

Diritto Privato – I beni

Le nozioni di ‘bene’ e di ‘cosa’ sono spesso adoperate come sinonimi. In realtà, si tratta di nozioni fra loro diverse.

‘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.

Diritto Privato – I beni

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

La prima delle molteplici distinzioni che si applicano ai beni riguarda la differenza fra beni materiali e immateriali:

- sono beni materiali le cose che 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;
- sono beni immateriali i diritti, gli strumenti finanziari, i dati personali, le opere dell'ingegno, i c.d. diritti di proprietà industriale (ditta, insegna, marchio, invenzioni, know-how).

Diritto Privato – I beni

Beni immobili e beni mobili:

- Art. 812, C.C.: «1. 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.
2. 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.
3. Sono mobili tutti gli altri beni.»

Per i beni immobili esiste una speciale organizzazione pubblica per l'accertamento e la documentazione della loro consistenza (il catasto). La loro circolazione richiede formalità più rigorose di quelle previste per i mobili ed è soggetta a un regime di pubblicità (è il meccanismo della trascrizione nei pubblici registri immobiliari). Inoltre, mentre un bene mobile può non appartenere a nessuno, 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 relative ai beni mobili registrati possono essere oggetto di trascrizione in appositi registri pubblici.

Universalità di mobili:

Art. 816, C.C.: «1. È considerata universalità di mobili la pluralità di cose che appartengono alla stessa persona e hanno una destinazione unitaria.
2. Le singole cose componenti l'universalità possono formare oggetto di separati atti e rapporti giuridici.»

È possibile disporre di un'universalità di mobili con un unico atto o frazionatamente, con atti diversi che riguardino i singoli beni che lo compongono.

Diritto Privato – I beni

Una distinzione ulteriore è quella fra:

- beni fungibili, ossia beni individuati con esclusivo riferimento alla loro appartenenza ad un determinato genere (ad es., denaro, strumenti finanziari, prodotti di massa) e che possono essere sostituiti indifferentemente con altri bene dello stesso genere; e
- beni infungibili, ossia beni individuati nella loro specifica identità (come le opere d'arte o i manufatti su misura).

La fungibilità o infungibilità di un bene dipende dalla natura dei beni, ma può anche derivare dalla volontà delle parti. La distinzione rileva nel definire il momento in cui si trasferisce o si costituisce un diritto sul bene e nel determinare la rilevanza dell'impossibilità sopravvenuta di effettuare il trasferimento/la costituzione.

Diritto Privato – I beni

Ancora, si distingue fra:

- beni consumabili, ossia i beni che si esauriscono immediatamente con il loro uso (per es., il cibo, una bevanda, il carburante per auto, il danaro); e
- beni inconsumabili, ossia i beni suscettibili di plurimi utilizzi (ad es., un fondo rustico, un edificio, un veicolo), indipendentemente dal loro possibile deterioramento (c.d. beni deteriorabili).

I beni consumabili non sono passibili di usufrutto, ma solo di quasi-usufrutto (art. 995 C.C.). I beni inconsumabili sono passibili di usufrutto; se si tratta di beni deteriorabili, l'usufruttuario è tenuto a restituirli nello stato in cui si trovano (art. 996 C.C.). Ancora, i beni consumabili non sono suscettibili di comodato, ma solo di mutuo; i beni inconsumabili possono essere oggetto di entrambi.

Diritto Privato – I beni

Si distingue poi fra:

- beni divisibili, ossia beni suscettibili di essere ridotti in parti omogenee senza che se ne alteri la destinazione economica; e
- beni indivisibili, ossia beni la cui suddivisione è materialmente o economicamente impossibile.

Un'ulteriore categorizzazione corre fra:

- beni presenti, ossia i beni già esistenti in natura (gli unici che possono formare oggetto di proprietà o di diritti reali);
- beni futuri, ossia i beni non ancora presenti in natura.

Diritto Privato – I beni

Una particolare categoria di beni sono i frutti, ossia i beni prodotti da altri beni.

Art. 820, C.C.: «1. 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.
2. Finché non avviene la separazione, i frutti formano parte della cosa. Si può tuttavia disporre di essi come di cosa mobile futura.
3. 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.»

I frutti si distinguono in naturali e civili.

Diritto Privato – I beni

Art. 821, C.C.: «1. 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.

2. Chi fa propri i frutti deve, nei limiti del loro valore, rimborsare colui che abbia fatto spese per la produzione e il raccolto.

3. 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). Solo con la separazione i frutti naturali acquistano una loro distinta individualità, divenendo i c.d. frutti separati.

Art. 820, C.C.: «3. 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

Questione diversa sono le pertinenze.

Art. 817, C.C.: «1. Sono pertinenze le cose destinate in modo durevole a servizio o ad ornamento di un'altra cosa.
2. La destinazione può essere effettuata dal proprietario della cosa principale o da chi ha un diritto reale sulla medesima.»

Il vincolo di pertinenza può intercorrere fra immobile ed immobile, fra mobile ed immobile, fra mobile e mobile, purché si tratti di un vincolo durevole.

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 vi è pertinenza.

Diritto Privato – I beni

Art. 818, C.C.: «1. Gli atti e i rapporti giuridici che hanno per oggetto la cosa principale comprendono anche le pertinenze, se non è diversamente disposto.
2. Le pertinenze possono formare oggetto di separati atti o rapporti giuridici.
3. 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.

Diritto Privato – I beni

Un'ultima distinzione corre fra beni pubblici e beni privati. Questa distinzione si fonda su due criteri: uno soggettivo (l'appartenenza) e uno oggettivo (la destinazione).

I beni pubblici presentano cioè due requisiti: appartengono allo stato o a un ente pubblico (c.d. beni pubblici in senso soggettivo) oppure sono destinati a soddisfare interessi generali della collettività (c.d. beni pubblici in senso oggettivo – sono tali i beni demaniali e i beni del patrimonio indisponibile).

I beni privati sono tutti gli altri: quelli che appartengono a privati e che non sono vincolati a soddisfare interessi generali.

Diritto Privato – I beni

I beni demaniali, in quanto preordinati al soddisfacimento di interessi imputati alla collettività rappresentata da gli enti territoriali, sono soggetti a 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.»

I beni non demaniali appartenenti ad un ente pubblico territoriale si definiscono beni patrimoniali. Questi possono essere parte del patrimonio indisponibile o del patrimonio disponibile dello stato.

Diritto Privato – I beni

I beni non demaniali che fanno parte del **patrimonio indisponibile** non possono essere sottratti alle rispettive destinazioni se non con le modalità previste dalle norme di diritto pubblico.

Art. 828, C.C.: «1. 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.
2. 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.»

I beni del **patrimonio disponibile** non sono destinati direttamente ed immediatamente al perseguimento di fini pubblici e, conseguentemente, sono soggetti alle norme del codice civile.

Diritto Privato – I beni

Nella nozione di bene rientrano le sole cose materiali?

- a) vero
- b) vero, ad esclusione delle energie naturali
- c) vero, ad esclusione dei beni ambientali
- d) falso

Quali, tra i seguenti beni, sono compresi nella categoria dei beni mobili iscritti in pubblici registri?

- a) i beni mobili che siano pertinenza di un immobile
- b) i ciclomotori
- c) le navi
- d) i beni mobili inclusi nell'eredità

Armando vende la sua casa. L'acquirente Bertrando può far valere il suo diritto di proprietà anche sul garage, che costituisce pertinenza di tale immobile:

- a) purché il trasferimento della proprietà del garage sia stato esplicitamente menzionato nel contratto
- b) purché il contratto abbia fatto menzione, anche generica, del trasferimento di tutte le pertinenze
- c) purché il contratto non abbia esplicitamente escluso il trasferimento del garage
- d) in ogni caso

Diritto Privato – I beni

Sono qualificati come frutti pendenti:

- a) i frutti civili dei quali non sia stata ancora effettuata la liquidazione
- b) i frutti naturali non ancora separati
- c) tutti i frutti sui quali pende una lite
- d) i frutti civili destinati a maturare in futuro, fino al momento della restituzione della cosa

A chi appartengono gli immobili vacanti?

- a) sono res communes omnium
- b) sono res nullius
- c) spettano al patrimonio dello Stato
- d) non esistono beni immobili vacanti, essendo sempre individuabile il relativo proprietario tramite la pubblicità immobiliare

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: «1. L'iniziativa economica privata è libera.

2. Non può svolgersi in contrasto con l'utilità sociale o in modo da recare danno alla sicurezza, alla libertà, alla dignità umana.

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

L'espropriazione può avvenire solo se: si fonda su motivi di interesse generale, rientra fra i casi previsti dalla legge, e al proprietario espropriato è attribuita una contropartita economica in denaro, che lo compensi della perdita subita: l'indennizzo.

Un'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

La proprietà è regolata nel Libro III del Codice, in particolare Capo I, ('Disposizioni generali', specie agli artt. 832 e 833 c.c.), Capo III ('Modi di acquisto della proprietà', artt. 922 e ss.) e 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.»

La **facoltà di disposizione** consente al proprietario di realizzare il valore di scambio della cosa. La **facoltà di godimento** concerne ogni impiego della cosa che non comporti la perdita della piena proprietà. L'esercizio avviene **in modo pieno ed esclusivo**: salvo i limiti di legge, il proprietario può fare ciò che crede della cosa, e nessuno può ostacolare le sue decisioni.

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.
2. 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.»

Ulteriori limiti alla proprietà derivano:

1. dall'**interesse pubblico**: è il caso dei limiti imposti dalla legge per soddisfare gli interessi della collettività;
2. dall'**interesse privato**: sono imposti al proprietario per soddisfare interessi di altri privati, generalmente proprietari di fondi vicini (come il divieto degli atti emulativi, la disciplina delle immissioni e le altre regole sui c.d. rapporti di vicinato).

Diritto Privato – Proprietà

Il rapporto di vicinato è fonte di vari limiti della proprietà privata che hanno tre caratteristiche comuni: l'automaticità, la reciprocità e la gratuità.

Divieto degli atti emulativi

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.»

Divieto di immissioni nocive

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.»

Diritto Privato – Proprietà

Distanze nelle costruzioni

Art. 873, C.C.: «1. 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.: «1. 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.: «1. 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

Art. 875, C.C.: «1. 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.»

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

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.»

Le luci possono essere aperte solo a un'altezza minima dal suolo, e devono seguire particolari accorgimenti per evitare l'affaccio sul fondo del vicino (art. 901 C.C.). 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 della proprietà privata, è sempre dovuto un indennizzo?

- a) vero
- b) soltanto se l'espropriazione non dipende da motivi di interesse generale
- c) falso: l'indennizzo è dovuto soltanto in casi eccezionali determinati dalla legge
- d) falso: l'indennizzo non è mai dovuto

Gli atti emulativi consistono in atti del proprietario:

- a) in esecuzione delle norme relative ai rapporti di vicinato
- b) con il solo scopo di nuocere ad altri
- c) con lo scopo di riconoscere al vicino un diritto analogo a quello che quest'ultimo abbia già attribuito al proprietario stesso
- d) per far cessare le molestie altrui

Rodolfo, proprietario di un piccolo appezzamento erboso, non utilizza in alcun modo il fondo e non si occupa della conservazione dello stesso per venticinque anni. Pertanto, il terreno. Rimane completamente abbandonato. Tale inerzia può determinare la perdita del diritto di proprietà?

- a) sì, essendo decorsa la prescrizione ventennale del diritto
- b) no, in nessun caso
- c) soltanto se lo stato di abbandono nuoce ai fondi vicini
- d) sì, a meno che Rodolfo non fosse in buona fede (ignorasse, cioè, di essere proprietario del fondo)

Armida sta passeggiando in campagna con il proprio cane. Improvvisamente il guinzaglio si rompe e il cane fugge, rifugiandosi nel giardino della villa di Sergio. Quest'ultimo deve permettere ad Armida di entrare, per recuperare l'animale?

- a) sì, in ogni caso
- b) sì, a meno che non provveda lui stesso a consegnare l'animale
- c) soltanto se il giardino sia privo di recinzione
- d) no, mai

Il proprietario di un appartamento, che subisce immissioni intollerabili provenienti da una vicina casa di abitazione, ha diritto ad ottenere:

- a) soltanto la cessazione delle immissioni
- b) la cessazione delle immissioni ed il risarcimento del danno
- c) soltanto il risarcimento del danno
- d) soltanto un indennizzo

Diritto Privato – Proprietà

I modi di acquisto della proprietà

Art. 42, Cost: «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.»

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

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.»

Si distingue in particolare 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.

Diritto Privato – Proprietà

Negli acquisti a titolo derivativo, esiste una relazione tra il diritto del dante causa (alienante) e quello dell'avente causa (acquirente), che acquista il diritto com'era in capo al dante causa. Se il titolo del dante causa viene meno, viene meno anche il diritto dell'avente causa.

Negli acquisti a titolo originario, il titolo dell'acquisto consiste in un fatto materiale, e non in un atto giuridico. Chi acquista a titolo originario, ottiene un diritto di proprietà pieno e libero dai vincoli che in ipotesi limitavano il diritto del proprietario precedente; inoltre il suo acquisto non può essere messo in discussione per 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.

Diritto Privato – Proprietà

Acquisti a titolo originario

Art. 923, C.C.: «1. Le cose mobili che non sono proprietà di alcuno si acquistano con l'occupazione.

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

Occupazione

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

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.»

Invenzione

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

Art. 930, C.C.: «1. 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.

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

Art. 932, C.C.: «1. Tesoro è qualunque cosa mobile di pregio, nascosta o sotterrata, di cui nessuno può provare di essere proprietario.

2. 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.»

Invenzione

Diritto Privato – Proprietà

Acquisti a titolo originario

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.: «1. 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.

2. 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.»

Accessione

Diritto Privato – Proprietà

Acquisti a titolo originario

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.»

Accessione

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.»

Alluvione

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, 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.»

Avulsione

Diritto Privato – Proprietà

Acquisti a titolo originario

Art. 939, C.C.: «1. 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.

2. 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.

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

Unione e
commistione

Diritto Privato – Proprietà

Acquisti a titolo originario

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.»

Specificazione

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.»

Usucapione

Art. 1153, C.C.: «1. 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.

2. La proprietà si acquista libera da diritti altrui sulla cosa, se questi non risultano dal titolo e vi è la buona fede dell'acquirente.»

Possesso in buona fede di cose mobili

Diritto Privato – Proprietà

Acquisti a titolo originario

Art. 922, C.C.: «La proprietà si acquista [...] negli altri modi stabiliti dalla legge.»

Art. 1500, C.C.: «Il venditore può riservarsi il diritto di riavere la proprietà della cosa venduta mediante la restituzione del prezzo e i rimborsi stabiliti dalle disposizioni che seguono. Il patto di restituire un prezzo superiore a quello stipulato per la vendita è nullo per l'eccedenza.»

Patto di riscatto

Art. 39, l.n. 392/1978: «1. Qualora il proprietario non provveda alla notificazione di cui all'articolo precedente, o il corrispettivo indicato sia superiore a quello risultante dall'atto di trasferimento a titolo oneroso dell'immobile, l'avente diritto alla prelazione può, entro sei mesi dalla trascrizione del contratto, riscattare l'immobile dall'acquirente e da ogni altro successivo avente causa.

Riscatto legale

2. Ove sia stato esercitato il diritto di riscatto, il versamento del prezzo deve essere effettuato entro il termine di tre mesi che decorrono, quando non vi sia opposizione al riscatto, dalla prima udienza del relativo giudizio, o dalla ricezione dell'atto notificato con cui l'acquirente o successivo avente causa comunichi prima di tale udienza di non opporsi al 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

Azione di rivendicazione

Art. 948, C.C.: «1. 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.

2. 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.

3. 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 chiede a chi la possiede o detiene senza titolo la sua restituzione. Chi agisce in rivendicazione deve provare di essere proprietario (c.d. probatio diabolica).

Diritto Privato – Proprietà

Altre azioni petitorie

Art. 949, C.C.: «1. Il proprietario può agire per far dichiarare l'inesistenza di diritti affermati da altri sulla cosa, quando ha motivo di temerne pregiudizio.
2. Se sussistono anche turbative o molestie, il proprietario può chiedere che se ne ordini la cessazione, oltre la condanna al risarcimento del danno.»

Azione
negatoria

Art. 950, C.C.: «1. Quando il confine tra due fondi è incerto, ciascuno dei proprietari può chiedere che sia stabilito giudizialmente.
2. Ogni mezzo di prova è ammesso.
3. In mancanza di altri elementi, il giudice si attiene al confine delineato dalle mappe catastali.»

Azione di
regolamento
di confini

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.»

Azione di
apposizione
di termini

Al proprietario spettano anche altri rimedi, come le azioni di nunciazione e il risarcimento del danno in caso di lesione o perdita del diritto.

Diritto Privato – I beni

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

- a) delle cose abbandonate
- b) delle cose smarrite
- c) del diritto di brevetto
- d) degli animali selvatici di proprietà dello stato

Diritto Privato – I beni

Si parla di ‘accessione invertita’ a fronte di:

- a) opere fatte dal proprietario del suolo con materiale altrui
- b) opere fatte da un terzo con materiali propri sul fondo altrui
- c) opere fatte da un terzo con materiali altrui sul fondo altrui
- d) costruzione effettuata sul proprio fondo, per la parte che sconfina sul fondo altrui

L'azione negatoria è esperibile:

- a) per far cessare un pericolo di danno imminente sulla cosa oggetto del diritto di proprietà
- b) per ottenere la rimessione in pristino della cosa oggetto del diritto di proprietà
- c) per far dichiarare l'inesistenza di diritti accampati da altri sulla propria cosa
- d) per ottenere la restituzione del bene del quale si sia stati privati in modo non violento o clandestino

Ai fini dell'esercizio dell'azione di rivendicazione, è necessario provare di essere il proprietario della cosa. È vero o falso?

- a) falso, si tratta di una prova diabolica che non è possibile fornire
- b) falso, basta provare che la cosa non appartiene a chi la possiede
- c) vero, e sarà sufficiente la prova di un acquisto a titolo derivativo
- d) 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 si identifica con quello di proprietà, e uno che si riferisce solo al fatto che una persona abbia la disponibilità di una cosa. Il significato giuridico del termine 'possesso' è vicino al secondo significato: l'ordinamento collega degli effetti al fatto che una persona si trovi a disporre di una cosa, anche se non ha 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.»

La fattispecie descrive un comportamento che corrisponde all'esercizio della proprietà o di altro diritto reale. Quel che importa è che una persona si comporti di fatto come il titolare di un diritto.

Diritto Privato – Possesso

Perché si abbia possesso sono necessari due elementi:

- uno oggettivo, consistente nell'aver il controllo effettivo della cosa;
- uno soggettivo, consistente nell'intenzione di esercitare sulla cosa poteri che corrispondono al contenuto della proprietà o di altro diritto reale (è il 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 avere diritti su di essa. Questa situazione non è possesso, bensì detenzione.

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.).

Diritto Privato – Possesso

La tutela del possesso rappresenta una particolare tecnica di soluzione delle controversie relative alle cose. Anziché 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, si 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 litiganti.

Ciò si giustifica in ragione della difficoltà di prova la titolarità del diritto di proprietà (e degli altri diritti reali) e dell'interesse generale a proteggere lo stato di fatto, considerati i tempi necessari all'accertamento giudiziale dei diritti.

In questo modo, può darsi che si tutelino 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

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

L'acquisto derivativo può realizzarsi anche senza la consegna quando: l'acquirente è già detentore e diviene possessore oppure quando chi cede il possesso conserva la detenzione della cosa, ma 'costituisce' nel possesso l'altra parte (c.d. costituito possessorio).

Per agevolare l'identificazione delle situazioni di possesso, la legge interviene con una regola di base: quando un soggetto esercita sopra una cosa poteri di fatto, si presume che egli ne abbia il possesso, senza richiedere alcuna prova in tal senso (c.d. presunzione di possesso). Spetta al controinteressato dare la prova contraria, e cioè dimostrare che il soggetto è un semplice detentore.

Art. 1141, C.C.: «1. 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

Il possesso attuale non fa presumere il possesso anteriore. Tuttavia, ulteriori presunzioni dispongono che si presuma che il possesso sia stato esercitato per un certo tempo in modo continuativo e senza interruzioni.

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

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.»

Art. 1146, C.C.: «1. Il possesso continua nell'erede con effetto dall'apertura della successione.
2. Il successore a titolo particolare può unire al proprio possesso quello del suo autore per goderne gli effetti.»

Art. 1147, C.C.: «1. E' possessore di buona fede chi possiede ignorando di ledere l'altrui diritto.
2. La buona fede non giova se l'ignoranza dipende da colpa grave.
3. La buona fede è presunta e basta che vi sia stata al tempo dell'acquisto.»

Diritto Privato – Possesso

Art. 1153, C.C.: «1. 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 persona, a cui è alienato un bene mobile (non registrato) ne acquista la proprietà, anche se l'alienante non era proprietario della cosa, purché l'acquisto sia stato fatto in buona fede e 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 c.c.).

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

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

Il termine ordinario di usucapione è di 20 anni (artt. 1158, 1160, 1161(2) c.c.).

Il termine si riduce a 10 anni nel caso dei beni immobili se c'è buona fede, un titolo idoneo a trasferire la proprietà e la trascrizione dell'atto (art. 1159 c.c.).

Con gli stessi requisiti, si riduce a 3 anni l'usucapione dei beni mobili registrati (art. 1162 c.c.). Quanto agli altri beni mobili, la buona fede fa ridurre il termine a 10 anni (art. 1161(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.

Diritto Privato – Possesso

Il possessore, per il solo fatto di comportarsi come titolare di un diritto sulla cosa, è legittimato a proporre le c.d. azioni possessorie.

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: è l'azione di reintegrazione (art. 1168).

Art. 1168, C.C.: «1. 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.

2. 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.

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

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

Azione di
spoglio

Diritto Privato – Possesso

b) 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 può anche esercitare l'azione di manutenzione (art. 1170 c.c.) per reagire alle molestie che impediscano o turbino il suo possesso o contro una privazione del possesso né violenta né clandestina.

Art. 1170, C.C.: «1. 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.
2. 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.
3. 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.»

Azione di
manutenzione

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: le c.d. azioni di nunciazione, cioè di denuncia.

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 denunziare all'autorità giudiziaria la nuova opera, purché questa non sia terminata e non sia trascorso un anno dal suo inizio.»

Azione di
nuova opera

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 denunziare il fatto all'autorità giudiziaria e ottenere, secondo le circostanze, che si provveda per ovviare al pericolo.»

Azione di
danno temuto

Diritto Privato – I beni

È possessore di buona fede colui che possiede:

- a) ignorando di ledere il diritto altrui
- b) comportandosi con la diligenza del buon padre di famiglia
- c) comportandosi secondo correttezza
- d) in presenza di un titolo a fondamento del potere di fatto sulla cosa

Artemisia decide di vendere il suo braccialetto d'oro. Sente al telefono la sua amica Brunilde, con cui si accorda per la vendita a 500 euro. Successivamente passa a casa sua Claudia, la quale le offre 600. euro per il braccialetto e se lo porta via. A chi appartiene, a questo punto, il braccialetto?

- a) a Brunilde, in ogni caso
- b) a Brunilde, purché dimostri che il suo titolo è di data anteriore
- c) a Claudia, purché non fosse a conoscenza della precedente compravendita
- d) a Claudia, anche se in malafede rispetto all'esistenza del precedente contratto

Diritto Privato – I beni

L'usucapione ordinaria è un istituto che si applica:

- a) a qualunque possessore
- b) solo ai possessori di malafede
- c) solo ai possessori di buona fede
- d) ai possessori e detentori qualificati

Edmondo, dopo aver acquistato un immobile, occupa in buona fede una porzione del fondo attiguo, credendo erroneamente che lo stesso faccia parte della sua proprietà. Trascorsi dieci anni, pretende di essere divenuto proprietario del bene per usucapione. Ha ragione?

- a) falso
- b) vero, si applica sempre l'usucapione abbreviata a fronte del possesso di buona fede
- c) vero, purché abbia trascritto il contratto di compravendita dell'immobile
- d) falso: a essere usucapito è un diritto di servitù sul fondo vicino