

Unità 2 La proprietà



1 Perché sono posti limiti al diritto di proprietà

Poche convinzioni sono così errate come quella di credere che la proprietà attribuisca al titolare poteri illimitati.

È vero che ci sono beni di uso comune come libri, vestiti, orologi, monili, con i quali ciascuno può fare ciò che vuole. Ma se consideriamo altri tipi di beni, come terreni, fabbriche o automobili, la situazione appare subito diversa.

Il proprietario di un terreno, per esempio, non è libero di costruirvi sopra senza la prescritta concessione edilizia; il proprietario di un bosco non è libero di tagliare alberi se non nei modi e nella quantità consentita dalla legge; il proprietario di una fabbrica non può attivarla se non è in regola con la normativa sul contenimento dell'inquinamento ambientale e sulla sicurezza del lavoro; il proprietario di un'automobile non può impiegarla se non è in regola con le norme sulla circolazione stradale e così via.

Perché l'ordinamento pone tanti limiti ai nostri diritti sulle cose?

Il fondamento di tali limiti si trova nella Costituzione che affida alla legge il compito di regolare la proprietà in modo da assicurarne la *funzione sociale* (art. 42 Cost.).

E assicurare la **funzione sociale** significa, in buona sostanza, porre regole volte a contenere quelle forme di utilizzazione dei beni che, pur re-



cando vantaggio ai singoli proprietari, possono rivelarsi pregiudizievoli per gli interessi della collettività.

Per esempio, il potere di edificare sul proprio fondo, pur recando indubbio vantaggio ai proprietari fondiari, potrebbe causare notevole disagio alla collettività se non venisse limitato a certe aree ben definite.

E con quello della casa di fronte come la mettiamo?

Tra i limiti posti dalla legge ve n'è uno di carattere generale, contenuto nell'art. 833 c.c. e indicato come **divieto di atti di emulazione** (il termine emulazione viene utilizzato, dal codice, con il significato di *dispetto*).

La norma stabilisce che *Il proprietario non può fare atti i quali non abbiano altro scopo che quello di nuocere o recare molestia ad altri.*

E scrivere sul proprio muro insulti rivolti ai vicini configura un innegabile *atto di emulazione*.



2 Come si definisce la proprietà

La definizione di proprietà viene ricavata dall'art. 832 c.c. che enuncia i principali poteri del proprietario:

➔ **IL PROPRIETARIO ha il diritto di godere e di disporre delle cose in modo pieno ed esclusivo (ma) entro i limiti e con l'osservanza degli obblighi stabiliti dall'ordinamento giuridico.**

- *Godere* significa usare il bene e trarne ogni possibile utilità: abitare una casa, indossare un pullover e così via;
- *disporre* significa poter trasferire il proprio diritto ad altri (vendere, donare, lasciare in eredità);
- *in modo pieno ed esclusivo* vuol dire poter utilizzare la cosa nel modo più ampio e poter escludere chiunque dal godimento della stessa;
- *nei limiti previsti dall'ordinamento giuridico* significa che tutte queste facoltà non sono così ampie come appaiono nella enunciazione perché l'ordinamento, come abbiamo appena visto, può porre, e concretamente pone, numerose e significative limitazioni.

Oggetto del diritto di proprietà, secondo quanto dispone la norma, sono le *cose*. Tutte le cose? Non tutte ma solo quelle che chiamiamo *beni*.

Sono **beni** (◀ capitolo D) le cose che hanno un valore economico e possono essere oggetto di appropriazione.

Tra i beni (benché non siano cose) rientrano anche gli **animali**, i quali, tuttavia, ricevono dalla legge una speciale tutela. Ricordiamo che è punito con l'arresto fino a un anno o con l'ammenda da 1000 a 10 000 euro chiunque abbandoni animali domestici (art. 727 c.p.).

3 Qual è la differenza tra proprietà e possesso

Nel linguaggio corrente i termini proprietà e possesso (o proprietario e possessore) sono spesso usati come sinonimi. Nel linguaggio giuridico essi indicano, invece, due realtà ben diverse:

- **proprietario** è il titolare del diritto di proprietà;
- **possessore** è colui che si comporta nei confronti di un bene *come se* ne fosse proprietario e in realtà potrebbe esserlo, ma potrebbe anche non esserlo.

Per esempio, se entriamo in casa di un amico e ci guardiamo intorno, ci viene spontaneo presumere che, salvo eccezioni, lui o suoi genitori siano proprietari di tutto ciò che vi si trova. Ma saremmo pronti a giurarlo davanti a un giudice? Li abbiamo veduti acquistare quei beni?

Se non possiamo rispondere affermativamente a queste domande non possiamo neppure sostenere che il nostro amico o i suoi genitori siano i veri proprietari dei beni che hanno in casa.

Come qualificare, allora, chi *appare* proprietario di certi beni, ma potrebbe anche non esserlo?

Per qualificare una tale situazione usiamo il termine **possesso**.

Senza timore di venire smentiti potremo allora affermare che il nostro amico o i suoi genitori sono *possessori* dei beni che hanno in casa perché, con tutta evidenza, si comportano *come se* ne fossero i proprietari. Il fatto che lo siano veramente è, invece, tutto da dimostrare.

← È frequente che il proprietario e il possessore di un bene siano due soggetti diversi?



Solitamente la figura del possessore e del proprietario coincidono.

Se riflettiamo sulla nostra personale esperienza ci sarà facile notare come ciascuno di noi sia, in linea di massima, *proprietario* dei beni che *possiede*.

Tuttavia non mancano ipotesi diverse. Per esempio, se troviamo in strada un bel bracciale d'oro e invece di consegnarlo all'Ufficio per gli oggetti smarriti, decidiamo di tenercelo, diventiamo *possessori* del bracciale (perché lo useremo *come se* fosse nostro), ma certo non ne diventiamo *proprietari*.

La stessa cosa può dirsi di chi eredita, in buona fede, un bene che non apparteneva alla persona deceduta o di chi abusivamente sposti i segni di confine di un terreno altrui inglobandolo nel proprio. In entrambi i casi il soggetto diventa possessore ma non proprietario.

Un altro esempio estremo di possesso disgiunto dalla proprietà ce lo offre il ladro: anche costui diventa *possessore* delle cose che ruba (poiché le usa *come se* fossero sue), ma non ne è certo *proprietario*.

4 Che cosa è l'usucapione

Per regola generale il diritto di proprietà non si perde se il titolare non usa la cosa di cui è proprietario.

Possiamo benissimo essere proprietari di una casa e non abitarla mai perché i nostri impegni ci trattengono altrove senza per questo perdere il nostro diritto.

Tuttavia, la proprietà si può perdere se, del bene che il proprietario non usa, si impossessa un'altra persona e ne conserva il possesso in modo *pacifico, palese e continuativo* per tutto il tempo indicato dalla legge (che, per i beni immobili e salvo casi particolari, indicati dal codice civile, è di venti anni).

Ma è assolutamente ingiusto!

Non c'è dubbio che tale disposizione possa apparire ingiusta, ma riflettendoci bene non lo è poi tanto.

Se qualcuno riesce a possedere tranquillamente per oltre venti anni un bene altrui, significa che il proprietario se ne è completamente disinteressato. E allora, tra un soggetto così scarsamente interessato alla cosa propria e un altro che invece ne trae utilità, l'ordinamento finisce per preferire quest'ultimo. È interesse generale, infatti, che la proprietà venga utilizzata e non abbandonata.

➔ **USUCAPIONE** si chiama l'istituto che consente di acquistare la proprietà di un bene attraverso il possesso **pacifico, palese, continuato, non interrotto e protratto** per il tempo previsto dalla legge.



Il possesso, come detto nella definizione, deve essere:

- *pacifico* perché se è contrastato dal proprietario del bene, per esempio con azioni legali, non si può dire che questi se ne stia disinteressando;
- *palese*, affinché il proprietario possa rendersi conto di ciò che gli sta accadendo. Così, per esempio, se rubassimo e nascondessimo una cosa altrui non potremmo pretendere, dopo venti anni, di esserne divenuti proprietari per usucapione;
- *protratto* per il tempo previsto dalla legge;
- *continuativo* poiché, stabilisce la legge, se si perde anche temporaneamente il possesso, si interrompe l'usucapione.

Il termine proviene dall'espressione latina *usu capere*, che significa prendere con l'uso.

L'usucapione si interrompe se, *prima* che trascorra tutto il tempo previsto dalla legge, il proprietario notifica al possessore un atto di citazione in giudizio volto a ottenere la restituzione del bene.

5 Come è regolata la comunione

➔ **LA COMUNIONE** si verifica quando più soggetti sono titolari di un medesimo diritto sulla stessa cosa.

La **particolarità della comunione** è che ciascun partecipante non è titolare del diritto su una porzione di bene fisicamente individuata ma su una quota ideale dell'intero bene.

Per esempio, se due amici hanno in comunione uno scooter, non si potrà dire che uno è proprietario della ruota anteriore e l'altro della ruota posteriore, ma che entrambi hanno, sull'intera moto, un potere proporzionale alle rispettive quote di partecipazione

Può determinarsi un regime di comunione su un bene:

- perché le parti lo hanno voluto (*comunione volontaria*); pensiamo al caso di due amici che acquistano insieme una casa per le vacanze;
- in seguito a fatti giuridici involontari (*comunione incidentale*); pensiamo a due sorelle che abbiano ereditato uno stesso bene;
- per imposizione di legge (*comunione forzata*): pensiamo a colui che compera un appartamento in un condominio e, *per forza di legge*, diventa comproprietario delle parti comuni, come le scale, l'ascensore, il solaio.

La **multiproprietà** è un particolare tipo di comunione che riguarda, per solito, edifici collocati in località turistiche che vengono divisi in appartamenti, ciascuno dei quali viene venduto a più persone che possono goderne solo per un periodo fisso dell'anno, partecipando alle spese per i servizi condominiali. Questi servizi comprendono, talvolta, anche prestazioni di natura alberghiera, come il cambio della biancheria e la pulizia delle stanze.

Il diritto acquistato può essere liberamente ceduto ad altri al prezzo di mercato.

Il **condominio negli edifici** è un altro tipo di comunione che ha per oggetto le parti comuni di fabbricati divisi al loro interno in più unità immobiliari (abitazioni, locali commerciali ecc.) appartenenti a proprietari diversi.

Le parti oggetto di condominio sono soprattutto i tetti, i lastrici solari, le scale, i cortili, gli stenditoi, gli ascensori e gli impianti per acqua, gas, elettricità e riscaldamento fino al punto di diramazione nei locali di proprietà esclusiva dei singoli condomini.

Secondo quanto dispone la legge (artt. 1117-1139 c.c.): **non si può rinunciare al diritto sulle parti comuni** e con ciò sottrarsi alle spese per la loro manutenzione.

6 Che cosa sono l'espropriazione e la requisizione

➔ **L'ESPROPRIAZIONE PER PUBBLICA UTILITÀ** è un provvedimento con il quale, per motivi di interesse generale, la Pubblica Amministrazione priva un soggetto del diritto di proprietà su un determinato bene (solitamente un terreno o una costruzione) corrispondendogli, in cambio, una indennità.

Con me devono provarci!

Non c'è dubbio che questo istituto possa apparire irritante, soprattutto a chi fosse costretto a subirne gli effetti. Perché mai, ci si può ragionevolmente chiedere, una persona deve essere obbligata a cedere le proprie cose?

Alla domanda si può rispondere con un'altra domanda: se si dovesse costruire un nuovo tronco ferroviario o una installazione militare, e i proprietari delle aree interessate rifiutassero di cederle, come dovrebbe comportarsi la Pubblica Amministrazione?

Riusciamo ad immaginare, ad esempio, quanto tempo ci vorrebbe per andare in auto da Milano a Reggio Calabria se l'Autostrada del Sole dovesse girare intorno a tutti i poderi grandi e piccoli che gli agricoltori avrebbero preferito non cedere quando è stato deciso il tracciato?

La questione, allora, deve essere posta in termini più generali: tra l'interesse del singolo a conservare la proprietà di un bene e l'interesse collettivo alla realizzazione di un'opera pubblica, quale deve prevalere?

La legge (e il buon senso) dicono che deve prevalere il secondo.

Attualmente le leggi approvate nel corso degli anni consentono, tra l'altro, l'espropriazione di aree: per la costruzione di alloggi economici e popolari; per lo sfruttamento delle risorse geotermiche; per la realizzazione di strade, ponti, ferrovie, reti di telecomunicazioni e altre opere di pubblica utilità.

➔ **LA REQUISIZIONE** è un provvedimento d'urgenza con il quale l'autorità amministrativa, per fronteggiare pubbliche calamità, sottrae temporaneamente ai proprietari la disponibilità di determinati beni, sia mobili che immobili, come alloggi, roulotte, scavatrici, mezzi di trasporto, derrate alimentari ecc.

L'urgenza è una condizione essenziale per il ricorso a questo istituto. Se mai dovessimo vedere requisito un nostro bene dovremmo subito verificare se il decreto è motivato da effettiva urgenza. In caso contrario potremmo impugnarlo come illegittimo.



Riguardando gli appunti

Quali sono i poteri del proprietario sulla cosa?

► Il proprietario ha il diritto di godere e di disporre delle cose in modo pieno ed esclusivo entro i limiti e con l'osservanza degli obblighi stabiliti dall'ordinamento giuridico.

In che cosa consiste il divieto di atti di emulazione?

► L'art. 833 c.c. stabilisce che *Il proprietario non può fare atti i quali non abbiano altro scopo che quello di nuocere o di recare molestia ad altri.*

Che cosa si intende per funzione sociale della proprietà?

► Assicurare la funzione sociale della proprietà, come dispone l'art. 42 Cost., significa porre regole volte a contenere quelle forme di utilizzazione dei beni che, pur recando vantaggio ai proprietari, potrebbero rivelarsi dannose per la collettività.

Qual è la differenza tra proprietario e possessore?

► Proprietario è il titolare del diritto di proprietà; possessore è colui che si comporta nei confronti di un bene come se ne fosse proprietario e in realtà potrebbe esserlo, ma potrebbe anche non esserlo.

Il proprietario e il possessore sono generalmente la stessa persona?

► Solitamente la figura del proprietario e del possessore coincidono, ma non mancano ipotesi diverse: è possessore ma non proprietario chi, ad esempio, non restituisce la cosa casualmente trovata.

Che cosa è l'usucapione?

► L'usucapione è l'istituto per cui chi si impossessa in modo pacifico e palese di un certo bene e ne conserva continuativamente il possesso per il tempo stabilito dalla legge, ne diventa proprietario.

Come si può interrompere il processo di usucapione?

► L'usucapione si interrompe semplicemente notificando al possessore un atto di citazione in giudizio con il quale si chiede la restituzione della cosa.

In che cosa consiste l'espropriazione per pubblica utilità?

► L'espropriazione è un provvedimento con il quale, per motivi di interesse generale, la Pubblica Amministrazione priva un soggetto del diritto di proprietà su un determinato bene, corrispondendogli, in cambio, una indennità.

Che cosa è la requisizione?

► La requisizione è un provvedimento d'urgenza con il quale l'autorità amministrativa, per fronteggiare pubbliche calamità, sottrae temporaneamente ai proprietari la disponibilità di determinati beni, sia mobili che immobili.

Che cosa è la comunione?

► La comunione si verifica quando più soggetti sono titolari di un diritto sulla stessa cosa.

► La multiproprietà è un particolare tipo di comunione che riguarda di solito edifici collocati in località turistiche e divisi in più appartamenti ciascuno dei quali è venduto a più persone che possono utilizzarlo in un periodo determinato dell'anno.

► Il condominio negli edifici è un ulteriore tipo di comunione che ha per oggetto le parti comuni di fabbricati divisi al loro interno in più unità immobiliari.

E adesso... autovalutiamoci

■ I LETTORI DOMANDANO:

1. Il proprietario ha il diritto di godere della cosa in modo pieno ed esclusivo. Perché allora mi è stato spiegato agli uffici del Comune che non posso costruire una casa su un terreno di mia proprietà?

2. Da giovane ho commesso un furto e ho nascosto la refurtiva in cantina. Dopo vent'anni, avendola posseduta continuativamente, l'ho tirata fuori credendomi ormai proprietario. Invece ho evitato il carcere solo perché il reato era prescritto e comunque ho dovuto restituire il mal tolto. In che cosa ho sbagliato?

3. Abito al primo piano di una palazzina nella quale i condomini debbono rinnovare l'ascensore. Poiché io preferisco salire a piedi posso rifiutare di pagare la mia quota?

4. Nel paese in cui abito c'è perennemente scarsità d'acqua. Quest'anno il sindaco ha fatto sapere a mio padre che nel mese di agosto requisirà il pozzo che è nel nostro giardino per rispondere alle esigenze della collettività. Può farlo?

■ È VERO O NO CHE:

a il proprietario può sempre usare le cose proprie come meglio crede?

☐ SÌ ☐ NO

b il possessore può non essere proprietario delle cose che possiede?

☐ SÌ ☐ NO

c l'usucapione si può interrompere?

☐ SÌ ☐ NO

d il ladro diventa possessore dei beni che ha rubato?

☐ SÌ ☐ NO

e nel condominio si può rinunciare alla proprietà delle parti comuni?

☐ SÌ ☐ NO

f l'espropriazione può essere disposta solo quando vi è urgenza?

☐ SÌ ☐ NO