

CAPITOLO 2

La proprietà

Sommario: 1. Il diritto di proprietà: fonti normative. – 2. La proprietà privata nel Codice civile. – 3. Il divieto di atti emulativi. – 4. La proprietà fondiaria: 4.1 I rapporti di vicinato: distanze, luci e vedute; 4.2 Le immissioni. – 5. La proprietà edilizia. – 6. I modi di acquisto della proprietà. – 7. L'estinzione del diritto di proprietà. – 8. Le azioni a tutela della proprietà: 8.1 L'azione di rivendicazione; 8.2 L'azione negatoria (c.d. "*negatoria servitutis*"); 8.3 Le azioni di regolamento di confini e di apposizione di termini. – 9. Un nuovo tipo di proprietà: il *trust*.

1. Il diritto di proprietà: fonti normative

Il **Codice civile**, se da un lato riconosce la pienezza del diritto di proprietà, d'altro canto, in linea con l'ideologia dominante nel periodo in cui venne redatto, ne potenzia l'aspetto funzionale, richiedendo al singolo un esercizio del dominio conforme alle esigenze del regime e dello Stato.

La **Costituzione**, all'art. 42, comma 2, prevedendo che *"la proprietà privata è riconosciuta e garantita dalla legge, che ne determina i modi di acquisto, di godimento e i limiti allo scopo di assicurarne la funzione sociale e di renderla accessibile a tutti"*, esprime il principio della c.d. **funzionalizzazione** della proprietà privata nell'interesse generale, ossia della sua suscettibilità di essere limitata (per legge) quando ciò sia socialmente utile.

Anche per l'espropriazione *"per motivi di interesse generale"* la Carta costituzionale richiede che sia disciplinata da precise disposizioni, sottraendola all'arbitrio dell'autorità amministrativa (art. 42, comma 3, Cost.).

La previsione dell'art. 834 c.c., secondo cui *"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"*, è completata dalle disposizioni dal D.P.R. 327/2001 (c.d. Testo Unico dell'espropriazione) che, oltre a dare la precisa definizione di **"espropriazione"** di beni immobili, circoscrivendone l'ambito applicativo, stabilisce anche i criteri cui il legislatore deve attenersi per la determinazione dell'**indennizzo** da corrispondere al soggetto che la subisce.

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). 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.

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*, connesso 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 proprietario 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'usuuario 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.

L'accertamento dell'atto emulativo consente al danneggiato di richiedere la *restitutio in integrum* (ossia la riduzione in pristino) e/o 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 (comma 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 (comma 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, commi 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 e 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.

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.).

4.2 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'art. 844, comma 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 comma 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.

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.

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:

- **l'azione inibitoria** (espressamente indicata dalla norma) che, secondo l'opinione prevalente, ha carattere reale ed è imprescrittibile;

- 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.

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 e 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).

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, comma 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*; *invenzione*; *accessione*; *specificazione*; *unione o commistione*; *usucapione*;

effetto di contratti; per successione a causa di morte; negli altri modi stabiliti dalla legge (è il caso, ad es., dell'espropriazione per causa di pubblica utilità).

Stando alla lettera della norma, dunque, in base ad un'autorevole ricostruzione dottrinale, è possibile configurare **diverse categorie**:

- 1) modi che presuppongono la proprietà o altro diritto reale dell'acquirente (accessione, specificazione, acquisto del tesoro da parte del proprietario del fondo, commistione, acquisto dei frutti per separazione, incrementi fluviali);
- 2) modi che non presuppongono la proprietà dell'acquirente o di terzi (occupazione di *res nullius* o *derelicta*);
- 3) modi che presuppongono la proprietà di un terzo ma non un trasferimento (specificazione per lo specificatore, acquisto del tesoro per il ritrovatore, acquisto di cose smarrite per il ritrovatore e usucapione);
- 4) modi che presuppongono la proprietà di un terzo e un trasferimento (i contratti traslativi; la successione *mortis causa*).

Tradizionalmente si distingue altresì tra:

- a) **modi d'acquisto della proprietà a titolo originario** (l'acquirente non subentra in un rapporto già esistente, indipendentemente dal fatto che sull'oggetto del nuovo rapporto preesistesse o meno un altro rapporto);
- b) **modi d'acquisto a titolo derivativo** (in cui si verifica propriamente una successione nel rapporto giuridico, con la conseguenza che l'acquirente, o avente causa, diviene titolare dello stesso diritto già appartenente all'alienante, o dante causa).

I **modi di acquisto a titolo originario** sono: l'occupazione, l'invenzione, l'accessione, l'unione o commistione, la specificazione, l'usucapione e il possesso di buona fede di cose mobili secondo la regola di cui all'art. 1153 c.c.

Ai sensi dell'art. 923 c.c. le cose mobili che non sono di proprietà di alcuno (*res nullius*) o che sono state abbandonate (*res derelictae*) si acquistano con l'**occupazione**; la regola è limitata alle cose mobili, giacché quelle immobili, ove vacanti, appartengono al patrimonio dello Stato (così come previsto dall'art. 827 c.c.). L'**invenzione** riguarda le cose mobili smarrite dal proprietario (così l'art. 927 c.c.) e si realizza per effetto di una fattispecie che comprende la consegna della cosa al sindaco del luogo del ritrovamento, la pubblicazione del ritrovamento (art. 928 c.c.) e, infine, il decorso di un anno senza che il proprietario si presenti. In base al principio dell'**accessione**, il proprietario della cosa principale acquista la proprietà delle cose accessorie, appartenenti a diversi proprietari, che ad essa vengono unite.

7. L'estinzione del diritto di proprietà

A differenza di quanto accade per l'acquisto, il Codice civile non detta la disciplina della estinzione del diritto di proprietà.

La dottrina maggioritaria ipotizza due modi:

- a) la **perdita del diritto di proprietà** (inteso come fenomeno della separazione del diritto dal suo precedente titolare e passaggio a quello successivo);
- b) l'**estinzione del diritto di proprietà** (comporta la cessazione del diritto di proprietà senza che a tale fatto consegua necessariamente l'acquisto in capo ad altro soggetto).

Le **principali cause di estinzione** sono:

- 1) l'**abbandono (o derelizione) di beni mobili** (l'atto con cui il proprietario di un bene mobile se ne spoglia con l'animo di rinunciare al dominio su di esso);
- 2) l'**abbandono liberatorio degli immobili** (rinuncia al diritto di proprietà su beni immobili, avente la funzione di consentire al proprietario di liberarsi da obbligazioni, oneri o diritti altrui gravanti sulla cosa; per effetto dell'abbandono liberatorio la proprietà viene acquisita dal soggetto a favore del quale l'abbandono è effettuato).

Come chiarito dalle **Sezioni Unite** (sent. 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"**. 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 da quest'ultima disposizione, 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**