

La proprietà: analisi dell'istituto dell'art.832 c.c dallo Statuto Albertino ad oggi

Autore: Cristiano Tripodi

In: Schede di Diritto

1.Introduzione.

L'art.29 comma I dello statuto Albertino del 1848 affermava che: << tutte le proprietà, senza alcuna eccezione sono inviolabili>>.Da questo principio giuridico di anacronistica memoria trae origine ,seppur con mitigazioni di matrice legislativa, l'attuale istituto della proprietà contenuto nell'art.832 del codice civile italiano; soffermandoci brevemente sul significato della parola << inviolabili>>, riportata nel sopra richiamato art.29 , ci accorgiamo di come tale istituto era ritenuto nell'ordinamento di quei tempi di fondamentale importanza all'interno del contesto sociale , ritenuto a tutti gli effetti un' estensione del generale principio di libertà dell'individuo quindi geneticamente resistente al supremo potere statale al quale era riconosciuto un modesto diritto di compressione del diritto suddetto. Di par suo, l'istituto del 832 c.c. è invece mitigato nella sua portata contenutistica dalle influenze del codice francese del 1804 e del precedente codice italiano del 1865 ,da ciò ne deriva il principio giuridico secondo cui al proprietario spetta il diritto di godere e disporre delle cose in modo pieno ed esclusivo.[1]

In base alla lettura attualistica dell'istituto in parola, possiamo definire la proprietà , sulla base dell'enfasi richiamata dalle arcaiche codificazioni sin qui richiamate, quale bivalente esercizio di potere in capo al proprietario sul bene oggetto della proprietà: a) potere di godimento : per tale si definisce il potere del proprietario di trarre dal bene giuridico le utilità che questo può naturalmente produrre ;tale potere può concretizzarsi nella scelta di utilizzo o non utilizzo del bene suddetto, nelle modalità e nei tempi che il proprietario ritiene opportuni. Tale potere è posto in essere in modo diretto (ad es. il proprietario che esercita il suo potere di godimento abitando l'appartamento di sua proprietà) , in modo indiretto (ad es. concedendo in locazione il suddetto appartamento al fine di trarne profitto dai canoni mensili di locazione oppure affittando un ramo della sua azienda o l'intera struttura che ospitava la sua impresa commerciale ecc.) .In ogni caso il proprietario esercita la sua signoria sulla cosa oggetto della sua proprietà , ne percepisce i frutti, ne trae un profitto che non deve essere per forza economico ;b)il potere di disposizione del bene giuridico oggetto del diritto di proprietà: tale potere si estrinseca nella cessione ad altri soggetti ,della totalità dei diritti o parte di essi , sul bene oggetto della proprietà (ad es. l'atto di vendita di immobile, il contratto di locazione di immobile ad uso abitativo o commerciale, il contratto di usufrutto, ecc..) .

Tale principio si conclude nel riconoscimento in capo al proprietario della pienezza ed esclusività del suo diritto. Dall'evidenza scientifica appena enunciata si assume l'importanza dell'istituto de quo all'interno del genus dei diritti reali ;non può sfuggire all'interprete la singolarità del fenomeno giuridico della proprietà , di come essa sia nello stesso momento astrazione giuridica e stratificazione , lo studio del fenomeno in parola ci fa assistere infatti all'autentica attuazione del diritto in parola , esso infatti rappresenta l'idea e la sua diretta attuazione , da ciò ne consegue che il fenomeno giuridico della proprietà è pensiero ed azione , pura formula teorica e al contempo lampante realizzazione pratica, non può esistere infatti proprietà senza proprietario tutto nasce e si completa nell'istituto del 832 c.c., in quella sede sono cristallizzati i momenti salienti del diritto dalla sua nascita sino alla sua alienazione sia essa temporanea o definitiva. Da questa definizione possiamo realmente asserire che il diritto vivente assume forma concreta, tangibile nella vita dei consociati.

Da quanto appena enunciato si assume che il diritto di proprietà è un diritto ampio i cui unici confini sono circoscritti al bene giuridico oggetto del diritto stesso e alle norme dell'ordinamento giuridico interno e delle norme sovranazionali, pertanto, quando parte della dottrina afferma che l'ordinamento giuridico possa svolgere una funzione mitigatrice del diritto stesso, in realtà si sbaglia in quanto il diritto di proprietà incide univocamente sul bene stesso proprio perché da esso trae origine .;è importante notare come il diritto sopra enunciato sia già compiuto nella sua sostanza e al tempo stesso pienamente e totalmente esperibile in quanto promana da un istituto (la proprietà) giuridicamente legittimo e quindi immune ad ogni intento mitigatore del legislatore. Quindi il diritto di proprietà di per sé non può avere mai ricadute anti-giuridiche, bensì il soggetto titolare del diritto può porre in essere condotte anti-giuridiche al fine di tutelarlo, ma questo non ha niente a che fare con l'istituto della proprietà o l'esercizio di ogni altro diritto che non possono e non devono essere intaccati da fattori limitanti di matrice statale o privata. A conferma di quanto appena enunciato si richiama in questa sede l'art.1 del protocollo addizionale CEDU in base al quale << ogni persona fisica o giuridica ha diritto al rispetto dei suoi beni>> ; dello stesso tenore è l'art. 17 della Carta dei diritti fondamentali dell'Unione Europea secondo il quale << ogni persona ha il diritto di godere della proprietà dei beni che ha acquistato legalmente , di usarli, di disporne e di lasciarli in eredità>>.Da quanto sin qui rappresentato emerge l'importanza che riveste l'istituto disciplinato dall'art.832 c.c. nel vigente ordinamento giuridico in quanto in specie ne rappresenta la piena attuazione del diritto vivente.

Caratteri morfologici della proprietà.

Possiamo qui affermare che i caratteri morfologici della proprietà che meglio la caratterizzano nel genus dei diritti reali di godimento sono tre: a)**imprescrittibilità**: in quanto il diritto afferente la proprietà non si può perdere per non uso, cosa invece possibile in tema di usucapione a favore di un altro soggetto

esterno al diritto in commento; b) **perpetuità** : non è ammissibile l'esercizio del diritto di proprietà a tempo determinato in quanto esso è geneticamente preordinato per un arco di vita pari alla proprietà stessa e/o del titolare del diritto .Al di fuori di queste ipotesi viene meno il diritto di proprietà in capo al suo titolare solo in caso di alienazione definitiva . c) **elasticità** : il concreto esercizio del diritto di proprietà può essere compresso dall'esistenza sul bene oggetto del diritto de quo dall'esistenza in specie di altri diritti reali di godimento quali l'usufrutto, servitù, ecc; oppure può essere oggetto di vincoli pubblicistici. Tali circostanze, in realtà non possono avere una durata indeterminata pertanto alla loro naturale scadenza , il diritto di proprietà in capo al titolare dello stesso tornerà a riespandersi [2] in modo automatico .

I modi di acquisto della proprietà.

Il diritto di proprietà ha origine con l'acquisto della proprietà. Sul punto il nostro ordinamento prevede dei modi di acquisto specifici della proprietà che sono codificati nell'art.922 del c.c. L'istituto in commento però non si occupa di ogni causa di acquisto della proprietà ma nel rinviare nella sua clausola di chiusura " ad altri modi stabiliti dalla legge" tra i quali si possono menzionare l'aggiudicazione all'asta giudiziaria, i trasferimenti coattivi di carattere giudiziale, quelli basati su provvedimenti amministrativi (come l'espropriazione per pubblica utilità) ci informa della vasta gamma di mezzi utili ai fini dell'acquisto della proprietà .In questa sede ci occuperemo solo dei modi codificati dal suddetto art.922 al fine di focalizzare l'attenzione su quelli che sono appunto i più frequenti episodi di acquisto del diritto in parola non prima di aver specificato che i suddetti metodi possono originarsi in modo differente determinato dalla circostanza dell'acquisto stesso ;ovvero se l'acquisto della proprietà non deriva da una cessione di un precedente omonimo diritto non riferibile ad altro titolare (in questo caso avremo un acquisto a titolo originario) oppure se l'acquisto del diritto in commento deriva dalla cessione definitiva del diritto sopra menzionato che precedentemente era in capo a soggetto diverso dall'acquirente (in tal caso avremo acquisto a titolo derivativo) .Tra i modi di acquisto della proprietà a titolo originario ricordiamo :

a)**L'occupazione** ex.art.923 c.c. che consiste nel possesso rafforzato dall'intenzione di acquisire in via definitiva determinate cose mobili che non sono di proprietà di nessuno (c.d. res nullius) o abbandonate (c.d. res derelictae) .Non sono apprendibili dal privato e pertanto non possono essere oggetto di proprietà per occupazione i beni immobili abbandonati i quali sono di proprietà dello stato come previsto dall'art.827 c.c.

B) **l'invenzione** ex.art.927 c.c. si riferisce a quei determinati beni mobili che sono stati smarriti (dei quali il proprietario ignori il luogo in cui si trovino) ;tali oggetti devono essere restituiti al legittimo proprietario o, qualora questo risulti ignoto al ritrovatore o sia in ogni caso irrintracciabile, debbono essere consegnate al sindaco .Trascorso un anno dal ritrovamento del bene consegnato al sindaco senza che si sia presentato il legittimo proprietario la proprietà spetta a chi l'ha trovata (ex.art.929 comma I c.c.).In caso contrario, qualora si presenti il legittimo proprietario questi è obbligato a riconoscere al

ritrovatore un premio in proporzione al valore della cosa smarrita ;nel caso in cui l'oggetto smarrito fosse privo di valore commerciale il legittimo proprietario è tenuto a riconoscere al ritrovatore un premio nella misura stabilita dall'organo giurisdizionale (ex.artt. 929,930 c.c.).Di invenzione atipica si tratta quando la cosa ritrovata sia un tesoro [3], esso diviene immediatamente di proprietà (senza alcuna preventiva consegna all'autorità pubblica quale può essere il Comune) del titolare del terreno ove è stato trovato. Nel caso in cui, tale ritrovamento sia avvenuto casualmente nel fondo di proprietà di altro soggetto , a quest' ultimo spetterà la metà del ritrovamento mentre l'altra metà spetterà al ritrovatore , ex.art . 932 c.c. estraneo alla proprietà[4] del suddetto fondo.

C) **l'accessione** ex. artt 934 ss c.c. si verifica nell'ipotesi in caso di stabile incorporazione di beni di proprietari diversi per cause volontarie (per opera dell'uomo) o per cause involontarie (cause naturali) in tali circostanze , di norma , il proprietario del bene principale acquista anche la proprietà che vengono in essa incorporate.Sul punto è necessario differenziare ciascuna tipologia di accessione :a) accessione di mobile ad immobile ex.art 934 cc la quale prevede (in attuazione del principio secondo il quale la proprietà del suolo si estende in verticale sullo spazio sovrastante ad esso) che , di norma, qualunque piantagione , costruzione od opera esistente sopra o sotto il sottosuolo appartiene al proprietario di quest'ultimo ex.art.934 c.c. Pertanto , il proprietario del suolo senza alcuna preventiva dichiarazione di volontà , anche nel caso che egli sconosca tale principio normativo, acquista ex. lege la proprietà di ogni cosa venga incorporata nel suo fondo .Da quanto sin qui riferito , si assume , che il suolo è considerato dal legislatore codicistico , cosa principale anche nel caso in cui le cose in esso incorporate dovessero avere un valore commerciale maggiore. Da ultimo si specifica che tale norma codicistica è derogabile dalle parti ex.art.934 c.c. mediante l'istituzione di un diritto di superficie ex art.952 ss.c.c. .[5]

d) **l'accessione di immobile ad immobile** si articola in : -alluvione : che si manifesta con l'accrescimento di fondi rivieraschi [6]di fiumi , torrenti per azione dell'acqua corrente con l'immanente ed ineluttabile conseguenza che i suddetti terreni appartengono al proprietario del fondo da questi incrementato;-l'avulsione: che si manifesta con l'unione di parti di terreno di grande quantità , riconoscibili , che si sono staccate da altro fondo (di proprietà di altro soggetto) per la forza erosiva dell'acqua corrente .Tali porzioni di terreno , occasionalmente e naturalmente innestate nel fondo ospitante, appartengono ipso iure al proprietario del suddetto fondo ospitante (fondo incrementato) con l'obbligo di riconoscere al proprietario del fondo ,dal quale è originata l'erosione di detti terreni, un'indennità nei limiti del maggior valore arrecato al fondo incrementato ex. art 944 c.c.[7]

e) **l'accessione di mobile a mobile**: dà origine all'unione (o commistione) che consiste nell'unione di due beni mobili di proprietari diversi , detti beni quindi formeranno un unico bene inseparabile dando vita ad una proprietà comune. Nel caso in cui , uno dei due beni possa considerarsi principale o di molto superiore per valore commerciale rispetto all'altro , il proprietario di tale bene acquista la proprietà dell'intera proprietà , con l'obbligo di riconoscere all'altro proprietario una somma in denaro calcolata in base ai parametri dell'art.939 c.c; - la specificazione si manifesta con la creazione di un nuovo bene tramite l'apporto di beni mobili altrui (opera prodotta con materie prime di proprietà altrui) ,nella specie avviene una trasformazione dei suddetti beni immobili altrui in un nuovo oggetto creato attraverso la

manodopera di altro soggetto (chiamato trasformatore) .Da quanto appena affermato discende che se il valore della suddetta manodopera supera quello delle materie prime adoperate, la proprietà del prodotto finito spetta al trasformatore con l'obbligo di pagare al proprietario delle materie prime il prezzo delle stesse.Nel caso in cui siano proprio le materie prime ad avere un valore commerciale superiore alla manodopera , il proprietario di queste deve pagare il prezzo della manodopera ex.art. 940 c.c.

Le azioni a difesa della proprietà.

A tutela della proprietà sono esperibili le azioni petitorie che si dividono in:

a) azione di rivendicazione la quale è disciplinata dall'art.948 c.c. e si manifesta con la rivendicazione del proprietario della cosa da chiunque ne sia in possesso o la detenga; il suddetto proprietario è altresì autorizzato a proseguire nell'esercizio dell'azione in parola anche nel caso in cui l'illegittimo possessore o detentore , dopo la domanda introduttiva della suddetta azione, abbia cessato di possedere o detenere la cosa altrui .In tal caso il convenuto è obbligato a recuperare per conto del proprietario (attore) a proprie spese o in mancanza a corrispondere a quest'ultimo il valore commerciale oltre il risarcimento del danno. Se al proprietario viene restituita la cosa direttamente dal nuovo possessore o detentore, è tenuto a restituire al precedente possessore o detentore la somma ricevuta a titolo di compenso per il valore della cosa e del risarcimento del danno subito.La suddetta azione è imprescrittibile , salvo il caso in cui la proprietà sia acquistata da altri per usucapione;

b) l'azione negatoria si esplica quando il proprietario vuole far dichiarare l'inesistenza (ex.art.949 c.c.) dei diritti affermati da altri sulla cosa nel caso in cui tema che la stessa possa subire un pregiudizio o quando voglia far cessare le turbative o molestie arrecate all'esercizio del diritto di proprietà. Si ritiene sufficiente, ai fini dell'esperibilità dell'azione in commento, la prova del diritto di proprietà in capo all'autore, mentre è onere del convenuto dimostrare l'esistenza di un diritto sulla cosa di proprietà altrui.

c) l'azione di regolamento di confini ex. art. 950 c.c. ha la funzione di determinare, su richiesta di ciascun proprietario di terreni limitrofi, il confine degli stessi da parte di un organo di giurisdizionale .

d)l'azione per l'apposizione di termini, per il cui mezzo, ciascuno dei proprietari di terreni limitrofi , può chiedere che siano apposti o ripristinati , con spese comuni, i segni del confine delle proprietà , che in tal caso si presume già determinato in modo incontestato.

Volume consigliato "Compendio di diritto civile"

Note

[1] Ex.art. 832 comma I Codice civile.

[2] Il proprietario riacquisisce così pieni poteri sulla Sua proprietà.

[3] Per tale si intende una cosa mobile di pregio occultata o sotterrata di cui nessuno può provare di essere il legittimo proprietario.

[4] Sul punto si specifica che il nostro ordinamento giuridico detta una specifica disciplina per il ritrovamento di beni culturali ritrovati da chiunque ed in qualunque modo nel sottosuolo o nei fondali marini del territorio dello stato essi appartengono allo stato ex.art.91 comma I d.lgs 42/2004 . Al proprietario dell'immobile ove è avvenuto il ritrovamento suddetto e allo scopritore occasionale però un premio quantificato secondo i dettami degli .artt 92 ss .d.lgs.42/2004) cfr .sul punto Cass.sez.un. 7 marzo 2011, n. 53 53

[5] Sul punto per ulteriori chiarimenti si rimanda l'interprete alla didattica del Manuale di diritto privato a cura di F.Anelli e Carlo Granelli , ventiduesima edizione , Giuffrè editore, pag.301.

[6] Confronta sul punto il Manuale di diritto privato a cura di F.Anelli e Carlo Granelli , ventiduesima edizione , Giuffrè editore, pag.301.

[7] Sul punto si specifica che ad oggi, non costituiscono più ipotesi di accessione quelle riferibili ai terreni trasportati dalle acque correnti ex.art.942 c.c., all'ipotesi di alveo derelitto ex.art 946 c.c., all'ipotesi delle isole che si creano nel letto dei fiumi o dei torrenti ex.art. 945 c.c Le suddette ipotesi sopra menzionate costituiscono oggetto di acquisto ex lege da parte dello stato.

<https://www.diritto.it/la-proprietà-analisi-dell'istituto-dell'art-832-c-c-dallo-statuto-albertino-ad-oggi/>