

# Costruzione sul suolo comune realizzata da uno dei comproprietari: a chi appartiene?

**Autore:** Redazione

**In:** Giurisprudenza commentata

Le Sezioni Unite relativamente alla questione relativa alla costruzione realizzata da uno dei comproprietari su suolo comune si sono domandate se appartenga ad entrambi i comproprietari in base al **principio di accessione (art. 934 c.c.) ovvero sia di proprietà del solo costruttore?**

## L'accessione

L'**art. 934 c.c.** stabilisce: "qualunque piantagione, costruzione od opera esistente sopra o sotto il suolo appartiene al proprietario di questo, salvo quanto e' disposto dagli articoli 935, 936, 937 e 938 e salvo che risulti diversamente dal titolo o dalla legge".

Sulla base di un'**attrazione reale**, il bene costruito su un fondo diviene parte di esso. La proprietà **si acquista a titolo originario, ma anche in maniera automatica**, anche senza la diretta volontà del proprietario. Un esempio classico è quello dell'appalto, con cui l'appaltatore costruisce con materiali propri sul terreno di proprietà del committente, il quale diventa proprietario della costruzione, una volta che sia stata realizzata.

## L'intervento delle Sezioni Unite

Alla domanda, in base alla quale chi debba essere considerato proprietario in caso costruzione su fondo comune la giurisprudenza più recente stabilisce che la disciplina dell'accessione si applica soltanto se il terreno è "altrui" e non invece se il terreno è comune, in cui invece si applicano le disposizioni relative alla comunione, con l'effetto che la costruzione appartiene a entrambi i comproprietari del fondo soltanto se la costruzione dell'immobile è avvenuta conformemente alle prescrizioni di tale disciplina, nel rispetto cioè dei limiti che ex art. 1102 c.c. ciascun proprietario deve osservare nell'uso della cosa comune.

Un diverso e più risalente orientamento stabilisce, invece, l'operatività dell'art. 934 c.c. e dunque l'acquisto per accessione da parte di tutti i comproprietari del fondo, con relativo diritto del comunista costruttore al rimborso delle spese sostenute.

## La decisione propende per l'accessione

Le Sezioni Unite, con la **pronuncia del 16 febbraio 2018 n. 3873**, si discostano dal più recente orientamento giurisprudenziale e stabiliscono che il principio di accessione ex art. 934 c.c. non presupponga affatto la qualità di "terzo" del costruttore. Sulla base di ciò, l'art. 934 c.c. ha una vocazione generale e si applica a meno che sia diversamente disposto tra le parti, e dunque anche nel caso in cui il suolo appartenga a più soggetti e uno soltanto abbia realizzato la costruzione.

Anche relativamente all'acquisto della proprietà la tesi che ritiene la prevalenza della regola speciale della **comunione** non spiega quale sia il modo di acquisto della proprietà, una volta esclusa l'operatività dell'accessione, se la costruzione venga acquistata dal singolo costruttore o da tutti i comproprietari del fondo.

Resta da affrontare la questione relativa all'ipotesi in cui il comproprietario non costruttore rinunci all'acquisto per accessione e ceda al comproprietario costruttore il diritto di superficie sull'immobile da costruire.

Relativamente rapporti tra comproprietari della costruzione si applica la disciplina della comunione, sicché l'eventuale consenso, anche implicito, alla costruzione o la "tolleranza" del comproprietario del fondo (non costruttore) preclude la possibilità di agire per il ripristino dello status quo ante, mentre il mancato (malgrado l'assenza di consenso) o impossibile (in ragione del consenso) esercizio dello ius tollendi (ripristino) genera il diritto di credito al rimborso delle spese sostenute dal "comproprietario costruttore" e la correlativa obbligazione in capo ai comunisti non costruttori.

Le Sezioni Unite hanno così stabilito il seguente principio di diritto: "**La costruzione eseguita dal comproprietario sul suolo comune diviene per accessione, ai sensi dell'art. 934 cod. civ., di proprietà comune agli altri comproprietari del suolo, salvo contrario accordo, traslativo della proprietà del suolo o costitutivo di un diritto reale su di esso, che deve rivestire la forma scritta ad substantiam;**

**Il consenso alla costruzione manifestato dal comproprietario non costruttore, pur non essendo idoneo a costituire un diritto di superficie o altro diritto reale, vale a precludergli l'esercizio dello iustollendi; ove lo ius tollendi non venga o non possa essere esercitato, i comproprietari del suolo sono tenuti a rimborsare al comproprietario costruttore, in proporzione alle rispettive quote di proprietà, le spese sopportate per l'edificazione dell'opera".**

**Volume consigliato**

<https://www.diritto.it/costruzione-sul-suolo-comune-realizzata-da-uno-dei-comproprietari-a-chi-appartiene/>