

## Il diritto di proprietà e i suoi limiti

**Autore:** Concas Alessandra

**In:** Diritto civile e commerciale

La trattazione delle tematiche relative al diritto di proprietà implica il preventivo esame delle definizioni che si rinvencono all'interno del codice civile e della Costituzione.

L'articolo 832 del codice civile definisce il diritto di proprietà in guisa indiretta delineando le facoltà spettanti al proprietario che ha il diritto di godere e di disporre della cosa in modo pieno ed esclusivo nel rispetto dei limiti e con l'osservanza degli obblighi posti dall'ordinamento giuridico.

L'art. 42 della Cost., in merito al diritto di proprietà, stabilisce:

"la proprietà è pubblica o privata. I beni economici appartengono allo Stato, ad enti o a privati. La proprietà è riconosciuta e garantita dalla legge, che ne determina i modi d'acquisto, di godimento e i limiti allo scopo di assicurarne la funzione sociale e di renderla accessibile a tutti. La proprietà privata può essere, nei casi stabiliti dalla legge e salvo indennizzo, espropriata per motivi di interesse generale".

Sia l'articolo 832 del codice civile sia l'articolo 42 della Costituzione pongono in rilievo i limiti che possono essere posti dall'ordinamento giuridico al diritto di proprietà allo scopo di assicurarne la funzione sociale e gli obblighi connessi alla titolarità del diritto. In dottrina si è, così, parlato di un potere conformativo della proprietà da parte dell'ordinamento giuridico che, con riferimento a specifiche categorie di beni (beni mobili, mobili registrati e beni immobili innanzi tutto ma, poi, con ulteriori distinzioni al loro interno - suolo, edifici, terreni agricoli e suoli edificatori, immobili con valore storico ed artistico ecc. ecc.), ha

imposta specifici limiti determinando altrettanti diversi statuti del diritto di proprietà su distinte categorie di beni.

In questo senso la dottrina ha osservato come sarebbe più opportuno parlare, non del diritto di proprietà in, ma di molteplici diversi diritti di proprietà.

Il diritto di proprietà è, la relazione che si instaura, per atto tra vivi o a titolo originario, tra una persona ed un bene per effetto della quale il proprietario ha il potere assoluto di godere e disporre del bene nel rispetto dei limiti e con l'osservanza degli obblighi posti dall'ordinamento giuridico.

La norma della quale all'articolo 832 del codice civile individua separatamente la facoltà di godimento che si estrinseca nella possibilità di usare e godere della cosa nei modi e nei tempi che il proprietario sceglie e che implica naturalmente la facoltà di godere dei frutti (naturali e civili) del bene e la facoltà di disposizione che si estrinseca nella facoltà di alienare il bene, di costituire, sopra di esso, diritti reali in favore di terzi e/o di concederne il godimento. Deve, ancora sottolinearsi che, nonostante, tali facoltà siano espressamente qualificate come piene, esse non possono essere esercitate eccedendo i limiti e/o senza l'osservanza degli obblighi posti dall'ordinamento giuridico.

I limiti individuati dall'articolo 832 del codice civile devono essere intesi come quelli posti dalle leggi speciali e dal codice come riferiti specificatamente al diritto di proprietà in generale (su tutti i beni) o ai diritti di proprietà particolari. In tal senso le facoltà di godimento e di disposizione debbono, pur sempre, rispettare i limiti derivanti dai principi dell'ordinamento giuridico (si pensi al principio del *neminem laedere* del quale all'art. 2043 c.c.).

Un altro carattere del diritto di proprietà che si deduce dall'articolo 832 del codice civile è la sua esclusività.

Il diritto di proprietà si configura come un legame diretto tra il soggetto ed il bene di modo che il bene appartiene al proprietario in via diretta senza la necessità della cooperazione altrui e, sotto altro profilo, il proprietario ha il diritto di escludere gli altri dal godimento del bene.

Sotto il profilo della disciplina giuridica del diritto di proprietà debbono, poi, essere menzionati il requisito dell'imprescrittibilità, nel senso che il diritto di proprietà non è suscettibile di estinguersi per non uso (contrariamente agli altri diritti reali di godimento).

Anche l'azione di rivendicazione è, infatti, esercitabile senza limiti di tempo salvo, naturalmente, l'acquisto del bene per usucapione da parte di terzi.

Connesso alla non prescittibilità del diritto di proprietà è un altro carattere che di solito si riconosce al diritto di proprietà e, cioè, la sua tendenziale perpetuità (anche se molto si dibatte nella dottrina sulla giuridica configurabilità della proprietà temporanea).

Ancora, 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 quello di comprimere il contenuto del diritto di proprietà. Tale compressione, tuttavia, è, sovente, temporanea ed il fenomeno contrario della riespansione delle facoltà compresse del diritto di proprietà si definisce consolidazione.

I fenomeni della compressione del diritto e della sua consolidazione individuano il requisito dell'elasticità del diritto di proprietà.

I limiti al diritto di proprietà derivano sia da norme di diritto privato, sia da norme di diritto pubblico.

Tra i limiti del diritto di proprietà che derivano dalle norme di diritto privato deve menzionarsi il divieto di porre in essere atti emulativi dei quali all'articolo 833 del codice civile a mente del quale il proprietario non può compiere atti che abbiano come fine esclusivo quello di nuocere o recare molestia agli altri, ed il divieto di immissioni di cui all'articolo 844 del codice civile a mente del quale il proprietario di un fondo può impedire le immissioni di fumo, calore, le esalazioni, i rumori, gli scuotimenti e simili propagazioni derivanti dal fondo del vicino, se superano la normale tollerabilità avuto riguardo alla condizione dei luoghi.

In relazione al divieto di atti emulativi, essi si configurano quando l'atto non abbia altro fine se non quello di recare pregiudizio ad altri ed a patto che si tratti, in ogni caso, di manifestazioni d'esercizio del diritto proprietario; è, altresì, presupposto necessario quello del danno procurato.

Con riferimento al divieto di immissioni, cospicuo è il contenzioso formatosi con riferimento all'inquinamento elettromagnetico, il Giudice, nel valutare la legittimità delle immissioni deve, in ogni caso, effettuare un bilanciamento tra gli interessi del titolare della situazione giuridica proprietaria e gli interessi della produzione nazionale.

Deve, poi, sottolinearsi come non sia presupposto indefettibile la contiguità tra i fondi.

Tra i limiti al diritto di proprietà che derivano da norme di diritto privato debbono, altresì, menzionarsi quelli relativi alle distanze fra le costruzioni, per alberi, per fossi e canali, per cisterne e pozzi dei quali agli articoli 873 e seguenti del codice civile, nonché le norme relative alle comunioni forzose del muro e di fosse e siepi dei quali agli articoli 874 e seguenti del codice civile.

Tra le costruzioni, deve sussistere una distanza non inferiore a quella prevista dai regolamenti comunali e, in difetto di specifiche previsioni, non inferiore a tre metri; in difetto sussiste il diritto potestativo di chiedere la comunione del muro dell'edificio costruito sul fondo contiguo, previo pagamento di una somma

pari alla metà del valore del muro e del suolo sul quale il muro è costruito.

In alternativa è anche possibile la costruzione in aderenza ma senza appoggiare la nuova fabbrica a quella preesistente (ex artt. 873, 875 e 877 cc).

Tra i limiti al diritto di proprietà nell'interesse pubblico deve, naturalmente, annoverarsi l'espropriazione per pubblica utilità, la requisizione, i vincoli e gli obblighi temporanei imposti dalla Pubblica Amministrazione alle aziende commerciali ed agricole e i vincoli imposti al godimento e alle facoltà di disposizione di beni di interesse storico ed artistico.

Alle previsioni contenute nel codice civile e nella stessa Carta Costituzionale - come l'espropriazione per pubblica utilità (ex art. 42 e 834 c.c.), la requisizione e l'imposizione di vincoli per necessità pubbliche (ex art. 835 c.c.) - nel tempo, in base alla "natura del bene" oggetto della proprietà, nonché della destinazione dello stesso e dell'esigenze di realizzazione dell'interesse pubblico, altri e più pregnanti limiti sono stati aggiunti al godimento e all'esercizio del diritto di proprietà.

Le leggi a presidio della tutela ambientale, quelle rivolte a disciplinare l'attività di coltivazione, conservazione o l'esercizio di determinati beni che interessano la produzione nazionale, così come i vincoli imposti per il rispetto delle distanze legali delle costruzioni dalle c.d. "zone di rispetto" (strade, ferrovie, autostrade), nonché le servitù e le imposizioni sui fondi per assicurare l'utilità alla Pubblica Amministrazione (per le linee telefoniche, i segnali stradali, le condutture elettriche), o ancora i vincoli forestali e paesaggistici, quelli idrogeologici (ex artt. 866 e ss. c.c.) e le particolari discipline dettate per le miniere, le cave, le torbiere e i fabbricati adibiti ad uso alberghiero.

Il legislatore ha previsto anche diverse condotte attive cui i privati possono o devono attenersi, come ad es. la possibilità della formazione di consorzi tra proprietari, volontari o coattivi per la bonifica integrale (ex art. 857 c.c.) per la migliore utilizzazione delle acque (ex art. 821 c.c.), per la ricomposizione fondiaria

(ex art. 850 c.c.).

<https://www.diritto.it/il-diritto-di-proprietà-e-i-suoi-limiti/>