

# LA PROPRIETÀ E IL POSSESSO

## La proprietà e i diritti reali di godimento

### APPROFONDIMENTO

#### Le vicende storiche della proprietà

Nel diritto romano la proprietà era vista come un potere assoluto su un bene. I limiti al suo esercizio erano meno numerosi di quelli conosciuti dall'odierno ordinamento giuridico e trovavano il proprio fondamento per lo più nei rapporti di vicinato.

Con l'avvento della società feudale, invece, il concetto di proprietà immobiliare (cioè sui terreni e sulle case) mutò notevolmente, dal momento che si ammise che su un medesimo bene immobile potessero coesistere più situazioni definite come "proprietà" (o, secondo il linguaggio del tempo, come "dominio").

La Rivoluzione francese spazzò via questo sistema, che costituiva un notevole freno per lo sviluppo dell'economia. Tutto il territorio della Francia venne dichiarato libero dai vincoli feudali di ogni genere e il Codice Napoleone (1804), consacrando questo nuovo stato di cose, pose l'accento sulla pienezza dei poteri del proprietario e sull'intangibilità del suo diritto di «godere e di disporre delle cose nella maniera più assoluta» (art. 544).

La definizione venne ripresa dal codice italiano del 1865 (art. 436) ed è ancora in parte presente nell'art. 832 del codice civile vigente.

Non c'è dubbio, però, che il concetto attuale di proprietà (nonostante la dizione dell'art. 832 c.c.) sia assai diverso da quello che di questo diritto si aveva ancora quarantacinquant'anni or sono.

In primo luogo è mutata profondamente la normativa mediante l'introduzione di una serie di limiti alle facoltà del proprietario, anche in ossequio a quanto disposto dalla Costituzione. Inoltre sono venuti emergendo nella realtà, grazie al progresso tecnico e culturale, beni suscettibili di essere acquistati, trasferiti e sfruttati fuori dagli schemi "classici" della proprietà fondiaria (quella, cioè, per cui era stata un tempo studiata la disciplina in esame).

**ESEMPIO** Così le creazioni intellettuali hanno mutato profondamente il concetto classico di proprietà, che era ancorato ai soli beni materiali. Si pensi, per portare qualche esempio, al diritto d'autore su un libro, su un programma di videogiochi o su un qualsiasi programma *software*, a un'invenzione industriale, alla formula segreta di un profumo o di una bevanda, all'utilizzo di un marchio (su tutti questi argomenti → Vol. 2).

D'altro canto, i progressi nel campo tecnologico ed economico hanno contribuito a mutare la nozione stessa di "bene". Così si discute se sia un bene l'etere, lo spazio atmosferico, e dunque se i canali radiotelevisivi e le relative frequenze possano formare oggetto di proprietà. Parallelamente, sotto il profilo economico, certi pacchetti azionari o obbligazionari hanno oggi un peso economico assai maggiore di tanti beni immobili.

### APPROFONDIMENTO

#### Le distanze legali

Di particolare importanza sono le norme sulla *distanza tra costruzioni* su fondi confinanti, che *non deve essere inferiore ai 3 metri*. I regolamenti comunali possono però imporre il rispetto di distanze superiori, come in effetti avviene sovente, così come spesso accade che tali regolamenti prevedano il rispetto di distanze non solo tra i diversi edifici, ma anche tra l'edificio da costruire su un fondo e i confini del fondo stesso.

**ESEMPIO** Franco costruisce un garage senza rispettare le distanze legali tra questo e la casa di Luigino; Luigino potrà chiedere di riportare la situazione dei luoghi nello stesso stato precedente la costruzione (riduzione detta "in pristino"): il garage dovrà essere demolito.

## Gli acquisti a titolo originario della proprietà

I **modi di acquisto a titolo originario** della proprietà sono: l'**occupazione**, l'**invenzione di cose smarrite**, il **ritrovamento di un tesoro**, l'**accessione**, gli **incrementi fluviali**, l'**unione** e la **commistione**, l'**usucapione** e il **possesso vale titolo**.

**Occupazione** È un modo di acquisto che vale solo *per le cose mobili che non siano di proprietà di alcuno*: la loro proprietà si acquista con il semplice impossessamento.

**ESEMPIO** Tipico è il caso di chi si impadronisce di un oggetto volutamente abbandonato dal suo proprietario (abiti usati, un frigorifero gettato nei rifiuti: art. 923 c.c.).

Invece non si può acquisire per occupazione la proprietà sugli immobili, dal momento che essi, in mancanza di un proprietario, spettano al patrimonio dello Stato (art. 827 c.c.).

**Invenzione di cose smarrite** Il termine “invenzione” (dal latino *invenire*, “trovare per caso”) indica in questo caso il *ritrovamento da parte di un soggetto di un bene mobile smarrito dal proprietario* (tipico è il caso del portafogli ritrovato per strada). Il ritrovatore deve consegnare l'oggetto in Comune; trascorso un anno senza che il proprietario si presenti, la cosa viene per legge acquistata da chi l'ha trovata (art. 927 e ss. c.c.).

Nel caso in cui invece il proprietario riottienga la cosa, o direttamente da chi l'ha rinvenuta o dall'ufficio comunale, deve pagare a chi l'ha ritrovata un premio nella misura stabilita dalla legge (art. 930 c.c.).

**Ritrovamento di un tesoro** Tesoro è qualunque *cosa mobile di valore, nascosta o sotterrata*, di cui nessuno è in grado di dimostrare di essere proprietario. Esso appartiene, di regola, al proprietario del terreno in cui viene ritrovato (art. 932 c.c.).

Se il soggetto che ha rinvenuto il tesoro è diverso dal proprietario del terreno (il tesoro è stato trovato da Nando nel terreno di Maurizio), occorre distinguere a seconda che il ritrovamento sia avvenuto per caso oppure su incarico del proprietario che aveva incaricato un terzo di scavare.

Nel primo caso il tesoro spetta per metà al proprietario del fondo e per metà al ritrovatore (art. 932 c.c.). Nel secondo caso, esso spetta al solo proprietario del fondo, mentre il ritrovatore avrà il diritto a ottenere il compenso che gli era stato promesso.

Se l'oggetto rinvenuto è di interesse storico, archeologico, paleontologico o artistico (per esempio: le suppellettili di una tomba etrusca), esso appartiene di diritto allo Stato,

che dovrà corrispondere un premio allo scopritore e al proprietario del fondo.

**Accessione** Qualsiasi costruzione, piantagione od opera realizzata sopra o sotto il suolo appartiene di regola al proprietario del suolo (art. 934 c.c.).

**ESEMPIO** Se costruisco una casa su un terreno che ri-  
tengo per errore mio e che invece appartiene al mio vicino, quest'ultimo ne acquista la proprietà. Io avrò soltanto il diritto a ottenere un'indennità, dal momento che il vicino ha conseguito un vantaggio senza aver sostenuto alcun sacrificio economico.

**Incrementi fluviali** Ne fanno parte sia l'avulsione (cioè il distacco a opera di un fiume di una parte di un terreno e la sua unione con un altro, art. 944 c.c.) che l'alluvione (cioè la crescita di un fondo determinata dai depositi di terra lasciati dal fiume che lo lambisce, art. 941 c.c.). In entrambi i casi il proprietario del fondo che cresce acquista la proprietà degli incrementi.

**Unione e commistione** Si tratta di un modo di acquisto che concerne *solo le cose mobili* e che si verifica quando due o più cose vengono a *mescolarsi tra loro* in maniera tale da non poter più essere distinte (per esempio nel caso che due quantità di metalli diversi di proprietà di due distinti soggetti vengano fuse in una lega). Se il valore delle singole cose è equivalente, entrambi i proprietari acquistano la proprietà sul prodotto finale (art. 939, primo comma, c.c.).

Quando invece una delle cose si può ritenere come “principale”, cioè di valore notevolmente superiore all'altra (per esempio nel caso di una lega tra oro e rame), sarà il proprietario della cosa principale ad acquistare la proprietà del tutto (art. 939, secondo comma, c.c.). Egli dovrà indennizzare l'altro.

Le stesse regole trovano applicazione nella **specificazione**, che si ha quando un soggetto realizza un'opera con un materiale che non gli appartiene (per esempio, crea un gioiello adoperando dell'oro non suo). In questo caso lo “specificatore” può acquistare la proprietà dell'oggetto pagando al proprietario il prezzo della materia. Tuttavia, se il valore della materia sorpassa notevolmente quello della mano d'opera, l'oggetto rimane al proprietario della materia, che sarà tenuto a pagare allo specificatore il compenso per il suo lavoro.

**Usucapione e principio “possesso vale titolo”** Si tratta di *modi di acquisto della proprietà a titolo originario*, che verranno illustrati trattando del **possesso** (→ capitolo 2).

#### Ulteriori aspetti della distinzione tra possesso e detenzione

**La presunzione di possesso in capo a chi esercita il potere di fatto sulla cosa** Quando è incerto se una situazione sia di possesso o di detenzione la legge *presume che chi esercita il potere di fatto sia il possessore*. Chi ha interesse a farlo ha diritto di provare che invece si tratta di detenzione.

Tale prova si fornisce dimostrando l'esistenza di un titolo in base al quale il detentore ha ricevuto la cosa. Così il proprietario di una casa dovrà provare, per esempio, che chi attualmente vi abita vi è entrato come inquilino, in base a un contratto di locazione.

**Mutamento della detenzione in possesso** È possibile che la *detenzione si trasformi in possesso*. Perché ciò accada non è però sufficiente un mutamento di intenzioni da parte del detentore. Se ho prestato un oggetto a un amico e questo tra sé e sé matura l'intenzione di non restituirmelo, egli non ne diventa solo per ciò possessore. Occorrono comportamenti e fatti esterni che siano accertabili in modo obiettivo.

Il secondo comma dell'art. 1141 c.c. stabilisce che la detenzione può mutarsi in possesso *per causa proveniente da un terzo e per opposizione del detentore al possessore*.

**ESEMPIO** Nel primo caso si immagina che Carmine, proprietario di una bicicletta, ne abbia concesso la detenzione (per esempio, prestandola) a Salvatore. Ora, se Carlo, affermando di essere il vero proprietario di quella bicicletta, la *vende* a Salvatore, quest'ultimo ne diviene possessore (non proprietario, in quanto il vero proprietario resta pur sempre Carmine, poiché Carlo ha compiuto una vendita di cosa altrui: → UdA 6, capitolo 1, § 2.2).

Nel secondo caso, abbiamo detto, la detenzione può mutarsi *per opposizione del detentore al possessore*.

**ESEMPIO** È il caso in cui il possessore richieda al detentore la restituzione della cosa concessa in detenzione e quest'ultimo gli dichiara che non intende restituirla. Ho prestato a Luigi un libro e questi – alla mia richiesta di restituzione – oppone un diniego.

## L'usucapione abbreviata

Per quanto concerne gli **immobili** e i **mobili registrati**, l'usucapione si compie con il decorso, rispettivamente, di *dieci anni o di tre anni* se ricorrono le seguenti condizioni (artt. 1159 e 1162 c.c.):

- ▶ che il possessore abbia acquistato il bene da chi non ne è proprietario in forza *di un titolo che sia astrattamente idoneo a trasferire la proprietà* (per esempio una compravendita);
- ▶ che il titolo sia stato debitamente *trascritto*;
- ▶ che il possessore sia *di buona fede*.

Il periodo di dieci o di tre anni decorre dalla data di trascrizione del titolo d'acquisto da parte del possessore.

Per le universalità di mobili l'usucapione è decennale se il possesso si fonda su un acquisto in buona fede con titolo idoneo (art. 1160, secondo comma, c.c.).

Per quanto riguarda, infine, i **beni mobili non registrati**, se il possesso è di buona fede ma manca un titolo idoneo, questi si usucapiscono in dieci anni. Se invece sussistono contemporaneamente titolo e possesso iniziato in buona fede, l'acquisto della proprietà è istantaneo, in forza del principio di cui all'art. 1153 c.c.

Un'ultima precisazione. L'espressione «titolo astrattamente idoneo a trasferire la proprietà» significa che è necessario che il possesso sia stato conferito al possessore per effetto di un atto giuridico che avrebbe potuto operare il trasferimento della proprietà, se fosse stato compiuto dal proprietario.

**ESEMPIO** Così, se io occupo un alloggio altrui non sono in possesso di alcun titolo astrattamente idoneo a trasferire la proprietà. Se invece io stipulo con Filippo, credendo quest'ultimo proprietario dell'alloggio, un contratto di compravendita del medesimo, che è invece di proprietà di Simone, sarò in possesso di un titolo astrattamente idoneo al trasferimento della proprietà. Se infatti Filippo fosse stato realmente proprietario dell'immobile, il diritto si sarebbe trasferito in capo a me. Se dunque io sono in buona fede e ho trascritto nei pubblici registri immobiliari il contratto di acquisto da Filippo, l'usucapione si compirà in un decennio dalla trascrizione. Se mancherà invece anche una sola di tali condizioni, non potrò acquistare la proprietà se non dopo venti anni di possesso (termine ordinario).