12 aprile 2018 (17.00 – 20.00)

I beni e la proprietà

1. Definizione e tipologie di beni

2. Il beni appartenenti allo stato: demanio, patrimonio indisponibile e patrimonio disponibile

3. Definizione di proprietà e differenza tra proprietà e possesso

4. Modi di acquisto della proprietà originari: occupazione, accessione, specificazione, usucapione, unione, commistione. *Focus*: l'accessione invertita

5. I diritti reali limitati: superficie, enfiteusi, usufrutto, uso e abitazione. Le servitù prediali.

6. La denuncia di nuova opera e di danno temuto: profili sostanziali e processuali

1. Definizione e tipologie di beni

«*Sono beni le **cose** che possono formare oggetto di diritti*» (art. 810 c.c.)

Cosa ➔ indica un elemento materiale, tuttavia non solo i beni materiali possono essere oggetto di diritti, ma anche quelli immateriali.

I beni possono essere

- Mobili
- Immobili

Definizione e tipologie di beni (continua)

Beni immobili: quelli elencati dall'art. 812 c.c.

- Hanno un regime particolare di circolazione
- Non esistono *res nullius* immobili (è previsto che diventino automaticamente proprietà dello Stato)

Beni mobili: tutti gli altri beni

- Circolano senza particolari formalità (salvo non si tratti di beni mobili **registrati**)
- Possono esservi *res nullius* mobili
- Possono essere raggruppate in **universalità** (l'eredità – *universitas iuris*; il gregge – *universitas facti*).

Definizione e tipologie di beni (continua)

I beni possono avere dei loro «accessori»

Pertinenze: ciò che è destinato in modo duraturo al servizio o all'ornamento di un'altra cosa. Sono finalizzate al miglior utilizzo/valorizzazione della cosa principale (immobile ➔ box auto).

Di regola le pertinenze seguono le vicende della cosa principale.

Definizione e tipologie di beni (continua)

I Frutti sono prodotti dalla cosa principale e si distinguono in

Frutti naturali: «*provengono direttamente dalla cosa, vi concorra o meno l'opera dell'uomo*» (art. 820 c.c.).

Di regola appartengono al proprietario della cosa principale sino alla separazione.

Frutti civili: «*si ritraggono dalle cose come corrispettivo del godimento che altri ne abbia*» (art. 820 c.c.).

2. Il beni appartenenti allo stato: demanio, patrimonio indisponibile e patrimonio disponibile

I beni pubblici sono beni che appartengono allo Stato o alle sue ramificazioni (Regioni, Comuni, ecc.) e sono sottoposti a una disciplina particolare rispetto a quella dei beni «privati».

Il Codice Civile prevede tre categorie di beni pubblici

- Beni demaniali
- Beni patrimoniali disponibili
- Beni patrimoniali indisponibili

Il beni appartenenti allo stato: demanio, patrimonio indisponibile e patrimonio disponibile (continua)

Beni demaniali

Sono beni sostanzialmente indisponibili, in quanto sono inalienabili, non usucapibili e non possono formare oggetto di diritti di terzi, salvo che nei modi stabiliti dalla legge.

Sono tutelati direttamente dalla P.A. che può ricorrere anche all'**autotutela**, ossia emanare autonomamente dei provvedimenti senza dover ricorrere all'Autorità giudiziaria. (art. 823 c.c.).

Beni demaniali necessari (art. 822, co. I, c.c.)

Il lido, il mare, la spiaggia, le rade, i porti, i fiumi, i torrenti, i laghi, acque pubbliche, opere destinate alla difesa nazionale.

Beni demaniali eventuali (art. 822, co. II, c.c.)

Se di proprietà dello Stato, le strade, autostrade, ferrate, aerodromi, acquedotti, immobili di interesse storico, archeologico e artistico, musei, pinacoteche, archivi, biblioteche

Il beni appartenenti allo stato: demanio, patrimonio indisponibile e patrimonio disponibile (continua)

Beni patrimoniali indisponibili

Sono beni appartenenti allo Stato o agli altri Enti territoriali, sui quali è impressa una particolare destinazione di pubblico interesse. Essi non possono essere sottratti alla loro destinazione se non nei modi previsti dalla legge.

Rientrano, ad esempio, nel patrimonio indisponibile miniere e cave.

Al contrario dei beni demaniali possono essere trasferiti salvo che non si tratti di miniere e foreste; atti e documenti di enti pubblici; beni di interesse artistico e storico

Il beni appartenenti allo stato: demanio, patrimonio indisponibile e patrimonio disponibile (continua)

Beni patrimoniali disponibili

Sono una categoria residuale nella quale rientrano i beni non rientranti nel demanio e nel patrimonio indisponibile.

Hanno tipicamente un carattere economico che consente alla P.A. di operare sfruttandoli in termini economici (alienazioni, locazioni, ecc.).

Laddove vengano alienati, si ricorre a una procedura di evidenza pubblica. Il contratto che viene concluso all'esito della procedura è un vero e proprio atto di diritto privato e non di diritto amministrativo.

Un esempio possono essere dei terreni ceduti con una convenzione di lottizzazione.

Il beni appartenenti allo stato: demanio, patrimonio indisponibile e patrimonio disponibile (continua)

I beni demaniali possono divenire beni patrimoniali

Il passaggio da demanio a patrimonio deve essere dichiarato dalla P.A. con provvedimento (detto di «sclassificazione») pubblicato in Gazzetta Ufficiale, o nei modi previsti dai regolamenti comunali (per beni del demanio di tali Enti).

Un esempio pratico è la sdemanializzazione del c.d. «Porto Vecchio» di Trieste. I vari Enti interessati (Comune, Regione e APT) hanno determinato di far rientrare una parte del porto nel patrimonio del Comune, in quanto ritenuta non più area di interesse pubblico (peraltro essendo area portuale è prevista una preventiva dichiarazione della AP ex art. 5 Cod. Nav.).

3. Definizione di proprietà e differenza tra proprietà e possesso

«*Il proprietario ha diritto di* ***godere*** *e* ***disporre*** *delle cose in modo* ***pieno*** *ed* ***esclusivo****, entro i* ***limiti*** *e con l'osservanza degli* ***obblighi*** *stabiliti dall'ordinamento giuridico*» (art. 832 c.c.).

Caratteristiche

- **Pienezza** ➔ posso fare della cosa ciò che voglio
- **Esclusività** ➔ posso vietare ai terzi qualsiasi ingerenza nella gestione della cosa
- **Indipendenza** ➔ la proprietà non presuppone altri diritti sulla cosa
- **Imprescrittibilità** ➔ la proprietà non si può perdere per non uso (il diritto non si prescrive), tuttavia si può perdere per usucapione altrui.

Definizione di proprietà e differenza tra proprietà e possesso (continua)

«*Il proprietario ha diritto di* ***godere*** *e* ***disporre*** *delle cose in modo* ***pieno*** *ed* ***esclusivo****, entro i* ***limiti*** *e con l'osservanza degli* ***obblighi*** *stabiliti dall'ordinamento giuridico*» (art. 832 c.c.).

Caratteristiche

- **Pienezza** ➔ posso fare della cosa ciò che voglio
- **Esclusività** ➔ posso vietare ai terzi qualsiasi ingerenza nella gestione della cosa
- **Indipendenza** ➔ la proprietà non presuppone altri diritti sulla cosa
- **Imprescrittibilità** ➔ la proprietà non si può perdere per non uso (il diritto non si prescrive), tuttavia si può perdere per usucapione altrui.

Definizione di proprietà e differenza tra proprietà e possesso (continua)

Il possesso non è un diritto, ma un potere di fatto sulla cosa. Tuttavia si manifesta in un'attività corrispondente all'esercizio della proprietà.

Richiede due elementi

Corpus ➔ è la signoria materiale sul bene oggetto del possesso

Animus possidendi ➔ è l'intenzione del possessore di esercitare sulla cosa i poteri del proprietario.

NB. Il possesso si distingue dalla detenzione, in quanto il detentore ha la disponibilità della cosa, ma è privo di *animus possidendi*.

Definizione di proprietà e differenza tra proprietà e possesso (continua)

Pur non essendo un diritto, il possesso «conferisce diritti».

E’ possibile acquistare la proprietà di un bene grazie al possesso, tramite l’usucapione.

Vige, inoltre, il principio «possesso vale titolo», per cui si presume che chi possiede un bene mobile ne sia il proprietario. Tale principio (previsto dall’art. 1153 c.c.), prevede che ricorrano tre elementi:

- Titolo astrattamente idoneo
- Buona fede dell’acquirente
- Conseguimento del possesso sul bene

Definizione di proprietà e differenza tra proprietà e possesso (continua)

Il possesso può anche essere tutelato con le azioni possessorie:

Azione di reintegrazione (1168 c.c.) ➔ la persona che viene privata in modo violento o occulto del possesso, può chiedere al Giudice di essere reintegrata nel possesso della cosa. Bisogna, però, fornire la prova della situazione possessoria antecedente allo spoglio. Vale anche in danno del proprietario. Va attivata entro 1 anno dallo spossessamento.

Azione di manutenzione (1170 c.c.) ➔ vale per i beni immobili o le universalità di mobili. Si attiva in caso di molestia (ossia di attività che incide sul godimento del bene). Tali molestie possono essere di fatto (interferenze elettromagnetiche) o di diritto (azioni derivanti da pretese di terzi che accampano diritti sul bene).

4. Modi di acquisto della proprietà originari: occupazione, accessione, specificazione, usucapione, unione, commistione.

La proprietà può essere acquistata a titolo derivativo (ossia in base a un contratto o altro titolo), oppure con i c.d. modi di acquisto originario, che sono esclusivamente quelli previsti dalla legge.

Nel primo caso vi è una «successione» nel diritto di proprietà, nel secondo vi è la creazione di un diritto «nuovo», li cui acquisto è indipendente dal diritto del precedente proprietario.

Modi di acquisto della proprietà originari: occupazione, accessione, specificazione, usucapione, unione, commistione (continua)

Occupazione

La proprietà delle cose mobili che non sono proprietà di nessuno si può acquistare con occupazione.

Se invece viene trovata una cosa mobile smarrita, l'acquisto può avvenire per **invenzione** (ad es. il ritrovamento del tesoro).

Accessione

L'opera che accede al suolo per unione organica o per impianto meccanico diventa parte del fondo (accessione verticale).

Può verificarsi anche per alluvione o avulsione (accessione orizzontale).

Modi di acquisto della proprietà originari: occupazione, accessione, specificazione, usucapione, unione, commistione (continua)

Specificazione

Consiste nella creazione di una cosa nuova mediante l'uso di materie prime da chi non ne è proprietario.

Se il valore della materia usata supera quello della mano d'opera allora il proprietario diventa il proprietario delle materie prime.

Usucapione

Richiede il possesso indisturbato per un certo periodo di tempo (20 anni per i beni immobili e i diritti reali di godimento). Il possesso deve essere continuato e pacifico. Deve essere accertata in via giudiziale.

Modi di acquisto della proprietà originari: occupazione, accessione, specificazione, usucapione, unione, commistione (continua)

Unione

Quando delle cose mobili vengono unite non perdendo la loro individualità, ma diventando inseparabili.

Commistione

Diverse cose mobili vengono unite senza potersi più distinguere.

Modi di acquisto della proprietà originari: occupazione, accessione, specificazione, usucapione, unione, commistione (continua)

***Focus*: Accessione invertita**

Si tratta di una occupazione acquisitiva di elaborazione giurisprudenziale (Cass. 26.2.1983, n.1464). Si verifica quando la P.A. occupa un'immobile in maniera illegittima e lo modifica radicalmente.

La proprietà, quindi, si acquisirebbe sulla base di un illecito, tuttavia la Corte Costituzionale (sentenza 23.5.1995, n.188) ha stabilito che la proprietà viene acquisita non per l'illecito, ma per l'inutilizzabilità del bene da parte del privato «espropriato».

5. I diritti reali limitati: superficie, enfiteusi, usufrutto, uso e abitazione. Le servitù prediali.

Si tratta di diritti che si esercitano su beni di proprietà di un altro soggetto. Possono essere diritti reali di godimento o diritti reali di garanzia.

Atteso che si esercitano su beni di proprietà altrui hanno un contenuto più limitato rispetto al diritto di proprietà e, contrariamente a quest’ultima, possono estinguersi.

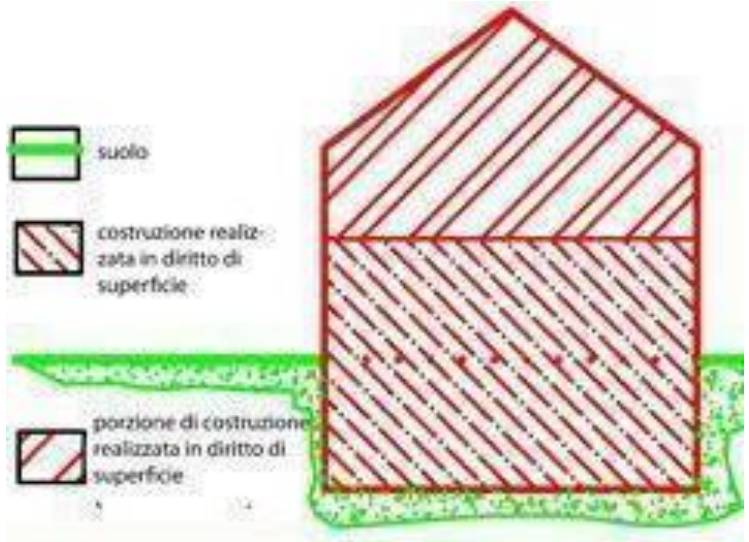
I diritti reali limitati: superficie, enfiteusi, usufrutto, uso e abitazione. Le servitù prediali. (continua)

Superficie

Diritto di realizzare e mantenere una costruzione al di sopra del suolo.

Può essere costituito per testamento o per contratto (forma scritta).

Si estingue allo scadere del termine (se concesso per periodo determinato), oppure per non uso ventennale (se diritto a costruire) o per perimento della costruzione.



I diritti reali limitati: superficie, enfiteusi, usufrutto, uso e abitazione. Le servitù prediali. (continua)

Enfiteusi

Diritto a godere di un fondo con l'obbligo di miglioramento al fondo medesimo e a fronte del pagamento di un canone periodico (denaro o prodotti naturali).

Si crea per contratto, usucapione o testamento. Può essere perpetua o temporanea.

L'enfiteuta può disporre del suo diritto con il limite della subenfiteusi.

Si estingue per **affrancazione** (diritto potestativo del proprietario di riacquistare il fondo, pagando 15x il canone); **scadenza**, **perimento**, **non uso ventennale** o **devoluzione** (estinzione e restituzione).

I diritti reali limitati: superficie, enfiteusi, usufrutto, uso e abitazione. Le servitù prediali. (continua)

<u>Usufrutto</u>

Diritto di godere della cosa traendone, nel rispetto della destinazione economica, tutte le utilità che da essa possono derivare.

Può essere legale, volontario o acquisito per usucapione.

Ha durata limitata e non può essere trasmesso agli eredi.

L'usufruttario può cedere il suo diritto, ma non ha obbligo di migliorie.

Si estingue per scadenza, non uso ventennale, riunione, perimento totale, abuso dell'usufruttuario.

Quasi usufrutto ➔ riguarda invece cose fungibili.

I diritti reali limitati: superficie, enfiteusi, usufrutto, uso e abitazione. Le servitù prediali. (continua)

Uso

Diritto di servirsi del bene e, se fruttifero, di raccoglierne i frutti per il soddisfacimento dei suoi bisogni e di quelli della famiglia (limite).

Ha carattere personale e non è cedibile.

Abitazione

Diritto di abitare una casa limitatamente ai bisogni del titolare e della famiglia.

E' strettamente personale.

I diritti reali limitati: superficie, enfiteusi, usufrutto, uso e abitazione. Le servitù prediali. (continua)

Servitù prediali

Sono un «peso» a carico di un altro fondo. Possono essere costituite con titolo negoziale, giudiziale o amministrativo.

Sono caratterizzate da inerenza (seguono il fondo); immediatezza (non necessaria l'intermediazione da parte del proprietario); assolutezza (godono della tutela dei diritti reali).

I fondi devono essere vicini, ma non necessariamente contigui, e il fondo dominante deve trovare utilità dal fondo servente. Non può comportare obblighi a carico del proprietario del fondo servente.

La servitù è un vincolo perpetuo.

I diritti reali limitati: superficie, enfiteusi, usufrutto, uso e abitazione. Le servitù prediali. (continua)

Servitù prediali (continua)

La servitù deve essere esercitata con il minor aggravio possibile sul fondo servente.

Si possono estinguere per confusione o prescrizione (non esercizio per oltre 20 anni).

Possono essere: apparenti (vi sono opere visibili); non apparenti (opere non percepibili); continue (mantenimento opere); discontinue (richiedono il fatto dell'uomo); positive; negative; tipiche; atipiche; coattive (costituite con atto P.A. o titolo giudiziale); volontarie.

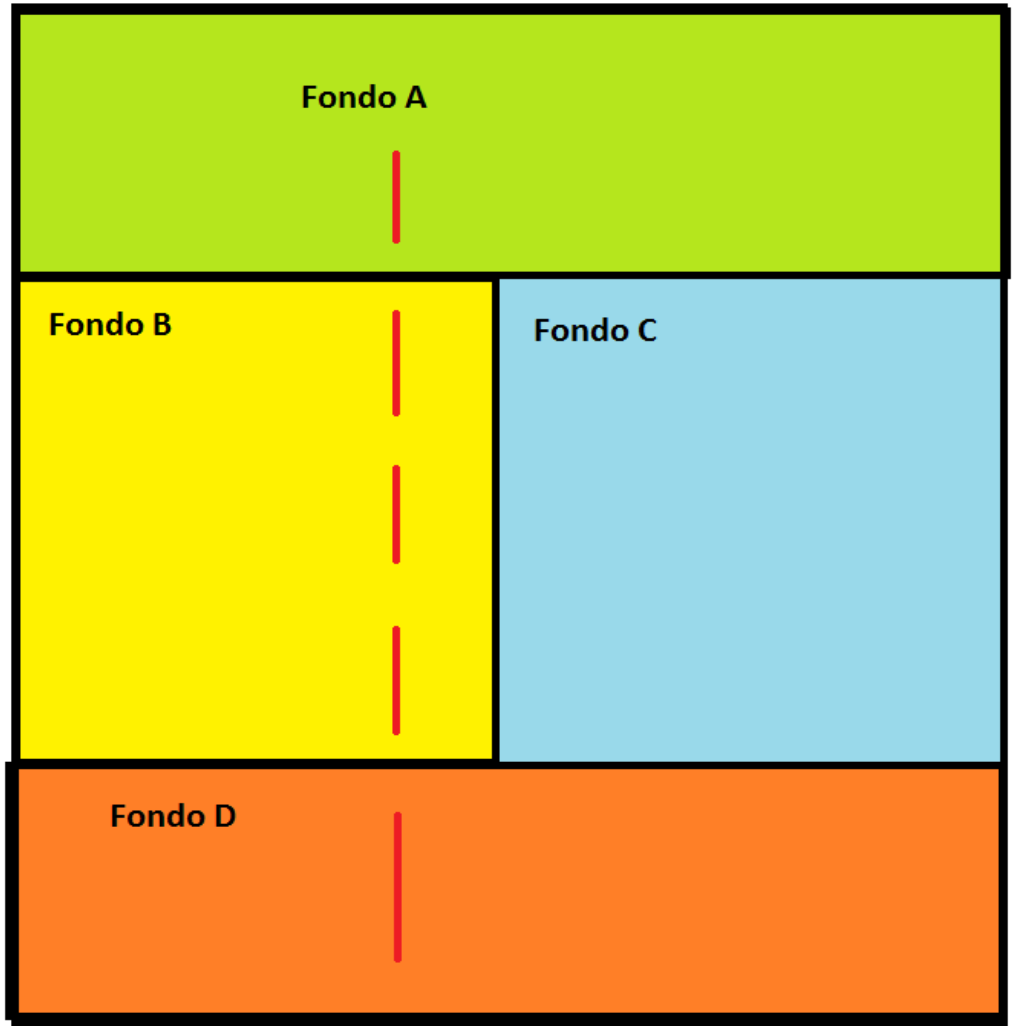
I diritti reali limitati: superficie, enfiteusi, usufrutto, uso e abitazione. Le servitù prediali. (continua)

<u>Servitù prediali (un caso pratico)</u>

Il proprietario del Fondo A pretende di accedere alla sua proprietà passando dai fondi D e B, sostenendo che di fatto passa su tali fondi dagli anni ‘80.

I proprietari di questi due fondi tuttavia si oppongono al passaggio e il titolare del fondo B, non essendovi una servitù risultante sul Tavolare, chiude l’accesso al proprio fondo con un cancello.

Il proprietario del fondo A può ottenere la servitù di passaggio? In quale maniera?



6. La denuncia di nuova opera e di danno temuto: profili sostanziali e processuali

Denuncia di nuova opera (art. 1171 c.c.)

Il proprietario o titolare di altro diritto reale di godimento o il possessore possono denunciare all'Autorità giudiziaria una nuova opera dalla quale temono possa derivare un danno al proprio fondo.

A seguito della denuncia può essere **vietata** la continuazione dell'opera, oppure possono essere imposte delle **opportune cautele**.

NB. Se la nuova opera è terminata, o è passato più di un anno dal suo inizio, allora non si può esperire l'azione di nunciazione.

La denuncia di nuova opera e di danno temuto: profili sostanziali e processuali (continua)

Denuncia di danno temuto (art. 1172 c.c.)

Il proprietario o titolare di altro diritto reale di godimento o il possessore, che temono che da un edificio, albero o altra cosa, possa derivare pericolo per il proprio fondo, possono farne denuncia all'Autorità giudiziaria.

A seguito della denuncia può possono essere imposte delle **cautele** e può essere prevista una idonea **garanzia** in caso di danni eventuali.

NB. Vale per opere già esistenti e non è sottoposta ai termini dell'art. 1171 c.c..

La denuncia di nuova opera e di danno temuto: profili sostanziali e processuali (continua)

Profili processuali

Processualmente sono due azioni di natura cautelare. Seguono pertanto la disciplina del c.d. «cautelare uniforme» artt. 669 *bis* e ss. c.p.c.

La domanda può essere presentata prima di introdurre un giudizio di merito (con ricorso), oppure nell'ambito di un giudizio di merito già instaurato.

Laddove la domanda venisse presentata prima del giudizio di merito, al contrario di altri procedimenti cautelari, non è necessario introdurre un giudizio di merito.

Competente è il Giudice del luogo in cui si trova il fondo «pregiudicato» e devono ricorrere gli elementi del *periculum in mora* e del *fumus boni iuris.*