

Diritto di proprietà: Il divieto degli atti di emulazione

Autore: Concas Alessandra

In: Diritto civile e commerciale

Il diritto di proprietà è tutelato dalla Costituzione della Repubblica all'articolo 42, il quale stabilisce che nel nostro ordinamento la proprietà può essere sia pubblica sia privata, nell'ottica di un sistema di economia di mercato.

Questa disposizione recita testualmente:

"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".

Il dettato della norma determina un necessario contemperamento tra l'interesse del singolo proprietario e quello della collettività, che spesso viene affidato a una normativa vincolistica.

Il codice civile disciplina il diritto di proprietà al libro III "Della Proprietà" , all'articolo 832 e seguenti.

L'articolo 832 del codice civile, dà la nozione del diritto e il suo dettato stabilisce che il proprietario ha diritto di godere e disporre della cosa in modo pieno ed esclusivo, osservando i limiti stabiliti dall'ordinamento, l'ampiezza del suo diritto subisce una compressione di diversa intensità se sulla stessa cosa gravano altri diritti reali di godimento, sino al punto che la proprietà viene denominata "nuda" nel caso nel quale con essa concorra il diritto di usufrutto.

Proseguendo la lettura delle norme contenute nel libro terzo e dettate in materia di proprietà, è opportuno soffermarsi sull'art. 833 c. c., rubricato "atti di emulazione".

Con questa disposizione il nostro legislatore ha inteso vietare che il proprietario ponga in essere atti rivolti esclusivamente a recare pregiudizio ad altri senza produrre nessuna utilità per chi li compie.

La norma, trova rara applicazione, per questo, risulta impossibile che il soggetto danneggiato da un atto di emulazione riesca a dimostrare che il proprietario non tragga neppure un minimo vantaggio dall'atto stesso.

La dottrina ha tentato di rendere effettivo questo divieto, la giurisprudenza, invece, si è sempre attestata su una linea interpretativa letterale e rigorosa.

In un passato abbastanza recente, una sentenza della Corte di Cassazione, ha trattato in maniera approfondita la figura dell'abuso del diritto, ricostruendo i presupposti applicativi dell'art. 833 del codice civile.

In riferimento all'elemento oggettivo, per la qualifica dell'atto come emulativo è sufficiente una oggettiva sproporzione tra il pregiudizio altrui e l'utilità del proprietario.

In riferimento all'elemento soggettivo, si osserva come l'art. 833 del codice civile, nel suo tenore letterale, non conferisca nessuna rilevanza all'*animus nocendi*, perché lo "scopo" del quale la norma parla indica soltanto la finalità oggettiva dell'atto.

Il diritto civile si è occupato poco di azioni pregiudizievoli ispirate ad intenti di disturbo, attesa la sua

ottica rivolta a porre proporzione tra diritti reciproci, in larga parte di contenuto patrimoniale in senso stretto.

L'art. 833 del codice civile considera illeciti gli atti che non abbiano altro scopo se non quello di nuocere o recare molestia ad altri.

Si tratta dell'unica norma che prevede come fonte di risarcimento del danno gli atti improntati al solo scopo di recare disturbo, inteso come causa di danno economico oppure come occasione di semplice molestia fine a se stessa.

L'ottica dalla quale atti di questo genere sono considerati, per stabilirne l'illiceità, riguarda,

però, soltanto la posizione attiva del proprietario, che pone in essere dei piccoli abusi del suo diritto dominicale, eccedendo nell'esercizio di questo per finalità soggettive maliziose.

La norma non è suscettibile di applicazione fuori dalle fattispecie dell'utilizzo della proprietà, mentre in altri settori del diritto privato, anche nei risvolti processuali della tutela giudiziaria offerta a chi ne resta vittima, si accenna a fattispecie di abuso del diritto.

La medesima norma definisce quei comportamenti "atti di emulazione", per porre in evidenza l'assoluta mancanza di scopo, diverso da quello di costituire manifestazione di dispetto e di nuocere.

Secondo la giurisprudenza, gli elementi che caratterizzano questo tipo di condotte sono:

- L'assenza di una utilità per il proprietario.

- L'esclusiva finalità emulatrice.

Bisogna che quegli atti non siano sorretti da nessuna giustificazione utilitaristica dal punto di vista economico e sociale (se rispondono ad una utilità, per il proprietario, essi non sono illegittimi): sez. 1995, n. 3558;

Sono, quindi atti caratterizzati dall'*animus nocendi*, chiamati proprio per questo atti di emulazione.

Il proprietario non può fare atti i quali non abbiano altro scopo che quello di nuocere o recare molestia ad altri.

Il punto focale della disciplina dettata dal codice civile è quello della legittimazione del titolare della proprietà ad esercitare in un certo modo il suo potere, tradizionalmente inteso come assoluto e delimitabile esclusivamente per interessi pubblicistici, non già, invece, l'aspetto che riguarda colui che subisce il comportamento di abuso altrui, vale a dire, quello che la stessa rubrica della disposizione del codice civile intende come "molestia".

Il punto di vista è rimasto circoscritto allo stabilire un limite ad un potere, altrimenti utilizzabile senza condizioni e subito giustificato dove ricorra una qualche apprezzabile utilità, oggettiva, per il proprietario

del bene, visione legata alla proprietà fondiaria ed ai rapporti di vicinato, e giustificata dall'indifferenza per chi subisca atteggiamenti pregiudizievoli per i terzi ma rispondenti alle facoltà contenute nel diritto dominicale, almeno sino a che si trasformino in dolosi intenti di sopraffazione.

Un esempio di atti di emulazione in un condominio.

Un fabbricato è costituito da quattro appartamenti e dispone di cinque posti auto esterni, un condomino con il benessere degli altri ne occupa due da trenta anni.

Un giorno uno dei condomini non è più d'accordo e mette l'auto in modo da occupare due posti.

Per il condomino che occupa due posti da trenta anni e altri due condomini va bene come fatto sinora e parlarne è stato inutile.

La questione per essere risolta deve essere sollevata e inserita nell'ordine del giorno di una assemblea condominiale.

Durante l'assemblea, saranno discusse le varie modalità d'uso dei posti auto esterni e votata la soluzione preferita dalla maggioranza dei condomini.

Da un punto di vista normativo, è opportuno fare riferimento al divieto di atti d'emulazione, previsto dall'articolo 833 del codice civile, e applicare questo principio giuridico alla fattispecie concreta. Gli atti di emulazione sono posti in essere, al solo scopo di nuocere o recare molestia ad altri.

In ragione delle loro finalità, il legislatore ha previsto che, in nessun caso, il diritto di proprietà o di comproprietà, come nel caso dei posti auto di un condominio, possa essere esercitato con modalità incompatibili con quella funzione sociale della proprietà, riconosciuta dall'articolo 42, comma 2 della Costituzione.

L'autorità giudiziaria (il Giudice di pace competente per territorio), con apposito provvedimento, impedirà di occupare due posti auto contemporaneamente e condannerà il condomino a risarcire il danno e a rimborsare le spese del giudizio.

Un esempio classico di atti di emulazione, è quello del proprietario di un fondo, il quale, senza altro motivo se non quello di recare danno al proprio vicino, innalza un muro spropositatamente alto con il malcelato intento di togliere luce ed aria al fondo confinante.

Riepilogando:

I requisiti della emulatività sono:

- Un atto di esercizio del diritto di proprietà , ad esempio, l'innalzamento di un muro di cinta.

- La finalità pregiudizievole ad esempio, perché il muro di cinta, straordinariamente alto, impedisce la veduta del vicino.

- La inutilità dell'atto, ad esempio, perché la sua unica finalità è quella di togliere la veduta al vicino.

<https://www.diritto.it/diritto-di-proprietà-il-divieto-degli-atti-di-emulazione/>