

MODI DI ACQUISTO DELLA PROPRIETA'

Nel diritto italiano, è regolato [dall'articolo 922 del Codice Civile](#), i modi di acquisto della proprietà sono i fatti o gli atti giuridici attraverso i quali una persona diventa proprietaria di un bene.

Questi metodi si dividono in due grandi categorie fondamentali: gli acquisti a **titolo originario** e quelli a **titolo derivativo**.

1. Acquisto a titolo originario

In questo caso, il diritto di proprietà **nasce ex novo** nel patrimonio di chi lo acquista, senza che vi sia alcun trasferimento da un precedente proprietario. Il diritto acquisito è pieno e libero da eventuali pesi o vincoli precedenti.

I modi di acquisto a titolo originario sono:

- **Occupazione: art 923 Codice Civile:**

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

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

L'articolo dunque fa chiaramente riferimento all'impossessamento fisico di beni mobili che non appartengono a nessuno (*res nullius*), o che sono stati volontariamente abbandonati (*res derelictae*). Un esempio classico è la pesca o la caccia.

- **Invenzione: art 927 Codice Civile:** *Chi trova una cosa mobile deve restituirla al proprietario, e, se non lo conosce, deve consegnarla senza ritardo al **podestà** del luogo in cui l'ha trovata, indicando le circostanze del ritrovamento.* I

L'articolo dunque si riferisce al ritrovamento di cose mobili smarrite. Chi trova un oggetto deve consegnarlo al sindaco del luogo; se dopo un anno il legittimo proprietario non lo reclama, la proprietà passa a chi lo ha trovato. (Rientra in questa categoria anche il ritrovamento di un tesoro).

- **Accessione: art 934 Codice Civile:** *“Qualunque piantagione, costruzione od opera esistente sopra o sotto il suolo appartiene al proprietario di questo, salvo quanto e' disposto dagli articoli 935, 936, 937 e 938 e salvo che risulti diversamente dal titolo o dalla legge.*

Nel dettaglio:

- L'art 935 Codice Civile disciplina le opere realizzate dal proprietario del suolo con materiali altrui. Il proprietario del suolo acquista la proprietà delle opere, ma deve pagare il valore dei materiali o la separazione, se possibile e non dannosa, e risarcire i danni in caso di colpa grave.

La rivendicazione va fatta entro sei mesi.

Il proprietario del suolo diventa proprietario delle costruzioni/piantagioni, ma deve indennizzare il proprietario dei materiali.

Il suolista deve pagare il valore dei materiali, oppure, se richiesto dal proprietario dei materiali, separarli, a meno che la separazione non provochi un grave danno all'opera o il perimento della piantagione.

- Art 936 Codice Civile regola le opere costruite da un terzo con materiali propri su suolo altrui, basandosi sul principio dell'accessione. Il proprietario del fondo ha il diritto di ritenere le opere (pagando indennità) o chiederne la rimozione, a meno che non siano state fatte a sua scienza senza opposizione o in buona fede.

Se il terzo costruisce su fondo altrui, il proprietario può:

- a) Ritenere le opere: Pagando a sua scelta il valore dei materiali e il prezzo della manodopera, oppure l'aumento di valore apportato al fondo.
- b) Chiedere la rimozione (ius tollendi): A spese del terzo, che può anche essere condannato al risarcimento danni.

Ma esistono anche dei limiti al diritto di rimozione infatti il proprietario non può chiedere la rimozione se le opere sono state realizzate con la sua scienza/consenso o se il terzo è in buona fede.

La rimozione non può essere domandata trascorsi sei mesi dalla notizia dell'incorporazione.

In caso di ritenzione, l'indennizzo è dovuto al terzo costruttore. Se il terzo ha agito in buona fede, ha diritto a una compensazione per l'aumento di valore o i costi sostenuti, evitando l'arricchimento senza causa del proprietario del suolo.

In sintesi, il proprietario del suolo diventa quasi sempre proprietario dell'opera, ma deve compensare il terzo se non ha ostacolato i lavori o se è decorso il tempo massimo per chiederne la rimozione.

- Art 937 Codice Civile regola l'accessione quando un terzo costruisce o pianta su un terreno altrui utilizzando materiali non propri. Il proprietario dei materiali può rivendicarli entro sei mesi dalla scoperta se la separazione non danneggia gravemente l'opera o il fondo. In caso contrario, ha diritto a un indennizzo o risarcimento

Il proprietario dei materiali può chiederne la separazione e restituzione, ma questa deve avvenire a spese del terzo e senza "grave danno" alle opere o al fondo.

La rivendicazione deve essere esercitata entro 6 mesi dal giorno in cui il proprietario ha avuto notizia dell'incorporazione.

Se la separazione non è chiesta o è impossibile, il terzo che ha usato i materiali e il proprietario del suolo in mala fede sono tenuti in solido al pagamento di una indennità pari al valore dei materiali.

Se il proprietario del suolo è in buona fede, l'indennità è dovuta solo limitatamente al prezzo che fosse ancora dovuto al terzo.

È sempre possibile chiedere il risarcimento dei danni se l'uso dei materiali è avvenuto senza consenso o in mala fede.

- L'art 938 del Codice Civile disciplina l'istituto dell'accessione invertita, che si verifica quando un costruttore, realizzando un edificio sul proprio suolo, occupa in buona fede una porzione del fondo attiguo.
- a) L'occupazione deve riguardare solo una porzione del fondo altrui (sconfinamento parziale).
- b) Il costruttore deve agire in buona fede, ossia nell'erroneo convincimento di costruire sul proprio terreno.
- c) Il proprietario del fondo occupato non deve fare opposizione entro tre mesi dal giorno in cui ha avuto inizio la costruzione.

L'autorità giudiziaria, tenuto conto delle circostanze, può attribuire al costruttore la proprietà dell'edificio e del suolo occupato.

In tal caso, il costruttore è obbligato a pagare al proprietario del suolo il doppio del valore della superficie occupata, oltre al risarcimento dei danni.

Mentre la regola generale dell'art. 934 c.c. prevede che qualunque opera sopra il suolo appartenga al proprietario del terreno, l'art. 938 inverte questo principio (da qui "accessione invertita") permettendo al proprietario dell'edificio di diventare proprietario del suolo altrui

Tornando all'accessione, questa si verifica: quando il proprietario del suolo acquista automaticamente la proprietà di qualsiasi opera, piantagione o costruzione che venga edificata sopra o sotto il suo terreno, anche da terzi.

- **Unione e commistione: art 939 Codice Civile:** *“Quando piu' 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 proprieta' della cosa sua e ha diritto di ottenerne la separazione.*

In caso diverso, la proprieta' ne diventa comune in proporzione del valore delle cose spettanti a ciascuno.

Quando pero' una delle cose si puo' riguardare come principale o e' di molto superiore per valore, ancorche' serva all'altra di ornamento, il proprietario della cosa principale acquista la proprieta' del tutto. Egli ha l'obbligo di pagare all'altro il valore della cosa che vi e' unita o mescolata; ma se l'unione o la mescolanza e' avvenuta senza il suo consenso ad opera del proprietario della cosa accessoria, egli non e' obbligato a corrispondere che la somma minore tra l'aumento di valore apportato alla cosa principale e il valore della cosa accessoria.

E' inoltre dovuto il risarcimento dei danni in caso di colpa grave.

Riguarda i beni mobili. Si ha quando due o più cose mobili, appartenenti a proprietari diversi, vengono unite (unione) o mescolate (commistione) formando un tutto unico inseparabile.

- **Specificazione: Art 940 Codice civile:** *“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 proprieta' pagando al proprietario il prezzo della materia, salvo che il valore della materia sorpassi notevolmente quello della mano d'opera. In quest'ultimo caso la cosa spetta al proprietario della materia, il quale deve pagare il prezzo della mano d'opera.”*

Avviene quando qualcuno crea una "cosa nuova" lavorando una materia prima che non gli appartiene (ad esempio, uno scultore che realizza una statua usando un blocco di marmo altrui).

- **Usucapione:** L'acquisto della proprietà attraverso il possesso pacifico, alla luce del sole e ininterrotto di un bene per un determinato periodo di tempo stabilito dalla legge (generalmente 20 anni per i beni immobili).

- **Possesso vale titolo (Art. 1153 c.c.):** Regola fondamentale per i beni mobili. Se si acquista un bene mobile in buona fede da chi non è il vero proprietario, se ne diventa comunque proprietario al momento della consegna del bene, purché esista un titolo idoneo (come un contratto di vendita).