

2. La proprietà privata nel Codice civile

L'art. 832 c.c. riconosce al titolare del diritto di proprietà il diritto di godere e il potere di disporre della cosa in modo pieno ed esclusivo.

Il proprietario può:

- 1) trarre utilità dalla cosa, sia con l'uso diretto, sia ricavandone i frutti naturali o civili (**diritto di godere**);
- 2) **decidere e attuare operazioni materiali sulla cosa** – destinandola ad un certo uso o trasformandola –, determinarne la sorte giuridica, alienandola, donandola, costituendo diritti altrui sulla cosa (**potere di disporre**).

Entrambe le prerogative spettano al proprietario:

- a) *in modo pieno*, non essendo necessaria una specifica previsione normativa in tal senso, indispensabile, invece, per porre i limiti;
- b) *in modo esclusivo*, dovendo, tutti i consociati, astenersi da comportamenti che ostacolano il libero e pieno godimento del bene.

Il diritto del proprietario è riconosciuto necessariamente come **perpetuo**: non solo non è assoggettabile a termine finale ma è sottratto all'operatività dell'istituto della prescrizione (nel senso che l'azione con la quale il proprietario può rivendicare la cosa da chiunque l'abbia in suo possesso è imprescrittibile).

L'**inerzia del proprietario**, tuttavia, può contribuire, sebbene in modo soltanto passivo, alla formazione di una fattispecie estintiva del diritto, ogniqualvolta la cosa cada in effettivo possesso di persona diversa dal titolare, la quale, comportandosi come proprietario per un lungo periodo di tempo, l'acquista a titolo originario (usucapione).

Tra i requisiti del diritto di proprietà, deve annoverarsi quello della sua **elasticità**, nel senso che, tra le facoltà di disposizione del diritto di proprietà vi è proprio quello di costituire diritti reali di godimento in favore dei terzi e, quindi, quello di **comprimere** il contenuto del diritto di proprietà.

Tale compressione è spesso temporanea e il fenomeno contrario della riespansione delle facoltà compresse del diritto di proprietà si definisce **consolidazione**.

3. Il divieto di atti emulativi

Il Codice civile, all'art. 833, pone un primo limite al diritto di godimento sancendo il divieto degli atti emulativi, ossia di quegli *atti che non hanno altro scopo che quello di nuocere o arrecare molestia ad altri* (così, ad es., piantare alberi al solo fine di togliere la veduta panoramica al vicino).

Il **fondamento**, secondo la dottrina maggioritaria, deve individuarsi nella convinzione che l'ordinamento giuridico accorda la sua protezione soltanto ad atti umani che abbiano qualche utilità e non siano motivati esclusivamente dal capriccio del singolo.

Si discute, in proposito, se il divieto costituisca un *limite interno*, connaturato alla struttura del diritto di proprietà, il cui esercizio non deve mai perdere di vista l'interesse del titolare, o se integri piuttosto un *limite esterno* imposto al proprie-

tario al fine di circoscrivere l'ampiezza del suo diritto in modo da garantirne la coesistenza con le situazioni giuridiche altrui. Accedendo alla prima impostazione, il divieto in questione rappresenterebbe la traduzione normativa del **principio dell'abuso del diritto**.

L'atto emulativo si sostanzia nell'esercizio di un diritto di proprietà, sebbene pacificamente si ritenga di estendere la latitudine applicativa del divieto anche a situazioni non riconducibili nell'ambito dell'art. 832 c.c. (il riferimento è al comproprietario, all'enfiteuta, al superficiario, all'usufruttuario, all'usuario e al titolare di una servitù, discutendosi, invece, in ordine alla posizione del possessore in senso lato).

Sotto il **profilo oggettivo** viene considerato, quale segnale rivelatore del carattere emulativo di un determinato comportamento, la *mancaanza di utilità di tipo economico o anche morale per l'autore*; la giurisprudenza, però, adottando un criterio di valutazione alquanto elastico, reputa sufficiente la configurabilità di un minimo interesse dell'agente.

La giurisprudenza considera il **carattere emulativo come limite esterno al diritto di proprietà**, esercitabile dal confinante, da valutare in termini restrittivi, anche quale residua utilità, per cui seppure l'opera può non rispondere completamente ai requisiti funzionali che ne giustificano la realizzazione, tuttavia la obiettiva idoneità a soddisfarli in gran parte consente l'esclusione del carattere emulativo (Cass. civ. 7805/2013).

Dal **punto di vista soggettivo**, invece, l'atto emulativo deve connotarsi psicologicamente per il *dolo specifico* del responsabile, il quale agisce nell'esclusivo scopo di nuocere o molestare i terzi senza un proprio reale vantaggio.

La **verifica processuale** dell'esistenza dell'*animus nocendi* deve essere condotta con particolare rigore, finendo talvolta per dar vita ad una *probatio diabolica* ricadente sul danneggiato, agevolato, tuttavia, dalla possibilità di far ricorso alle *presunzioni*.

In ultimo, occorre precisare che l'accertamento dell'atto emulativo consente al danneggiato di richiedere:

- a) la *restitutio in integrum* (ossia la riduzione in pristino);
- b) il risarcimento del danno.

4. La proprietà fondiaria

Nell'ambito della disciplina della proprietà sulle cose, quella fondiaria pone al legislatore problemi non facili da risolvere.

A ben guardare, infatti, il bene immobile è un bene la cui utilizzazione può incidere (e anzi incide sempre) sugli *interessi individuali* di altri proprietari (i confinanti e, più in generale, i vicini) e sugli *interessi della collettività*; i due aspetti (interessi privati e interesse pubblico) non sono divisi da una linea di netta separazione in quanto numerose disposizioni, mentre proteggono un interesse privato, assicurano contemporaneamente un'esigenza della collettività, e viceversa.

Un tempo, la proprietà del suolo si concepiva come proprietà di tutto ciò che sta sotto il suolo e nello spazio sopra il suolo, senza alcun limite in profondità e in altezza.

L'art. 840 c.c. codifica invece un *criterio diverso*: può formare oggetto di diritto ciò che presenta una utilità per il titolare; la proprietà, quindi, si estende al sottosuolo (co. 1) e allo spazio sovrastante, ma il diritto di escludere le attività altrui cessa quando la profondità o l'altezza è tale da determinare la mancanza di un interesse ad escludere (co. 2).

Il proprietario ha il *diritto di escludere*, cioè di **vietare l'accesso al fondo**: in base all'art. 841 c.c. può, in qualsiasi momento, chiudere il fondo, e cioè recintarlo, o compiere altre opere adatte a impedirne a chiunque l'accesso purché permetta l'accesso al fondo al vicino che debba costruire o riparare un muro o altra opera propria o comune, o a quanti debbano recuperare una propria cosa che vi sia capitata accidentalmente (art. 843, co. 1 e 3, c.c.).

4.1. I rapporti di vicinato: distanze, luci e vedute

I rapporti di vicinato regolano il godimento dei fondi in relazione a quelli vicini in funzione di un'**ordinata coesistenza della proprietà fondiaria**.

Il rapporto di vicinato è fonte di vari limiti alla proprietà privata che presentano però alcuni caratteri comuni:

- 1) l'*automaticità* (i limiti nascono direttamente dalla esistenza della situazione prevista dalla legge);
- 2) la *reciprocità* (ciò che vale per l'uno vale anche per l'altro, il sacrificio e il vantaggio sono reciproci);
- 3) la *gratuità* (poiché non esiste uno squilibrio di vantaggi non c'è nemmeno un correlato compenso).

Una prima tipologia di **limiti al diritto dominicale derivante dai rapporti di vicinato** è disciplinata dagli artt. 873 ss. c.c. recanti norme relative a distanze nelle costruzioni, piantagioni e scavi, muri, fossi e siepi interposti tra i fondi.

L'art. 873 c.c. impone, tra le costruzioni (se non unite né aderenti), una distanza minima di tre metri; distanze maggiori sono imposte da leggi speciali e regolamenti comunali, per fini diversi.

In caso di **violazione delle norme sulle distanze** al proprietario danneggiato spetta:

- a) il risarcimento dei danni;
- b) la riduzione in pristino nel caso in cui la norma sulle distanze sia dettata per disciplinare interessi privatistici inerenti ai rapporti di vicinato.

Ove il giudice accerti l'avvenuta realizzazione di una costruzione in violazione delle distanze ex art. 873 c.c., deve ordinarne la riduzione in pristino con demolizione delle parti che superano tali limiti e non può, viceversa, soltanto disporre l'esecuzione di accorgimenti idonei ad impedire l'esercizio della veduta sul fondo altrui, consistenti in opere che rendano impossibile il "prospicere" e l'"inspicere in alienum". L'azione in tema di distanze tra costruzioni è chiaramente volta ad evitare il formarsi di intercapedini tra fabbricati, potenzialmente dannose per gli interessi generali all'igiene, al decoro e alla sicurezza degli abitanti, mentre diversa è l'azione concernente l'apertura di vedute sul fondo del vicino, la quale tutela gli interessi esclusivamente privati del proprietario del bene dall'indiscrezione del vicino, impedendo a quest'ultimo di affacciarsi e di guardare nella proprietà del primo (Cassazione 25495/2021).

Anche in materia di **luci e vedute** (artt. 900-907 c.c.) la legge prevede l'obbligo di osservare una certa distanza tra la costruzione e il confine al fine di contemperare

l'esigenza del proprietario della costruzione di ricevere luce e aria e l'esigenza del vicino a non essere esposto alla vista altrui.

Le finestre si distinguono in:

- 1) *luci*, che danno solo passaggio alla luce e all'aria e possono essere aperte senza osservare le distanze legali;
- 2) *vedute o prospetti*, che permettono di affacciarsi e di guardare di fronte, obliquamente o lateralmente.

Il Codice prevede una distanza minima delle vedute dal confine pari alla metà di quella che deve esistere tra le costruzioni (art. 905 c.c.).

4.1.1. Il principio di prevenzione

Tra le costruzioni (se non unite né aderenti) deve essere mantenuta una **distanza minima di tre metri**, che ha lo scopo di evitare intercapedini troppo strette; distanze maggiori sono imposte da leggi speciali e regolamenti comunali, per fini diversi (art. 873 c.c.).

Si ritiene al riguardo che, mentre le **distanze imposte da regolamenti edilizi, piani regolatori e leggi urbanistiche** siano **inderogabili**, con conseguente nullità dell'eventuale deroga pattizia, le **distanze previste dal Codice civile** possano essere oggetto di **rinuncia sia espressa che tacita**.

Dal combinato disposto degli artt. 873, 874, 875 e 877 c.c. può trarsi la **regola sul c.d. principio di prevenzione**: nell'ipotesi in cui su due fondi vicini non esistano costruzioni, chi dei due proprietari costruisca per primo, anche solo iniziando un edificio, determina quelle che possono essere le opzioni ancora aperte, all'altro confinante, secondo quanto previsto dall'art. 873 c.c..

Segnatamente, il primo può:

- a) costruire sul confine;
- b) costruire osservando il distacco dal confine prescritto dal codice civile o dalle norme edilizie integratrici;
- c) costruire ad una distanza dal confine inferiore alla metà del distacco complessivamente previsto.

Questo **principio è suscettibile di modifica, integrazione o deroga ad opera dei regolamenti locali**: sia per quanto concerne la misura della distanza, sia per quel che riguarda le modalità di misurazione della stessa. In particolare non trova applicazione quando per l'appunto i regolamenti locali impongano di osservare una distanza inderogabile dai confini.

La Corte di Cassazione (ord. 12 marzo 2015, n. 4965) ha rimesso la questione alle Sezioni Unite in quanto, pur essendo pacifica l'**inoperatività** del criterio della prevenzione quando la normativa locale imponga il rispetto di una distanza inderogabile delle costruzioni dai confini, vi è un **contrasto giurisprudenziale** nell'ipotesi in cui le disposizioni comunali prevedano solo una distanza tra costruzioni maggiore di quella imposta dal codice civile.

Un **primo indirizzo** afferma che, nel caso in cui il regolamento edilizio determini solo la distanza fra le costruzioni, in assenza di qualunque indicazione circa il distacco delle stesse dal confine, il principio della prevenzione deve ritenersi operativo, non ostandovi alcun divieto di costruire in aderenza o sul confine (v. tra le ultime, Cass. civ. 25401/07, 8283/05).

In base al **secondo orientamento**, invece, allorché i regolamenti edilizi comunali stabiliscano una distanza minima assoluta tra costruzioni maggiore di quella prevista dal codice civile, detta prescrizione deve intendersi comprensiva di un implicito riferimento al confine, dal quale chi costruisce per primo deve osservare una distanza non inferiore alla metà di quella prescritta, con conseguente esclusione della possibilità di costruire sul confine e, quindi, dell'operatività del criterio cosiddetto "della prevenzione" (Cass. civ. 4199/07, 16574/06).

Un **orientamento intermedio** (Cass. civ. n. 1282/99), pur affermando che non opera la prevenzione ove i regolamenti edilizi comunali stabiliscano una distanza minima assoluta tra costruzioni maggiore di quella prevista dal codice civile, detta prescrizione dovendosi intendere comprensiva di un implicito riferimento al confine, precisa che il metodo di misurazione dei distacchi – metà della distanza dal confine per ciascun proprietario – non è incompatibile con la previsione della facoltà di edificare sul confine ove lo spazio antistante sia libero fino alla distanza prescritta, oppure in aderenza o in appoggio a costruzioni preesistenti, con conseguente applicabilità del criterio della prevenzione.

In ordine alla specifica **incidenza sul criterio della prevenzione delle norme regolamentari locali che in materia edilizia stabiliscano una distanza non espressamente collegata al confine**, le Sezioni Unite della Corte di Cassazione si sono pronunciate una sola volta, allorché hanno affermato che, nel caso di norma regolamentare che determina la distanza fra costruzioni non dal confine, ma in via assoluta, commisurandola alla maggiore altezza di uno dei corpi di fabbrica, rimane esclusa la possibilità di costruire sul confine e l'applicabilità del criterio della prevenzione, onde colui che costruisce per primo deve osservare, rispetto al confine, una distanza pari alla metà dell'altezza dell'erigendo fabbricato (Cass. civ., sez. un. 3873/74).

Con **sentenza del 19 maggio 2016, n. 10318**, la Corte di Cassazione, a Sezioni Unite, ha affermato che le norme dei regolamenti edilizi che fissano le distanze tra le costruzioni in misura diversa da quelle stabilite dal codice civile, in virtù del rinvio contenuto nell'art. 873 c.c., hanno **portata integrativa delle disposizioni** dettate in materia dal codice civile che non si esaurisce nella sola deroga alle distanze minime previste dal codice, ma si estende all'intero impianto di regole e principi dallo stesso dettato per disciplinare la materia, **compreso il meccanismo della prevenzione**, che i **regolamenti locali possono eventualmente escludere, prescrivendo una distanza minima delle costruzioni dal confine o negando espressamente la facoltà di costruire in appoggio o in aderenza**. Un regolamento locale che si limiti a stabilire una distanza tra le costruzioni superiore a quella prevista dal codice civile, senza imporre un distacco minimo delle costruzioni dal confine, non incide sul principio della prevenzione, come disciplinato dal codice civile, e non preclude, quindi, al preveniente la possibilità di costruire sul confine o a distanza dal confine inferiore alla metà di quella prescritta tra le costruzioni, né al prevenuto la corrispondente facoltà di costruire in appoggio o in aderenza, in presenza dei presupposti previsti dagli artt. 874, 875 e 877 c.c....

4.2. Le immissioni

Un **limite generale al diritto di esercitare in maniera piena ed esclusiva il diritto di proprietà (art. 832 c.c.)** è rinvenibile nel divieto, posto dall'art. 844 c.c., di immissioni che superino la normale tollerabilità.

Le immissioni sono *propagazioni di fattori disturbanti causate dall'opera dell'uomo* e hanno per oggetto tutte le entità atte a recare molestia, indicate dal Codice civile (fumo, calore, esalazione di rumore, scuotimenti...) con una elencazione meramente esemplificativa.

L'immissione, a cui fa riferimento l'art. 844 c.c., deve essere:

- 1) **materiale**, nel senso che deve essere percepibile attraverso i sensi dell'uomo o attraverso apparecchi rilevatori, dovendosi escludere la rilevanza delle c.d. "immissioni ideali", consistenti in immagini così squallide, sgradevoli o ripugnanti da comportare l'invivibilità di un fondo o di un appartamento.
- 2) **positiva**, non rilevando le c.d. "immissioni negative", cioè quelle che si sostanziano nella mera sottrazione di utilità, ma senza effetto propagativo sul fondo altrui;
- 3) **indiretta**, dovendo derivare da un'attività svolta sul fondo per interessi del fondo e del suo proprietario e che provoca delle ripercussioni indirette nei confronti del vicino, essendo le immissioni dirette vietate secondo la regola generale di cui all'art. 2043 c.c..

La giurisprudenza accosta al requisito della materialità quello dell'**attualità**, dovendosi le immissioni che manchino di tale carattere ritenersi meri fatti unici ed eccezionali (Cass. civ., 4093/2014).

L'art. 844, co. 1, c.c. impone al proprietario del fondo un obbligo di sopportazione delle propagazioni, provenienti dal fondo vicino, che non superino la "normale tollerabilità".

Il criterio della **normale tollerabilità** ha carattere oggettivo, che prescinde dalle caratteristiche di un determinato soggetto, ma deve commisurarsi alla "condizione dei luoghi", rilevando in tal senso le caratteristiche geofisiche, urbanistiche e sociali della zona: quello che è intollerabile in una tranquilla zona residenziale va tollerato, invece, in una zona con insediamenti misti (quali negozi, officine, abitazioni).

Il co. 2 della medesima disposizione affronta, invece, la questione del **rapporto tra interessi proprietari e interessi industriali**, stabilendo che il giudice, ai fini della valutazione, deve **contemperare** l'esigenza della produzione con quella della proprietà: pertanto, un'attività produttiva rilevante può giustificare delle immissioni altrimenti intollerabili; l'autorità giudiziaria, in questo caso, *può* tener conto della priorità di un determinato uso.

Particolarmente discussa in giurisprudenza di l'opportunità di **estendere la portata dell'art. 844 c.c.**, onde consentire la tutela di diritti fondamentali della persona, quale in primo luogo quello alla **salute**.

Secondo un **primo orientamento**, la disciplina in esame è posta a presidio, non solo dei diritti dominicali, ma anche del primario bene della salute, costituzionalmente garantito dall'art. 32 Cost. Così ragionando, **il conflitto fra diritto alla salute, da una parte, e diritto di proprietà o di iniziativa economica, dall'altra, non può che risolversi in favore del primo** e, pertanto, la produzione di emissioni sonore, attinente all'esercizio di un'attività economica, deve arrestarsi allorché sia idonea a produrre pregiudizio alla salute altrui.

Stando ad un **secondo orientamento, maggioritario**, l'art. 844 c.c. è previsto a **tutela del solo diritto reale o personale di godimento**, dovendo la salute trovare tutela nella diversa azione proponibile ex artt. 2043 e 2058 c.c.

In presenza di leggi o regolamenti che, disciplinando le attività produttive, fissano livelli di accettabilità delle propagazioni, questi potranno operare soltanto come limiti inferiori. Il loro superamento determina, infatti, senz'altro, l'illiceità del comportamento; viceversa, l'eventuale rispetto dei limiti legali e regolamentari

non comporta l'automatica tollerabilità delle immissioni. Ciò, sulla base delle diverse finalità proprie delle due discipline: quella **privatistica** posta a presidio del diritto di proprietà e dei rapporti tra proprietari di fondi vicini, quella **speciale**, di matrice pubblicistica, prevista a tutela dell'interesse ambientale collettivo e operante nei rapporti tra privati e pubbliche amministrazioni.

In particolare, in tema di immissioni acustiche, la differenziazione tra tutela civilistica e tutela amministrativa mantiene la sua attualità anche a seguito dell'entrata in vigore dell'art. 6-ter del **d.l. 208/2008, conv. con mod. in L. 13/2009**, che ha introdotto **misure straordinarie in materia di risorse idriche e di protezione dell'ambiente** (Cass. civ. 20927/15): in altre parole, neppure un tale impianto normativo possiede una portata derogatoria e limitativa dell'art. 844 c.c.; esso non esclude l'accertamento in concreto del superamento del limite della normale tollerabilità, dovendo comunque ritenersi sempre prevalente il soddisfacimento dell'interesse a una **normale qualità della vita** rispetto a qualsivoglia esigenza della produzione (Cass. civ. 14180/2016).

Secondo la giurisprudenza, un'immissione intollerabile autorizzata determina un obbligo di **indennizzo** a carico del soggetto che la pone in essere.

In caso di immissione intollerabile non autorizzata il proprietario può esercitare:

- 1) l'*azione inhibitoria* (esplicitamente indicata dalla norma) che, secondo l'opinione prevalente, ha *carattere reale ed è imprescrittibile*;
- 2) l'*azione risarcitoria* (non prevista dall'art. 844 c.c.) che, ancorata alla regola generale di cui all'art. 2043 c.c., ha *carattere personale ed è soggetta al termine di prescrizione quinquennale*.

È ormai pacifico in giurisprudenza che l'accertata esposizione ad immissioni intollerabili può determinare una lesione del diritto al riposo notturno e alla vivibilità della propria abitazione (Cass. civ. 26899 del 2014). Proprio perché il diritto al rispetto della propria vita privata e familiare è uno dei diritti protetti dalla Convenzione Europea dei Diritti Umani (art. 8, CEDU), la Corte di Strasburgo ha fatto più volte applicazione di tale principio anche a fondamento della tutela alla vivibilità dell'abitazione e alla qualità della vita all'interno di essa, riconoscendo alle parti assoggettate ad immissioni intollerabili un consistente risarcimento del danno morale, e tanto pur non sussistendo alcuno stato di malattia (Cass. civ. 20927 del 2015). Osserva la dottrina (TONOLA) che, anche laddove non risulti integrato un danno biologico, la lesione del diritto al normale svolgimento della vita familiare all'interno della propria casa di abitazione e del diritto alla libera e piena esplicazione delle proprie abitudini di vita quotidiane costituisce pregiudizio apprezzabile in termini di danno non patrimoniale (Cass. civ. 7875 del 2009). Laddove, dunque, venga provato un disagio causalmente riconducibile alla difficile vivibilità della casa, deve ritenersi sussistente un danno conseguenza risarcibile correlato al pregiudizio al diritto al riposo che, incidendo evidentemente sulla qualità della vita di un individuo, viola, di conseguenza, il diritto alla salute di cui all'art. 32 della Costituzione (Cassazione 21649/2021).

Sotto un profilo squisitamente **processuale**, l'azione di natura reale, esperita dal proprietario del fondo danneggiato per l'accertamento dell'illegittimità delle immissioni e per la realizzazione delle modifiche strutturali necessarie al fine di far cessare le stesse, deve essere proposta nei confronti del proprietario del fondo da cui tali

immissioni provengono e può essere cumulata con la domanda verso altro convenuto per responsabilità aquiliana ex art. 2043 c.c., volta ad ottenere il risarcimento del pregiudizio di natura personale da quelle cagionato (Cass. civ., sez. un., 4848/2013).

Quest'ultima domanda risarcitoria va proposta **secondo i principi della responsabilità aquiliana** e cioè nei confronti del soggetto individuato dal criterio di imputazione della responsabilità (Cass. civ. 2668/2018): nei confronti dell'autore del fatto illecito (materiale o morale), allorché il criterio di imputazione è la colpa o il dolo (art. 2043 c.c.) e nei confronti del custode della cosa (nella specie l'immobile) allorché il criterio di imputazione è il rapporto di custodia ex art. 2051 c.c.

In presenza di domanda, con la quale il proprietario di un fondo agisca, ai sensi degli artt. 844 e 2043 c.c., per ottenere la cessazione di intollerabili immissioni e il risarcimento dei conseguenti danni, allorché le stesse originino da un immobile condotto in locazione, va riconosciuta la legittimazione passiva del proprietario del fondo da cui provengono le immissioni stesse, ancorché queste ultime derivino solo dalle particolari modalità di uso del fondo da parte del conduttore del medesimo. Anche in tale ipotesi, infatti, è configurabile una responsabilità del proprietario, ove si deduca che l'eccedenza delle immissioni rispetto ai limiti legali sia imputabile a colpa e fatto del proprietario stesso, per aver concesso in locazione l'immobile con la consapevolezza di una sua destinazione ad attività molesta ai vicini non già di per sé (ovvero in base ad una astratta potenzialità lesiva di essa per generica classificazione), quanto per le concrete modalità dell'attività medesima esercitata dal conduttore senza l'adozione di particolari precauzioni e per nulla aver fatto per impedire al conduttore di provocare le intollerabili immissioni. Parimenti va proposta nei confronti del proprietario del fondo da cui provengono le lamentate immissioni l'azione inibitoria ex art. 844 c.c., di natura reale, rientrante nello schema della "negatoria servitutis", con cui l'attore mira ad ottenere non soltanto il divieto del comportamento illecito dell'autore materiale di esse, quanto l'affermazione di un divieto definitivo delle immissioni, operante nei confronti dei proprietari attuali o futuri del fondo medesimo e dei loro aventi causa. In ordine agli effetti derivanti, sotto il versante della legittimazione passiva, dalla alienazione, durante il giudizio, dell'immobile concesso in locazione si osserva quanto segue. Quanto alla domanda risarcitoria, di natura obbligatoria, l'alienazione dell'immobile fonte delle immissioni avvenuta durante il corso del processo non può certamente determinare il trasferimento all'acquirente della obbligazione di risarcire i danni cagionati dall'eventuale illecita attività dell'alienante avente ad oggetto il bene. L'alienazione della cosa litigiosa durante il corso del processo non può, per sé sola, determinare il trasferimento all'acquirente dell'obbligazione di risarcire i danni cagionati da un'indebita attività dell'alienante, avente ad oggetto la cosa stessa. Invero, l'ultimo comma dell'art. 111 c.p.c., per il quale la sentenza pronunciata contro l'alienante spiega i suoi effetti anche contro il successore a titolo particolare ed è impugnabile anche da lui, non si riferisce a qualunque ipotesi di successione a titolo particolare verificatasi nel corso del processo, ma solo alle ipotesi in cui il diritto che forma oggetto della successione si identifichi con quello sul quale si svolgeva la controversia, e che costituiva l'oggetto immediato dell'accertamento giurisdizionale. Quanto, invece, alle pretese di natura reale ex art. 844 c.c., a seguito dell'alienazione del fondo per atto *inter vivos* si ha successione a titolo particolare del diritto controverso ex art. 111 c.p.c., sicché il processo deve proseguire fra le parti originarie e gli effetti del provvedimento giurisdizionale che definisce la lite incidono in negativo o in positivo anche sulla sfera giuridica dell'acquirente a titolo particolare (Cassazione 24188/2021).

Particolare rilievo ha assunto di recente la questione relativa **all'operatività dell'art. 844 c.c. rispetto alle immissioni elettromagnetiche (c.d. elettrosmog)**.

Le onde elettromagnetiche scaturiscono dall'azione combinata di due tipi di propagazione: onde elettriche e onde magnetiche, ed è incerta la loro incidenza negativa sul corpo umano, in termini di effetti patogeni.

Tale rischio ha dato vita ad una disciplina volta a contemperare, con riferimento ai fenomeni di elettrosmog, l'esigenza di mantenere le strutture produttive di tali emissioni con la minimizzazione dei rischi conseguenti ai fenomeni di inquinamento elettromagnetico.

La **legge 22 febbraio 2001, n. 36**, integrata con i decreti dell'8 luglio 2003 n. 11719 e n. 11723, è imperniata sul **principio comunitario di precauzione**, e detta una tripartizione dei valori di rilevanza distinguendo tra: "obiettivi di qualità", che mirano, attraverso la progettazione di nuove linee elettriche in zone residenziali, ad abbassare i valori di campo stratificati negli anni; "valori di attenzione", che devono essere rispettati in ambienti caratterizzati dalla presenza stabile o prolungata dell'uomo; "limiti di esposizione", il cui superamento determina una presunzione, seppur relativa, di pericolosità.

Le immissioni elettromagnetiche che, pur non producendo un'immediata lesione all'essere umano, comportino comunque un pericolo concreto attuale che, in futuro, si estrinsechi, perfezionandosi, in una lesione, **rientrano nella previsione dell'art. 844 c.c., in virtù del riferimento alle "simili propagazioni", che si presta a ricomprendere anche le immissioni non immediatamente percepibili su un piano "organolettico"**. Tale disposizione, infatti, non si riferisce esclusivamente alle immissioni immediatamente avvertibili con i cinque sensi dell'essere umano, ma ricomprende anche quelle idonee comunque, anche solo in prospettiva (purché reale, e non solo putativa, secondo un giudizio in termini di possibilità-probabilità), in termini di rischio e non già di danno, ad influire sull'organismo umano.

Secondo una **recente giurisprudenza di merito**, allo stato delle conoscenze scientifiche, l'esposizione ai campi elettrici, se siano superati determinati limiti massimi, è considerata fonte di possibili effetti negativi; il soggetto danneggiato può pertanto esercitare, anche cumulativamente, l'azione inibitoria ex art. 844 c.c., l'azione di responsabilità aquiliana e l'azione di risarcimento in forma specifica ex art. 2058 c.c.

4.2.1. Le immissioni condominiali

La disciplina delle immissioni è applicabile anche ai rapporti, tra i piani e le porzioni di piano in proprietà esclusiva, nell'ambito di un edificio condominiale, ove, peraltro, le controversie aventi ad oggetto propagazioni sono frequenti.

In relazione all'accertamento delle immissioni in ambito condominiale, si profilano diverse soluzioni: un **primo orientamento** sostiene che i **divieti in materia debbano essere interpretati in maniera più elastica, cosicché il condomino deve tollerare propagazioni che invece non sarebbero tollerabili** da parte di proprietari di abitazioni contigue o vicine; **altra corrente** di pensiero considera, al contrario, il **legame condominiale quale presupposto per rendere ancora più stringenti i limiti posti a carico del singolo**, di modo che il condomino non può essere tenuto a sopportare quanto l'art. 844 c.c. impone al vicino; un **ultimo indirizzo** ritiene, invece, che si applichino gli ordinari principi operanti nei rapporti di vicinato.

Tuttavia, avendo l'art. 844 c.c. carattere dispositivo, nulla vieta che i proprietari regolino i loro rapporti di vicinato con norme diverse più o meno restrittive, ad esempio attraverso il regolamento di condominio.

Qualora i condomini, con apposite clausole del regolamento di condominio, abbiano disciplinato i loro reciproci rapporti, in materia di immissioni, con norma più rigorosa di quella dettata dall'art. 844 c.c., **la liceità o meno della concreta immissione dovrà essere giudicata non alla stregua del principio generale posto dalla legge, bensì del criterio di valutazione fissato nel regolamento**, in quanto le norme regolamentari di natura contrattuale, possono legittimamente imporre limitazioni al godimento della proprietà esclusiva anche diverse e maggiori di quelle stabilite dalla citata norma, e l'obbligo del condomino di adeguarsi alla norma regolamentare discende in via immediata e diretta dal contratto in virtù del generale principio espresso dall'art. 1372 c.c., secondo cui questo ha forza di legge tra le parti.

Le restrizioni di natura contrattuale alle facoltà di un condomino inerenti all'unità immobiliare di sua proprietà, contenute nel regolamento di condominio, sono legittime, purché **formulate in modo espresso** o comunque non equivoco, sì da non lasciare alcun margine d'incertezza sul contenuto e la portata delle relative disposizioni.

5. La proprietà edilizia

Il Codice civile dedica poche norme alla proprietà edilizia, disciplinata, invece, da importanti leggi speciali che stabiliscono i criteri e le modalità da osservare nell'attività edificatoria dei suoli.

In quest'ambito, il problema dominante è quello di **contemperare l'interesse del privato ad edificare sul proprio suolo e l'interesse generale ad assicurare uno sviluppo razionale dell'edilizia**, al fine di evitare la devastazione del paesaggio, la crescita incontrollata delle città, la scomparsa del verde urbano, la confusa mescolanza di insediamenti industriali e abitativi e di zone agricole.

Queste molteplici esigenze sono tutelate dalle c.d. "norme di edilizia", che hanno fonte diversa e, conseguentemente, differiscono per natura, finalità ed effetti.

Si tratta delle norme del Codice civile che, come già detto trattando dei rapporti di vicinato, agli artt. 873 ss. disciplina le distanze tra le costruzioni e nelle sezioni successive prevede disposizioni che interessano l'attività edificatoria (quali quelle relative alle luci e vedute); nonché, delle leggi speciali, che stabiliscono regole da osservarsi nelle costruzioni; oltre, ovviamente, alle norme contenute nei piani regolatori, generale e particolareggiato e nei regolamenti edilizi comunali.

Il proprietario di un'area edificabile o edificata che intenda costruire, riedificare o modificare l'edificio esistente, non può farlo se non consegue il **titolo abilitativo** da parte del Comune, previo accertamento dell'esistenza di tutte le condizioni previste dalla legge, secondo quanto previsto dal d.P.R. 380/2001 (T.U. dell'edilizia).

Merita, infine, un cenno il **contratto di cessione di cubatura** (o di volumetria), mediante il quale si trasferisce la potenzialità edificatoria di un fondo a favore di altro fondo della medesima zona. In seguito a tale trasferimento il cessionario ottiene un incremento della cubatura

di spettanza del proprio fondo, così da poter ottenere dal Comune un permesso di costruire, c.d. “maggiorato”, per la realizzazione di un edificio di volume superiore rispetto a quello che avrebbe potuto costruire in precedenza.

Alla base della figura, vi è la consapevolezza della indifferenza, ai fini del corretto sviluppo della densità edilizia (per come configurati negli atti pianificatori), della materiale collocazione dei fabbricati, posto che l’interesse dell’amministrazione si appunta sulla diversa verifica del rispetto del rapporto tra superficie edificabile e volumi realizzabili nell’area di riferimento.

Quanto alla **natura giuridica di tali accordi**, mentre la giurisprudenza tributaria ravvisa nella cessione di cubatura effetti analoghi al **trasferimento di diritti reali immobiliari**, con conseguente assoggettamento di tale negozio all’imposta proporzionale di registro, altro e prevalente orientamento nella giurisprudenza di legittimità ricollega l’incremento edilizio ad **una fattispecie complessa**, in cui vi è la compresenza dell’accordo privatistico e della dimensione pubblicistica.

La cessione di cubatura, aderendo a tale ultimo indirizzo, è **caratterizzata dalla confluenza di dichiarazioni private nel contesto di un procedimento di carattere amministrativo**: a determinare il trasferimento di cubatura, tra le parti e nei confronti dei terzi, è esclusivamente il provvedimento concessorio, discrezionale e non vincolato, che, a seguito della rinuncia del cedente, può essere emanato dal Comune a favore del cessionario, non essendo configurabile tra le parti un contratto traslativo.

In dottrina si esclude che la volumetria edificabile su di un fondo possa costituire un bene autonomo, possibile oggetto di un diritto di proprietà o di un altro diritto reale, nascendo, dal contratto di trasferimento di volumetria, solo obbligazioni a carico dei contraenti, assunte al fine di realizzare uno specifico risultato, rappresentato dall’aumento di edificabilità, realizzabile a seguito del provvedimento della P.A..

Tale conclusione, secondo altra parte della dottrina (GIUSTI), deve essere rimeditata alla luce del D.L. 70/2011, conv., con mod., in L. 106/2011 che, al fine di «garantire certezza nella circolazione dei diritti edificatori», ha inserito, all’art. 2643 c.c., dopo il n. 2, il n. 2 *bis*, il quale prevede la trascrivibilità dei «contratti che trasferiscono, costituiscono o modificano i diritti edificatori comunque denominati, previsti da normative statali o regionali, ovvero da strumenti di pianificazione territoriale».

La riforma legislativa, distinguendo la circolazione della cubatura dal suo concreto godimento, sottoposto in ogni caso alla valutazione amministrativa, pare considerare la cubatura stessa come un bene astrattamente idoneo a formare oggetto di diritti e di autonoma negoziazione tra le parti (TRAPANI).

6. I modi di acquisto della proprietà

I modi di acquisto della proprietà, ossia i fatti giuridici che hanno per effetto l’acquisto della proprietà di una cosa, sono previsti dal Codice civile con una **elencazione esemplificativa**; ad essi, peraltro, fa riferimento anche l’art. 42, co. 2, Cost., laddove riserva alla legge il compito di determinarli, allo scopo di assicurare la funzione sociale della proprietà e di renderla accessibile a tutti.

La proprietà, secondo l’art. 922 c.c., si **acquista**:

- per *occupazione*;
- per *invenzione*;
- per *accessione*;
- per *specificazione*;
- per *unione o commistione*;