

Istituzioni di diritto privato

Diritto di proprietà

(traccia della lezione)



prof. Angelo Venchiarutti ©
IUSLIT
Università degli studi di Trieste

La proprietà



LA PROPRIETÀ PER I BAMBINI

1. SE MI PIACE, È MIO.
2. SE RIESCO A PORTARLO VIA, È MIO.
3. SE CE L'AVEVO FINO A POCO FA, È MIO.
4. SE È MIO, NON DEVE MAI, IN ALCUN MODO, SEMBRARE TUO.
5. SE SEMBRA MIO, È MIO.
6. SE È TUO, E IO TE LO RUBO, È MIO.
7. SE SECONDO ME È MIO, ALLORA È MIO.
8. SE È ROTTO, È TUO.



Diritto di proprietà

- *Fonti normative:*
 - Costituzione/ norme internazionali
 - Codice civile
 - Leggi speciali

- *Diversi contenuti del diritto di proprietà: le proprietà*
 - Bene oggetto della proprietà
 - Identità del proprietario
 - Etc.

Diritto di proprietà: contenuto e caratteri

- *Contenuto del diritto di proprietà: 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»*

- **Proprietario ha**
 - il diritto di godere e
 - Il diritto/potere di disporre



❑ Costituzione: Art. 42:

- ❑ *«La proprietà è pubblica o privata. (...)*
- ❑ *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.*
- ❑ *La proprietà privata può essere, nei casi preveduti dalla legge, e salvo indennizzo, espropriata per motivi d'interesse generale.*
- ❑ *La legge stabilisce le norme ed i limiti della successione legittima e testamentaria e i diritti dello Stato sulle eredità».*



Proprietà *funzione sociale*

- ❑ Formula con la quale si è cercato (origine: Costituzione di Weimar 1919) nuovo equilibrio fra interessi del singolo e bisogni della collettività, fra ragioni dei proprietari ed esigenze dei non proprietari.
- ❑ “*Funzione sociale*”: valvola di sfogo per l’ingresso nell’ordinamento giuridico italiano di istanze di carattere sociale, economico e finanziario
 - ❑ la legislazione urbanistica: es. significativo di come i suoli possano, al tempo stesso, essere oggetti di (limitata) proprietà privata e di governo pubblico, diretto ad assicurarne la funzione sociale.
- ❑ CEDU: art. 1 del Primo protocollo addizionale
 - ❑ «*Ogni persona fisica o morale ha diritto al rispetto dei suoi beni. Nessuno può essere privato della sua proprietà salvo che per causa di utilità pubblica e nelle condizioni previste dalla legge e dai principi generali del diritto internazionale*»

Diritto di proprietà: contenuto e caratteri

□ Art. 832 c.c.

■ *Caratteri del diritto di proprietà:*

- a) *pienezza*
- Limiti:
 - Per atto di disposizioni del proprietario
 - Per disposizioni di legge (c.c.; 42 cost.)
- b) *elasticità*
 - Diritto di proprietà rimane integro anche se i poteri del p. sono stati limitati dalla costituzione e di altri diritti; riprende automaticamente la sua ampiezza originaria (consolidazione)
- c) *esclusività*:
 - duplice significato: c1) potere di escludere chiunque dal godimento del bene e c2) impossibilità di coesistenza sulla stessa cosa di più diritti di proprietà (comproprietà per quota: diritto di proprietà resta unico)
- d) *perpetuità*
 - (imprescrittibilità: azione di rivendicazione art. 948):

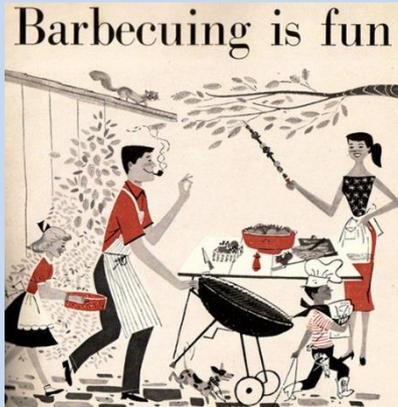
- ❑ Proprietà privata nel Cod. civ.: libro III, Titolo II
 - ❑ Capo I *Disposizioni generali*
 - ❑ Capo II *Proprietà fondiaria*
 - ❑ Capo III *Modi acquisto della proprietà*
 - ❑ Capo IV *Delle azioni a difesa della proprietà*

□ *Limiti alla proprietà privata*

- *Atti d'emulazione* : art. 833 vieta al proprietario di compiere atti di emulazione che sono "*atti i quali non abbiano altro scopo che quello di nuocere o recare molestia ad altri*"

Proprietà - limiti

- Immissioni !! (art. 844 c.c.)



Proprietà - limiti

- ▣ Limiti imposti per salvaguardare i concorrenti diritti di altri soggetti privati (Rapporti di vicinato)
- ▣ distanze nelle costruzioni (reg. comunali; c.c. artt. 873\899)
- ▣ luci vedute o prospetti (art. 900 \906 c.c.)
- ▣ distanze tra alberi e siepi (artt. 892\899 c.c.)
- ▣ stillicidio (art. 908 c.c.); acque private (artt. 909 \ 922 c.c.)

Proprietà - limiti

- ❑ *Estensione della proprietà fondiaria (840)*
- ❑ *Accesso al fondo (843)*
- ❑ *Caccia e pesca (842)*



Proprietà - limiti

- ❑ *Limiti posti per ragioni di pubblico interesse* (vincoli o provvedimenti ablatori)
 - ❑ *espropriazione per pubblica utilità*
 - ❑ *requisizione*
 - ❑ *(limiti alla proprietà edilizia)*

Proprietà

- (*Disciplina urbanistica*;: Cod. civ., Leggi speciali (*T.U. disp. legisl. e regolamentari in materia edilizia* (d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380); Piani regolatori (Regione); Regolamenti edilizi/di costruzione comunali)
- (*Proprietà agricola*: art. 44, co. 1, Cost.; Cod. civ.)

- ❑ titolo originario
- ❑ titolo derivativo

❑ *A titolo originario*

- ❑ Titolo d'acquisto: fatti materiali; diritto di proprietà pieno e privo di vincoli (...):
 - ❑ Occupazione:
 - ❑ *res nullius, res derelictae* (sciame d'api, animali mansuefatti, migrazioni di colombi, conigli e pesci)
 - ❑ Invenzione
 - ❑ (cose d'interesse storico, artistico, archeologico)
 - ❑ Accessione; *accessione invertita*
 - ❑ Unione e commistione;
 - ❑ Specificazione;





➤ Usucapione (art. 1158 c.c. ss)

- **il possesso della cosa;**
 - Pacifico (1163)
 - Continuo ed ininterrotto nel tempo (1167)

- **il trascorrere di un determinato periodo di tempo**
 - dalla categoria del bene;
 - dalla situazione soggettiva del possessore (buona o mala fede);
 - dall'esistenza o meno di un titolo idoneo;
 - dall'esistenza o meno della trascrizione

- (art. 2651 c.c.: Trascrizione delle sentenze)

Effetti dell'acquisto del possesso: beni mobili

- Art. 1153 c.c. - *acquisto dal non proprietario dei beni mobili*
 - Consegna
 - Buona fede
 - Titolo astrattamente idoneo a trasferire la proprietà
- *Sicurezza e rapidità della circolazione*
- *Certezza delle situazioni giuridiche*
- *(Principio della tutela dell'affidamento: Roppo 13.4; Zatti-Colussi 22.6)*

Proprietà: modi di acquisto

- ❑ A titolo derivativo (art. 922 «*altri modi stabiliti dalla legge*»)
 - ❑ *Contratto (compravendita, permuta, donazione, etc.)*
 - ❑ *Successione mortis causa;*
- ❑ Nessuno può trasferire al altri un diritto diverso da quello di cui è effettivamente titolare;
- ❑ Circolazione della ricchezza più evoluta;
- ❑ *Atto negoziale: stabilità dell'acquisto?*

Proprietà: difesa della

□ *Azioni a difesa della proprietà*

- Azione di rivendicazione
- Azione negatoria
- Azione di regolamento di confini
- Azioni di apposizione di termini

□ Prova del diritto di proprietà:

- Azione di rivendicazione: imprescrittibile (948, c. 3)
>> *in caso di inerzia del proprietario*: usucapione da parte di un terzo;

Proprietà: tutela

□ *Azione di rivendicazione (948)*

- Contro chi possiede o detiene la cosa senza titolo per ottenerne la restituzione;
- Provare il diritto di proprietà (*onere della prova*)

□ *Azione negatoria (949)*

- Molestie di diritto
- Molestie di fatto

□ *Altri rimedi*

- Az. risarcitorie: inadempimento; fatto illecito; danno per essere stato privato dei beni; danno ai beni;
- *Norme penali*: violazione di domicilio (614); furto (624); rapina (628); appr. indebita (art. 646), etc. .

Comproprietà

- **Comproprietà e comunione dei diritti:** «*la proprietà o altro diritto reale spetta in comune a più persone*» (art. 1100)
 - Volontaria
 - Incidentale (es.: comunione tra eredi)
 - Forzosa (es.: comunione forzosa del muro; parti comuni nel condominio)
 - Comunione legale fra i coniugi
- **Comunione ordinaria;** regole suppletive (art. 1100 ss);
- *Interesse individuale e interesse collettivo*
 - Comproprietà oggetto: **quota** (1101); misura dei poteri;
 - Vantaggi e pesi della comproprietà;
 - Facoltà di godimento (1102); Facoltà di disposizione (1103);
 - Amministrazione della comunione: principio della maggioranza; maggioranze diverse; Unanimità: atti di alienazione; locaz. + di 9 anni;
 - Divisione: pone fine alla comunione; Divisione in natura; Bene indivisibile: vendita: parte prezzo ricavato in prop. alla quota

Condominio degli edifici, etc.

□ Condominio degli edifici

□ (L. 11 dicembre 2012, n. 220, *Modifiche alla disciplina del condomino degli edifici*)

- Parti comuni (1117) e tabelle millesimali
- Diritti dei partecipanti (1118)
- Proprietà individuale dei piani

□ Amministrazione

- a) atti di ordinaria amministrazione;
- b) atti di straordinaria amministrazione;
- c) innovazioni

□ Modalità di amministrazione

- Assemblea dei condomini: principio maggioritario: n. condomini e quoto valore dell'edificio
- Amministratore (1129)
- Regolamento di condominio (obbl. + di 10 condomini)

□ Supercondominio



Multiproprietà

□ Multiproprietà:

- Proprietà turnarla
- Multiproprietà societaria
- Multiproprietà alberghiera

□ Protezione del consumatore

- (già Direttiva CE 47/1994 >> d. lgs. 427/1998 e poi Cod. cons., d.lgs. 206/2005); Direttiva UE 122/2008: art. 2, d.lgs.23 maggio 2011, n. 79 >> Artt. 69-81 bis, Cod. consumo: «Contratti di multiproprietà» (contratti relativi ai prodotti per vacanze a lungo termine e contr. rivendita e di scambio): «un contratto di durata superiore ad un anno tramite il quale un consumatore acquisisce a titolo oneroso un diritto di godimento su uno o più alloggi per il pernottamento per più di un periodo di occupazione»
 - Pubblicità;
 - Obblighi di informazione precontrattuale;
 - Requisiti del contratto: forma scritta a pena di nullità;
 - Obbligo di fideiussione;
 - Diritto di recesso del consumatore
 - Carattere imperativo delle disposizioni
 - Tutela e sanzioni