

L'accessione, definizione e caratteri

Autore: Concas Alessandra

In: Diritto civile e commerciale

L'**accessione** è un modo di acquisto della proprietà a titolo originario e, precisamente, quel fenomeno in base al quale la proprietà di una cosa si estende a quello che si unisce ad essa, per il fatto dell'incorporazione materiale, indipendentemente dalla scienza o dalla volontà del proprietario.

L'accessione si può anche definire come quel fenomeno per il quale una cosa, unendosi al suolo altrui, passa, di fatto, di proprietà del soggetto al quale appartiene il suolo.

Si tratta della più rilevante manifestazione del fenomeno giuridico noto come "attrazione reale", in base al quale la preminenza di un bene (il suolo) su un altro (la costruzione o piantagione che su di insiste) comporta l'attrazione del secondo nella sfera del diritto di proprietà dell'altro.

Secondo un antico principio, la proprietà di una cosa qualificata come cosa principale fa acquistare la proprietà delle cose qualificabili come accessorie alla stessa.

La disciplina contenuta all'**articolo 935** e seguenti del codice civile è diretta a dirimere i contrasti che derivano dalla realizzazione dell'opera con materiali altrui, la circostanza che l'opera sia compiuta dal proprietario del suolo o da terzi non è influente ai fini dell'acquisto per accessione.

Il fondamento dell'istituto

Il fondamento dell'istituto è determinato dalla forza di espansione del diritto della proprietà, in forza della quale quello che si consolida sul suolo diventa di proprietà del titolare stesso.

Il fondamento della regola è per espresso dalla massima *accessorium sequitur principale*.

A differenza dell'ipotesi della pertinenza, della quale all'articolo 817 del codice civile, si deve rilevare che questa comporta sempre l'autonomia e la distinzione della cosa accessoria da quella principale, alla quale è legata da un rapporto di servizio o di ornamento, da parte del proprietario o della legge.

La dottrina ha individuato il fondamento dell'acquisto per accessione nell'esigenza sociale che le piantagioni e le costruzioni non siano rimosse, con notevole perdita di ricchezza, per il fatto di essere state eseguite su suolo altrui.

Leggi anche: "Accessione invertita e occupazione acquisitiva"

La distinzione tra occupazione, invenzione e accessione

L'automaticità dell'acquisto distingue l'accessione dall'occupazione e dall'invenzione nelle quali si ritiene ci sia un elemento di volontà:

Nell'occupazione si richiede un atto materiale d'impossessamento con l'intenzione di diventare proprietari.

Nell'invenzione l'apprensione della cosa ritrovata è fatta con il fine di restituirla al proprietario e, in linea subordinata, di consegnarla all'autorità comunale.

Il principio dell'accessione, sia in base all'articolo 934 del codice civile, sia in base all'articolo 446 del codice civile del 1865, agisce quando la piantagione, costruzione oppure opera si incorpora al suolo, in modo che la relativa pronuncia del giudice abbia natura dichiarativa.

Diversa è la cosiddetta accessione invertita, secondo la quale a colui che abbia occupato in buona fede con un suo edificio una parte del suolo del vicino può essere attribuita, a determinate condizioni, la proprietà del terreno occupato (art. 938 del c.c. e art. 452 del c.c. del 1865), non agisce mai automaticamente.

Salvo l'effetto della volontà delle parti interessate, viene sempre pronunciata dal giudice, che una volta controllato il concorso delle necessarie condizioni di legge, emette sul punto sentenza di natura costitutiva.

Il principio è affermato dalla Suprema Corte di Cassazione (Corte di Cassazione, sezione II, sentenza 23 ottobre 2015, n. 21683).

Nella sentenza si legge che il principio dell'accessione, posto dall'articolo 934 del codice civile, configura un acquisto a titolo originario della proprietà che consegue all'incorporazione di una cosa nel fondo altrui.

L'acquisto agisce quando la piantagione, costruzione od opera si incorpora al suolo, e la pronuncia dell'accessione da parte del giudice ha natura dichiarativa, a differenza di quello che avviene per la cosiddetta accessione invertita, della quale all'articolo 938 del codice civile, la quale non agisce mai automaticamente, ma salvo l'effetto della volontà delle parti interessate, consegue sempre alla pronuncia del giudice, che dove ricorrano i presupposti di legge, emette sul punto una sentenza di natura costitutiva (Sez. 2, Sentenza n. 3103 del 31/03/1987, Rv. 452198).

La giurisprudenza è andata oltre, affermando che il diritto di accessione è così forte da non potere essere

impedito neanche dall'accatastamento della costruzione da parte del terzo che l'abbia realizzata, né dall'inserimento della costruzione nella denuncia di successione.

La regola dell'accessione, della quale all'art 934 del codice civile, non ha carattere di assolutezza, ma si limita alle uniche ipotesi nelle quali non risulti dal titolo o dalla legge che l'opera esistente sopra o sotto il suolo appartiene a un soggetto diverso dal proprietario dello stesso.

Ad esempio, se la costruzione sia stata oggetto di espressa convenzione tra il proprietario del suolo e il costruttore, il giudice del merito non può ritenere senz'altro avverata l'accessione se non abbia prima esaminato il contenuto della convenzione stessa, al fine di escludere che tra le parti si fosse inteso costituire una concessione ad aedificandum che, essendo un rapporto ad effetti meramente obbligatori, può trovare la sua fonte e disciplina anche in un contratto atipico, non soggetto a requisiti di forma e di pubblicità.

La compravendita di un terreno sul quale insistano delle costruzioni comporta, per il principio della accessione il trasferimento anche dei relativi immobili, ancorché non espressamente menzionati nell'atto, salvo che il venditore, in contemporanea alla cessione, non costituisca, su di essi, un diritto di superficie a favore suo o di terzi.

La disposizione in questione, che stabilisce che qualunque costruzione esistente sopra il suolo appartiene al proprietario di questo, salvo risulti diversamente dal titolo o dalla legge, comporta che la proprietà della costruzione viene acquistata automaticamente dal proprietario del suolo senza necessità di una specifica manifestazione di volontà.

La costruzione diventa del proprietario del terreno, ma a partire da quel momento il bene-costruzione segue le vicende proprietarie del bene-terreno.

Da quel momento non si può più parlare di diritto di accessione, che si è realizzato e ha prodotto i suoi effetti da quel momento la costruzione va trattata come bene accessorio del terreno, a meno che da questo non venga distinta come oggetto a se stante che debba seguire una sua strada giuridica separata (per ottenere la quale, peraltro, è necessario apposito negozio redatto nella forma scritta).

Volume consigliato

<https://www.diritto.it/laccessione-definizione-e-caratteri/>