

817 **Pertinenze.**

Sono pertinenze [818] le cose destinate in modo durevole a servizio o ad ornamento di un'altra cosa [667, 1477 comma 2, 1617, 2810 n. 1]¹.

La destinazione può essere effettuata dal proprietario della cosa principale o da chi ha un diritto reale sulla medesima [c.nav. 29, 246, 247, 248, 862, 863].

¹ In tema di parcheggi v. art. 41-*sexies*, L. 17 agosto 1942, n. 1150; art. 26, L. 28 febbraio 1985, n. 47; L. 24 marzo 1989, n. 122, nonché D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (T.U. edilizia).

818 **Regime delle pertinenze.**

Gli atti e i rapporti giuridici che hanno per oggetto la cosa principale comprendono anche le pertinenze [667, 1477, 2912], se non è diversamente disposto.

Le pertinenze possono formare oggetto di separati atti o rapporti giuridici [817; c.p.c. 515].

La cessazione della qualità di pertinenza non è opponibile ai terzi i quali abbiano anteriormente acquistato diritti sulla cosa principale [c.nav. 247, 863]¹.

¹ Cfr. art. 24, D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131, T.U. imposta di registro; art. 9, L. 24 marzo 1989, n. 122, Disposizioni in materia di parcheggi.

819 **Diritti dei terzi sulle pertinenze.**

La destinazione di una cosa al servizio o all'ornamento di un'altra non pregiudica i diritti preesistenti su di essa a favore dei terzi [818]. Tali diritti non possono essere opposti ai terzi di buona fede se non risultano da scrittura avente data certa [2704] anteriore, quando la cosa principale è un bene immobile [812] o un bene mobile iscritto in pubblici registri [815, 2683; c.nav. 247, 863].

Sezione III

*Dei frutti***820** **Frutti naturali e frutti civili.**

Sono frutti naturali quelli che provengono direttamente dalla cosa, vi concorra o no l'opera dell'uomo, come i prodotti agricoli, la legna, i parti degli animali, i prodotti delle miniere, cave e torbiere [826 comma 2].

Finché non avviene la separazione [821], i frutti formano parte della cosa [c.p.c. 516]. Si può tuttavia disporre di essi come di cosa mobile futura [771 comma 1, 1348, 1472; c.p.c. 531].

Sono frutti civili quelli che si ritraggono dalla cosa come corrispettivo del godimento che altri ne abbia. Tali sono gli interessi dei capitali [1224, 1282, 1815], i canoni enfiteutici [960], le rendite vitalizie [1872 ss.] e ogni altra rendita [1861], il corrispettivo delle locazioni [1571].

821 **Acquisto dei frutti.**

I frutti naturali appartengono al proprietario della cosa che li produce [1477, 1775], salvo che la loro proprietà sia attribuita ad altri [181, 669, 896, 959, 984, 1021, 1148, 1615, 1960, 2791]. In quest'ultimo caso la proprietà si acquista con la separazione [820 comma 1, 1472 comma 1, 2912].

Chi fa propri i frutti deve, nei limiti del loro valore, rimborsare colui che abbia fatto spese per la produzione e il raccolto [984 comma 3, 1149, 2041].

I frutti civili si acquistano giorno per giorno in ragione della durata del diritto [820 comma 3, 1263 comma 3, 1531 comma 1].

SOMMARIO: 1. Caratteristiche generali.

1. Caratteristiche generali

L'art. 821, comma 2, c.c., va interpretato nel senso che chi ha sostenuto spese per la produzione e il

raccolto può chiedere a colui che fa propri i frutti il rimborso delle **sole spese a tal fine indispensabili e necessarie** e non di tutte le spese affrontate anche se superiori a quelle che ordinariamente si incontrano. *Cass. civ., sez. II, 24 giugno 2024, n. 17331.*

CAPO II

*DEI BENI APPARTENENTI ALLO STATO, AGLI ENTI PUBBLICI E AGLI ENTI ECCLESIASTICI***822** **Demanio pubblico.**

Appartengono allo Stato e fanno parte del demanio pubblico [1145] il lido del mare [942], la spiaggia, le rade e i porti¹; i fiumi, i torrenti [945], i laghi e le altre acque definite pubbliche dalle leggi in materia [2774; c.nav. 28, 29, 692]; le opere destinate alla difesa nazionale².

Fanno parimenti parte del demanio pubblico, se appartengono allo Stato, le strade³, le autostrade e le strade ferrate; gli aerodromi; gli acquedotti; gli immobili riconosciuti d'interesse storico, archeologico e artistico a norma

delle leggi in materia⁴; le raccolte dei musei, delle pinacoteche, degli archivi, delle biblioteche⁵; e infine gli altri beni che sono dalla legge assoggettati al regime proprio del demanio pubblico [823, 824, 1145]⁶.

¹ Per le concessioni demaniali marittime v. art. 36 c.nav. e D.L. 5 ottobre 1993, n. 400, convertito in L. 4 dicembre 1993, n. 494.

² Per le acque pubbliche v. R.D. 11 dicembre 1933, n. 1775; L. 27 dicembre 1953, n. 959; D.Lgs. 12 luglio 1993, n. 275; art. 144, D.Lgs. 3 aprile 2006, n. 152.

³ Per la definizione e classificazione delle strade v. art. 2 e artt. 13 ss., D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285, Nuovo codice della strada.

⁴ V. D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, Codice dei beni culturali e paesaggio.

⁵ Cfr. L. 125 aprile 2004, n. 106 e D.P.R. 3 maggio 2006, n. 252, Deposito legale dei documenti di interesse culturale destinati all'uso pubblico.

⁶ V. R.D. 18 novembre 1923, n. 2440, Amministrazione del patrimonio e contabilità di Stato.

SOMMARIO: 1. Caratteristiche generali.

1. Caratteristiche generali

Mentre il lido è quella porzione di riva a contatto diretto con le acque del mare, da cui resta coperta per le ordinarie mareggiate, con conseguente impossibilità di ogni uso diverso da quello marittimo, la spiaggia comprende non solo quei tratti di terra prossimi al mare, sottoposti a mareggiate straordinarie, ma anche l'arenile, cioè quel tratto che risulti relitto dal naturale ritirarsi delle acque; ne deriva che il lido e la spiaggia sono naturalmente e necessariamente inclusi nel demanio marittimo, mentre per l'arenile è necessaria l'attitudine potenziale a realizzare i pubblici usi del mare. *Cass. civ., sez. II, 4 aprile 2024, n. 8872.*

Qualora venga in discussione l'appartenenza di un determinato bene, nella sua attuale consistenza, al demanio naturale, il giudice ha il potere-dovere di con-

trollare ed accertare con quali caratteri obiettivi esso si presenti al momento della decisione giudiziale, sicché, nel caso in cui un bene acquisisca la connotazione di lido, inteso quale porzione di riva a contatto diretto con le acque del mare da cui resta normalmente coperta per le ordinarie mareggiate, ovvero di spiaggia (incluso l'arenile), che comprende quei tratti di terra prossimi al mare, che siano sottoposti alle mareggiate straordinarie, esso assume i connotati naturali di bene appartenente al demanio marittimo necessario, indipendentemente da un atto costitutivo della P.A. o da opere pubbliche sullo stesso realizzate, mentre il preesistente diritto di proprietà privata subisce una corrispondente contrazione, fino, se necessario, alla totale eliminazione, sussistendo, ormai, quei caratteri che, secondo l'ordinamento giuridico vigente, precludono che il bene possa formare oggetto di proprietà privata. *Cass. civ., sez. II, 4 aprile 2024, n. 8872.*

823 Condizione giuridica del demanio pubblico.

I beni che fanno parte del demanio pubblico [822, 825] sono inalienabili e non possono formare oggetto di diritti a favore di terzi [879, 1145], se non nei modi e nei limiti stabiliti dalle leggi che li riguardano [c.nav. 30, 700]¹.

Spetta all'autorità amministrativa la tutela dei beni che fanno parte del demanio pubblico. Essa ha facoltà sia di procedere in via amministrativa, sia di valersi dei mezzi ordinari a difesa della proprietà [948, 951] e del possesso [1168-1172] regolati dal presente codice.

¹ V. art. 4, comma 1, D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327 (T.U. espropriazioni), a tenore del quale "i beni appartenenti al demanio pubblico non possono essere espropriati fino a quando non ne viene pronunciata la sdemanializzazione".

V., anche, artt. 53-59 e 95-99, D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, Codice dei beni culturali e paesaggio.

824 Beni delle province e dei comuni soggetti al regime dei beni demaniali.

I beni della specie di quelli indicati dal secondo comma dell'articolo 822, se appartengono alle province o ai comuni, sono soggetti al regime del demanio pubblico [823, 829 comma 1].

Allo stesso regime sono soggetti i cimiteri e i mercati comunali [11, 825]¹.

¹ Circa i beni appartenenti alle Regioni a statuto speciale si rinvia ai relativi statuti. Per i beni delle Regioni a statuto ordinario cfr. art. 11, L. 16 maggio 1970, n. 281 e D.P.R. 24 luglio 1977, n. 616 nonché art. 53, D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, Codice dei beni culturali e del paesaggio. V. anche art. 44, comma 2, D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (T.U. edilizia).

825 Diritti demaniali su beni altrui.

Sono parimenti soggetti al regime del demanio pubblico [823], i diritti reali che spettano allo Stato, alle province e ai comuni su beni appartenenti ad altri soggetti, quando i diritti stessi sono costituiti per l'utilità di alcuno dei beni indicati dagli articoli precedenti o per il conseguimento di fini di pubblico interesse corrispondenti a quelli a cui servono i beni medesimi.

SOMMARIO: 1. Dicitio ad patriam

1. Dicitio ad patriam

La servitù di uso pubblico su un bene privato può essere costituita mediante dicitio ad patriam, qualora il proprietario, con comportamento inequivocabile e continuativo, destini volontariamente il bene all'uso della collettività, senza carattere di tolleranza o

precarietà, prescindendo dal decorso del termine ventennale richiesto per l'usucapione; ciò comporta che la funzione sociale del bene e l'interesse pubblico prevalgano sulla permanenza del diritto dominicale, anche in assenza di un fondo dominante, purché la messa a disposizione sia riconosciuta come definitiva e non revocabile dalla condotta del proprietario. *Cass. civ., sez. II, 28 maggio 2025, n. 14192.*

826 Patrimonio dello Stato, delle province e dei comuni.

I beni appartenenti allo Stato, alle province e ai comuni, i quali non siano della specie di quelli indicati dagli articoli precedenti, costituiscono il patrimonio dello Stato [827] o, rispettivamente, delle province e dei comuni [11, 828, 829].

Fanno parte del patrimonio indisponibile dello Stato [828 comma 2] le foreste che a norma delle leggi in materia¹ costituiscono il demanio forestale dello Stato, le miniere, le cave e torbiere² quando la disponibilità ne è sottratta al proprietario del fondo [840], le cose d'interesse storico, archeologico, paleontologico e artistico, da chiunque e in qualunque modo ritrovate nel sottosuolo [839, 932], i beni costituenti la dotazione della Presidenza della Repubblica [Cost. 84], le caserme, gli armamenti, gli aeromobili militari [c.nav. 745] e le navi da guerra³.

Fanno parte del patrimonio indisponibile dello Stato o, rispettivamente, delle province e dei comuni, secondo la loro appartenenza, gli edifici destinati a sede di uffici pubblici, con i loro arredi, e gli altri beni destinati a un pubblico servizio.

¹ V. R.D. 30 dicembre 1923, n. 3267.

² V. L. 9 gennaio 1991, n. 9.

³ V., anche, artt. 1-3, L. 11 febbraio 1992, n. 157.

827 Beni immobili vacanti.

I beni immobili che non sono in proprietà di alcuno spettano al patrimonio dello Stato [823, 826; Cost. 119].

828 Condizione giuridica dei beni patrimoniali.

I beni che costituiscono il patrimonio dello Stato, delle province e dei comuni [826] sono soggetti alle regole particolari che li concernono e in quanto non è diversamente disposto, alle regole del presente codice [11].

I beni che fanno parte del patrimonio indisponibile [826 comma 2-3] non possono essere sottratti alla loro destinazione, se non nei modi stabiliti dalle leggi che li riguardano [830, 1145]¹.

¹ V. R.D. 18 novembre 1923, n. 2440.

V., per l'espropriazione di beni appartenenti al patrimonio indisponibile dello Stato, art. 4, comma 2, D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327.

829 Passaggio di beni dal demanio al patrimonio.

Il passaggio dei beni dal demanio pubblico al patrimonio dello Stato [826, 827] dev'essere dichiarato dall'autorità amministrativa. Dell'atto deve essere dato annuncio nella *Gazzetta Ufficiale* della Repubblica¹.

Per quanto riguarda i beni delle province e dei comuni, il provvedimento che dichiara il passaggio al patrimonio deve essere pubblicato nei modi stabiliti per i regolamenti comunali e provinciali [826]².

¹ Sulla dismissione dei beni patrimoniali pubblici cfr. D.Lgs. 16 febbraio 1996, n. 104, Dismissione del patrimonio immobiliare degli enti previdenziali pubblici; art. 3, comma 86 ss. L. 13 dicembre 1996, n. 662, Legge finanziaria 1997, in tema di vendita degli immobili dello Stato; nonché artt. 43-47, L. 23 dicembre 2000, n. 388, Legge finanziaria 2001. Per la privatizzazione del patrimonio immobiliare degli enti locali v. invece art. 84, L. 27 febbraio 2002, n. 289, Legge finanziaria 2003. V. inoltre L. 2 aprile 2001, n. 136, Disposizioni in materia di immobili pubblici; D.L. 25 settembre 2001, n. 351, convertito in L. 23 novembre 2001, n. 410 e art. 7, D.L. 24 dicembre 2002, n. 282, convertito in L. 21 febbraio 2003, n. 27, Privatizzazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico; D.M. 21 novembre 2002, per la vendita dei beni immobili con lo strumento delle c.d. "società di cartolarizzazione".

² Ai sensi dell'art. 4, comma 2, D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327 (T.U. espropriazioni), secondo cui "I beni appartenenti al patrimonio indisponibile dello Stato e degli altri enti pubblici possono essere espropriati per perseguire un interesse pubblico di rilievo superiore a quello soddisfatto con la precedente destinazione". Cfr. anche R.D. 18 novembre 1923, n. 2440, Amministrazione del patrimonio e contabilità di Stato e relativo regolamento di esecuzione di cui al R.D. 23 maggio 1924, n. 827.

830 Beni degli enti pubblici non territoriali.

I beni appartenenti agli enti pubblici non territoriali sono soggetti alle regole del presente codice, salve le disposizioni delle leggi speciali.

Ai beni di tali enti che sono destinati a un pubblico servizio si applica la disposizione del secondo comma dell'articolo 828.

831 Beni degli enti ecclesiastici ed edifici di culto.

I beni degli enti ecclesiastici sono soggetti alle norme del presente codice, in quanto non è diversamente disposto dalle leggi speciali che li riguardano¹.

Gli edifici destinati all'esercizio pubblico del culto cattolico, anche se appartengono a privati, non possono essere sottratti alla loro destinazione neppure per effetto di alienazione, fino a che la destinazione stessa non sia cessata in conformità delle leggi che li riguardano.

¹ V. artt. 9 ss., L. 27 maggio 1929, n. 848; L. 20 maggio 1985, n. 222 e L. 25 marzo 1985, n. 121. L'art. 5 di tale ultima legge dispone: *1. Gli edifici aperti al culto non possono essere requisiti, occupati, espropriati o demoliti se non per gravi ragioni e previo accordo con la competente autorità ecclesiastica.*

2. Salvo i casi di urgente necessità, la forza pubblica non potrà entrare, per l'esercizio delle sue funzioni, negli edifici aperti al culto, senza averne dato previo avviso all'autorità ecclesiastica.

3. L'autorità civile terrà conto delle esigenze religiose delle popolazioni, fatte presenti dalla competente autorità ecclesiastica, per quanto concerne la costruzione di nuovi edifici di culto cattolico e delle pertinenti opere parrocchiali.

V., anche, i canoni 1254-1310 del nuovo codice di diritto canonico promulgato il 25 gennaio 1983 e in vigore dal 27 novembre 1983. Sui beni culturali di interesse religioso v. altresì art. 9, D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, Codice dei beni culturali e del paesaggio.

TITOLO II DELLA PROPRIETÀ

CAPO I DISPOSIZIONI GENERALI

832 Contenuto del diritto.

Il proprietario ha diritto di godere [949] e disporre delle cose in modo pieno ed esclusivo, entro i limiti e con l'osservanza degli obblighi stabiliti dall'ordinamento giuridico [692, 833, 838; Cost. 42, 43, 44; disp. prel. 22; c.nav. 245-257, 861, 873]¹².

¹ Lart. 17 della Carta dei diritti Fondamentali UE approvata il 7 dicembre 2000 a Nizza (nella versione 2016), dispone, al comma 1: *Ogni persona ha il diritto di godere della proprietà dei beni che ha acquisito legalmente, di usarli, di disporne e di lasciarli in eredità. Nessuna persona può essere privata della proprietà se non per causa di pubblico interesse, nei casi e nei modi previsti dalla legge e contro il pagamento in tempo utile di una giusta indennità per la perdita della stessa. L'uso dei beni può essere regolato dalla legge nei limiti imposti dall'interesse generale*. V. anche Convenzione Europea per la salvaguardia dei diritti dell'uomo e delle libertà fondamentali adottata a Roma il 4 novembre 1950, ratificata con L. 4 agosto 1955, n. 846. Il protocollo addizionale adottato a Parigi il 20 marzo 1952 e ratificato con la stessa legge 846/1955, all'art. 1, comma 1, stabilisce che *Ogni persona fisica e giuridica ha diritto al rispetto dei suoi beni. Nessuno può essere privato della sua proprietà se non per causa di utilità pubblica e nelle condizioni previste dalla legge e dai principi generali del diritto internazionale*.

Lart. 544, comma 1, del codice napoleonico del 1804 stabilisce che *La proprietà è il diritto di godere e disporre delle cose nella maniera più assoluta, purché non se ne faccia un uso vietato dalle leggi dai regolamenti*.

Lart. 903 del codice civile tedesco del 1896 dispone che *Il proprietario di una cosa può agire sulla cosa a proprio piacimento ed escludere gli altri da ogni ingerenza, in quanto non si opponga la legge o i diritti dei terzi. Il proprietario di un animale nell'esercizio delle sue facoltà deve rispettare le disposizioni a tutela degli animali*.

² V. artt. 51 ss. L. 31 maggio 1995, n. 218, Riforma del sistema italiano di diritto internazionale privato; artt. 69-81-bis, D.Lgs. 6 settembre 2005, n. 206 (Codice del consumo), nel testo sostituito dal D.Lgs. 23 maggio 2011, n. 79 (Codice del Turismo). Per il Trust v. Guv. AJQ 10 luglio 1985 e art. 2645-ter del presente codice.

SOMMARIO: 1. *Caratteristiche generali*. – 2. La rinuncia abdicativa – 3. Il diritto al risarcimento dei danni subiti da un bene spetta a chi ne sia proprietario al momento del verificarsi dell'evento dannoso – 3.1. *In senso conforme*. – 3.2. *In senso difforme*.

1. Caratteristiche generali

In tema di risarcimento del danno derivante dall'indisponibilità di un immobile, il danno emergente presuppone l'allegazione (e, in caso di contestazione del convenuto, la prova, anche presuntiva) della concreta possibilità di esercizio del diritto di godimento perduta, e può essere liquidato equitativamente facendo ricorso al criterio del valore locativo di mercato, che rappresenta il controvalore convenzionalmente attribuito al godimento alla stregua della tipizzazione normativa del contratto di locazione. (Nella specie, la S.C. ha cassato con rinvio la sentenza di merito che, ai fini del riconoscimento di tale voce di pregiudizio, aveva ritenuto necessaria la prova dell'offerta in locazione sul mercato dell'immobile ovvero della circostanza che i potenziali conduttori fossero stati scoraggiati dallo stato di degrado dello stesso, senza verificare se fosse stato preventivamente assolto dal convenuto l'onere di specifica contestazione dell'allegazione posta a base della domanda e mancando di tener conto della stima del valore locativo del bene, operata dal c.t.u., quale base di liquidazione del danno). *Cass. civ., sez. III, 29 maggio 2023, n. 14947*.

L'uso esclusivo è una connotazione del diritto di proprietà di cui all'art. 832 cod. civ., o del diverso diritto reale eventualmente spettante sull'unità immobiliare condominiale in proprietà esclusiva cui ac-

cede. Esso deriva da un diverso riparto pattizio, fissato nel titolo, delle facoltà di godimento sulla porzione comune condominiale. Dette facoltà sarebbero altrimenti presunte e disciplinate dal combinato disposto degli artt. 1117 e 1102 cod. civ., anche in relazione agli artt. 68 e 69 disp. att., ma sono invero derogate dalle parti. Da tale qualifica deriva il corollario dell'inerenza dell'uso esclusivo a tutte le unità del condominio, con la conseguenza che l'uso esclusivo si trasmette, al pari degli ordinari poteri dominicali sulle parti comuni, anche ai successivi aventi causa sia dell'unità cui esso accede, che delle altre correlativamente fruenti minori utilità. *Cass. civ., sez. II, 16 ottobre 2017, n. 24301*.

2. La rinuncia abdicativa

La **questione attinente all'ammissibilità della rinuncia abdicativa al diritto di proprietà su beni immobili** presenta gravi difficoltà interpretative, confrontandosi due orientamenti contrapposti. **Una prima interpretazione reputa ammissibile la rinuncia abdicativa alla proprietà**, argomentando dagli artt. 827, 1118, comma 2, 1350, n. 5) e 2643, n. 5 c.c.. La rinuncia abdicativa alla proprietà darebbe luogo, per questa tesi, ad un negozio giuridico unilaterale, non reattivo, né traslativo (a differenza delle ipotesi di c.d. abbandono liberatorio, di cui agli artt. 550, 882, 1070 e 1104 c.c.), con effetti soltanto indiretti sui terzi. **L'opinione avversa ravvisa, invece, nelle norme citate ipotesi, comunque, di rinunce traslative o liberatorie, oppure deroghe giustificate dal diverso regime delle cose comuni, richiama le ulteriori disposizioni contenute negli artt. 963 e 2814 c.c. e spiega l'art. 827 c.c. come disposizione "di chiusura", desumendone che i beni**

immobili, a differenza delle cose mobili, non possono essere di "proprietà di alcuno". Secondo questa impostazione, tutte le fattispecie in cui il codice civile ha espressamente ammesso la rinuncia ad un diritto reale risultano accomunate dal dato che, a fronte di essa, la proprietà immobiliare non rimane "acefala", perché in tali casi la rinuncia provoca l'estinzione del diritto reale minore e la correlativa riespansione della piena proprietà, ovvero, trattandosi di diritti reali minori in comunione, provoca l'accrescimento delle quote altrui sul diritto reale minore. **Cass. civ., Sez. Un., 11 agosto 2025, n. 23093.**

Il problema della rinunciabilità del diritto di proprietà immobiliare non può dirsi recente. Se per il **diritto romano classico la rinuncia alla proprietà degli immobili era compresa nella più ampia facoltà di derelictio**, discutendosi soltanto se oltre la volontà del proprietario e l'effettivo abbandono della cosa occorresse altresì l'occupazione del bene da parte di un terzo, il diritto moderno ha preso ad interessarsene essenzialmente per condizionarne la validità ad una dichiarazione in forma scritta da rendere pubblica mediante trascrizione (ad esempio, art. 1314, n. 3, del codice civile 1865) o, nelle legislazioni di tipo germanico, mediante iscrizione nei libri fondiari. Già oltre un secolo fa, si affermava che la rarità dei casi in cui potesse avvenire una rinuncia del titolare alla proprietà di un immobile giustificava che l'ordinamento civilistico ne limitasse la disciplina alla previsione di specifiche formalità, senza curarsi di regolare più nel dettaglio tale modo di disposizione, pur avvertendo che detta rinuncia serve a soddisfare l'esigenza, tutt'altro che infrequente, di disfarsi di fondi la cui gestione risulti non soltanto infruttuosa, ma anche dannosa. **Cass. civ., Sez. Un., 11 agosto 2025, n. 23093.**

La facoltà di disporre, che pur l'art. 832 c.c. si preoccupa di specificare nella definizione del contenuto della proprietà, è, per il vero, caratteristica normale di tutti i diritti patrimoniali, traducendosi, di regola, nella **possibilità di trasferire la situazione giuridica ad altro soggetto, in modo da realizzarne il valore.** La facoltà di disposizione, intesa come possibilità di alienare, non è, dunque, caratteristica tipizzante del diritto di proprietà, né, più in generale, dei diritti reali di godimento (si pensi al divieto di cessione di cui all'art. 1024 c.c.). Peraltro, anche l'art. 17 della Carta dei diritti fondamentali dell'Unione europea si apre enunciando che «[l]o individuo ha il diritto di godere della proprietà dei beni che ha acquistato legalmente, di usarli, di disporne e di lasciarli in eredità». **Cass. civ., Sez. Un., 11 agosto 2025, n. 23093.**

Nel valutare la meritevolezza della scelta di destinazione e di utilizzazione del singolo bene operata dal proprietario viene in primo piano il principio dettato dall'art. 42, comma 2, Cost., che chiede alla legge di riconoscere e garantire la proprietà privata determinandone i modi di acquisto, di godimento e i limiti allo scopo di assicurarne la «funzione sociale». **Il precetto costituzionale, in tal modo, ha richiesto alla legge ordinaria di disciplinare l'intera materia della proprietà privata, riferendosi tanto ai «modi d'acquisto» (e quindi al regime dell'appartenenza ed alle sue vicende: acquisto, modificazione, estinzione, diritti parziali), quanto ai «modi di godimento»** (e cioè alla fruizione rimessa al titolare, come anche alla «utilizzazione» correlata agli atti autoritativi aventi effetti conformativi della proprietà privata) ed infine ai «limiti» (che fanno rinvio alla conformazione del contenuto del diritto di proprietà realizzato dalla legge). La concessione della funzione sociale della pro-

prietà come strumento attuativo della soddisfazione di interessi generali, e non dell'interesse economico individuale del titolare, svolge il suo ruolo mediante limitazioni legali delle facoltà di disposizione e di godimento che si giustificano per intere categorie di beni, inserendosi nella struttura del diritto e vincolandolo indissolubilmente ad un esercizio conformato. Dalla cornice ordinamentale non emerge, dunque, un generale potere-dovere del proprietario di esercitare i suoi poteri in maniera «funzionale» al sistema socio-economico: **il godimento del bene resta forma di esercizio del diritto di proprietà appartenente al titolare per il soddisfacimento di un interesse patrimoniale da lui disponibile.** Il minimo costituzionale del diritto di proprietà, pertanto, è dato sia dal legame di appartenenza del bene, sia dall'apprezzabile valore economico dello stesso. Se le facoltà di godere e disporre della cosa risultano annullate, e non residua alcuna utilità patrimoniale per il *dominus*, viene meno la medesima proprietà, non potendosi riqualificare il titolare come gestore nell'interesse collettivo. **Cass. civ., Sez. Un., 11 agosto 2025, n. 23093.**

La rinuncia alla proprietà immobiliare è atto essenzialmente unilaterale e non recettizio, la cui funzione tipica è soltanto quella di dismettere il diritto, senza interessarsi della futura destinazione del bene e del suo contestuale, o successivo, eventuale acquisto da parte di altro soggetto. In quanto modo di attuazione dell'interesse patrimoniale del proprietario, nella specie mediante esercizio della facoltà di disporre della cosa in modo pieno ed esclusivo accordata dall'art. 832 c.c., l'unico intento che ha rilievo giuridico è quello dell'autore della dichiarazione di rinuncia. **La rinuncia costituisce forma di espressione del potere di disposizione del proprietario che non è soggetta dalla legge ad alcun espresso limite di scopo, limite che l'art. 42, comma 2, Cost. potrebbe, viceversa, in astratto fondare ove si ravvisasse un immediato controinteressato il quale, a tutela della propria sfera giuridica, potesse impedire il prodursi dell'effetto abdicativo, in maniera da imporre al rinunciante di rimanere titolare della proprietà.** Pertanto, la rinuncia alla proprietà immobiliare espressa dal titolare «trova causa» in sé stessa e non nell'atto di un «altro contraente» cui sia destinata, e quindi soddisfa anche il controllo di meritevolezza dell'interesse perseguito. La meritevolezza della rinuncia abdicativa alla proprietà di un immobile va apprezzata non come mezzo di valutazione della congruità di uno scambio economicamente significativo in base alle regole del mercato, ma con riferimento al potere dominicale di scegliere la destinazione economica da imprimere alla cosa e di utilizzarla in modo oggettivamente apprezzabile. **Cass. civ., Sez. Un., 11 agosto 2025, n. 23093.**

A fronte di un atto di esercizio del potere di disposizione patrimoniale del proprietario diretto alla perdita del diritto, non può peraltro comprendersi tra i possibili margini di intervento del giudice un rilievo di nullità virtuale per contrasto con il precetto dell'art. 42, comma 2, Cost., sia pure inteso quale specificazione con riferimento alla proprietà privata dell'art. 2 Cost., per il profilo dell'adempimento dei doveri inderogabili di solidarietà. **La rinuncia alla proprietà immobiliare animata dal «fine egoistico» di accollare allo Stato le spese e i danni dei fondi in dissesto idrogeologico, inquinati o inutilizzabili, analizzata in base alla funzione obiettiva che il rinunciante intenzionalmente attribuisce al negozio e, quindi, alle finalità individuali, concrete, che ne condizionano il senso e la portata, dovrebbe dirsi contraria ad una norma imperativa**, oppure il

mezzo per frodare l'applicazione di una siffatta norma, o ispirata da un motivo illecito determinante obiettivizzato nell'atto abdicativo. Sotto un profilo formale, l'applicazione diretta da parte del giudice del principio della «funzione sociale» ex art. 42, comma 2, Cost., come norma imperativa e quindi come regola di validità cui la rinuncia alla proprietà immobiliare debba sottostare, è preclusa dalla riserva di legge che condiziona la determinazione dei modi di acquisto, di godimento e dei limiti. **Cass. civ., Sez. Un., 11 agosto 2025, n. 23093.**

L'art. 42, comma 2, Cost. **contempla una riserva di legge relativa**, rafforzata dall'indicazione dello scopo della funzione sociale (nonché dell'accessibilità a tutti), la quale così rappresenta l'indirizzo generale cui deve ispirarsi la legislazione ordinaria: ciò comporta che le limitazioni della proprietà, preordinate ad assicurarne la funzione sociale, possono essere stabilite solo dal legislatore, e non dal giudice. Sotto un profilo sostanziale, osta a ritenere che la rinuncia alla proprietà immobiliare possa realizzare un contrasto con l'art. 42, comma 2, Cost., la considerazione, già svolta, che tale norma non implica un dovere di essere e di restare proprietario per «motivi di interesse generale», essendo dato il minimo costituzionale del diritto di proprietà sia dal legame di appartenenza del bene, sia dall'apprezzabile valore economico dello stesso. Consistendo la rinuncia abdicativa alla proprietà in un atto di esercizio del dominio realizzatore dell'interesse patrimoniale protetto dalla relazione assoluta di attribuzione tra soggetto e bene, essa non si presta ad un impiego come strumento diretto ad eludere norme imperative per ottenere un risultato vietato dalla legge, né può pensarsi finalizzata esclusivamente al perseguimento di scopi riprovevoli ed antisociali. **Quello che la rinuncia esprime è l'interesse, a saldo totalmente negativo, a disfarsi della proprietà, e cioè il disinteresse a mantenere la titolarità del bene, mentre l'ipotizzato abuso abdicativo supporrebbe un esercizio della facoltà proprietaria diretto a concretizzare un interesse positivo diverso da quello che ne giustifica il riconoscimento e a raggiungere un risultato economico non meritato.** D'altro canto, la rinuncia alla proprietà di un immobile non può mai dirsi voluta per conseguire l'effetto di farne ricadere gli oneri sullo Stato, giacché la conseguenza della insorgenza della responsabilità statale *propter rem* discende non dall'autoregolamento degli interessi dettato dal rinunciante, ma dall'acquisto *ex lege* stabilito dall'art. 827 c.c. Sempre perché la rinuncia alla proprietà di un immobile dà luogo ad una modalità di attuazione dei poteri dominicali di utilizzazione e di scelta della destinazione della res, non è, dunque, sostenibile un controllo giudiziale che prelude ad una tutela demolitoria dell'atto contro gli abusi di cui siano rimasti vittime terzi interessati, per la salvaguardia di scopi generali e di ragioni di efficienza economica. Ciò non implica una confutazione delle autorevoli tesi che ravvisano nella funzione sociale ex art. 42, comma 2, Cost. un «limite interno» precettivo della proprietà, che regola in negativo i comportamenti del proprietario, vietandogli quelle attività non espressamente previste dalla legge come rientranti fra i suoi poteri, né sorrette da alcuna giustificazione di natura utilitaristica dal punto di vista economico e sociale, e pertanto esterne alla relazione tipica di interesse corente tra dominus e bene. L'esercizio antisociale della proprietà rimane soggetto al controllo giudiziale con riguardo a quei concreti comportamenti proprietari che sacrificano le ragioni dei terzi e che vengono perciò valutati secondo i canoni della responsabilità civile. **In presenza di un atto di disposizione patrimoniale, quale la rinuncia formale alla proprietà di un immobile, essenzialmente votato alla perdita del diritto, non può invocarsi lo scopo della funzione sociale – che l'art. 42, comma 2, Cost. impone**

alla normazione conformativa del contenuto del diritto di proprietà – per decidere della validità di tale atto, affidando al giudice un “sindacato di costituzionalità” della medesima rinuncia abdicativa alla proprietà immobiliare in nome di un bilanciamento di interessi da sovrapporre a quello operato nel codice civile. Per ricostruire altrimenti la nullità della rinuncia ad immobili “dannosi” come dipendente dalla impossibilità giuridica del suo oggetto, fa comunque difetto la base legale che ostacoli in modo assoluto il risultato cui essa è diretta. **Cass. civ., Sez. Un., 11 agosto 2025, n. 23093.**

La rinuncia alla proprietà immobiliare è atto unilaterale e non recettizio, la cui funzione tipica è soltanto quella di dismettere il diritto, in quanto modalità di esercizio e di attuazione della facoltà di disporre della cosa accordata dall'art. 832 c.c., realizzatrice dell'interesse patrimoniale del titolare protetto dalla relazione assoluta di attribuzione, producendosi ex lege l'effetto riflesso dell'acquisto dello Stato a titolo originario, in forza dell'art. 827 c.c., quale conseguenza della situazione di fatto della vacanza del bene. Ne discende che **la rinuncia alla proprietà immobiliare espressa dal titolare «trova causa», e quindi anche riscontro della meritevolezza dell'interesse perseguito, in sé stessa, e non nell'adesione di un «altro contraente».** **Cass. civ., Sez. Un., 11 agosto 2025, n. 23093.**

Allorché la rinuncia alla proprietà immobiliare, atto di esercizio del potere di disposizione patrimoniale del proprietario funzionalmente diretto alla perdita del diritto, appaia, non di meno, animata da un «fine egoistico», non può comprendersi tra i possibili margini di intervento del giudice un rilievo di nullità virtuale per contrasto con il precetto dell'art. 42, comma 2, Cost., o di nullità per illiceità della causa o del motivo: ciò sia perché le limitazioni della proprietà, preordinate ad assicurarne la funzione sociale, devono essere stabilite dal legislatore, sia perché non può ricavarsi dall'art. 42, comma 2, Cost., un dovere di essere e di restare proprietario per «motivi di interesse generale». Inoltre, **esprimendo la rinuncia abdicativa alla proprietà di un immobile essenzialmente l'interesse negativo del proprietario a disfarsi delle titolarità del bene, non è configurabile un abuso di tale atto di esercizio della facoltà dominicale di disposizione diretto a concretizzare un interesse positivo diverso da quello che ne giustifica il riconoscimento e a raggiungere un risultato economico non meritato.** **Cass. civ., Sez. Un., 11 agosto 2025, n. 23093.**

3. Il diritto al risarcimento dei danni subiti da un bene spetta a chi ne sia proprietario al momento del verificarsi dell'evento dannoso

Il diritto al risarcimento dei danni subiti da un bene spetta a chi ne sia proprietario al momento del verificarsi dell'evento dannoso, e, configurandosi come un **diritto autonomo rispetto a quello di proprietà, non segue quest'ultimo nell'ipotesi di alienazione, salvo che non sia pattuito il contrario.** **Cass. civ., Sez. Un., 16 febbraio 2016, n. 2951.**

3.1. In senso conforme

Il diritto al risarcimento dei danni cagionati ad un immobile **non costituisce un accessorio del diritto di proprietà sull'immobile stesso, trasmissibile automaticamente con la sua alienazione, ma ha natura personale, in quanto compete esclusivamente a chi, essendo proprietario del bene all'epoca dell'evento dannoso, ha subito la relativa diminuzione patrimoniale.** Ne consegue che il relativo credito, che sorge al momento in cui si verificano i danni, non ha carattere

ambulatorio, ma è suscettibile soltanto di apposito e specifico atto di cessione ai sensi dell'art. 1260 cod. civ. *Cass. civ., sez. VI, 12 novembre 2014, n. 24146.*

3.2. In senso difforme

Se una cosa di proprietà di un soggetto ha riportato un danno ascrivibile a responsabilità di un terzo, l'acquirente della cosa, **una volta divenutone proprie-**

tario, diviene anche legittimato ad agire nei confronti del danneggiante e titolare del credito relativo, finché l'azione non sia prescritta, a prescindere dal fatto che questa gli sia stata o meno ceduta o che l'acquirente, all'atto dell'acquisto, conoscesse l'esistenza del danno, salvo che, nell'ambito dell'autonomia contrattuale delle parti, il venditore non abbia riservato a sé l'azione risarcitoria. *Cass. civ., sez. II, 14 luglio 2008, n. 19307.*

833 Atti d'emulazione.

Il proprietario non può fare atti i quali non abbiano altro scopo che quello di nuocere o recare molestia ad altri [832, 844]^{1, 2}.

¹ V. art. 1175 c.c.; art. 54, Carta dei diritti fondamentali dell'Unione Europea; art. 17, Convenzione europea dei diritti dell'uomo.

² V. art. 10-bis, L. 27 luglio 2000, n. 212, nel testo modificato dall'art. 7, D.Lgs. 24 settembre 2015, n. 156, che dispone: *Disciplina dell'abuso del diritto o elusione fiscale. 1. Configurano abuso del diritto una o più operazioni prive di sostanza economica che, pur nel rispetto formale delle norme fiscali, realizzano essenzialmente vantaggi fiscali indebiti. Tali operazioni non sono opponibili all'amministrazione finanziaria, che ne disconosce i vantaggi determinando i tributi sulla base delle norme e dei principi elusi e tenuto conto di quanto versato dal contribuente per effetto di dette operazioni.*

2. Ai fini del comma 1 si considerano:

a) operazioni prive di sostanza economica i fatti, gli atti e i contratti, anche tra loro collegati, inidonei a produrre effetti significativi diversi dai vantaggi fiscali. Sono indici di mancanza di sostanza economica, in particolare, la non coerenza della qualificazione delle singole operazioni con il fondamento giuridico del loro insieme e la non conformità dell'utilizzo degli strumenti giuridici a normali logiche di mercato;

b) vantaggi fiscali indebiti i benefici, anche non immediati, realizzati in contrasto con le finalità delle norme fiscali o con i principi dell'ordinamento tributario.

3. Non si considerano abusive, in ogni caso, le operazioni giustificate da valide ragioni extrafiscali, non marginali, anche di ordine organizzativo o gestionale, che rispondono a finalità di miglioramento strutturale o funzionale dell'impresa ovvero dell'attività professionale del contribuente.

4. Resta ferma la libertà di scelta del contribuente tra regimi opzionali diversi offerti dalla legge e tra operazioni comportanti un diverso carico fiscale.

5. Il contribuente può proporre interpello ai sensi dell'articolo 11, comma 1, lettera c), per conoscere se le operazioni costituiscano fattispecie di abuso del diritto.

6. Senza pregiudizio dell'ulteriore azione accertatrice nei termini stabiliti per i singoli tributi, l'abuso del diritto è accertato con apposito atto, preceduto, a pena di nullità, dalla notifica al contribuente di una richiesta di chiarimenti da fornire entro il termine di sessanta giorni, in cui sono indicati i motivi per i quali si ritiene configurabile un abuso del diritto.

7. La richiesta di chiarimenti è notificata dall'amministrazione finanziaria ai sensi dell'articolo 60 del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 600, e successive modificazioni, entro il termine di decadenza previsto per la notificazione dell'atto impositivo. Tra la data di ricevimento dei chiarimenti ovvero di inutile decorso del termine assegnato al contribuente per rispondere alla richiesta e quella di decadenza dell'amministrazione dal potere di notificazione dell'atto impositivo intercorrono non meno di sessanta giorni. In difetto, il termine di decadenza per la notificazione dell'atto impositivo è automaticamente prorogato, in deroga a quello ordinario, fino a concorrenza dei sessanta giorni.

8. Fermo quanto disposto per i singoli tributi, l'atto impositivo è specificamente motivato, a pena di nullità, in relazione alla condotta abusiva, alle norme o ai principi elusi, agli indebiti vantaggi fiscali realizzati, nonché ai chiarimenti forniti dal contribuente nel termine di cui al comma 6.

9. L'amministrazione finanziaria ha l'onere di dimostrare la sussistenza della condotta abusiva, non rilevabile d'ufficio, in relazione agli elementi di cui ai commi 1 e 2. Il contribuente ha l'onere di dimostrare l'esistenza delle ragioni extrafiscali di cui al comma 3.

10. In caso di ricorso, i tributi o i maggiori tributi accertati, unitamente ai relativi interessi, sono posti in riscossione, ai sensi dell'articolo 68 del decreto legislativo 31 dicembre 1992, n. 546, e, successive modificazioni, e dell'articolo 19, comma 1, del decreto legislativo 18 dicembre 1997, n. 472.

11. I soggetti diversi da quelli cui sono applicate le disposizioni del presente articolo possono chiedere il rimborso delle imposte pagate a seguito delle operazioni abusive i cui vantaggi fiscali sono stati disconosciuti dall'amministrazione finanziaria, inoltrando a tal fine, entro un anno dal giorno in cui l'accertamento è divenuto definitivo ovvero è stato definito mediante adesione o conciliazione giudiziale, istanza all'Agenzia delle entrate, che provvede nei limiti dell'imposta e degli interessi effettivamente riscossi a seguito di tali procedure.

12. In sede di accertamento l'abuso del diritto può essere configurato solo se i vantaggi fiscali non possono essere disconosciuti contestando la violazione di specifiche disposizioni tributarie.

13. Le operazioni abusive non danno luogo a fatti punibili ai sensi delle leggi penali tributarie. Resta ferma l'applicazione delle sanzioni amministrative tributarie.

834 Espropriazione per pubblico interesse.

Nessuno può essere privato in tutto o in parte dei beni di sua proprietà se non per causa di pubblico interesse, legalmente dichiarata, e contro il pagamento di una giusta indennità [838, 865, 867, 1020, 1638, 2742; Cost. 42].

Le norme relative all'espropriazione per causa di pubblico interesse sono determinate da leggi speciali [963]¹.

¹ L'intera materia espropriativa è ora disciplinata dal D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327 (T.U. espropriazioni). V. anche artt. 95-100, D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, Codice dei beni culturali e del paesaggio.

L'art. 17 della Carta dei diritti Fondamentali UE approvata il 7 dicembre 2000 a Nizza (nella versione 2016), dispone, al comma 1: *Ogni persona ha il diritto di godere della proprietà dei beni che ha acquisito legalmente, di usarli, di disporne e di lasciarli in eredità. Nessuna persona può essere privata della proprietà se non per causa di pubblico interesse, nei casi e nei modi previsti dalla legge e contro il*

pagamento in tempo utile di una giusta indennità per la perdita della stessa. L'uso dei beni può essere regolato dalla legge nei limiti imposti dall'interesse generale. V. anche Convenzione Europea per la salvaguardia dei diritti dell'uomo e delle libertà fondamentali adottata a Roma il 4 novembre 1950, ratificata con L. 4 agosto 1955, n. 846. Il protocollo addizionale adottato a Parigi il 20 marzo 1952 e ratificato con la stessa legge 846/1955, all'art. 1, comma 1, stabilisce che Ogni persona fisica e giuridica ha diritto al rispetto dei suoi beni. Nessuno può essere privato della sua proprietà se non per causa di utilità pubblica e nelle condizioni previste dalla legge e dai principi generali del diritto internazionale.

835 Requisizioni.

Quando ricorrono gravi e urgenti necessità pubbliche, militari o civili, può essere disposta la requisizione dei beni mobili o immobili. Al proprietario è dovuta una giusta indennità.

Le norme relative alle requisizioni sono determinate da leggi speciali¹.

¹ V. R.D. 18 agosto 1940, n. 1741.

836 Vincoli ed obblighi temporanei.

Per le cause indicate dall'articolo precedente l'autorità amministrativa, nei limiti e con le forme stabiliti da leggi speciali, può sottoporre a particolari vincoli od obblighi [Cost. 44] di carattere temporaneo le aziende commerciali [2195] e agricole [2135].

837 Ammassi.

Allo scopo di regolare la distribuzione di determinati prodotti agricoli o industriali nell'interesse della produzione nazionale sono costituiti gli ammassi [2617].

Le norme per il conferimento dei prodotti negli ammassi sono contenute in leggi speciali.

838 Espropriazione di beni che interessano la produzione nazionale o di prevalente interesse pubblico.

Salve le disposizioni delle leggi penali [c.p. 499] e di polizia [nonché le norme dell'ordinamento corporativo]¹ e le disposizioni particolari concernenti beni determinati, quando il proprietario abbandona la conservazione, la coltivazione o l'esercizio di beni che interessano la produzione nazionale, in modo da nuocere gravemente alle esigenze della produzione stessa, può farsi luogo all'espropriazione dei beni da parte dell'autorità amministrativa [832, 834], premesso il pagamento di una giusta indennità.

La stessa disposizione si applica se il deperimento dei beni ha per effetto di nuocere gravemente al decoro delle città o alle ragioni dell'arte, della storia o della sanità pubblica².

¹ Le norme corporative si ritengono abrogate a seguito dell'entrata in vigore del R.D. 9 agosto 1943, n. 721 che ha disposto la soppressione dell'ordinamento corporativo.

² L'intera materia espropriativa è ora disciplinata dal D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327 (T.U. espropriazioni).

839 Beni di interesse storico e artistico.

Le cose di proprietà privata, immobili o mobili, che presentano interesse artistico, storico, archeologico o etnografico, sono sottoposte alle disposizioni delle leggi speciali [826, 879]¹.

¹ V. D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, Codice dei beni culturali e del paesaggio, nonché L. 8 ottobre 1997, n. 352, Disposizioni sui beni culturali.

CAPO II DELLA PROPRIETÀ FONDIARIA

Sezione I Disposizioni generali

840 Sottosuolo e spazio sovrastante al suolo.

La proprietà del suolo si estende al sottosuolo, con tutto ciò che vi si contiene, e il proprietario può fare qualsiasi escavazione od opera che non rechi danno al vicino [826 comma 2]. Questa disposizione non si applica a quanto forma oggetto delle leggi sulle miniere, cave e torbiere. Sono del pari salve le limitazioni derivanti dalle leggi sulle antichità e belle arti, sulle acque, sulle opere idrauliche e da altre leggi speciali [c.nav. 714].

Il proprietario del suolo non può opporsi ad attività di terzi che si svolgano a tale profondità nel sottosuolo o a tale altezza nello spazio sovrastante, che egli non abbia interesse ad escluderle [934; c.nav. 823]¹.

¹ In materia di miniere cfr. R.D. 29 luglio 1927, n. 1443; L. 6 ottobre 182, n. 752 e L. 15 giugno 1984, n. 246. Sulle cave v., invece, R.D. n. 1443/1927.

SOMMARIO: 1. Caratteristiche generali.

1. Caratteristiche generali

L'interesse del proprietario costituisce limite legale della proprietà del sottosuolo e del soprasuolo, che, secondo il nostro codice civile non si estende "usque ad sidera, usque ad inferos", come nel "dominium ex iure quiritium", ma, perse le caratteristiche di dominio eminente, modernamente si giustifica solo fino a che il proprietario può trarne utilità. Di conseguenza, l'evocazione della disposizione non costituisce eccezione in senso proprio, bensì argomentazione difensiva o eccezione in senso lato. Il proprietario del suolo, in quanto tale, **ha diritto di utilizzare anche il sottosuolo, come parte integrante del fondo, e, quindi, di opporsi a qualsiasi attività che il terzo voglia esplicare nel sottosuolo del suo diritto di proprietà.** Il diritto del proprietario sul sottosuolo trova, però, un limite alla sua estensione nella possibilità di utilizzazione che il titolare di esso può fare del sottosuolo; egli può agire *uti dominus* contro chiunque rechi pregiudizio al suo diritto, salvo al terzo di dimostrare la carenza di in-

teresse di esso proprietario, perché l'attività stessa si svolge a profondità tale che manchi in lui l'interesse ad escluderla. *Cass. civ., sez. II, 1° agosto 2024, n. 21648.*

In caso di **rovina di opere costruite nel sottosuolo in esecuzione di lavori di escavazione oggetto di un contratto di appalto**, il proprietario è responsabile, ai sensi dell'art. 840 c.c. e in via esclusiva o concorrente con l'appaltatore a seconda della sua ingerenza nei lavori medesimi con direttive più o meno vincolanti, quando, nell'esercizio delle sue facoltà di realizzare escavazioni od opere nel sottosuolo, produce un danno ai vicini; se, invece, non vi è alcun legame causale tra l'attuale esercizio delle facoltà dominicali e l'evento lesivo in quanto la rovina concerne un edificio o una costruzione preesistenti o successivi all'attività di escavazione ovvero alla realizzazione di opere nel sottosuolo, lo stesso proprietario è responsabile, ai sensi dell'art. 2053 c.c., costituendo il rilievo attribuito all'esercizio in atto delle facoltà proprietarie il *discrimen* tra i due diversi criteri di imputazione della responsabilità del proprietario. *Cass. civ., sez. III, 2 febbraio 2024, n. 3092.*

841 Chiusura del fondo.

Il proprietario può chiudere in qualunque tempo il fondo [832, 842, 843; c.p. 637].

842 Caccia e pesca.

Il proprietario di un fondo non può impedire che vi si entri per l'esercizio della caccia¹, a meno che il fondo sia chiuso [841, 1064], nei modi stabiliti dalla legge sulla caccia¹ o vi siano colture in atto suscettibili di danno [923].

Egli può sempre opporsi a chi non è munito della licenza rilasciata dall'autorità.

Per l'esercizio della pesca² occorre il consenso del proprietario del fondo [923].

¹ V. L. 11 febbraio 1992, n. 157, Protezione della fauna selvatica omeoterma e prelievo venatorio.

² Cfr. art. 33, R.D. 8 ottobre 1931, n. 1064 (T.U. delle leggi sulla pesca) e art. 8, L. 31 gennaio 1994, n. 97, Nuove disposizioni per le zone montane.

843 Accesso al fondo.

Il proprietario deve permettere l'accesso e il passaggio nel suo fondo, sempre che ne venga riconosciuta la necessità, al fine di costruire o riparare un muro o altra opera propria del vicino oppure comune [c.p.c. 637].

Se l'accesso cagiona danno, è dovuta un'adeguata indennità.

Il proprietario deve parimenti permettere l'accesso a chi vuole riprendere la cosa sua che vi si trovi accidentalmente o l'animale che vi si sia riparato sfuggendo alla custodia. Il proprietario può impedire l'accesso consegnando la cosa o l'animale [896 comma 3].

844 Immissioni.

Il proprietario di un fondo non può impedire le immissioni di fumo o di calore, le esalazioni, i rumori, gli scuotimenti e simili propagazioni derivanti dal fondo del vicino, se non superano la normale tollerabilità, avuto anche riguardo alla condizione dei luoghi [890, 2059; Cost. 9, 32; c.p. 659, 674]¹.

Nell'applicare questa norma l'autorità giudiziaria deve contemperare le esigenze della produzione con le ragioni della proprietà. Può tener conto della priorità di un determinato uso.

¹ V. D.Lgs. 27 gennaio 1992, n. 134, Rumore aereo emesso dagli apparecchi domestici; L. 26 ottobre 1995, n. 447, legge quadro sull'inquinamento acustico; D.P.C.M. 16 aprile 1999, n. 215, Norme sui requisiti acustici delle sorgenti sonore nei pubblici esercizi; D.Lgs. 19 agosto 2005, n. 194, Attuazione della direttiva 2002/49/CE relativa al rumore ambientale.

Vedi poi il codice dell'ambiente di cui al D.Lgs. n. 152/2006 e la L. 22 febbraio 2001, n. 36, Legge quadro sulla protezione dall'esposizione ai campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici.

V., anche, art. 6-ter, D.L. 30 dicembre 2008, n. 208, convertito, in L. 27 febbraio 2009, n. 13, nel testo modificato dall'art. 1, comma 746, L. 30 dicembre 2018, n. 145, che dispone: *1. Nell'accertare la normale tollerabilità delle immissioni e delle emissioni acustiche, ai sensi dell'articolo 844 del codice civile, sono fatte salve in ogni caso le disposizioni di legge e di regolamento vigenti che disciplinano specifiche sorgenti e la priorità di un determinato uso.*

1-bis. Ai fini dell'attuazione del comma 1, si applicano i criteri di accettabilità del livello di rumore di cui alla legge 26 ottobre 1995, n. 447, e alle relative norme di attuazione.

SOMMARIO: 1. Caratteristiche generali.

1. Caratteristiche generali

I **parametri dettati dall'art. 4 d.P.C.M. 14 novembre 1997 sono volti a proteggere la salute pubblica mentre**, nei rapporti tra privati, vige la disciplina dell'art. 844 c.c., che, nel fissare i criteri a cui il giudice di merito deve attenersi, rimette al suo prudente apprezzamento il giudizio sulla tollerabilità delle immissioni; tale giudizio non è mai assoluto, ma relativo alla situazione ambientale, variabile da luogo a luogo, secondo le caratteristiche della zona e le abitudini degli abitanti. *Cass. civ., sez. II, 31 luglio 2024, n. 21479.*

Il **limite di tollerabilità delle immissioni rumorose non è mai assoluto**, ma relativo alla situazione ambientale, variabile da luogo a luogo, secondo le caratteristiche della zona e le abitudini degli abitanti, e non può prescindere dalla rumorosità di fondo, ossia dalla fascia rumorosa costante della zona, sulla quale vengono ad innestarsi i rumori denunciati come immissioni abnormi (c.d. **criterio comparativo**), ragione per la quale la valutazione diretta a stabilire se i rumori restino compresi o meno nei limiti della norma, deve essere riferita alla situazione locale, appropriatamente

e globalmente considerata. *Cass. civ., sez. II, 31 luglio 2024, n. 21479.*

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. n. 208 del 2008, conv., con modif., dalla l. n. 13 del 2009, al quale non può aprioristicamente attribuirsi una portata derogatoria e limitativa dell'art. 844 c.c., con l'effetto di escludere l'accertamento in concreto del superamento del limite della normale tollerabilità, dovendo comunque ritenersi prevalente, alla luce di una interpretazione costituzionalmente orientata, il soddisfacimento dell'interesse del singolo ad una normale qualità della vita rispetto alle esigenze della produzione. *Cass. civ., sez. III, 7 ottobre 2016, n. 20198.*

L'accertata esposizione ad immissioni sonore, indipendentemente dal superamento dei limiti previsti dal D.P.C.M. n. 1675900 del 14.11.1997, nell'ambito della Legge quadro n. 447/1995, **può determinare una lesione del diritto al riposo notturno e alla vivibilità della propria abitazione**, la cui prova può essere fornita dal danneggiato anche mediante presunzioni sulla base delle nozioni di comune esperienza. *Cass. civ., sez. III, 19 dicembre 2014, n. 26899.*

845 Regole particolari per scopi di pubblico interesse.

La proprietà fondiaria è soggetta a regole particolari per il conseguimento di scopi di pubblico interesse nei casi previsti dalle leggi speciali¹ e dalle disposizioni contenute nelle sezioni seguenti.

¹ V. L. 2 gennaio 1940, n. 1; L. 4 agosto 1978, n. 440.

Sezione II

Del riordinamento della proprietà rurale

846 - 848

[...]¹.

¹ Articoli abrogati dall'art. 5-bis, D.Lgs. 18 maggio 2001, n. 228, aggiunto dall'art. 7, D.Lgs. 29 marzo 2004, n. 99.

L'art. 846 disponeva: *Nei trasferimenti di proprietà, nelle divisioni e nelle assegnazioni a qualunque titolo, aventi per oggetto terreni destinati a coltura o suscettibili di coltura, e nella costituzione o nei trasferimenti di diritti reali sui terreni stessi non deve farsi luogo a frazionamenti che non rispettino la minima unità colturale. S'intende per minima unità colturale l'estensione di terreno necessaria e sufficiente per il lavoro di una famiglia agricola e, se non si tratta di terreno appoderato, per esercitare una conveniente coltivazione secondo le regole della buona tecnica agraria.*

L'art. 847 disponeva: *L'estensione della minima unità colturale sarà determinata distintamente per zone, avuto riguardo all'ordinamento produttivo e alla situazione demografica locale, con provvedimento dell'autorità amministrativa, da adottarsi sentite le associazioni professionali.*

L'art. 848 disponeva: *Gli atti compiuti contro il divieto dell'articolo 846 possono essere annullati dall'autorità giudiziaria, su istanza del pubblico ministero. L'azione si prescrive in tre anni dalla data della trascrizione dell'atto.*

849 Fondi compresi entro maggiori unità fondiarie.

Indipendentemente dalla formazione del consorzio previsto dall'articolo seguente, il proprietario di terreni entro i quali sono compresi appezzamenti appartenenti ad altri, di estensione inferiore alla minima unità colturale, può domandare che gli sia trasferita la proprietà di questi ultimi [2932], pagandone il prezzo, allo scopo di attuare una migliore sistemazione delle unità fondiarie. In caso di contrasto decide l'autorità giudiziaria, [sentite le associazioni professionali]¹ circa la sussistenza delle condizioni che giustificano la richiesta di trasferimento [disp. att. 57].

¹ Le associazioni professionali sono state soppresse a seguito dell'entrata in vigore del D.Lgs. Lgt. 21 novembre 1944, n. 369.

850 Consorzi a scopo di ricomposizione fondiaria.

Quando più terreni contigui e inferiori alla minima unità colturale appartengono a diversi proprietari, può, su istanza di alcuno degli interessati o per iniziativa dell'autorità amministrativa, essere costituito un consorzio tra gli stessi proprietari, allo scopo di provvedere a una ricomposizione fondiaria idonea alla migliore utilizzazione dei terreni stessi [851, 856].

Per la costituzione del consorzio si applicano le norme stabilite per i consorzi di bonifica [862].

851 Trasferimenti coattivi.

Il consorzio indicato dall'articolo precedente può predisporre il piano di riordinamento [850, 854, 855].

Per la migliore sistemazione delle unità fondiariae può procedersi a espropriazioni e a trasferimenti coattivi [834]; può anche procedersi a rettificazioni di confini e ad arrotondamento di fondi.

852 Terreni esclusi dai trasferimenti.

Dai trasferimenti coattivi previsti dall'articolo precedente sono esclusi:

- 1) gli appezzamenti forniti di casa di abitazione civile o colonica;
- 2) i terreni adiacenti ai fabbricati e costituenti dipendenze dei medesimi;
- 3) le aree fabbricabili;
- 4) gli orti, i giardini, i parchi;
- 5) i terreni necessari per piazzali o luoghi di deposito di stabilimenti industriali o commerciali;
- 6) i terreni soggetti a inondazioni, a scoscendimenti o ad altri gravi rischi;
- 7) i terreni che per la loro speciale destinazione, ubicazione o singolarità di coltura presentano caratteristiche di spiccata individualità [856].

853 Trasferimento dei diritti reali.

Nei trasferimenti coattivi [851] le servitù prediali [1027 ss.] sono abolite, conservate o create in relazione alle esigenze della nuova sistemazione [1031].

Gli altri diritti reali di godimento sono trasferiti sui terreni assegnati in cambio e qualora non siano costituiti su tutti i terreni dello stesso proprietario, sono trasferiti soltanto su una parte determinata del fondo assegnato in cambio, che corrisponda in valore ai terreni su cui esistevano.

Le ipoteche che non siano costituite su tutti i terreni dello stesso proprietario sono trasferite sul fondo di nuova assegnazione per una quota corrispondente in valore ai terreni su cui erano costituite. In caso di espropriazione forzata dell'immobile gravato da ipoteca su una quota, l'immobile è espropriato per intero e il credito è collocato, secondo il grado dell'ipoteca, sulla parte del prezzo corrispondente alla quota soggetta all'ipoteca medesima.

854 Notifica e trascrizione del piano di riordinamento.

Il piano di riordinamento [851] deve essere preventivamente portato a cognizione degli interessati, e contro di esso è ammesso reclamo in via amministrativa, nelle forme e nei termini stabiliti da leggi speciali.

Il provvedimento amministrativo di approvazione definitiva del piano dev'essere trascritto presso l'ufficio dei registri immobiliari nella cui circoscrizione sono situati i beni [2645].

855 Effetti dell'approvazione del piano di riordinamento.

Con l'approvazione del piano di riordinamento [851] si operano i trasferimenti di proprietà e degli altri diritti reali [922]; sono anche costituite le servitù imposte nel piano stesso [856, 1032].

856 Competenza dell'autorità giudiziaria.

Nelle materie indicate dagli articoli 850 e seguenti è salva la competenza dell'autorità giudiziaria ordinaria per la tutela dei diritti degli interessati. L'autorità giudiziaria non può tuttavia con le sue decisioni provocare una revisione del piano di riordinamento, ma può procedere alla conversione e liquidazione in danaro dei diritti da essa accertati.

Il credito relativo è privilegiato a norma delle leggi speciali.

Sezione III
Della bonifica integrale¹

¹ V. R.D.L. 13 febbraio 1933, n. 215, convertito in L. 30 marzo 1933, n. 323; art. 73, D.P.R. 24 luglio 1977, n. 616; L. 7 febbraio 1992, n. 140.

857 Terreni soggetti a bonifica.

Per il conseguimento di fini igienici, demografici, economici o di altri fini sociali possono essere dichiarati soggetti a bonifica i terreni che si trovano in un comprensorio [858, 860], in cui sono laghi, stagni, paludi e terre paludose, ovvero costituito da terreni montani dissestati nei riguardi idrogeologici e forestali, o da terreni estensivamente coltivati per gravi cause d'ordine fisico o sociale, i quali siano suscettibili di una radicale trasformazione dell'ordinamento produttivo [947].

858 Comprensorio di bonifica e piano delle opere.

Il comprensorio di bonifica e il piano generale dei lavori e di attività coordinate sono determinati e pubblicati a norma della legge speciale [1044].