

Diritto Privato – I beni

- I concetti di « bene » e di « cosa » sono spesso confusi o adoperati come sinonimi. In realtà, si tratta di concetti ben diversi.
- « Cosa » è una parte di materia (non importa se allo stato solido, liquido o gassoso). Peraltro non ogni cosa è un «bene»: tale è solo la cosa che possa essere fonte di utilità e oggetto di appropriazione.
- Quindi non sono « beni »:
 - a) né le cose dalle quali non si è in grado, allo stato, di trarre vantaggio alcuno;
 - b) né le c.d. res communes omnium, ossia le cose di cui tutti possono fruire, senza impedirne una pari fruizione da parte degli altri consociati.

Art. 810 C.C.: «Sono beni le cose che possono formare oggetto di diritti.»

- Beni materiali: le « cose » che possono essere oggetto di diritti reali si caratterizzano - oltre che per la loro suscettibilità di valutazione economica - per la loro corporeità o, quanto meno, per la loro idoneità ad essere percepite con i sensi o con strumenti materiali
- Beni immateriali (diritti, strumenti finanziari, dati personali, banche dati, opere dell'ingegno, ditta, insegna, marchi, know-how)

Diritto Privato – I beni

Art. 812 C.C.: «Sono beni immobili il suolo, le sorgenti e i corsi d'acqua, gli alberi, gli edifici e le altre costruzioni, anche se unite al suolo a scopo transitorio, e in genere tutto ciò che naturalmente o artificialmente è incorporato al suolo.

Sono reputati immobili i mulini, i bagni e gli altri edifici galleggianti quando sono saldamente assicurati alla riva o all'alveo e sono destinati ad esserlo in modo permanente per la loro utilizzazione.

Sono mobili tutti gli altri beni.»

- Beni immobili: le « cose » che possono essere oggetto di diritti reali si caratterizzano - oltre che per la loro suscettibilità di valutazione economica - per la loro corporeità o, quanto meno, per la loro idoneità ad essere percepite con i sensi o con strumenti materiali
- Beni mobili (diritti, strumenti finanziari, dati personali, banche dati, opere dell'ingegno, ditta, insegna, marchi, know-how)

Diritto Privato – I beni

- Beni mobili e immobili:
- esiste per gli immobili (non per i mobili) una speciale organizzazione pubblica per l'accertamento e la documentazione della loro consistenza: il catasto, tenuto dagli uffici tecnici erariali e formato da un complesso di mappe che descrivono tutti gli immobili rustici e urbani;
- la circolazione degli immobili richiede formalità più rigorose di quelle previste per i mobili; e soprattutto è soggetta a un regime di pubblicità che permette di seguire i loro trasferimenti e le altre principali modifiche delle situazioni giuridiche che li riguardano (è il meccanismo della trascrizione nei pubblici registri immobiliari);
- un bene mobile, al contrario del bene immobile, può non appartenere a nessun proprietario (gli immobili che non risultano proprietà di nessuno sono dello Stato: art. 827 C.C.)

Diritto Privato – I beni

- Beni mobili registrati:

Art. 815 C.C.: «I beni mobili iscritti in pubblici registri sono soggetti alle disposizioni che li riguardano e, in mancanza, alle disposizioni relative ai beni mobili.»

Le vicende come il trasferimento di proprietà, la costituzione la costituzione di ipoteca ecc. relative a talune categorie di beni – appunto i c.d. beni registrati - sono oggetto di iscrizione in registri pubblici, che chiunque può liberamente consultare.

Diritto Privato – I beni

- Universalità di mobili:

Art. 816 C.C.: «È considerata universalità di mobili la pluralità di cose che appartengono alla stessa persona e hanno una destinazione unitaria.

Le singole cose componenti l'universalità possono formare oggetto di separati atti e rapporti giuridici.»

È possibile disporre del complesso unitario (venderlo, locarlo, imprestarlo) con un unico atto; ma è possibile anche disporre frazionatamente, con atti diversi, dei singoli beni che lo compongono (art. 816, c. 2).

Diritto Privato – I beni

- Beni fungibili: sono quei beni sono individuati con esclusivo riferimento alla loro appartenenza ad un determinato genere (ad es., denaro, titoli di Stato, ecc.): essi possono essere sostituiti indifferentemente con altri bene dello stesso genere;
- Beni infungibili: sono quei beni individuati nella loro specifica identità (opera d'arte).

La fungibilità o infungibilità dipende, anzitutto, dalla natura dei beni, ma può anche derivare dalla volontà delle parti

Diritto Privato – I beni

Anche la distinzione fra beni fungibili e beni infungibili è importante, perché le due categorie sono sottoposte ad una disciplina parzialmente diversificata.

- Ad es. per trasmettere dal venditore all'acquirente la proprietà di un bene infungibile è sufficiente che le parti raggiungano un accordo al riguardo. Invece per il trasferimento della proprietà di una determinata quantità di beni fungibili occorre altresì la separazione (o specificazione), la quale consiste nella numerazione, nella pesatura o nella misura della parte dovuta.
- « genus numquam perit »

Diritto Privato – I beni

- Beni consumabili: sono i beni che si esauriscono immediatamente con l'uso. Non possono arrecare utilità all'uomo senza perdere la loro individualità (per es., il cibo, una bevanda, il carburante per auto, ecc.), ovvero senza che il soggetto se ne privi (per es., il danaro);
- Beni inconsumabili: sono quei beni suscettibili di plurime utilizzazioni senza essere distrutti nella loro consistenza (ad es., un fondo rustico, un edificio, ecc.), ancorché si deteriorino con l'uso (ad es., un vestito, un'autovettura, ecc.) (c.d. « beni deteriorabili »).

Diritto Privato – I beni

Anche la distinzione tra beni consumabili e beni inconsumabili ha notevole importanza pratica.

- Così, ad es., l'« usufrutto » non è concepibile rispetto ai beni consumabili. Rispetto a tali beni è, invece, configurabile un rapporto diverso: il « quasi-usufrutto » (art. 995 C.C.). Per i beni deteriorabili rimane la disciplina propria dell'usufrutto: l'usufruttuario è tenuto a restituirli nello stato in cui si trovano (art. 996 C.C.).

Diritto Privato – I beni

- Distinzione tra comodato e mutuo. Il comodato è un contratto con il quale si consegna ad una persona una cosa a titolo gratuito, perché se ne serva con l'obbligo di restituire la stessa cosa ricevuta (art. 1803 C.C.). Il comodato non è concepibile rispetto ai beni consumabili. A questi si addice la figura del mutuo (art. 1813 C.C.), in cui si ha l'obbligo di restituire non già la stessa cosa, ma la stessa quantità di beni dello stesso genere.

Diritto Privato – I beni

- Beni divisibili: sono i beni suscettibili di essere ridotti in parti omogenee senza che se ne alteri la destinazione economica;
- Beni indivisibili: sono quei beni che non rispondono a tale caratteristica, ovvero la suddivisione è materialmente o economicamente impossibile.

Diritto Privato – I beni

- Beni presenti: sono i beni già esistenti in natura. Solo questi possono formare oggetto di proprietà o di diritti reali;
- Beni futuri: sono quei beni quelli non ancora presenti in natura.

A proposito di negozi aventi ad oggetto beni futuri, bisogna tener ben distinte due situazioni diverse fra loro:

- chi acquista un bene futuro non voglia assumere alcun rischio (se il bene non viene ad esistenza nulla è dovuto)
- contratto aleatorio (le parti si affidano alla sorte: es. un soggetto acquista tutto ciò che si ricaverà dal getto della rete).

Diritto Privato – I beni

- I frutti sono beni prodotti da altri beni

Art. 820 C.C.: «Sono frutti naturali quelli che provengono direttamente dalla cosa, vi concorra o no l'opera dell'uomo, come i prodotti agricoli, la legna, i parti degli animali, i prodotti delle miniere, cave e torbiere.

Finché non avviene la separazione, i frutti formano parte della cosa. Si può tuttavia disporre di essi come di cosa mobile futura.

Sono frutti civili quelli che si ritraggono dalla cosa come corrispettivo del godimento che altri ne abbia. Tali sono gli interessi dei capitali, i canoni enfiteutici, le rendite vitalizie e ogni altra rendita, il corrispettivo delle locazioni.»

Diritto Privato – I beni

- Frutti naturali

Art. 821 C.C.: «I frutti naturali appartengono al proprietario della cosa che li produce, salvo che la loro proprietà sia attribuita ad altri. In quest'ultimo caso la proprietà si acquista con la separazione. Chi fa propri i frutti deve, nei limiti del loro valore, rimborsare colui che abbia fatto spese per la produzione e il raccolto. I frutti civili si acquistano giorno per giorno, in ragione della durata del diritto.»

Finché non avviene la separazione dal bene che li produce, i frutti naturali si dicono « pendenti »: essi formano parte della «cosa madre» (c.d. cosa fruttifera), non hanno ancora esistenza autonoma. Solo con la separazione i frutti naturali acquistano una loro distinta individualità (c.d. frutti « separati ») e divengono oggetto di un autonomo diritto di proprietà.

Diritto Privato – I beni

- Frutti civili

Art. 820, comma 3, C.C.: «Sono frutti civili quelli che si ritraggono dalla cosa come corrispettivo del godimento che altri ne abbia. Tali sono gli interessi dei capitali, i canoni enfiteutici, le rendite vitalizie e ogni altra rendita, il corrispettivo delle locazioni.»

Diritto Privato – I beni

- Pertinenze

Art. 817 C.C.: «Sono pertinenze le cose destinate in modo durevole a servizio o ad ornamento di un'altra cosa.

La destinazione può essere effettuata dal proprietario della cosa principale o da chi ha un diritto reale sulla medesima.»

- Per la costituzione del rapporto pertinenziale debbono concorrere:
 - a) un elemento oggettivo (rapporto di servizio o ornamento tra cosa accessoria e cosa principale);
 - b) un elemento soggettivo (volontà di effettuare la destinazione dell'una cosa a servizio od ornamento dell'altra). Il rapporto pertinenziale nasce di solito per iniziativa del proprietario della cosa principale.

Diritto Privato – I beni

- Pertinenze
 - Il vincolo di pertinenza può intercorrere fra immobile ed immobile, fra mobile ed immobile, fra mobile e mobile.
 - La destinazione di una cosa al servizio o all'ornamento dell'altra fa sì che l'una cosa abbia carattere accessorio rispetto all'altra, che assume posizione principale. Se manca il vincolo di accessorietà, non v'è figura della pertinenza
 - Il vincolo che sussiste tra le due cose dev'essere durevole

Art. 817, comma 2, C.C.: «La destinazione può essere effettuata dal proprietario della cosa principale o da chi ha un diritto reale sulla medesima.»

- Pertinenze

Art. 818 C.C.: «Gli atti e i rapporti giuridici che hanno per oggetto la cosa principale comprendono anche le pertinenze, se non è diversamente disposto.

Le pertinenze possono formare oggetto di separati atti o rapporti giuridici.

La cessazione della qualità di pertinenza non è opponibile ai terzi i quali abbiano anteriormente acquistato diritti sulla cosa principale.»

- Il proprietario è libero di trasferire la pertinenza insieme con la cosa principale; oppure l'una separatamente dall'altra. Se però trasferisce la cosa principale senza precisare che il trasferimento non comprende la pertinenza, anche questa s'intende trasferita. In altre parole: se si vuole trasferire la cosa principale senza pertinenza, bisogna dirlo esplicitamente (art. 818).

Diritto Privato – I beni

- Patrimonio

In senso giuridico, si chiama « patrimonio » il complesso dei rapporti attivi e passivi, suscettibili di valutazione economica, facenti capo ad un soggetto.

Nel patrimonio si comprendono non solo le cose materiali, ma anche i beni immateriali: del patrimonio di un soggetto fanno parte anche i crediti non ancora incassati. In secondo luogo, nel patrimonio si comprendono non solo gli elementi, ma anche gli elementi passivi, e cioè i debiti.

Art. 2740 C.C.: «Il debitore risponde dell'adempimento delle obbligazioni con tutti i suoi beni presenti e futuri.

Le limitazioni della responsabilità non sono ammesse se non nei casi stabiliti dalla legge.»

Diritto Privato – I beni

- Patrimonio
- Non è, di massima, concesso al singolo di staccare dei beni o dei rapporti giuridici dal proprio patrimonio per riservarli ad alcuni creditori, escludendo gli altri. Ciò può avvenire soltanto nei casi previsti dalla legge (art. 2740, comma 2, cod. civ.).

Art. 2740, comma 2, C.C.: «Le limitazioni della responsabilità non sono ammesse se non nei casi stabiliti dalla legge.»

- Ipotesi in cui la legge prevede o consente la separazione di taluni cespiti o categorie di cespiti dal restante patrimonio di un medesimo soggetto (c.d. « patrimonio separato »). Su tali cespiti possono agire in via esecutiva solo alcuni creditori.

Diritto Privato – I beni

- Beni pubblici e privati
- Questa distinzione si fonda su due criteri: il criterio (soggettivo), dell'appartenenza, e il criterio (oggettivo) della destinazione.
- I beni pubblici presentano due requisiti:
 - un requisito soggettivo (appartenere allo Stato o a un altro ente pubblico);
 - un requisito oggettivo (sono destinati a soddisfare interessi generali della collettività).
- I beni privati sono tutti gli altri: quelli che appartengono a privati; quelli che non sono vincolati a soddisfare interessi generali.

Diritto Privato – I beni

- Beni pubblici
- Di « beni pubblici si parla in due sensi:
 - a) beni appartenenti ad un ente pubblico (c.d. beni pubblici in senso soggettivo);
 - b) beni assoggettati ad un regime speciale, diverso dalla proprietà privata, per favorire il raggiungimento dei fini pubblici cui quei cespiti sono destinati (c.d. beni pubblici in senso oggettivo).
- Sono pubblici in senso oggettivo i beni demaniali ed i « beni del patrimonio indisponibile ».

Diritto Privato – I beni

- Beni pubblici
- I beni demaniali - in quanto direttamente preordinati al soddisfacimento di interessi imputati alla collettività rappresentata da gli enti territoriali - sono assoggettati ad un regime particolare: non possono formare oggetto di negozi di diritto privato (c.d. inalienabilità dei beni demaniali).

Art. 823 C.C.: «I beni che fanno parte del demanio pubblico sono inalienabili e non possono formare oggetto di diritti a favore di terzi, se non nei modi e nei limiti stabiliti dalle leggi che li riguardano.»

Diritto Privato – I beni

- Beni pubblici
- I beni non demaniali appartenenti ad un ente pubblico territoriale si definiscono « beni patrimoniali »:
- a) beni - immobili e mobili - del **patrimonio indisponibile**, che non possono essere sottratti alle rispettive destinazioni se non con le modalità previste dalle norme di diritto pubblico;

Art. 828 C.C.: «I beni che costituiscono il patrimonio dello Stato, delle province e dei comuni sono soggetti alle regole particolari che li concernono e, in quanto non è diversamente disposto, alle regole del presente codice.

I beni che fanno parte del patrimonio indisponibile non possono essere sottratti alla loro destinazione, se non nei modi stabiliti dalle leggi che li riguardano.»

Diritto Privato – I beni

- Beni pubblici
- I beni non demaniali appartenenti ad un ente pubblico territoriale si definiscono « beni patrimoniali »:
- b) beni del **patrimonio disponibile**, che non sono destinati direttamente ed immediatamente al perseguimento di fini pubblici e, conseguentemente, sono soggetti alle norme del codice civile.

Nella nozione di bene rientrano le sole cose materiali?

- vero
- Sì, ad esclusione delle energie naturali
- Falso

Quali tra i seguenti beni sono ascrivibili alla categoria dei beni mobili registrati?

I beni mobili di pertinenza di un immobile

I beni mobili di un'eredità

Le navi

Un compratore può far valere il suo diritto di proprietà sul garage, pertinenza dell'immobile

- Se il trasferimento del garage è esplicitato nel contratto
- Se il contratto menziona in modo generico il trasferimento delle pertinenze
- Se il contratto non ha esplicitamente escluso il trasferimento del garage
- In ogni caso

Diritto Privato – I beni

Sono frutti pendenti

- I frutti civili non liquidati
- I frutti naturali non separati
- Tutti i frutti sui quali pende una lite

A chi appartengono gli immobili vacanti?

- Sono di tutti
- Non sono di nessuno
- Allo Stato

Diritto Privato – Proprietà

La proprietà nella Costituzione

Gli articoli della Costituzione che riguardano la proprietà si trovano nel titolo III, dedicato ai «rapporti economici».

Art. 42 Cost: «1, La proprietà è pubblica o privata. I beni economici appartengono allo Stato, ad enti o a privati. 2. La proprietà privata è riconosciuta e garantita dalla legge, che ne determina i modi di acquisto, di godimento e i limiti allo scopo di assicurarne la funzione sociale e di renderla accessibile a tutti.»

Art. 41 Cost: «L'iniziativa economica privata è libera. Non può svolgersi in contrasto con l'utilità sociale o in modo da recare danno alla sicurezza, alla libertà, alla dignità umana. La legge determina i programmi e i controlli opportuni perché l'attività economica pubblica e privata possa essere indirizzata e coordinata a fini sociali.»

Diritto Privato – Proprietà

La disciplina costituzionale della proprietà comprende una serie di norme che per un verso garantiscono la posizione dei proprietari e tutelano i loro interessi privati, ma per altro verso limitano quella posizione in nome dell'interesse generale.

Art. 42, comma 3, Cost: «La proprietà privata può essere, nei casi previsti dalla legge, e salvo indennizzo, espropriata per motivi d'interesse generale.»

- l'espropriazione può avvenire solo se si fonda su motivi di interesse generale
- l'espropriazione può avvenire solo «nei casi previsti dalla legge»
- 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 opporre.

Diritto Privato – Proprietà

La proprietà nel codice civile

Capo I («Disposizioni generali») dei quali, in realtà, solo i primi due (832 e 833) riguardano il contenuto della proprietà a prescindere dalla natura del bene.

Capo III, sui «Modi di acquisto della proprietà» (artt. 922 e ss.)

Capo IV «Delle azioni a difesa della proprietà» (artt. 948 e ss.)

Art. 832 C.C.: «Il proprietario ha 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»

Diritto Privato – Proprietà

- **la facoltà di disposizione** è quella con cui il proprietario realizza il valore di scambio della cosa: cioè ne ricava delle utilità (generalmente economiche, e quasi sempre monetarie), che può ottenere solo rinunciando alla (piena) proprietà della cosa stessa.
- **la facoltà di godimento** è qualsiasi modo di impiegare la cosa e ricavarne utilità, che il proprietario possa attuare senza rinunciare alla piena proprietà della cosa stessa.
- **in modo pieno:** se la legge non stabilisce limiti, il proprietario può fare ciò che crede della cosa e del proprio diritto.
- **in modo esclusivo:** si tratta della pretesa volta verso tutti a un comportamento che non ostacoli il libero e pieno godimento del bene.

Diritto Privato – Proprietà

Art. 842 C.C.: «1. Il proprietario di un fondo non può impedire che vi si entri per l'esercizio della caccia, a meno che il fondo sia chiuso nei modi stabiliti dalla legge sulla caccia o vi siano colture in atto suscettibili di danno.»

Art. 843 C.C.: «3. Il proprietario deve parimenti permettere l'accesso a chi vuole riprendere la cosa sua che vi si trovi accidentalmente o l'animale che vi si sia riparato sfuggendo alla custodia. Il proprietario può impedire l'accesso consegnando la cosa o l'animale.»

Art. 840 C.C.: «1. La proprietà del suolo si estende al sottosuolo, con tutto ciò che vi si contiene, e il proprietario può fare qualsiasi escavazione od opera che non rechi danno al vicino. Questa disposizione non si applica a quanto forma oggetto delle leggi sulle miniere, cave e torbiere. Sono del pari salve le limitazioni derivanti dalle leggi sulle antichità e belle arti, sulle acque, sulle opere idrauliche e da altre leggi speciali.

Il proprietario del suolo non può opporsi ad attività di terzi che si svolgano a tale profondità nel sottosuolo o a tale altezza nello spazio sovrastante, che egli non abbia interesse ad escluderle.»

Diritto Privato – Proprietà

La proprietà non soffre limiti di tempo.

Art. 948 C.C.: «3. L'azione di rivendicazione non si prescrive, salvi gli effetti dell'acquisto della proprietà da parte di altri per usucapione.»

L'inerzia del proprietario può però contribuire al formarsi di una fattispecie estintiva del diritto: l'usucapione.

Art. 1158 C.C.: «La proprietà dei beni immobili e gli altri diritti reali di godimento sui beni medesimi si acquistano in virtù del possesso continuato per venti anni.»

Diritto Privato – Proprietà

- Limiti della proprietà
- I limiti della proprietà si ripartiscono, tradizionalmente, in due categorie:
 1. limiti dell'**interesse pubblico** sono quelli imposti dalla legge al proprietario per soddisfare superiori interessi della collettività, e cioè per realizzare la funzione sociale della proprietà;
 2. limiti nell'**interesse privato** sono quelli imposti al proprietario per soddisfare interessi di altri privati, generalmente proprietari di fondi vicini (divieto degli atti emulativi, la disciplina delle immissioni e le altre regole sui c.d. rapporti di vicinato).

Diritto Privato – Proprietà

- Limiti della proprietà

Art. 833 C.C.: «Il proprietario non può fare atti i quali non abbiano altro scopo che quello di nuocere o recare molestia ad altri.»

Art. 844 C.C.: «1. Il proprietario di un fondo non può impedire le immissioni di fumo o di calore, le esalazioni, i rumori, gli scuotimenti e simili propagazioni derivanti dal fondo del vicino, se non superano la normale tollerabilità, avuto anche riguardo alla condizione dei luoghi. 2. Nell'applicare questa norma l'autorità giudiziaria deve temperare le esigenze della produzione con le ragioni della proprietà. Può tener conto della priorità di un determinato uso.»

Rapporti di vicinato: distanze legali; luci e vedute; stillicidio e acque private (artt. 873 ss. C.C.)

Diritto Privato – Proprietà

- Limiti della proprietà
- Il rapporto di vicinato è fonte di vari limiti della proprietà privata che hanno tre caratteristiche comuni: l'automaticità, la reciprocità e di conseguenza la gratuità
- Divieto di immissioni (art. 844 C.C.):

Art. 844 C.C.: «1. Il proprietario di un fondo non può impedire le immissioni di fumo o di calore, le esalazioni, i rumori, gli scuotimenti e simili propagazioni derivanti dal fondo del vicino, se non superano la normale tollerabilità, avuto anche riguardo alla condizione dei luoghi. 2. Nell'applicare questa norma l'autorità giudiziaria deve contemperare le esigenze della produzione con le ragioni della proprietà. Può tener conto della priorità di un determinato uso.»

- Rimedi: ordine di cessare l'abuso o di provvedere alle misure necessarie per ridurre le immissioni (se ci sono i presupposti, risarcimento del danno ex art. 2043 C.C.)

Diritto Privato – Proprietà

- Limiti della proprietà
- Distanze nelle costruzioni

Art. 873 C.C.: «Le costruzioni su fondi finitimi, se non sono unite o aderenti, devono essere tenute a distanza non minore di tre metri. Nei regolamenti locali può essere stabilita una distanza maggiore.»

Art. 874 C.C.: «Il proprietario di un fondo contiguo al muro altrui può chiederne la comunione, per tutta l'altezza o per parte di essa, purché lo faccia per tutta l'estensione della sua proprietà. Per ottenere la comunione deve pagare la metà del valore del muro, o della parte di muro resa comune, e la metà del valore del suolo su cui il muro è costruito. Deve inoltre eseguire le opere che occorrono per non danneggiare il vicino.»

Art. 877 C.C.: «Il vicino, senza chiedere la comunione del muro posto sul confine, può costruire sul confine stesso in aderenza, ma senza appoggiare la sua fabbrica a quella preesistente.»

Diritto Privato – Proprietà

- Limiti della proprietà
- Distanze nelle costruzioni

Art. 875 C.C.: «Quando il muro si trova a una distanza dal confine minore di un metro e mezzo ovvero a distanza minore della metà di quella stabilita dai regolamenti locali, il vicino può chiedere la comunione del muro soltanto allo scopo di fabbricare contro il muro stesso, pagando, oltre il valore della metà del muro, il valore del suolo da occupare con la nuova fabbrica, salvo che il proprietario preferisca estendere il suo muro sino al confine.

Il vicino che intende domandare la comunione deve interpellare preventivamente il proprietario se preferisca di estendere il muro al confine o di procedere alla sua demolizione. Questi deve manifestare la propria volontà entro un termine di giorni quindici e deve procedere alla costruzione o alla demolizione entro sei mesi dal giorno in cui ha comunicato la risposta.»

Diritto Privato – Proprietà

- Limiti della proprietà
- Distanze nelle costruzioni
- Quando c'è una violazione delle distanze legali previste dal codice, il proprietario del fondo confinante ha due rimedi :
 - la riduzione in pristino (cioè la rimozione di quanto fatto)
 - il risarcimento del danno

Diritto Privato – Proprietà

- Limiti della proprietà

Distanze nelle costruzioni

Le finestre si distinguono in:

- vedute o prospetti
- luci

Art. 900 C.C.: «Le finestre o altre aperture sul fondo del vicino sono di due specie: luci, quando danno passaggio alla luce e all'aria, ma non permettono di affacciarsi sul fondo del vicino; vedute o prospetti, quando permettono di affacciarsi e di guardare di fronte, obliquamente o lateralmente.»

Diritto Privato – Proprietà

- Le luci possono essere aperte solo a un'altezza minima dal suolo, e devono seguire particolari accorgimenti costruttivi (inferriate, grate) per evitare l'affaccio sul fondo del vicino (art. 901).
- Le vedute non si possono aprire, se non nel rispetto di determinate distanze dal fondo del vicino. È prevista una distanza minima delle vedute dal confine, pari alla metà di quella che deve esistere tra costruzioni (art. 905 C.C. ss).

Art. 907 C.C.: «Quando si è acquistato il diritto di avere vedute dirette verso il fondo vicino, il proprietario di questo non può fabbricare a distanza minore di tre metri, misurata a norma dell'articolo 905.»

In caso di espropriazione è sempre dovuto un indennizzo?

- Sì, sempre
- Solo se non dipende da motivi di interesse generale
- Solo nei casi previsti dalla legge

Gli atti emulativi consistono in atti del proprietario..

- in esecuzione di norme dei rapporti di vicinato
- con il solo scopo di nuocere ad altri
- con lo scopo di riconoscere al vicino un diritto analogo

Caio abbandona per 20 anni il suo terreno. Perde il diritto di proprietà?

- Sì, per decorso della prescrizione ventennale
- No, in nessun caso
- Solo se lo stato di abbandono nuoce ai vicini

Il cane di Caio scappa nel fondo di Tizio. Tizio deve far entrare Caio nel suo fondo?

- Sì, in ogni caso
- Sì, a meno che non provveda lui stesso
- No, mai

X subisce immissioni intollerabili dal vicino Y. Ha diritto ad ottenere:

- La cessazione delle immissioni
- La cessazione ed il risarcimento del danno
- Il risarcimento del danno
- Un indennizzo

Il proprietario di un fondo deve sopportare le immissioni di rumore del vicino?

- Vero
- Solo se contenute nei limiti di legge
- Solo se non superano la normale tollerabilità

Diritto Privato – Proprietà

I modi di acquisto della proprietà

Art. 42 Cost: «1, La proprietà è pubblica o privata. I beni economici appartengono allo Stato, ad enti o a privati. 2. La proprietà privata è riconosciuta e garantita dalla legge, che ne determina i modi di acquisto, di godimento e i limiti allo scopo di assicurarne la funzione sociale e di renderla accessibile a tutti.»

Diritto Privato – Proprietà

I modi di acquisto della proprietà

I fatti e gli atti giuridici che, nel nostro ordinamento, hanno per effetto l'acquisto della proprietà sono elencati nell' art. 922.

Art. 922 C.C.: «La proprietà si acquista per occupazione, per invenzione, per accessione, per specificazione , per unione o commistione, per usucapione, per effetto di contratti, per successione a causa di morte e negli altri modi stabiliti dalla legge»

Particolare importanza ha la distinzione fra:

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

Acquisti a titolo derivativo

- Esiste una relazione di dipendenza tra il diritto del dante causa (alienante) e quello dell' avente causa (acquirente), per cui:
- a) l'avente causa acquista il diritto così com'era in capo all'autore o dante causa;
- b) se il titolo del dante causa viene meno, viene meno anche il diritto dell'avente causa

Acquisti a titolo originario

- Il titolo dell'acquisto consiste principalmente in fatti materiali, e non in atti giuridici (negoziali).
- 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 d'acquisto a titolo originario sono: **l'occupazione, l'invenzione, l'accessione, l'unione o commistione, la specificazione, l'usucapione; l'acquisto del possesso di buona fede di cose mobili** (art. 1153).

Diritto Privato – Proprietà

Acquisti a titolo originario

Occupazione

Art. 923 C.C.: «Le cose mobili che non sono proprietà di alcuno si acquistano con l'occupazione.

Tali sono le cose abbandonate e gli animali che formano oggetto di caccia o di pesca.»

Art. 827 C.C.: «I beni immobili che non sono in proprietà di alcuno spettano al patrimonio dello.»

Invenzione

Art. 927 C.C.: «Chi trova una cosa mobile deve restituirla al proprietario, e, se non lo conosce, deve consegnarla senza ritardo al sindaco del luogo in cui l'ha trovata, indicando le circostanze del ritrovamento.»

Art. 929 C.C.: «Trascorso un anno dall'ultimo giorno della pubblicazione senza che si presenti il proprietario, la cosa oppure il suo prezzo, se le circostanze ne hanno richiesto la vendita, appartiene a chi l'ha trovata.»

Diritto Privato – Proprietà

Acquisti a titolo originario

Invenzione

Art. 930 C.C.: «Il proprietario deve pagare a titolo di premio al ritrovatore, se questi lo richiede, il decimo della somma o del prezzo della cosa ritrovata.

Se tale somma o prezzo eccede euro 5,16, il premio per il sovrappiù è solo del ventesimo.

Se la cosa non ha valore commerciale, la misura del premio è fissata dal giudice secondo il suo prudente apprezzamento.»

Art. 932 C.C.: «Tesoro è qualunque cosa mobile di pregio, nascosta o sotterrata, di cui nessuno può provare di essere proprietario.

Il tesoro appartiene al proprietario del fondo in cui si trova. Se il tesoro è trovato nel fondo altrui, purché sia stato scoperto per solo effetto del caso, spetta per metà al proprietario del fondo e per metà al ritrovatore. La stessa disposizione si applica se il tesoro è scoperto in una cosa mobile altrui.

Per il ritrovamento degli oggetti d'interesse storico, archeologico, paleontologico, paleontologico e artistico si osservano le disposizioni delle leggi speciali.»

Diritto Privato – Proprietà

Acquisti a titolo originario

Accessione

Art. 934 C.C.: «Qualunque piantagione, costruzione od opera esistente sopra o sotto il suolo appartiene al proprietario di questo, salvo quanto è disposto dagli articoli 935, 936, 937 e 938 e salvo che risulti diversamente dal titolo o dalla legge.»

Art. 935 C.C.: «Il proprietario del suolo che ha fatto costruzioni, piantagioni od opere con materiali altrui deve pagarne il valore, se la separazione non è chiesta dal proprietario dei materiali, ovvero non può farsi senza che si rechi grave danno all'opera costruita o senza che perisca la piantagione. Deve inoltre, anche nel caso che si faccia la separazione, il risarcimento dei danni, se è in colpa grave.»

Art. 936 C.C.: «Quando le piantagioni, costruzioni od opere sono state fatte da un terzo con suoi materiali, il proprietario del fondo ha diritto di ritenerle o di obbligare colui che le ha fatte a levarle.

Se il proprietario preferisce di ritenerle, deve pagare a sua scelta il valore dei materiali e il prezzo della mano d'opera oppure l'aumento di valore recato al fondo.»

Diritto Privato – Proprietà

Acquisti a titolo originario

Accessione - Art. 938 C.C.: «Se nella costruzione di un edificio si occupa in buona fede una porzione del fondo attiguo, e il proprietario di questo non fa opposizione entro tre mesi dal giorno in cui ebbe inizio la costruzione, l'autorità giudiziaria, tenuto conto delle circostanze, può attribuire al costruttore la proprietà dell'edificio e del suolo occupato. Il costruttore è tenuto a pagare al proprietario del suolo il doppio del valore della superficie occupata, oltre il risarcimento dei danni.»

Alluvione - Art. 941 C.C.: «Le unioni di terra e gli incrementi, che si formano successivamente e impercettibilmente nei fondi posti lungo le rive dei fiumi o torrenti, appartengono al proprietario del fondo, salvo quanto è disposto dalle leggi speciali.»

Avulsione - Art. 944 C.C.: «Se un fiume o torrente stacca per forza istantanea una parte considerevole e riconoscibile di un fondo contiguo al suo corso e la trasporta verso un fondo inferiore o verso l'opposta riva (1), il proprietario del fondo al quale si è unita la parte staccata ne acquista la proprietà. Deve però pagare all'altro proprietario un'indennità nei limiti del maggior valore recato al fondo dall'avulsione.»

Diritto Privato – Proprietà

Acquisti a titolo originario

Unione e commistione - Art. 939 C.C.: «Quando più cose appartenenti a diversi proprietari sono state unite o mescolate in guisa da formare un sol tutto, ma sono separabili senza notevole deterioramento, ciascuno conserva la proprietà della cosa sua e ha diritto di ottenerne la separazione. In caso diverso, la proprietà ne diventa comune in proporzione del valore delle cose spettanti a ciascuno.

Quando però una delle cose si può riguardare come principale o è di molto superiore per valore, ancorché serva all'altra di ornamento, il proprietario della cosa principale acquista la proprietà del tutto. Egli ha l'obbligo di pagare all'altro il valore della cosa che vi è unita o mescolata; ma se l'unione o la mescolanza è avvenuta senza il suo consenso ad opera del proprietario della cosa accessoria, egli non è obbligato a corrispondere che la somma minore tra l'aumento di valore apportato alla cosa principale e il valore della cosa accessoria.

È inoltre dovuto il risarcimento dei danni in caso di colpa grave.»

Diritto Privato – Proprietà

Acquisti a titolo originario

Specificazione - Art. 940 C.C.: «Se taluno ha adoperato una materia che non gli apparteneva per formare una nuova cosa, possa o non possa la materia riprendere la sua prima forma, ne acquista la proprietà pagando al proprietario il prezzo della materia, salvo che il valore della materia sorpassi notevolmente quello della mano d'opera. In questo ultimo caso la cosa spetta al proprietario della materia, il quale deve pagare il prezzo della mano d'opera.»

Diritto Privato – Proprietà

Acquisti a titolo originario

Usucapione - Art. 1158 C.C.: «La proprietà dei beni immobili e gli altri diritti reali di godimento sui beni medesimi si acquistano in virtù del possesso continuato per venti anni.»

Possesso in buona fede di cosa mobile - Art. 1153 C.C.: «Colui al quale sono alienati beni mobili da parte di chi non è proprietario, ne acquista la proprietà mediante il possesso, purché sia in buona fede al momento della consegna e sussista un titolo idoneo al trasferimento della proprietà. La proprietà si acquista libera da diritti altrui sulla cosa, se questi non risultano dal titolo e vi è la buona fede dell'acquirente.»

Altri modi previsti dalla legge (es. Acquisto della proprietà a seguito dell'esercizio del patto di riscatto)

Diritto Privato – Proprietà

- **Azioni a difesa della proprietà (c.d. azioni petitorie)**

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.

Le azioni petitorie sono quattro: * **azione di rivendicazione**; * **azione negatoria**; * **azione di regolamento di confini**; * **azione per apposizione di termini**.

Queste azioni 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.

Diritto Privato – Proprietà

- Azioni a difesa della proprietà (c.d. azioni petitorie)

Azione di rivendicazione

Art. 948 C.C.: «Il proprietario può rivendicare la cosa da chiunque la possiede o detiene e può proseguire l'esercizio dell'azione anche se costui, dopo la domanda, ha cessato, per fatto proprio, di possedere o detenere la cosa. In tal caso il convenuto è obbligato a recuperarla per l'attore a proprie spese, o, in mancanza, a corrispondergliene il valore, oltre a risarcirgli il danno.

Il proprietario, se consegue direttamente dal nuovo possessore o detentore la restituzione della cosa, è tenuto a restituire al precedente possessore o detentore la somma ricevuta in luogo di essa.

L'azione di rivendicazione non si prescrive, salvi gli effetti dell'acquisto della proprietà da parte di altri per usucapione.»

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 (titolo: è un atto o un (fatto) che giustifica il possesso o la detenzione della cosa altrui)

Diritto Privato – Proprietà

- Azioni a difesa della proprietà (c.d. azioni petitorie)

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 (titolo: è un atto o un (fatto) che giustifica il possesso o la detenzione della cosa altrui).

Ciò che si chiede (il petitum) è la consegna o la restituzione della cosa di cui il proprietario ha perduto, o non ha mai avuto, il possesso (cioè la disponibilità di fatto). L'azione si rivolge contro chiunque tiene presso di sé la cosa (si dice che l'azione segue la cosa)

Il proprietario può agire anche contro il nuovo possessore o detentore (Art. 948, comma 2, C.C).

Chi agisce in rivendicazione deve provare di essere proprietario, secondo la regola generale sull'onere della prova che impone a chiunque vuol far valere un diritto in giudizio di provare i fatti che ne sono a fondamento («prova diabolica»)

Diritto Privato – Proprietà

- Azioni a difesa della proprietà (c.d. azioni petitorie)

Azione negatoria - Art. 949 C.C.: «Il proprietario può agire per far dichiarare l'inesistenza di diritti affermati da altri sulla cosa, quando ha motivo di temerne pregiudizio.

Se sussistono anche turbative o molestie, il proprietario può chiedere che se ne ordini la cessazione, oltre la condanna al risarcimento del danno.»

Azione di regolamento di confini - Art. 950 C.C.: «Quando il confine tra due fondi è incerto, ciascuno dei proprietari può chiedere che sia stabilito giudizialmente.

Ogni mezzo di prova è ammesso.

In mancanza di altri elementi, il giudice si attiene al confine delineato dalle mappe catastali.»

Azione di apposizione di termini - Art. 951 C.C.: «Se i termini tra fondi contigui mancano o sono diventati irriconoscibili, ciascuno dei proprietari ha diritto di chiedere che essi siano apposti o ristabiliti a spese comuni.»

L'invenzione è un modo di acquisto della proprietà a titolo originario:

Di cose abbandonate

Di cose smarrite

Degli animali selvatici

Si parla di accessione invertita a fronte di opere

Fatte dal proprietario del suolo con materiale altrui

Fatte da un terzo con materiali propri sul fondo altrui

Fatte sul proprio fondo sconfinando in quello altrui

Sono azioni petitorie

Le azioni a difesa della proprietà

Le azioni a difesa del possesso

Le azioni di nunciazione

In quanto tempo si prescrive l'azione di rivendicazione?

1 anno

10 anni

E' imprescrittibile

L'azione negatoria è esperibile

Solo contro le molestie di fatto

Solo contro le molestie di diritto

Sia contro le molestie di fatto che di diritto

Ai fini dell'esercizio dell'azione di rivendicazione, è necessario provare di essere il proprietario della cosa?

Falso, si tratta di una prova diabolica che non è possibile fornire

Falso, basterà provare che la cosa non appartiene a chi la possiede

Vero, e sarà sufficiente la prova di un acquisto a titolo derivativo

Vero, e sarà sufficiente rifarsi ad una fattispecie di acquisto a titolo originario

Diritto Privato – Possesso

Nel linguaggio di tutti i giorni, possiamo distinguere due tipi di significato del termine «possesso»: uno che tende a identificarsi con quello di proprietà, e un altro che, invece, punta solo sul fatto che una persona riesce ad avere, o a mantenere, la disponibilità di certe cose. Il significato tecnico-giuridico del termine «possesso» è vicino al secondo significato corrente, e non al primo, al quale anzi spesso si contrappone: l'ordinamento, cioè, collega una serie di importanti effetti al fatto che una persona si trovi a disporre di una cosa, indipendentemente dalla circostanza che abbia o non abbia il diritto di farlo.

Art. 1140 C.C.: «Il possesso è il potere sulla cosa che si manifesta in un'attività corrispondente all'esercizio della proprietà o di altro diritto reale.
Si può possedere direttamente o per mezzo di altra persona, che ha la detenzione della cosa .»

Diritto Privato – Possesso

La fattispecie che la norma descrive un comportamento che «corrisponde» all'esercizio della proprietà o di altro diritto reale.

Che la condotta sia esercizio di un diritto, o non lo sia; che il «potere sulla cosa» sia esercitato in modo lecito o non lecito, tutto ciò non è un connotato della fattispecie; tutto quel che importa è che una persona si comporti di fatto come il titolare di un diritto.

La situazione di fatto riguarda l'esercizio effettivo di poteri sopra la cosa, indipendentemente dalla circostanza che chi li esercita abbia legittimamente quei poteri. La situazione di diritto è diversa, riguarda invece l'esistenza di poteri legittimi sulla cosa: riflette la circostanza che egli sia o non sia titolare del diritto soggettivo.

Diritto Privato – Possesso

Possesso e detenzione

Per avere il **possesso** sono necessari due elementi:

- un elemento oggettivo, o materiale, consistente nell' avere il controllo effettivo della cosa;
- un elemento soggettivo, o psicologico, consistente nell'intenzione di esercitare sulla cosa poteri che corrispondono al contenuto della proprietà o di altro diritto reale; in una parola, l'intenzione di comportarsi da titolare del diritto (c.d. animus possidendi).

In qualche situazione può essere presente solo il primo elemento e non il secondo: chi controlla materialmente la cosa non manifesta l'intenzione di comportarsi da proprietario. Questa situazione non è possesso, bensì **detenzione**.

Diritto Privato – Possesso

Al possesso sono collegati due ordini di effetti:

- a) un sistema di protezione dello stato di fatto o esistente contro spoliazioni, turbative e molestie (le c.d. **azioni possessorie**) e
- b) la possibilità di trasformare la situazione di possesso senza diritto nella titolarità del diritto corrispondente (**acquisto a titolo originario della proprietà o di altro diritto reale per usucapione o nell'ipotesi prevista dall'art. 1153 c.c.**)

La tutela del possesso rappresenta una particolare tecnica di soluzione delle controversie relative all'utilizzazione delle cose. Aniché aprire, in ogni caso in cui scoppia una lite, la questione relativa al diritto dell'una o dell'altra parte di comportarsi in un certo modo, questa tecnica dà rilievo, in via immediata ma provvisoria, allo stato di fatto e ne consente il ripristino o la protezione tramite l'azione possessoria, rinviando ad altra sede (azione petitoria) la questione relativa al diritto dei due litiganti.

Diritto Privato – Possesso

Ragioni che giustificano la tutela del possesso :

- a) la difficoltà della prova della proprietà e degli altri diritti reali
- b) l'interesse generale ad attribuire una certa forza allo stato di fatto, per evitare che tutti quelli, a cui la situazione esistente non va bene, siano tentati di modificarla a loro vantaggio confidando sulla lungaggine dell'accertamento giudiziale del diritto.

In questo modo, si accetta di proteggere anche situazioni contrarie al diritto: ma è un prezzo che si paga per un prevalente interesse generale e per la più efficace tutela delle situazioni che sono conformi al diritto.

Diritto Privato – Possesso

L'acquisto del possesso

Il possesso si acquista in modo originario per apprensione (cioè per impossessamento d'iniziativa di chi diviene possessore) e in modo traslativo per consegna, che può essere anche simbolica (consegna delle chiavi, dei documenti).

L'acquisto derivativo del possesso può realizzarsi anche senza la consegna quando:

- a) l'acquirente è già detentore e diviene possessore
- b) chi cede il possesso conserva la detenzione della cosa, e «costituisce» nel possesso l'acquirente (c.d. costituito possessorio)

Diritto Privato – Possesso

Presunzioni in materia di possesso

Per agevolare l'identificazione delle situazioni di possesso, la legge interviene perciò con una regola di base: quando un soggetto esercita sopra una cosa poteri di fatto, si presume che egli abbia il possesso, senza richiedere da lui alcuna prova in tal senso (presunzione di possesso).

Spetta al controinteressato dare la prova contraria, e cioè dimostrare che il soggetto è un semplice detentore: e questa prova si può dare, dimostrando che il soggetto aveva cominciato a esercitare quei poteri a titolo di detenzione.

Art. 1141, comma 1, C.C.: «Si presume il possesso in colui che esercita il potere di fatto, quando non si prova che ha cominciato a esercitarlo semplicemente come detenzione»

Diritto Privato – Possesso

Presunzioni in materia di possesso

Ci sono altre regole in tema di presunzioni in materia di possesso. Infatti, taluni effetti del possesso presuppongono che questo sia stato esercitato per un certo tempo in modo continuativo e senza interruzioni.

Il possesso attuale non fa presumere il possesso anteriore. Tuttavia:

a) se la persona ha posseduto in tempo più remoto, si presume il possesso intermedio (art. 1142);

Art. 1142 C.C.: «Il possessore attuale che ha posseduto in tempo più remoto si presume che abbia posseduto anche nel tempo intermedio.»

b) se la persona possiede in base a un titolo (p. es. una compravendita) si presume che possieda dalla data del titolo, sempre salva la prova contraria

Art. 1143 C.C.: «Il possesso attuale non fa presumere il possesso anteriore, salvo che il possessore abbia un titolo a fondamento del suo possesso; in questo caso si presume che egli abbia posseduto dalla data del titolo.»

Diritto Privato – Possesso

Art. 1146 C.C.: «Il possesso continua nell'erede con effetto dall'apertura della successione. Il successore a titolo particolare può unire al proprio possesso quello del suo autore per goderne gli effetti.»

Presunzioni in materia di possesso

Art. 1147 C.C.: «E' possessore di buona fede chi possiede ignorando di ledere l'altrui diritto.

La buona fede non giova se l'ignoranza dipende da colpa grave.

La buona fede è presunta e basta che vi sia stata al tempo dell'acquisto.»

Ciò che qualifica il possesso è uno stato soggettivo del possessore (c.d. buona fede soggettiva) che consiste in una ignoranza non colpevole, non dipendente da colpa grave.

Questo stato soggettivo è presunto (occorre quindi dare la prova della mala fede per evitare gli effetti della buona fede) e basta che sussista al tempo dell'acquisto del possesso: se vien meno successivamente non pregiudica gli effetti favorevoli.

Diritto Privato – Possesso

Effetti del possesso

Art. 1153, comma 1, C.C.: «Colui al quale sono alienati beni mobili da parte di chi non ne è proprietario, ne acquista la proprietà mediante il possesso, purché sia in buona fede al momento della consegna e sussista un titolo idoneo al trasferimento della proprietà.»

La norma infatti prevede che la persona, a cui è alienato un bene mobile (non registrato) ne acquisti la proprietà, anche se l'alienante non era proprietario della cosa, purché ricorrano due condizioni:

- a) che vi sia stato acquisto del possesso in buona fede;
- b) sulla base di un titolo astrattamente idoneo a trasferire la proprietà.

La regola non si applica alle universalità e ai beni mobili registrati (art. 1156).

Diritto Privato – Possesso

Effetti del possesso

L'espressione «titolo astrattamente idoneo»:

- a) **titolo** significa un atto giuridico (compravendita, donazione ...)
- b) **astrattamente idoneo** vuol dire che l'atto deve avere tutti i requisiti che sono necessari, in astratto, perché sia idoneo a trasferire la proprietà: cioè dev'essere valido (né nullo, né annullabile né rescindibile), anche se in concreto non potrebbe produrre quell'effetto perché manca nell'alienante il potere di disporre.

Diritto Privato – Possesso

Effetti del possesso

La priorità di acquisto del possesso di buona fede risolve anche il conflitto tra due aventi causa dallo stesso autore

Art. 1155 C.C.: «Se taluno con successivi contratti aliena a più persone un bene mobile, quella tra esse che ne ha acquistato in buona fede il possesso è preferita alle altre, anche se il suo titolo è di data posteriore.»

Diritto Privato – Possesso

Effetti del possesso

Usucapione

Art. 1158 C.C.: «La proprietà dei beni immobili e gli altri diritti reali di godimento sui beni medesimi si acquistano in virtù del possesso continuato per venti anni.»

Art. 1163 C.C.: «Il possesso acquistato in modo violento o clandestino non giova per l'usucapione se non dal momento in cui la violenza o la clandestinità è cessata.»

Art. 1167, comma 1, C.C.: «L'usucapione è interrotta quando il possessore è stato privato del possesso per oltre un anno.»

Diritto Privato – Possesso

Effetti del possesso

Usucapione

Il termine ordinario di usucapione è di **venti anni** sia per gli immobili, sia per l'universalità di mobili, sia per i beni mobili (artt, 1158, 1160, 1161, comma 2, C.C.).

Il termine ventennale si riduce a **dieci anni**, nel caso dei beni immobili se c'è a) buona fede, b) un titolo idoneo a trasferire la proprietà e c) la trascrizione dell'atto (art. 1159 C.C.).

Con gli stessi requisiti, si riduce a **tre anni** l'usucapione dei beni **mobili registrati** (art. 1162 C.C.).

Quanto agli altri beni **mobili**, la buona fede fa ridurre il termine a **dieci anni** (art. 1161, comma 1, C.C.), mentre la presenza di buona fede e titolo idoneo determina l'acquisto immediato della proprietà a norma dell'art. 1153 C.C. e quindi realizza un'ipotesi diversa dall'usucapione.

Azioni possessorie

Il codice regola per ultimo quello che, invece, è l'effetto più importante del possesso: l'attribuzione al possessore, come tale - cioè per il solo fatto di comportarsi come titolare di un diritto sulla cosa - delle azioni possessorie, cioè della possibilità di rivolgersi al giudice e chiedere provvedimenti a tutela della sua posizione.

Si distinguono due gradi diversi di protezione del possesso.

a) Qualunque possessore - che abbia acquistato il possesso in modo pacifico o violento, pubblico o clandestino, da lungo tempo o da breve tempo - è protetto contro lo **spoglio**, cioè la privazione violenta o clandestina del possesso; egli può chiedere al giudice di essere reintegrato nella sua posizione: di qui il nome «**azione di reintegrazione**» (art. 1168).

Diritto Privato – Possesso

Azioni possessorie - azione di reintegrazione o di spoglio

Art. 1168 C.C.: «Chi è stato violentemente od occultamente spogliato del possesso può, entro l'anno dal sofferto spoglio, chiedere contro l'autore di esso la reintegrazione del possesso medesimo.

L'azione è concessa altresì a chi ha la detenzione della cosa, tranne il caso che l'abbia per ragioni di servizio o di ospitalità.

Se lo spoglio è clandestino, il termine per chiedere la reintegrazione decorre dal giorno della scoperta dello spoglio.

La reintegrazione deve ordinarsi dal giudice sulla semplice notorietà del fatto, senza dilazione.»

Diritto Privato – Possesso

b) Una più completa tutela è disposta a favore di un possessore di immobili o di universalità di mobili il cui possesso abbia i requisiti già visti per l'usucapione e sia durato almeno un anno.

Azione di manutenzione

Art. 1170 C.C.: «Chi è stato molestato nel possesso di un immobile, di un diritto reale sopra un immobile o di un'universalità di mobili può, entro l'anno dalla turbativa, chiedere la manutenzione del possesso medesimo.

L'azione è data se il possesso dura da oltre un anno, continuo e non interrotto, e non è stato acquistato violentemente o clandestinamente. Qualora il possesso sia stato acquistato in modo violento o clandestino, l'azione può nondimeno esercitarsi, decorso un anno dal giorno in cui la violenza o la clandestinità è cessata.

Anche colui che ha subito uno spoglio non violento o clandestino può chiedere di essere rimesso nel possesso, se ricorrono le condizioni indicate dal comma precedente.»

Diritto Privato – Possesso

Nel caso dell'azione di manutenzione, il possesso è protetto:

a) contro le molestie

b) contro una privazione del possesso né violenta né clandestina

L'azione può essere esperita solo entro l'anno dalla turbativa o dallo spoglio. A differenza dell'azione di spoglio:

- Tutela solo il possesso esercitato sopra immobili o universalità di mobili
- Non può essere mai esercitata dal semplice detentore, neppure qualificato
- Presuppone che il possesso di cui si chiede la tutela duri ininterrottamente da oltre un anno, e sia stato acquistato in modo non violento né clandestino. Se il possesso è stato acquistato in tali modi (c.d. possesso vizioso) l'azione può essere esercitata se è passato almeno un anno dalla fine della violenza o della clandestinità.

Diritto Privato – Possesso

L'ultimo titolo del libro III è dedicato a due azioni che spettano sia al possessore sia al proprietario, o titolare di altro diritto reale, anche se non possessore (c.d. azioni di nunciazione, cioè di denuncia).

Azione di nuova opera - Art. 1171 C.C.: «Il proprietario, il titolare di altro diritto reale di godimento o il possessore, il quale ha ragione di temere che da una nuova opera, da altri intrapresa sul proprio come sull'altrui fondo, sia per derivare danno alla cosa che forma l'oggetto del suo diritto o del suo possesso, può denunciare all'autorità giudiziaria la nuova opera, purché questa non sia terminata e non sia trascorso un anno dal suo inizio.»

Azione di danno temuto - Art. 1172 C.C.: «Il proprietario, il titolare di altro diritto reale di godimento o il possessore, il quale ha ragione di temere che da qualsiasi edificio, albero o altra cosa sovrasti pericolo di un danno grave e prossimo alla cosa che forma l'oggetto del suo diritto o del suo possesso, può denunciare il fatto all'autorità giudiziaria e ottenere, secondo le circostanze, che si provveda per ovviare al pericolo.»

Il possesso costituisce

Un potere di fatto

Un diritto soggettivo assoluto

Una facoltà

E' possessore di buona fede colui che possiede

Ignorando di ledere il diritto altrui

Comportandosi con la diligenza del buon padre di famiglia

Comportandosi secondo correttezza

L'usucapione ordinaria si applica

A qualunque possessore

Ai possessori di malafede

Ai possessori di buona fede

La tutela possessoria può essere esercitata

Da qualunque possessore

Dal possessore legittimo

Dal possessore di buona fede

Titolo astrattamente idoneo a trasferire la proprietà ex art. 1153 cc è

Contratto preliminare di compravendita

Contratto di leasing

Contratto di compravendita nullo

Contratto di donazione