

Il diritto di proprietà

(art. 42 costituzione + 832-833-840-1140 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. Il diritto di proprietà è quello che forse più di qualsiasi altro diritto interpreta uno dei fondamentali bisogni dell'uomo, quello di avere un suo spazio dove può liberamente esplicitarsi.

Questo spazio, separato da quello degli altri esseri umani, è composto di luoghi e cose dove l'uomo può sviluppare liberamente il suo dominio, senza interferenze da parte di altri individui.

Sin dai tempi più antichi questo bisogno è stato sempre riconosciuto dalle comunità umane, a volte come vero proprio dominio assoluto su luoghi, beni e anche persone, altre volte in una forma più attenuata dai vincoli imposti da ordinamenti giuridici evoluti.

I tentativi delle società del cosiddetto socialismo reale di abolire o di svuotare di contenuto il diritto di proprietà, sono naufragati insieme a quelle forme di organizzazione sociale, che ormai esistono nella loro forma originaria solo in due stati, Cuba e Corea del Nord.

Le attuali società democratiche hanno sempre riconosciuto piena cittadinanza al diritto di proprietà, ma con dei limiti, poiché nell'attuale stato di evoluzione giuridica e sociale, ripugna pensare che il proprietario abbia un dominio assoluto sui suoi beni, dominio che in certi casi può anche contrastare con i superiori interessi della collettività.

Di questa necessità si è fatta carico la nostra legge fondamentale, la Costituzione della Repubblica Italiana, che all'art. 42 sulla proprietà privata, dopo averne riconosciuto la legittimità dopo la proprietà pubblica, dispone che: La proprietà privata è riconosciuta e garantita dalla legge, che ne determina i modi di acquisto e di godimento e i limiti allo scopo di assicurare la funzione sociale e renderla accessibile a tutti.

La proprietà privata può essere, nei casi previsti dalla legge e salvo indennizzo, espropriata per motivi di interesse generale.

La legge stabilisce le norme e i limiti della successione legittima e testamentaria e i diritti dello Stato sulle eredità.

La proprietà non è quindi una forma di sovranità sui beni, ma è un diritto che deve armonicamente inserirsi nel più ampio contesto sociale e non contrastare con esso. Per il proprietario vi saranno, quindi, non solo diritti (o meglio facoltà, espressione del diritto di proprietà), ma anche doveri, che renderanno il diritto di proprietà non solo utile per il proprietario, ma anche per la società. In questo si esplica la funzione sociale della proprietà che non per questo, però, potrà divenire qualcosa di diverso da quanto è espresso dall'art. 832 c.c.

È vero, infatti, che l'art. 42 della Costituzione riconosce e determina la funzione del diritto di proprietà, ma è pur sempre l'art. 832 del codice civile che ne definisce il contenuto.

Fatta questa indispensabile premessa, veniamo alle caratteristiche del diritto di proprietà così come emergono dal fondamentale articolo 832 cliccando sul collegamento posto qui sotto.

Caratteristiche del diritto di proprietà

L'art. 832 specificando il contenuto del diritto di proprietà, ce ne indica le principali caratteristiche, vediamole:

pienezza: è un diritto che consente al suo titolare ogni utilizzazione lecita del bene che si esplica principalmente nel potere di godimento e di disposizione ("ha diritto di godere e disporre delle cose in modo pieno ed esclusivo" art. 832)

esclusività: il rapporto che si instaura tra proprietario e bene è esclusivo, nel senso che non sono ammesse interferenze di altri soggetti nel rapporto con il bene

elasticità: le facoltà del proprietario possono essere limitate dalla esistenza di altri diritti, come l'usufrutto, sullo stesso bene. In questi casi, però, il diritto rimane comunque integro riacquistando automaticamente tutta la sua pienezza alla cessazione del diritto che lo comprime

autonomia e indipendenza: a differenza degli altri diritti reali, il diritto di proprietà può esistere da solo, senza dipendere da altri diritti di maggiore ampiezza

perpetuità: si ritiene che non possano essere imposti limiti temporali alla proprietà, non è ammessa una proprietà "a tempo", ma un'eccezione a questo principio può essere costituita dall'art. 953 c.c. in relazione alla scadenza del termine del diritto di superficie

imprescrittibilità: la proprietà non si perde per il non uso, potendo solo essere usucapita dall'uso che altri ne faccia

Approfondiamo e specifichiamo quanto abbiamo visto nella tabella.

In primo luogo abbiamo visto che il proprietario ha il diritto di godere e di disporre del bene;

che cosa si intende con questa espressione?

È il caso di distinguere tra i due termini, in quanto il godimento indica una relazione di carattere fondamentale (anche se non esclusivamente) materiale, mentre il potere di disporre indica una relazione più raffinata con la cosa, di carattere principalmente giuridico.

Di conseguenza nel diritto di godimento rientrano le facoltà relative, ad esempio, alla coltivazione del fondo ed alla raccolta dei frutti, all'uso di un appartamento o di una automobile e così via. A ben guardare le facoltà attribuite al proprietario, sono illimitate ed è per questo che si dice che il diritto di proprietà ha la caratteristica della "astrattezza".

Il potere di disporre del bene, invece, si esplica principalmente nella alienazione del bene, ma non solo, potendo il proprietario anche costituire anche altri diritti sulla proprietà, reali, come l'uso, o di godimento, come la locazione.

È certo, però, che il diritto di godere e disporre del bene, non sono diritti minori del diritto di proprietà, ma facoltà attraverso le quali si esprime il diritto, facoltà, come abbiamo sottolineato poc'anzi, tendenzialmente illimitate

Limiti legali

Sono le limitazioni che l'ordinamento impone alle facoltà del proprietario

Nella definizione dell'art. 832 abbiamo visto che le facoltà attraverso le quali si esplica il diritto di proprietà sono fondamentalmente illimitate.

Si è infatti deciso di indicare i limiti del diritto di proprietà, piuttosto che elencarne le facoltà, con l'ovvia conseguenza che il proprietario può fare del suo diritto e della cosa che ne è oggetto ciò che vuole, ma questa illimitata signoria del suo volere trova il confine nei limiti imposti dalla legge. Questi si incontrano sia nel codice civile che nelle leggi speciali, e spesso comprimono in maniera rilevante il diritto di proprietà (pensiamo ai divieti di edificare in zone di interesse paesaggistico o archeologico). In questa sede ci occuperemo dei soli limiti che emergono dal codice civile, rimandando allo studio del diritto amministrativo lo studio dei provvedimenti e delle altre leggi che incidono sul diritto di proprietà.

Le limitazioni cui va incontro il proprietario, soprattutto il proprietario di immobili o fondi, sono fondamentalmente di due categorie:

limiti imposti per ragioni di pubblico interesse

limiti imposti per salvaguardare i concorrenti diritti di altri soggetti privati

prima di affrontare elencare le diverse ipotesi di limitazione del diritto di proprietà, il codice civile all'art. 833 pone una norma di carattere generale che 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" (divieto di atti emulativi)

Il proprietario, infatti, del suo bene, può farne ciò che vuole, ma non può compiere degli atti al solo scopo di arrecare danno ad altri.

Si fa spesso l'ipotesi di chi pianta dei pali altissimi sul suo terreno per impedire l'atterraggio di un aereo sul terreno confinante, ma le ipotesi potrebbero essere innumerevoli. È importante sottolineare, invece, che per realizzare la previsione **dell'art. 833** non basta che l'atto possa arrecare danno ad altri, ma è anche necessario che sia stato compiuto "al solo scopo" di arrecare danno o molestia.

Se, quindi, il proprietario pianta dei pali altissimi sul suo terreno anche per installare dei reattori eolici, l'atto non sarà emulativo e quindi lecito.

Altri limiti sono:

espropriazione per pubblica utilità

requisizione

limiti alla proprietà edilizia

Passiamo, ora, agli altri limiti previsti dalla legge previsti principalmente per regolare i rapporti di vicinato.

limiti imposti per salvaguardare i concorrenti diritti di altri soggetti privati

distanze nelle costruzioni (artt. 873\899 c.c.)

distanze tra alberi e siepi (artt. 892\899 c.c.)

luci vedute o prospetti (art. 904 \906 c.c.)

stillicidio (art. 908 c.c.)

acque private (artt. 909 \ 922 c.c.)

divieto di immissioni (art. 844 c.c.)

Estensione della proprietà art. 840cc

La proprietà fondiaria oltre ad avere una estensione orizzontale, ne ha anche una verticale, si estende, cioè, sia verso il basso che verso l'alto.

Stabilito questo principio, (vedi art. 840 c.c.), sorge l'ulteriore problema di stabilire sino a che punto si estende in senso verticale la proprietà; potrebbe, ad esempio, il proprietario impedire che degli aerei sorvolino il suo fondo?

Ci risponde sempre l'art. 840 che distingue tra opere compiute nel sottosuolo e attività che si svolgono nello spazio sovrastante la proprietà.

attività che si svolgono nel sottosuolo: il proprietario del suolo ha anche la proprietà del sottosuolo, ma la proprietà del sottosuolo è limitata da numerose legislazioni speciali previste per determinate attività, tra cui ricordiamo:

1. miniere, cave torbiere
2. antichità e belle arti
3. opere idrauliche
4. zone forestali
5. limiti imposti dal codice della navigazione (v. art. 714)

al di fuori dei limiti imposti dalle leggi speciali, il proprietario ha diritto di usare il sottosuolo, ma non può opporsi ad attività di terzi che si svolgano a tale profondità che egli non abbia interesse ad escluderle

Come si vede l'art. 840 delimita un concetto dell'esercizio del diritto di proprietà del sottosuolo "flessibile", poiché non ne pone un limite preciso (ad es. 100 metri), ma lo relaziona all'interesse del proprietario. Se il proprietario ha un interesse concreto allo sfruttamento del sottosuolo ad una determinata profondità, ecco che potrà escludere altri dall'usarlo, ma se questo interesse manca il secondo comma dell'art. 840 espressamente esclude che possa opporsi a tali attività.

Discorso analogo può essere fatto per lo spazio soprastante il fondo.

attività che si svolgono nello spazio soprastante il suolo

il proprietario del suolo non può opporsi ad attività di terzi che si svolgano a tale altezza nello spazio sovrastante,

che egli non abbia interesse ad escluderle

Da quanto abbiamo sino ad ora visto sembrerebbe che la proprietà abbia una estensione in senso verticale limitato dall'interesse del proprietario, ma a guardar bene l'art. 840 non limita la proprietà verticale alla possibilità di sfruttamento, ma ne limita solo l'esercizio.

Anzi dallo stesso articolo 840 emerge che il legislatore ha inteso estendere la proprietà in linea teorica sino all'infinito sia verso il basso che verso l'alto, ma condizionandone l'uso verticale all'esistenza di uno specifico interesse e (secondo i casi) limitando la proprietà stessa o il suo uso con delle leggi speciali.

In senso orizzontale, invece, il proprietario può agire come meglio crede sul suo fondo, anche recintandolo (art. 841 c.c.) e, comunque, impedendo ad altri di attraversarlo.

In certi casi, però, il proprietario deve consentire l'attraversamento o l'accesso al fondo senza che possa opporvisi e ciò accade nelle ipotesi di

caccia e pesca (art. 842 c.c.)

opere necessarie al vicino (art. 843 c.c.)

recupero di cose o animali di terzi che si trovino sul suo fondo (art. 843 c.c. comma 3)

Modi di acquisto della proprietà art. 922cc

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.

L'art. 922 riportato in tabella elenca i diversi modi di acquisto della proprietà, senza, però, indicarli in modo tassativo (infatti la proprietà si acquista anche "negli altri modi stabiliti dalla legge").

Prima di analizzare singolarmente le diverse ipotesi previste dal codice civile, possiamo distinguere i modi di acquisto della proprietà in due categorie:

modi di acquisto a titolo originario

modi di acquisto a titolo derivativo

La distinzione, non riportata nell'art. 922, ma forse tenuta presente dal legislatore, è particolarmente importante perché nei modi di acquisto a titolo derivativo si verifica una successione nel diritto che è trasmesso da un soggetto ad un altro, mentre in quelli a titolo originario si diviene (o è come se si divenisse) proprietario per la prima volta.

Di conseguenza l'acquisto a titolo originario è più certo rispetto a quello derivativo, per la semplice ragione che in quest'ultimo caso la situazione giuridica trasmessa potrebbe non essere quella che appare; potrebbe accadere, infatti, che si acquisisca il diritto da chi non è proprietario, e poiché non si può trasmettere quello che non si ha, il nuovo presunto proprietario non avrà in realtà acquisito alcun diritto.

Ma c'è di più. Vi sono molti diritti che insistono sulla proprietà, sia reali che di godimento, e la trasmissione della proprietà a titolo derivativo comporta di regola la trasmissione anche di questi ed altre situazioni giuridiche.

Questo non accade in caso di acquisto a titolo originario poiché il diritto si costituisce per la prima volta, privo, quindi, di pesi.

Vediamo, quindi, uno per uno i modi di acquisto della proprietà a titolo originario indicati dal codice, mentre di quelli a titolo derivativo (contratti e successioni) ce ne occuperemo in seguito. Nell'elenco non è compresa l'usucapione, non perché non sia un modo di acquisto a titolo originario, ma perché ce ne occuperemo in occasione dello studio del possesso.

Occupazione 923cc

Secondo l'art. 923 c.c. primo comma

Le cose mobili che non sono proprietà di alcuno si acquistano con l'occupazione

Il primo comma dell'art. 923 ci svela, in primo luogo, che con l'occupazione si può divenire proprietario di soli beni mobili, beni mobili, però, che non siano di proprietà di nessun altro soggetto.

Per i beni immobili abbandonati non è possibile l'occupazione, sia perché l'art. 923 non li nomina, sia perché l'art. 827 c.c. espressamente dispone che:

I beni immobili che non sono in proprietà di alcuno spettano al patrimonio dello Stato.

Il secondo comma dell'art. 923 ci specifica, poi, quali sono questi beni mobili che non sono di proprietà di alcuno, dividendole in:

cose abbandonate

gli animali che formano oggetto di caccia e di pesca

Le cose abbandonate, come è ovvio, sono quegli oggetti che altri gettano via, come spesso si vede nelle strade e nei campi.

È importante, però, che dalle circostanze di tempo e di luogo si evinca chiaramente l'intenzione di spogliarsi del bene, e tale non sarebbe il caso di chi impegnato nelle pulizie di casa, lasci temporaneamente al di fuori della sua porta un vaso. L'appropriazione di detto vaso non darebbe luogo ad occupazione, ma ad un furto. Sono anche oggetto di occupazione le cose che non sono mai state in proprietà di alcuno.

Per quanto riguarda la caccia e la pesca, ricordiamo che la disposizione del codice civile è sostituita dalla legislazione speciale in materia affidata ex art. 117 della Costituzione alla competenza delle regioni.

Ma veniamo ad un'altra questione.

Cosa bisogna fare per occupare un bene abbandonato?

La risposta è semplice: impossessarsene.

In altre parole per acquisire la proprietà di un bene abbandonato basterà appropriarsene materialmente.

Compiuto questo atto si presume che il bene sia stato appreso con la volontà di farlo proprio.

Invenzione 927cc

Con l'invenzione abbiamo una ipotesi affine, ma diversa dalla occupazione.

In quel caso, infatti, si trattava dei beni mobili "abbandonati", qui, invece, si fa riferimento a cose mobili "smarrite".

La differenza tra le due situazioni è evidente e si deduce dalla natura del bene mobile e dalle circostanze di tempo e luogo del ritrovamento; una vecchia sedia o un vaso rotto lasciati per la strada possono essere stati abbandonati, ma un portafoglio con del denaro o un braccialetto d'oro saranno stati smarriti.

Ciò chiarito, cosa deve fare il ritrovatore?

Secondo l'art. 927 in primo luogo deve restituire il bene al proprietario, ma se non lo conosce?

Ci risponde sempre l'art. 927 secondo cui il ritrovatore deve consegnarla senza ritardo al sindaco del luogo in cui l'ha trovata, indicando le circostanze del ritrovamento.

A questo punto il sindaco deve rendere noto il ritrovamento pubblicandolo nell'albo pretorio del comune (art. 928 c.c.).

Da questa pubblicazione possono scaturire due eventi:

non si presenta nessuno a reclamare il bene entro un anno dalla pubblicazione: il bene diviene di proprietà del ritrovatore iure inventionis

il proprietario si presenta a ritirare la cosa o la somma smarrita: in questo caso deve pagare a titolo di premio al ritrovatore, se questi lo richiede, il decimo della somma o del prezzo della cosa ritrovata, ma se il valore del bene eccede 5,16 euro, il premio per il sovrappiù è solo del ventesimo.

Accessione unione e specificazione 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

In generale, e salve le ipotesi previste dallo stesso articolo 934, il suolo attrae tutto ciò che vi è sopra incorporato.

In altre parole il proprietario del suolo è proprietario anche dei beni che lì si trovano, siano essi mobili o immobili, il termine accessione, infatti, deriva dal latino "accessio" e tradotto significa accrescimento, aggiunta, elemento accessorio. Con l'accessione, quindi si verifica un accrescimento di una cosa a scapito di un'altra, e in genere ciò accade a favore del suolo per tutto quello che vi trova.

Da questa regola, quindi, potrebbe sembrare che tutto quello che si trova sul fondo divenga del proprietario di detto fondo, e se io lascio la mia bicicletta sul fondo altrui ne perderò la proprietà.

In realtà non tutto quello che si trova sul suolo diviene del proprietario del fondo, ma solo quello che vi è incorporato, come, appunto, le piantagioni, le costruzioni e le altre opere che si trovino sopra (ma anche sotto) il suolo.

Non perderò, quindi, la proprietà della mia preziosa bicicletta, ma se, per ipotesi, questa bicicletta viene saldamente connessa al suolo al fine di farne un monumento al ciclismo, ecco che la sua proprietà passa al proprietario del fondo.

DIRITTI REALI SU COSA ALTRUI I diritti reali diversi della proprietà sono detti diritti reali su cosa altrui e sono divisi in due categorie: - **diritti reali di godimento, come la superficie, l'usufrutto, l'uso, l'abitazione, l'enfiteusi e servitù;** - diritti reali di garanzia, come il **pegno e l'ipoteca**. I diritti reali su cosa altrui sono tipici, quando sono a numero chiuso, in modo che le parti non ne possano crearne degli altri. L'estinzione del diritto reale di godimento ha l'effetto di riattribuire al proprietario il pieno esercizio dei suoi poteri (elasticità della proprietà). Il proprietario e il titolare di un diritto reale di godimento hanno entrambi il potere di trasferire il proprio diritto ad altri, per esempio di venderlo, ma non diritti aventi un contenuto più ampio (hanno le stesse limitazioni). Questo consiste nell'assolutezza dei d.r.g., cioè il titolare di uno di essi ha il diritto di seguito, cioè di seguire il bene oggetto del suo diritto presso qualsiasi proprietario. **L'usufrutto L'usufrutto è il diritto attribuito ad una persona diversa dal proprietario di utilizzare una cosa e di trarne ogni frutto, senza modificarne la destinazione economica e restituendola alla scadenza del termine (art. 981). Il proprietario delle cosa oggetto dell'usufrutto rimane tale, ma non può utilizzarla; ha la nuda proprietà. L'usufrutto ha limiti massimi di durata nel tempo ed è vietato l'usufrutto perpetuo.** La ragione sta nel fatto che, data la sua somiglianza con il dominio utile feudale, il legislatore napoleonico ha voluto evitare il pericolo che esso potesse essere utilizzato per ricostruire proprio quei rapporti feudali che la rivoluzione aveva abolito. L'usufrutto produce rigidità e staticità nell'utilizzazione nel bene su cui grava.

Il possesso art. 1140cc

Gli elementi costitutivi del possesso e la detenzione

Nel paragrafo precedente abbiamo visto cos'è il possesso, chiediamoci ora quali sono i suoi elementi costitutivi, in che modo riusciamo a riconoscerlo.

Secondo la dottrina tradizionale gli elementi costitutivi del possesso sono due:

il *corpus possessionis*, che si identifica nel comportamento del soggetto che agisce svolgendo un'attività corrispondente all'esercizio della proprietà o di altro diritto reale

l'*animus possidendi*, che si identifica nella intenzione di tenere la cosa come proprietario o come titolare di un altro diritto reale.

Come è evidente il possesso si compone di due componenti, uno oggettivo e l'altro soggettivo; particolare rilevanza riveste quest'ultimo elemento, l'elemento soggettivo, perché è da questo che riusciamo a distinguere il possesso dalla detenzione.

Il secondo comma dell'art. 1140 c.c. dispone, infatti, che:

Si può possedere direttamente o per mezzo di altra persona, che ha la detenzione della cosa

Ma allora che cosa fa di diverso quest'altra persona che non possiede direttamente? Cosa fa il detentore?

Nei fatti non si comporta diversamente dal possessore, ma è "nell'*animus*" che si scopre la differenza, perché il detentore esercita il potere sulla cosa con la consapevolezza di non voler tenere la cosa come titolare di un diritto reale, ma per ragioni diverse, come per ragioni di amicizia, o perché è un conduttore, o perché è un dipendente e così via....

In conclusione potremmo definire la detenzione come una sorta di possesso minore, dove esteriormente ci si comporta come un possessore, ma non se ne ha l'*animus* essendo coscienti che il bene è di altri.

Volendo individuare gli elementi della detenzione, non definita dal codice, possiamo individuarli in:

animus detinendi: volontà di tenere la cosa come propria o come titolare di un altro diritto reale

disposizione materiale della cosa: cioè svolgere quella attività corrispondente al possesso

laudatio possessionis: il riconoscimento del possesso altrui sulla cosa.

Una ulteriore distinzione viene fatta in dottrina tra:

detenzione qualificata, quando è esercitata nell'interesse proprio, come accade per il conduttore

detenzione non qualificata, quando è esercitata nell'interesse altrui, come accade per il depositario.

In generale l'art. 1141 c.c. presume che chi esercita il potere di fatto su una cosa sia possessore e non detentore, ma lo stesso articolo ammette che la detenzione possa mutarsi in possesso.

Il mutamento dovrebbe avvenire nel momento in cui il detentore agisca con l'*animus* del possessore, ma da solo questo elemento non è sufficiente.

Sono infatti necessari atti esteriori che diano riconoscibilità al mutamento dell'*animus*, e il secondo comma dell'art. 1141 li riconosce in due ipotesi, vediamole:

interversione del possesso causa proveniente da un terzo: è l'ipotesi in cui un terzo essendo possessore del bene, trasferisca il possesso al detentore o il diritto corrispondente

opposizione del detentore: il detentore manifesta al possessore la sua volontà di acquisire il possesso del bene

Come si può avere il mutamento della detenzione in possesso (*traditio brevi manu*), così si può verificare l'opposta ipotesi, cioè il mutamento del possesso in detenzione; questa ipotesi, non contemplata dal codice civile, potrà verificarsi ad esempio nel caso in cui il proprietario venda il suo appartamento divenendone, però, conduttore (*constitutum possessorium*).

Chiudiamo l'argomento con due importanti regole riportate dagli articoli 1142 e 1143 del codice civile.

Azioni a difesa della proprietà (948-949-950-951cc)

Occupiamoci ora di un argomento particolarmente delicato, stabilire cosa può fare il proprietario contro chi turbi o contesti il suo diritto.

Il codice civile prevede diversi tipi di azione a seconda della turbativa subita dal proprietario, azioni lunghe e complicate che, pur garantendo la definitività del provvedimento del giudice, proprio per la loro complessità non sono idonee a garantire rapidamente le ragioni del proprietario.

Il legislatore si è accorto del problema e ha previsto accanto alle azioni a difesa della proprietà, altre azioni che tutelano non tanto la proprietà, ma quella minore situazione chiamata possesso (art. 1140), che è una situazione di fatto che si manifesta in un'attività corrispondente all'esercizio della proprietà o di altro diritto reale.

Come è facile intuire, però, le azioni a difesa del possesso possono fornire solo una tutela temporanea, perché bisognerà pur sempre accertare se il possesso sia conforme alla situazione giuridica che presuppone.

Art. 948 Azione di rivendicazione:

Questa azione è quindi possibile solo per chi, affermandosi proprietario, non solo vuole che si accerti questa sua qualità, ma vuole anche che la cosa sia recuperata da chi la detiene o possiede. Si tratta, quindi, di un proprietario che ha perso o non è riuscito mai a conseguire il possesso del bene.

L'azione è imprescrittibile perché è ugualmente imprescrittibile il diritto di proprietà, ma il proprietario potrebbe comunque non riuscire a raggiungere il suo scopo per effetto dell'usucapione che ha fatto acquistare il diritto ad altri.

Dal punto di vista processuale osserviamo e ribadiamo che:

il proprietario non deve essere in possesso della cosa che vuole, appunto, recuperare

può proseguire l'azione anche se chi la possiede o la detiene non ha più la cosa; in questo caso il convenuto ex possessore o detentore deve recuperare la cosa o corrisponderne il valore, oltre il risarcimento del danno

l'azione è imprescrittibile

se si tratta di bene immobile sono comunque salvi gli effetti della trascrizione (art. 2653 n. 1)

il proprietario deve provare il suo diritto

Proprio l'ultimo punto è l'elemento cruciale della azione di rivendicazione.

chi afferma di essere il proprietario non solo dovrà provare che è divenuto tale in base ad un valido titolo di acquisto, ma dovrà anche provare che ha ricevuto il diritto da chi era effettivamente proprietario e, per far questo, sarà necessario provare che il vecchio proprietario aveva ricevuto il diritto da chi era effettivamente proprietario e così di seguito, in una catena di prove che dovrebbe giungere al primo ed incontestabile proprietario da cui è sorto a titolo originario il diritto di proprietà in contestazione nel processo

Non sfugge la enorme difficoltà di questo tipo di prova tanto che si parla di "probatio diabolica".

Azione negatoria art. 949cc:

L'azione è ammessa quando un altro soggetto affermi di avere diritti sulla cosa o, addirittura, affermi di essere lui il proprietario.

Si ritiene che l'altrui vanto deve corrispondere alla affermazione di un diritto reale, visto che un diritto personale non può mettere in discussione la pienezza della proprietà. Se l'affermazione del diritto è accompagnata anche da turbative o molestie di fatto, il proprietario può chiedere che se ne ordini la cessazione e chiedere il risarcimento del danno. A differenza della azione di rivendicazione il proprietario non dovrà ricorrere alla "probatio diabolica" per dimostrare l'esistenza del suo diritto, bastando che dimostri di averlo ottenuto in base ad un valido titolo di acquisto. Presupposto processuale per adire il giudice è la serietà della minaccia portata da chi si afferma titolare del diritto sulla cosa; mancando quest'ultima il giudice non potrà far altro che giungere ad una sentenza puramente processuale, senza entrare nel merito della richiesta avanzata dal proprietario, per l'inesistenza dell'interesse ad agire ex art. 100 c.p.c.

Vedere anche artt. 950 (azione di regolamento dei confini tra due fondi rustici) e 951cc (azione per apposizione di termini tra fondi contigui).

Azioni a difesa del possesso 1168-1170-1171-1172cc

nozione sono azioni processuali che hanno come scopo la difesa del possesso indipendentemente dall'accertamento del diritto che ne dovrebbe essere alla base. Forniscono una tutela provvisoria destinata a cessare di fronte alle azioni che accertano il diritto

Cominciamo ad occuparci delle azioni di reintegrazione e manutenzione.

La prima ha come scopo la reintegrazione nel possesso di chi ne sia stato spogliato in maniera violenta o clandestina.

azione di reintegrazione

(art. 1168 c.c.) legittimati attivi: il possessore e il detentore qualificato, legittimati passivo è l'autore dello spoglio

modalità dello spoglio: per agire è necessario che lo spoglio sia avvenuto in modo violento o clandestino

termine per la proposizione dell'azione: un anno dal sofferto spoglio se lo spoglio è violento, un anno dalla scoperta dello spoglio, se clandestino

In merito alla azione di reintegrazione ricordiamo che legittimato passivo non è solo l'autore dello spoglio, ma anche l'acquirente del bene quando sia consapevole dell'avvenuto spoglio (art. 1169 c.c.).

Passiamo alla azione di manutenzione che si può proporre quando il possessore venga molestato nel suo possesso.

azione di manutenzione

(art. 1170 c.c.) legittimato attivo: possessore di un bene immobile o universalità di mobili se possiede da un anno in maniera continua ed ininterrotta e non abbia acquistato il possesso in maniera violenta o clandestina:

legittimato passivo: l'autore delle molestie sia di fatto che di diritto

termine per la proposizione dell'azione: entro un anno dalla turbativa

scopo della azione: far cessare le molestie e se queste hanno avuto carattere materiale, ripristinare la situazione precedente

Consideriamo ora le azioni di nunciazione cominciando con la denuncia di nuova opera che si può proporre quando il possessore teme di ricevere un danno da un'opera intrapresa su un fondo altrui e non ancora terminata.

denuncia di nuova opera

(art. 1171 c.c.)

legittimati attivi il proprietario, il titolare di altro diritto reale ed il possessore, legittimato passivo è il beneficiario dell'opera oltre all'autore materiale.

Il termine per la presentazione del ricorso è di un anno dall'inizio dell'opera, purché non sia terminata.

Il contenuto del provvedimento può consistere nella sospensione dell'opera o nell'autorizzazione alla continuazione dovendo il giudice predisporre, in entrambi i casi, le opportune cautele. Poiché la sospensione dell'opera può danneggiare gli interessi del soggetto passivo del provvedimento, il giudice deve imporre una cauzione al ricorrente nel caso in cui decida per la sospensione dell'opera. Nel caso in cui il giudice deciderà per la continuazione dell'opera, le "opportune cautele" consisteranno nel versamento di una cauzione a favore del ricorrente oltre ai provvedimenti per la riduzione o demolizione dell'opera nel caso in cui si accerti il diritto del ricorrente nel procedimento di merito. La cauzione non potrà, però, essere imposta a chi risulti sfornito dei mezzi per prestarla. Secondo la cassazione la misura cautelare può essere chiesta anche nei confronti della pubblica amministrazione ma non per contestare i provvedimenti che l'hanno resa possibile, ma le modalità materiali d'esecuzione che si assumono dannose

Occupiamoci ora della denuncia di danno temuto.

In questo caso il possessore (o il titolare di un diritto reale) teme 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.

denuncia di danno temuto

(art. 1172 c.c.)

scopo della azione: mira a neutralizzare una situazione di pericolo dalla quale potrebbe scaturire un danno grave e prossimo.

La legittimazione attiva è concessa al proprietario, al titolare di un diritto reale di godimento e al possessore, mentre la legittimazione passiva è del proprietario o del titolare di altro diritto reale sulla cosa che potrebbe provocare il danno.

Il contenuto del provvedimento è atipico, in quanto il giudice deve prendere una decisione idonea per ovviare al pericolo, decisione che può andare dal consolidamento della cosa che minaccia il bene del ricorrente, sino al suo abbattimento. Forse non tutti sanno che l'originario "pino di Napoli" che compariva nelle cartoline della città, fu abbattuto proprio in seguito ad una denuncia di danno temuto.

Anche in questo caso il giudice può imporre una cauzione, ma, a differenza di quanto accade per la denuncia di nuova opera, solo "qualora ne sia il caso".