenti. Se invece il valore di una componente era notevolmente superiore rispetto a quello dell’altra, la cosa derivante dall’unione spetta in proprietà al titolare della componente di maggior valore, il quale però è tenuto a rifondere all’altro proprietario il valore del suo bene.
- **Alluvione e avulsione:** Nel caso dell’alluvione, il proprietario di un fondo situato sulla riva di un corso d’acqua diviene titolare anche degli incrementi del suo terreno determinati nel tempo dallo scorrere delle acque. Si verifica viceversa

avulsione nel momento in cui la porzione di un fondo a monte, sempre situato sulla riva di un corso d'acqua, viene distaccata dalla forza del fiume o del torrente e trascinata fino ad un fondo a valle, al quale viene unita. Il proprietario del fondo a valle diviene titolare dell'incremento, ma deve corrispondere al proprietario del fondo a monte un indennizzo pari al maggior valore che il suo fondo ha ottenuto in conseguenza dell'innesto.

➤ **Accessione:** connessione di una cosa accessoria ad una cosa principale. Il proprietario della cosa principale diviene proprietario anche della cosa accessoria.

✚ **Accessione per fatto dell'uomo:** art. 934 c.c. qualunque piantagione, costruzione od opera esistente sopra o sotto il suolo appartiene al proprietario di questo (*superficies solo cedit*).

✚ **Art. 935: opere fatte dal proprietario del suolo con materiali altrui.** Il proprietario del suolo acquista la proprietà dell'opera così realizzata, ma deve corrispondere al titolare dei materiali il valore dei medesimi. Quest'ultimo può chiederne la separazione solo se questa può essere effettuata senza pregiudizio per l'opera.

✚ **Art. 936: opere fatte da un terzo con materiali propri su fondo altrui.** Il proprietario del suolo può scegliere se chiedere la rimozione dell'opera o se ritenerla. In questa seconda ipotesi, deve corrispondere al titolare dei materiali un indennizzo che può essere determinato o in base al costo dei materiali e della manodopera, o in base all'aumento di valore che l'opera ha arrecato al fondo.

La rimozione dell'opera non può essere richiesta in tre casi:

1) quando è stata realizzata dal terzo in buona fede;

- 2) quando il proprietario era al corrente dell'esecuzione dell'opera, e ciò malgrado non si è opposto;
- 3) quando sono trascorsi sei mesi dal giorno in cui il proprietario ha avuto notizia dell'incorporazione.

✚ **Art. 938: accessione invertita.** Qualora un soggetto, nell'esecuzione di un'opera, occupi in buona fede una porzione del fondo vicino e il proprietario del fondo occupato non proponga opposizione entro tre mesi dal giorno in cui ebbe inizio la costruzione, il Giudice, secondo le circostanze, può attribuire al titolare dell'opera la proprietà della superficie occupata. Il titolare dell'opera è però tenuto a versare al proprietario del suolo un indennizzo pari al doppio del valore della superficie occupata, oltre al risarcimento del danno.

✚ **Occupazione acquisitiva.** Un'altra ipotesi di accessione invertita è stata creata dalla giurisprudenza per regolare quelle situazioni in cui la P.A., dovendo realizzare un'opera pubblica sul fondo di un privato, avvia il procedimento di espropriazione del fondo medesimo, ma procede all'occupazione dell'area (ed alla realizzazione dell'opera) prima che il procedimento espropriativo sia concluso. Se il suddetto procedimento non si perfeziona e l'occupazione risulta pertanto illegittima, il proprietario del fondo illegittimamente occupato dovrebbe, in base alle regole dell'accessione, divenire titolare anche dell'opera ivi realizzata. Tuttavia, ad avviso della giurisprudenza, allorquando la presenza dell'opera ha determinato una radicale trasformazione dell'area, di fatto destinandola ad uno scopo di pubblica utilità, la P.A. che ha realizzato l'opera medesima acquista anche la proprietà del fondo. Ovviamente, dato che tale fondo è stato illegittimamente sottratto al suo proprietario, questi avrà diritto ad un risarcimento non quantificabile in base ai criteri utilizzati per calcolare l'indennità di esproprio, ma da determinarsi in ragione del valore di mercato del bene.

✚ Quest'istituto di creazione giurisprudenziale è stato definitivamente archiviato a seguito dell'intervento della Corte di Giustizia dei diritti dell'Uomo, la quale lo ha dichiarato non conforme alla CEDU (Carta europea dei diritti dell'uomo), nonché dai successivi interventi della nostra Corte Costituzionale.

AZIONI A DIFESA DELLA PROPRIETÀ'

- Rimedi giudiziari attraverso cui il proprietario, ingiustamente privato della possibilità di utilizzare la cosa, o comunque turbato nel godimento di essa, può recuperare il pieno e tranquillo godimento della cosa stessa.
- **Azione di rivendicazione (art. 948):** azione mediante cui il proprietario mira recuperare il bene oggetto del suo diritto, che risulta essere ingiustamente (cioè senza titolo) posseduto o detenuto da un altro soggetto, previo riconoscimento della sua proprietà. Se, nel corso del processo, il convenuto perde la disponibilità di tale res, questi può essere tenuto a recuperarla a proprie spese ed a restituirla al proprietario, oppure a corrisponderne al proprietario medesimo il valore, oltre a risarcirgli il danno.
- ✚ **Prova della proprietà:** il profilo più significativo della disciplina dell'azione di rivendica è costituito dall'onere della prova, che, con riferimento a detta azione, risulta essere particolarmente gravoso per l'attore (non a caso, si parla di *probatio diabolica*). Tale onere non può infatti considerarsi assolto se il proprietario che agisce in rivendica dimostra di avere acquistato il bene a titolo derivativo da un precedente titolare: egli deve infatti provare anche l'acquisto del suo dante causa, dell'autore del suo dante causa, e così via all'infinito. Per ottenere una sentenza favorevole, l'attore in rivendica deve dunque provare di avere acquistato il **bene a titolo originario**, per usucapione (ordinaria o abbreviata) o mediante la regola possesso vale titolo.

- ✚ L'azione di rivendica non è soggetta a prescrizione.
- **Azione negatoria (art. 949):** azione che il proprietario propone – temendo un pregiudizio - per far accertare l'inesistenza, sul proprio bene, di diritti reali in capo a terzi. Attraverso detta azione, il proprietario può inoltre chiedere che cessino le eventuali molestie (così definendosi i comportamenti che il convenuto pone in essere affermandosi titolare del diritto di cui l'attore vuole far accertare l'inesistenza) e che il convenuto medesimo venga condannato al risarcimento dell'eventuale danno.
- ✚ **Onere della prova:** il proprietario che agisce in negatoria deve provare esclusivamente l'esistenza del suo diritto di proprietà, non anche l'inesistenza del diritto del convenuto. L'onere della prova che grava sull'attore in negatoria è meno pesante rispetto a quello che caratterizza l'azione di rivendica, giacché il proprietario lo assolve anche soltanto provando il proprio acquisto a titolo derivativo.
- **Azione di regolamento di confini (art. 950 c.c.) e azione di apposizione di termini (art. 951):** L'azione di regolamento di confini presuppone una situazione di incertezza in ordine all'esatta individuazione del confine tra due fondi: il proprietario di uno dei suddetti fondi può allora chiedere che il confine medesimo venga determinato dal giudice. La prova dell'esatta ubicazione della linea di confine può essere data con ogni mezzo; in mancanza, il giudice decide in base alle risultanze delle mappe catastali.

L'azione di apposizione di termini, invece, viene esperita quando, non essendo in discussione l'esatta ubicazione del confine, mancano o risultano irriconoscibili gli elementi materiali (siepi, staccionate) che lo determinano. In tal caso, ciascuno tra i proprietari dei fondi in questione può esigere che i termini che segnano il confine vengano apposti a spese comuni.

DIRITTI REALI DI GODIMENTO

USUFRUTTO

- ✚ **Definizione (artt. 981 – 982):** L'usufrutto attribuisce al titolare il diritto di godere di un bene altrui, e di trarre dalla cosa ogni utilità che questa può dare, e di percepire i frutti, sia naturali che civili, prodotti da tale *res*. L'usufruttuario non può però modificare la destinazione economica del bene oggetto del suo diritto.

- ✚ **Modi di acquisto dell'usufrutto (art. 978):** l'usufrutto può essere acquistato per contratto, per testamento, per usucapione, o in forza di legge (es., usufrutto legale dei genitori sui beni del figlio minorenni).

- ✚ **Durata dell'usufrutto (art. 979):** la durata massima dell'usufrutto non può eccedere la vita dell'usufruttuario; se è costituito a favore di una persona giuridica, non può avere durata superiore a 30 anni.

- ✚ **Obblighi dell'usufruttuario:** comportarsi secondo diligenza; provvedere alla manutenzione ordinaria della *res*; restituire la cosa al proprietario alla scadenza dell'usufrutto.

- ✚ **Estinzione dell'usufrutto:** prescrizione ventennale; consolidazione; scadenza del termine o morte dell'usufruttuario; distruzione della cosa; rinuncia del titolare; decadenza dovuta ad abusi dell'usufruttuario.

- ✚ **Quasi usufrutto (art. 995):** quando l'usufrutto ha ad oggetto cose consumabili, l'usufruttuario può servirsene secondo la loro destinazione economica, ma alla scadenza deve corrisponderne al proprietario il valore secondo la stima convenuta. Se la stima manca, l'usufruttuario è tenuto a versare il valore che i beni in

questione hanno alla scadenza dell'usufrutto, o a restituire un identico quantitativo di dette res, di qualità pari a quelle ricevute in godimento.

SERVITU' PREDIALI

✚ **Definizione (art. 1027):** la servitù consiste in un peso imposto su un fondo (detto servente) per l'utilità di un altro fondo (detto dominante). La servitù presuppone un rapporto tra i fondi, non tra i proprietari dei medesimi: il peso imposto sul fondo servente (che si traduce in una compressione del diritto di proprietà sul medesimo) deve arrecare un vantaggio (ovvero un'utilità) obiettivamente riferibile al fondo dominante. Ai sensi dell'art. **1028 c.c.**, detta utilità può consistere anche nella maggiore comodità o amenità del fondo dominante.

✚ Posto che la servitù attribuisce un'utilità obiettivamente riferibile al fondo dominante, del vantaggio che essa determina deve potersi giovare chiunque ottenga la proprietà di tale fondo, e non solamente il soggetto che si trova ad essere proprietario del medesimo in un determinato momento storico. Allorquando infatti, dalla stipulazione tra i titolari di due fondi, uno di essi ottiene il diritto di svolgere sull'altro fondo un'attività che determina un vantaggio esclusivamente riferibile alla sua persona, tale diritto non può essere definito una servitù prediale - e non è pertanto caratterizzato dai connotati tipici dei diritti reali (assolutezza e inerenza) - , ma si qualifica come una servitù irregolare, e cioè come un diritto personale di godimento non opponibile ai terzi. (Esempi: il diritto di Tizio, titolare del fondo A, di transitare sul fondo B per raggiungere più comodamente la pubblica via è certamente una servitù prediale, perché di tale diritto può giovare chiunque acquisiti la proprietà del fondo A. Ma se invece Caio – titolare del fondo B – concede a Tizio di recarsi a giocare a tennis sul campo situato nel medesimo fondo B, il diritto di Tizio non può

qualificarsi come servitù prediale, giacché di quel diritto può giovare solo Tizio, e non anche un altro ipotetico titolare del fondo A, che non condivide la passione di Tizio per il gioco del tennis)

✚ **Contenuto della servitù:** Art. 1030 c.c.: Il peso che grava sul fondo servente si traduce nel fatto che il proprietario di tale fondo si trova o nella condizione di dover sopportare lo svolgimento sul fondo medesimo di una determinata attività da parte del titolare del fondo dominante (servitù positive), o in quella di non poter svolgere sullo stesso fondo un'attività che normalmente avrebbe diritto di porre in essere (servitù negative). L'esistenza della servitù non impone invece, almeno di regola, al titolare del fondo servente di tenere una determinata condotta nell'interesse del titolare del fondo dominante (*servitus in faciendo consistere nequit*)

✚ *Nemini res sua servit.*: Presupposto indefettibile per la costituzione della servitù è che i due fondi (dominante e servente) siano di proprietà di soggetti diversi. Non avrebbe senso, infatti, la costituzione di servitù su fondo proprio.

✚ **Classificazione delle servitù:**

- continue e discontinue: le servitù discontinue possono essere esercitate attraverso un'attività posta in essere sul fondo servente dal titolare del fondo dominante (es., servitù di passaggio); le servitù continue sono quelle che vengono esercitate senza che sia necessario il compimento di una simile attività (es., servitù negative)
- apparenti e non apparenti: le servitù apparenti sono quelle al cui esercizio sono destinate opere visibili (es. servitù di acquedotto); le servitù non apparenti sono quelle al cui esercizio non sono destinate opere visibili (es. servitù negative)

✚ **Modi di costituzione delle servitù (art. 1031 c.c.):** servitù coattive e volontarie.

- **Servitù volontarie:** costituite mediante contratto o testamento.
- **Servitù coattive:** quando un fondo si trova in condizioni che potrebbero pregiudicarne l'adeguata utilizzazione (non ha prese d'acqua; si tratta di un fondo intercluso), il proprietario può ottenere che sul fondo vicino si costituisca una servitù, anche contro la volontà del titolare di quest'ultimo, che però ha diritto a vedersi riconosciuta un'indennità che lo ristori del peso impostogli. Le servitù coattive previste dal legislatore sono:

- 1) passaggio coattivo;
- 2) acquedotto coattivo;
- 3) elettrodotto coattivo e passaggio coattivo di teleferiche;
- 4) appoggio e infissione di chiusa;

In queste ipotesi, la sola previsione legale non determina automaticamente la nascita della servitù. Perché il diritto venga concretamente in essere, è necessaria la stipula di un contratto tra i proprietari dei fondi *de quibus*. Qualora i soggetti in questione non riescano a pervenire ad un accordo, la servitù viene costituita attraverso una sentenza costitutiva del Giudice, il quale determina anche le modalità di esercizio della servitù nonché l'ammontare dell'indennizzo.

✚ **Servitù apparenti:** usucapione e destinazione del padre di famiglia.

- **Destinazione del padre di famiglia:** quando il titolare di due fondi, posti uno a servizio dell'altro, decide di alienare i medesimi fondi a due diversi acquirenti, il rapporto di mero servizio che esisteva tra i medesimi fondi fintantoché questi appartenevano allo stesso proprietario si trasforma in una vera e propria servitù

prediale. (es.: Tizio, proprietario dei fondi A e B, colloca sul fondo A un pozzo che fornisce acqua anche al fondo B. Nel momento in cui Tizio decide di alienare il fondo B a Caio e il Fondo A a Sempronio, si crea una servitù sul fondo A a favore del fondo B).

✚ **Modo di esercizio della servitù:** in genere, è il titolo costitutivo della servitù (contratto o sentenza) a stabilire le modalità attraverso cui la servitù può essere esercitata; in mancanza, operano una serie di principi stabiliti dal legislatore. In particolare, si segnala il disposto degli artt. 1065 (la servitù deve essere esercitata col minor aggravio del fondo servente) e 1067 (il proprietario del fondo dominante non può fare innovazioni che aggravino la condizione del fondo servente; il proprietario del fondo servente non può diminuire o rendere più incomodo l'esercizio della servitù).

✚ **Azione a difesa della servitù: azione confessoria.**

✚ **Estinzione della servitù:** prescrizione ventennale; consolidazione; rinuncia del titolare.

SUPERFICIE

✚ Il diritto di superficie viene definito come il diritto in capo ad un soggetto (superficiario) di elevare una costruzione su fondo altrui e di mantenerne la proprietà (art. 952 c.c.). Di fatto, l'esistenza del diritto di superficie sterilizza l'operatività del principio dell'accessione, in forza del quale (come già illustrato) il proprietario del fondo è proprietario di ogni costruzione, piantagione od opera connessa al fondo.

- ✚ Si riscontra la costituzione del diritto di superficie anche nell'ipotesi in cui il proprietario di una costruzione alieni la proprietà della stessa, riservandosi però la titolarità dell'area su cui la costruzione medesima sorge.
 - ✚ Il diritto di superficie è frequentemente costituito a tempo determinato: una volta scaduto il relativo termine finale, la superficie si estingue e la costruzione viene acquistata in proprietà dal titolare del fondo (ad es., il Comune X, proprietario di un'area, attribuisce gratuitamente all'imprenditore edile Caio il diritto di superficie su quel fondo, affinché Caio possa realizzarvi una determinata opera. Dell'opera così realizzata, Caio conserva la proprietà per 99 anni – tale infatti è la durata del diritto di superficie -: alla scadenza del termine, però, la superficie si estingue e l'opera diventa di proprietà del Comune concedente).
 - ✚ Il diritto di superficie si può estinguere (oltre che per scadenza del termine) per le seguenti cause:
 - 1) perimento del suolo;
 - 2) prescrizione ventennale;
 - 3) consolidazione;
 - 4) rinuncia del superficario.
- Per la **trattazione degli altri diritti reali di godimento – USO E ABITAZIONE, ENFITEUSI** – si rinvia ai paragrafi del manuale dedicati ai medesimi.