

Andrea M. Garofalo
agarofalo@units.it



Istituzioni di diritto privato 2 – II LEZIONE

I beni e la proprietà

Istituzioni di diritto privato 2
II LEZIONE

Andrea Maria Garofalo

III Libro del codice civile

- Beni e diritti sui beni (diritti reali)

Diritti reali

- Necessità di:
 - Evitare i conflitti per l'appropriazione dei beni
 - Disciplinare le forme di appartenenza



Diritti reali

- Diritti reali (azioni *in rem*) / diritti di credito (azioni *in personam*) = diritti assoluti / diritti relativi



Diritti reali

- Diritti reali (azioni *in rem*) / diritti di credito (azioni *in personam*) = diritti assoluti / diritti relativi
- Diritti reali →
 - la soddisfazione è assicurata dal potere su un bene
 - seguono il modello del diritto assoluto (realizzare l'interesse e respingere l'ingerenza dei terzi)



Diritti reali

- Diritti reali (azioni *in rem*) / diritti di credito (azioni *in personam*) = diritti assoluti / diritti relativi
- Diritti personali →
 - per la soddisfazione è necessaria la collaborazione del creditore
 - seguono il modello del diritto relativo (si pretende un comportamento altrui)



Diritti reali

- Diritti reali (azioni *in rem*) / diritti di credito (azioni *in personam*) = diritti assoluti / diritti relativi
- Diritti reali → la soddisfazione è assicurata dal potere su un bene
- Diritti di credito → per la soddisfazione è necessaria la collaborazione del creditore



Diritti reali

- Diritti reali (azioni *in rem*) / diritti di credito (azioni *in personam*)
- Proprietà
- Diritti reali limitati
 - di godimento (III Libro)
 - di garanzia (VI Libro)



Diritti reali

- Diritti reali (azioni *in rem*) / diritti di credito (azioni *in personam*)
- Diritti reali
 - inerenza rispetto alla cosa
 - tipicità



Diritti reali

- Diritti reali (azioni *in rem*) / diritti di credito (azioni *in personam*)
- Diritti reali limitati
 - ampiezza minore (ed elasticità della proprietà)
 - prescrizione (non per proprietà; diverso tema è quello dell'usucapione)



Beni

- Art. 810: Sono beni le cose che possono formare oggetto di diritti
- Cosa
- Oggetto di diritti



Beni: cose...

- Cosa
 - parte dello spazio, della realtà materiale, percepibile con i sensi
 - anche le energie naturali con valore econ. (art. 814)
- A cosa serve?
 - si escludono le condotte umane (→ credito)
 - si escludono gli attributi della persona (→ diritti della personalità)



Beni: cose...

- Parentesi: beni immateriali
 - opere dell'ingegno e invenzioni industriali
 - rinvio...
 - le loro forme di tutela sono simili a quelle fornite dai diritti sui beni materiali:
 - Diritti assoluti
 - Godimento diretto e utilizzazione esclusiva
 - Potere giuridico di respingere le ingerenze dei terzi



Beni: ... oggetto di diritti

- Oggetto di diritti
 - Cose utili
 - Cose appropriabili
- A cosa serve?
 - si escludono le *res communes* a tutti (aria, luce...) [salvo non vi sia possibilità di escludere dal godimento] = *extra commercium*
 - attenzione! sono beni le *res nullius*, che semplicemente non sono di nessuno (non sono *ancora* di nessuno)
 - beni mobili abbandonati dall'ultimo proprietario



Distinzioni tra i beni

- Caratteristiche intrinseche che giustificano diversità di regime giuridico
- Studiamo le varie classificazioni (noioso, ma utile)



Beni pubblici

- Beni pubblici → beni dello Stato e degli enti pubblici



Beni pubblici: 3 categorie

- Beni del demanio dello Stato, di Regioni, Province e Comuni
 - Beni del demanio naturale = demanio necessario (sono beni che non possono che essere demaniali, per la loro funzione o destinazione)
 - Lido del mare, spiagge, rade, porti



Beni pubblici: 3 categorie

- Beni del demanio dello Stato, di Regioni, Province e Comuni
 - Beni del demanio naturale = demanio necessario (sono beni che non possono che essere demaniali, per la loro funzione o destinazione)
 - Corsi d'acqua e laghi



Beni pubblici: 3 categorie

- Beni del demanio dello Stato, di Regioni, Province e Comuni
 - Beni del demanio naturale = demanio necessario (sono beni che non possono che essere demaniali, per la loro funzione o destinazione)
 - Opere destinate alla difesa nazionale (come aeroporti e porti militari...)



Beni pubblici: 3 categorie

- Beni del demanio dello Stato, di Regioni, Province e Comuni
 - Beni del demanio accidentale (sono beni che possono non essere demaniali, ma se appartengono a tali enti pubblici diventano di per sé demaniali)
 - Rete stradale e autostradale, rete ferroviaria, aeroporti civili, acquedotti...



Beni pubblici: 3 categorie

- Beni del demanio dello Stato, di Regioni, Province e Comuni
 - Beni del demanio accidentale (sono beni che possono non essere demaniali, ma se appartengono a tali enti pubblici diventano di per sé demaniali)
 - Demanio culturale: immobili di interesse storico archeologico e artistico e raccolte dei musei, pinacoteche, archivi, biblioteche



Beni pubblici: 3 categorie

- Disciplina demaniale
 - Non alienabili (no. proprietà, diritti reali o possesso di privati)
 - Facoltà di concedere diritti di utilizzazione esclusiva verso corrispettivo (direttiva Bolkenstein)
 - Provvedimento di sdemanializzazione



Beni pubblici: 3 categorie

- Patrimonio degli enti pubblici: patrimonio indisponibile
 - Foreste
 - Miniere cave e torbiere
 - Cose d'interesse storico archeologico artistico nel sottosuolo
 - Dotazione del Presidente della Repubblica



Beni pubblici: 3 categorie

- Patrimonio degli enti pubblici: patrimonio indisponibile
 - Caserme, armamenti, aeromobili militari, navi da guerra
 - Edifici dove c'è la sede di uffici pubblici
 - Beni destinati a pubblico servizio



Beni pubblici: 3 categorie

- Patrimonio degli enti pubblici: patrimonio disponibile
 - Tutti gli altri beni
 - Anche immobili che sono senza un proprietario (art. 827)
 - problema: come si rinuncia?
 - probabilmente con atto avente forma scritta (questione discussa dai pratici)



Beni pubblici: 3 categorie

- Disciplina patrimonio indisponibile
 - Possono essere sottratti al vincolo di destinazione solo nei casi e nei modi previsti per legge
 - Limitata alienabilità a favore dei privati
- Disciplina patrimonio disponibile
 - Quella ordinaria



Beni pubblici: 3 categorie

- Accanto a questo
 - Numerose modifiche alla disciplina tradizionale del codice civile (leggi speciali)
 - Studiate quanto trovate nel Manuale (per il resto, la materia pertiene al diritto amministrativo)

Beni mobili e immobili

- Immobili
 - per natura: suolo e cose incorporate
 - per legge: mulini, bagni, edifici galleggianti saldamente e permanentemente assicurati alla riva



Beni mobili e immobili

- Immobili
 - per natura: suolo e cose incorporate
 - per legge: mulini, bagni, edifici galleggianti saldamente e permanentemente assicurati alla riva
- Mobili
 - altri beni
 - anche le energie naturali con valore economico



Beni mobili e immobili

- Rilevanza:
 - Catasto dei terreni e dei fabbricati
 - Forma e pubblicità della circolazione giuridica
 - Diritti di cui possono essere oggetto



Beni mobili registrati

- Sono mobili
- Seguono in parte la disciplina degli immobili
- Quali sono?
 - Beni di valore, ma mobili; indicazione tipica
 - Autoveicoli, navi, aeromobili



Beni mobili registrati

- Disciplina
 - Residualmente, dei mobili
 - Come gli immobili
 - Atti che hanno l'effetto di trasferire la proprietà o costituire un diritto reale minore = da trascrivere (art. 2683 ss.) → beni *registrati* (vari *registri*)
 - Sì ipoteca (art. 2810)
 - Forma dei contratti traslativi?
 - Forma scritta solo per navi e aeromobili
 - No requisito di forma per automobili



Cose specifiche e generiche

- Specifiche
 - cose determinate nella loro individualità
- Generiche
 - cose determinate in base all'appartenenza a un genere e alla loro quantità



Cose specifiche e generiche

- Rilevanza:
 - Adempimento dell'obbligazione (art. 1178 c.c.: il debitore deve prestare cose di qualità non inferiore alla media)
 - Trasferimento della proprietà, individuazione (art. 1378 c.c.: la proprietà si trasmette con l'individuazione fatta d'accordo tra le parti o nei modi da essi stabiliti)
 - Attenzione → *genus limitatum* e rischio (*genus... perit*)



Cose fungibili e infungibili

- Fungibili
 - cosa sostituibile da un'altra equivalente
- Infungibili
 - cosa non sostituibile da un'altra (non ce ne sono di equivalenti)



Cose fungibili e infungibili

- Fungibili
 - → generiche, anche dopo individuazione
- Infungibili
 - → specifiche, salvo fungibilità soggettiva



Cose fungibili e infungibili

- Rilevanza:
 - Contratti con obbligazione di restituire
 - Comodato (art. 1803: Il comodato è il contratto col quale una parte consegna all'altra una cosa mobile o immobile, affinché se ne serva per un tempo o per un uso determinato, con l'obbligo di restituire la stessa cosa ricevuta)
 - Deposito (art. 1766: Il deposito è il contratto col quale una parte riceve dall'altra una cosa mobile con l'obbligo di custodirla e di restituirla in natura)



Cose fungibili e infungibili

- Rilevanza:
 - Contratti con obbligazione di restituire
 - Mutuo (art. 1813: Il mutuo è il contratto col quale una parte consegna all'altra una determinata quantità di danaro o di altre cose fungibili e l'altra si obbliga a restituire altrettante cose della stessa specie e qualità)
 - Deposito irregolare (art. 1782: Se il deposito ha per oggetto una quantità di danaro o di altre cose fungibili, con facoltà per il depositario di servirsene, questi ne acquista la proprietà ed è tenuto a restituirne altrettante della stessa specie e qualità)



Cose consumabili e inconsumabili

- Consumabili
 - godimento avviene tramite distruzione o trasformazione
- Inconsumabili
 - utilizzazioni protratte (anche se deterioramento)



Cose consumabili e inconsumabili

- Rilevanza:
 - Usufrutto e quasi-usufrutto
 - art. 995:



Cose divisibili e indivisibili

- **Divisibili**
 - possono ridursi in frazioni che mantengono la propria destinazione economica
- **Indivisibili**
 - il contrario
 - anche indivisibilità per legge o per volontà parti (artt. 722, 727, 1316)



Cose divisibili e indivisibili

- **Rilevanza:**
 - Adempimento obbligazione (artt. 1314 ss.)
 - Divisione (art. 720)
 - Assegnazione + conguagli
 - Vendita e divisione denaro



Cose presenti e future

- Presenti
 - esistono già nella loro individualità
- Future
 - non esistono ancora nella loro individualità (anche frutti non ancora separati)



Cose presenti e future

- Rilevanza:
 - Atti aventi ad oggetto cose future
 - validi (v. artt. 1346 e 1348)
 - salvo divieti (v. donazione di cose future)
 - producono pieni effetti da quando la cosa viene a esistenza
 - Attenzione: distinzione tra
 - *emptio rei speratae*...
 - ... ed *emptio spei* (art. 1472)



Pertinenze

- Pertinenza → accessorietà economico-giuridica
- = cosa destinata in modo durevole a servizio o ornamento di un'altra cosa (art. 817)



Pertinenza

- Disciplina
- Come si acquista la natura di pertinenza? (art. 817)
 - Destinazione durevole
 - Da parte del proprietario / del titolare di un diritto reale sulla cosa principale (+ con disponibilità giuridica, a qualunque titolo, dell'altra cosa)



Pertinenza

- Disciplina
- Che effetto ha?
 - Atti relativi a cosa principale comprendono anche la pertinenza
 - se non diversamente disposto (art. 818 comma 1)
 - la pertinenza può viaggiare da sola (art. 818 comma 2)



Pertinenza

- Disciplina
- Che effetto ha?
 - Non pregiudica i diritti già esistenti sulla cosa adibita a pertinenza
 - si possono opporre questi diritti ai terzi di buona fede solo se risultati da scrittura avente data certa anteriore, se cosa principale è immobile o mobile registrato (art. 819)



Universalità di mobili

- Pluralità di cose mobili con un unico proprietario e una destinazione unitaria (art. 816) → legame economico-giuridico tra le cose
- Regime giuridico
 - si può disporre con unico atto di tutto (ma anche con singoli atti delle singole cose)
 - seguono regime simile a quello immobili per alcuni profili (artt. 1153, 1160, 1170)



Universalità di fatto e di diritto

- Universalità di diritto
 - Complesso di rapporti (non di beni), attivi e passivi, considerati unitariamente dalla legge a certi fini
 - azienda (art. 2555)
 - eredità
- Attenzione
 - Difficile considerarli “beni”
 - C'è una unificazione: vendita eredità, cessione azienda



Frutti

- Beni prodotti da altri beni
- Frutti naturali
 - direttamente dal bene fruttifero
 - parti animali, minerali estratti, prodotti agricoli
- Frutti civili
 - a titolo di corrispettivo dal godimento di un bene
 - canone, interessi



Frutti

- Disciplina
- Frutti naturali
 - spettano al proprietario del bene o a chi è titolare di un diritto che gli permette di farli propri (usufrutto...)
Si acquistano con separazione (prima: cose future)
- Frutti civili
 - si acquistano giorno per giorno, anche se ci sono scadenze periodiche per corrisponderli



Proprietà

- Esempio principale dei diritti reali, a loro volta esempio tipico dei diritti assoluti
- Art. 832: diritto di godere e disporre delle cose...
 - in modo pieno ed esclusivo
 - ma entro i limiti e con gli obblighi previsti dall'ordinamento



Proprietà

- Art. 832: diritto di godere e disporre delle cose...
 - in modo pieno ed esclusivo
 - concezione liberale e individualistica
 - ma entro i limiti e con gli obblighi previsti dall'ordinamento
 - concezione solidaristica moderna
 - v. anche art. 42, comma 2, Cost.: proprietà riconosciuta e garantita (non può essere soppressa per legge), ma la legge deve
 - renderla accessibile a tutti
 - assicurarne la **funzione sociale**



Proprietà

- Manifestazioni più salienti della concezione solidaristica:
 - espropriazione per pubblica utilità (oggi, peraltro, con indennizzo molto più elevato di un tempo, anche per effetto delle norme europee)
 - vari statuti della proprietà → dalla *proprietà* alle *proprietà*
 - v. beni ambientali
 - v. beni culturali
 - v. suolo edificabile



Proprietà: contenuto

- **Facoltà (!) di godimento**
 - Possibilità di trarre utilità (materialmente), sia direttamente sia indirettamente
- **Potere (!) di disposizione**
 - Possibilità giuridica di incidere sulla titolarità o sulla pienezza del diritto (tramite atti giuridici)



Proprietà: esercizio

- **Pieno**
 - Ogni forma di godimento non esclusa (ma ormai vi è un numero molto elevato di limiti)
 - Conformazione del diritto di proprietà → non equivale a espropriazione (v. Corte costituzionale)
- **Esclusivo**
 - Potere di respingere le ingerenze materiali o giuridiche dei terzi
 - Art. 841: il fondo (se proprietà immobiliare) può essere chiuso (ma v. artt. 842 s.)
 - Art. 949: azione negatoria



Proprietà: limiti

- **Temporal**
 - No proprietà a termine (non favorirebbe nessuno)
 - Attenzione però alla proprietà superficaria
- **Spaziali**
 - Confine orizzontale del fondo (se è proprietà immobiliare)
 - Confine verticale del fondo (sempre per proprietà immobiliare)
 - Tradizionalmente: fino alle stelle e agli inferi
 - Oggi: nei limiti dell'interesse a escludere (art. 840)

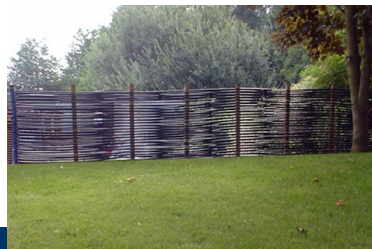


Proprietà fondiaria

- Limiti nell'interesse pubblico
- Facoltà di edificare limitata
 - Vi sono varie fondi che individuano *quali costruzioni* si possono compiere (leggi statuali e regionali, strumenti urbanistici anche comunali come il p.r.g., i piani di lottizzazione...)
 - Per costruire poi serve munirsi di un permesso di costruire (un tempo: concessione edilizia)
 - Verifica di conformità agli strumenti urbanistici
 - Pagamento di un contributo di costruzione
 - Se assente: sanzioni penali, amministrative + effetti civili

Proprietà fondiaria

- Limiti nell'interesse privato
- In generale (per ogni proprietà) → **ABUSO DEL DIRITTO**
 - Non si può esercitare la proprietà compiendo atti che abbiano come unico scopo quello di recare molestia o nuocere ad altri



Proprietà fondiaria

- Limiti nell'interesse privato
- In generale (per ogni proprietà) → ABUSO DEL DIRITTO
 - Non si può esercitare la proprietà compiendo atti che abbiano come unico scopo quello di recare molestia o nuocere ad altri
 - Visione moderna del sistema giuridico (qui: epifenomeno)
 - Nel diritto di proprietà è inteso in modo molto restrittivo l'abuso (basta un minimo vantaggio del proprietario); diverso nei diritti di credito e potestativi)

Proprietà fondiaria

- Limiti nell'interesse privato
- IMMISSIONI
 - Propagazioni di fumo, calore, esalazioni, scuotimenti e simili dal fondo del vicino

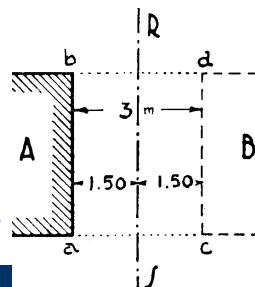


Proprietà fondiaria

- Limiti nell'interesse privato
- IMMISSIONI
 - Propagazioni di fumo, calore, esalazioni, scuotimenti e simili dal fondo del vicino
 - Possono essere impedito se superano la normale tollerabilità
 - Limite elastico: v. condizione dei luoghi, esigenze produzione ed esigenza proprietà, uso preesistente
 - Sanzione: cessazione; adozione accorgimenti tecnici; indennizzo a fronte della prosecuzione (attenzione: il termine indennizzo non è casuale!)

Proprietà fondiaria

- Limiti nell'interesse privato
- DISTANZA TRA LE COSTRUZIONI
 - Evitare di costruire troppo vicino, per ragioni di ragionevole e razionale sfruttamento del suolo
 - Norma fondamentale: art. 873 → 3 m



- Principio di prevenzione
- Regolamenti comunali possono aumentare (art. 872, comma 2: risarcimento + riduzione in pristino per violazione di norme su edilizia se sono norme degli artt. 873 ss. o richiamate da queste)

Proprietà fondiaria

- Limiti nell'interesse privato
- LUCI E VEDUTE
 - Vedute: permettono di affacciarsi e guardare di fronte obliquamente o lateralmente (art. 900)
 - Devono rispettare certe distanze: 1,5 m se dirette; 0,75 m se oblique o laterali



Proprietà fondiaria

- Limiti nell'interesse privato
- LUCI E VEDUTE
 - Vedute: permettono di affacciarsi e guardare di fronte obliquamente o lateralmente (art. 900)
 - Devono rispettare certe distanze: 1,5 m se dirette; 0,75 m se oblique o laterali
 - Luci: non permettono di affacciarsi, ma danno passaggio a luce o aria (art. 900)s
 - Devono presentare requisiti strutturali (art. 901), a tutela del vicino
 - Non richiedono il rispetto di distanze

