

DISPENSA: PROPRIETA' E POSSESSO

Proprietà:

Generalmente nella definizione di cosa sia un diritto si distingue tra **diritto oggettivo e diritto soggettivo**.

Con diritto oggettivo si indicano l'insieme delle norme, dei precetti giuridici (leggi, regolamenti, ecc.) poste da una determinata organizzazione sociale (come lo Stato) per disciplinare la condotta degli uomini.

Con diritto soggettivo si indicano i poteri attribuiti alla volontà di determinati soggetti di agire per il soddisfacimento dei propri interessi. Si tratta di poteri che devono essere riconosciuti e garantiti a questi soggetti dall'ordinamento, ossia, appunto, dal diritto oggettivo.

Ogni diritto soggettivo ha un proprio contenuto, formato da quelle che vengono definite come **facoltà giuridiche**, le quali rappresentano delle manifestazioni del diritto stesso. Ad esempio, il titolare del diritto di proprietà ha il diritto [leggasi, *facoltà*] di godere del bene, di disporne, ecc.

All'interno dei diritti soggettivi si suole distinguere tra **diritti assoluti e diritti relativi**.

Il diritto assoluto è quel diritto che impone a tutti gli altri consociati una generale soggezione a favore del titolare, ossia un obbligo negativo di non violare e non turbare il diritto stesso. Proprio per questo l'azione che l'ordinamento accorda al titolare per tutelare il proprio diritto può essere fatta valere contro tutti e non contro soggetti determinati. All'interno di questi diritti stanno i diritti della persona (dir. alla vita, al nome, all'identità personale, ecc.), la maggior parte dei diritti di famiglia e i diritti reali, dei quali il principale è il diritto di proprietà.

Il diritto relativo (diritto di obbligazione o di credito) è quello che impone a una o più persone determinate di fare o non fare alcunché, cosicché l'eventuale azione a tutela del proprio diritto si dirige necessariamente verso quel determinato soggetto che è tenuto a eseguire la prestazione (ad esempio Tizio e Caio si accordano perché Caio ridipinga le pareti della casa di Tizio entro la giornata di domenica. Tizio ha un diritto relativo di credito verso Caio, il quale solo è tenuto a eseguire quella prestazione. Se egli non lo fa Tizio potrà agire in giudizio nei confronti di Caio.)

Dei diritti assoluti, dunque, fanno parte i **diritti reali**.

Quali sono le caratteristiche di questi diritti?

La tipicità: i diritti reali sono solo quelli espressamente previsti dalla legge: essi sono il diritto di proprietà, che è il diritto reale per eccellenza; e i diritti reali su cosa altrui (o diritti reali limitati) che si dividono a loro volta in diritti reali di godimento (usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie, servitù) e di garanzia (pegno e ipoteca).

L'indeterminatezza delle persone soggette al potere del titolare. L'azione a loro tutela può essere astrattamente esperita contro chiunque, salvo poi determinare in concreto chi sia l'aggressore del diritto. Proprio per questo, al centro del diritto sta il rapporto del soggetto con la cosa, il suo interesse su quel determinato bene, mentre il rapporto giuridico con altri soggetti determinati è solo potenziale e si avrà laddove un terzo leda il diritto o in qualche modo faccia valere interessi contrastanti con il diritto esistente sul bene.

Ebbene, i diritti reali diversi da quello di proprietà sono detti diritti reali limitati: ciò perché sono esercitati su cose che sono di proprietà di altri soggetti e presuppongono una limitazione dei poteri spettanti al proprietario limitando, in particolare, la possibilità di godere della cosa. Si ha dunque una scomposizione del diritto di proprietà nelle varie facoltà di cui è composto, con l'attribuzione di alcune di esse a un diverso soggetto.

DIRITTO DI PROPRIETÀ

Del diritto di proprietà si occupa – oltre che la Costituzione all'art. 42 – anche l'art. 832 c.c. (del 1942), il quale non definisce cos'è la proprietà, ma ne descrive il contenuto, ossia le facoltà che spettano al titolare del diritto:

“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”.

Innanzitutto è utile evidenziare che il nostro art. 832 c.c. riproduce l'art. 544 del Codice Napoleone francese del 1804, cui il nostro codice civile è ampiamente ispirato e che rappresenta il punto di riferimento generale per le moderne codificazioni europee. Tale norma afferma:

“La propriété est le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements”.

Tale norma era stata dapprima riprodotta all'art. 436 del c.c. italiano del 1865 (oggi abrogato), il quale definiva la proprietà come *“il diritto di godere e disporre delle cose nella maniera più assoluta, purché non se ne faccia un uso vietato dalle leggi e dai regolamenti”* per poi arrivare alla versione odierna del codice civile sopra menzionata.

Prima di analizzare il contenuto del diritto occorre evidenziare come l'art. 832 c.c. imponga al proprietario di osservare **i limiti e gli obblighi derivanti dalla legge**.

Esempio di **limiti** imposti dalla legge: *Tizio, che abita in una casetta a schiera, compera e installa nel suo giardino un macchinario che brucia i rifiuti prodotti a casa sua per 24 ore al giorno producendo un grande quantitativo di fumo che si espande per tutto il vicinato.*

È chiaro che, nel caso di specie, Tizio sta esercitando un proprio diritto, il quale però trova in questo caso il limite dell'art. 844 c.c. che vieta le immissioni nei fondi vicini se superano i limiti della normale tollerabilità.

Un ulteriore limite è quello previsto dal nostro art. 833 c.c., il quale vieta gli atti emulativi del proprietario. La norma stabilisce, infatti, che: *“Il proprietario non può fare atti i quali non abbiano altro scopo che quello di nuocere o recare molestia ad altri”*. Si vieta quindi in questo caso un ‘abuso’ del diritto di proprietà, ossia che il soggetto utilizzi in modo formalmente corretto il proprio diritto, ma in realtà per scopi diversi rispetto a quelli propri del diritto stesso (ad esempio, il proprietario che solo per dare fastidio al vicino tenga la radio accesa vicino al muro divisorio dalle 2 alle 3 di notte).

Entrambi questi esempi attengono a limiti imposti con riferimento a rapporti inter-privati.

Esistono però limiti anche con riferimento al potere pubblicistico: si pensi alla facoltà riconosciuta tanto dalla Costituzione quanto dal codice civile per la pubblica amministrazione di espropriare la proprietà privata per il perseguimento di fini di pubblica utilità (ad esempio esproprio un terreno privato sopra il quale la Regione dovrà costruire un'autostrada).

Un esempio di **obblighi** imposti al proprietario: l'art. 2052 c.c.: stabilisce che *“il proprietario di un animale [...] è responsabile dei danni cagionati dall'animale, sia che fosse sotto la sua custodia, sia che fosse smarrito o fuggito [...]”*. È evidente che l'obbligo risarcitorio in questo caso è posto dalla legge in capo al soggetto unicamente in qualità di titolare del diritto di proprietà dell'animale.

Per quanto concerne il contenuto del diritto di proprietà, l'art. 832 c.c. fa riferimento al potere di **godere e di disporre**.

Il **diritto di godere** indica il diritto di trarre dalla cosa i frutti (naturali e civili): es. il proprietario di un campo di mele acquista il diritto di proprietà sulle mele che verranno generate dagli alberi; il proprietario che dà in locazione un appartamento ad un altro soggetto ha diritto di percepire il canone di locazione, che costituisce frutto civile in quanto corrispettivo del godimento del bene che altri ne abbia (art. 820 c.c.).

Il **diritto di disporre** del bene comprende sia la possibilità di cedere il diritto di proprietà sul bene stesso (ad esempio vendendolo) sia, in modo minore, di ammettere l'esistenza di altri diritti sul bene: ad esempio dandolo in locazione (il proprietario resta tale anche se un conduttore abita nell'appartamento).

Infine l'art. 832 c.c. dice che il proprietario può godere e disporre in modo **pieno ed esclusivo**.

La **pienezza** è una caratteristica normale del diritto di proprietà; ma vi possono essere limiti sia alla pienezza del godimento sia alla pienezza del potere di disposizione.

Il godimento pieno può essere limitato, ad esempio, per atto volontario delle parti: Tizio consegna la propria auto in comodato (il comodato è il contratto "di prestito") a Caio: Tizio resta proprietario, ma non può godere del bene finché è Caio ad usarlo.

Il potere di disposizione può essere limitato per varie ragioni: ad esempio se i beni di un soggetto sono oggetto di sequestro o se le parti pattuiscono che una si obblighi a non vendere una determinata cosa (possibilità questa che è ammessa dalla legge, pur con stringenti limiti).

La possibilità che le facoltà attribuite al proprietario siano limitate porta a evidenziare un'altra caratteristica del diritto di proprietà: **l'elasticità**: la proprietà continua ad esistere anche se mancano alcuni elementi che ne formano il contenuto normale, e una volta venuta meno la causa che determinava la sua estensione, il diritto, come una molla, si riepande acquistando la sua ampiezza originaria (es.: una volta scaduto il contratto di locazione e uscito l'inquilino dalla casa il proprietario potrà, ad esempio abitarla).

La **esclusività**, invece, implica due aspetti: 1) che il proprietario possa fare dichiarare inesistenti le pretese avanzate da terzi (attraverso una specifica azione c.d. azione negatoria): *ius excludendi alios*; 2) che sullo stesso bene non possono coesistere due diversi diritti di proprietà (è invece possibile che di un medesimo diritto di proprietà siano contitolari più soggetti: in questo caso si ha il fenomeno della comunione: la casa è in comproprietà per quote delle sorelle Tizia, Caia e Mevia).

Infine un'ulteriore caratteristica del diritto di proprietà è la sua **imprescrittibilità**.

La prescrizione è un istituto che determina l'estinzione del diritto quando il suo titolare rimanga inerte ed ometta, quindi, di esercitarlo per un periodo di tempo richiesto dalla legge, che di solito è 10 anni. Vi sono però alcuni diritti che non si prescrivono, come i diritti della personalità o, per l'appunto, il diritto di proprietà.

Ulteriori e in parte diversi caratteri del diritto di proprietà possono desumersi dalla nostra **Carta Costituzionale** del 1948.

L'art. 42 Cost. prevede che

“La proprietà è pubblica o privata. I beni economici appartengono allo Stato, ad enti o a privati.

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.

La proprietà privata può essere, nei casi preveduti dalla legge, e salvo indennizzo, espropriata per motivi d'interesse generale.

La legge stabilisce le norme ed i limiti della successione legittima e testamentaria e i diritti dello Stato sulle eredità.”

La novità contenuta nel testo costituzionale, che, al pari del codice del 1942, fa riferimento ai limiti del diritto di proprietà, consiste nell'enunciarne espressamente la funzione sociale. Attraverso la valorizzazione della funzione sociale della proprietà l'art. 42 vuole inserire nella rigida concezione individualistica di questo diritto (diritto *esclusivo*) il momento del dovere e, in particolare **della collaborazione sociale**. Ciò non vuol dire che la Costituzione abbia snaturato il diritto di proprietà di tutte le caratteristiche sue proprie, arrivando a sostituire il diritto del proprietario al suo dovere per la tutela di interessi altrui, ma ha piuttosto voluto dire che i limiti al diritto di proprietà devono assicurarne, appunto, la funzione sociale, sancendo in taluni casi la subordinazione dell'interesse privato rispetto a quello della collettività.

Un esempio, oltre alla espropriazione per pubblica utilità, può trovarsi nell'art. 44 Cost. che al primo comma stabilisce

“Al fine di conseguire il razionale sfruttamento del suolo e di stabilire equi rapporti sociali, la legge impone obblighi e vincoli alla proprietà terriera privata, fissa limiti alla sua estensione secondo le regioni e le zone agrarie, promuove ed impone la bonifica delle terre, la trasformazione del latifondo e la ricostituzione delle unità produttive; aiuta la piccola e la media proprietà”.

Un riferimento al diritto di proprietà si ha, a livello europeo, nella CEDU (Convenzione europea dei diritti umani). Invero nel testo del 1950 non veniva fatto alcun riferimento a tale diritto, ma viene subito preso in considerazione all'art. 1 del Protocollo aggiuntivo del 1952, il quale stabilisce che:

“Ogni persona fisica o giuridica ha diritto al rispetto dei suoi beni. Nessuno può essere privato della sua proprietà se non per causa di pubblica utilità e nelle condizioni previste dalla legge e dai principi generali del diritto internazionale.”.

La CEDU riconosce quindi tutela al diritto di proprietà come espressione fondamentale della libertà umana, ponendo l'accento sul suo carattere di diritto fondamentale (sebbene posto in relazione alle prerogative dello stato). In particolare, la norma si concentra sulla possibilità per il potere pubblico di limitare tale diritto.

Anche la Carta di Nizza del 2000, sotto il titolo dedicato alle libertà, all'art. 17 proclama il diritto di proprietà:

“Diritto di proprietà

Ogni individuo ha il diritto di godere della proprietà dei beni che ha acquistato legalmente, di usarli, di disporne e di lasciarli in eredità. Nessuno può essere privato della proprietà se non per causa di pubblico interesse, nei casi e nei modi previsti dalla legge e contro il pagamento in tempo utile di una giusta indennità per la perdita della stessa. L'uso dei beni può essere regolato dalla legge nei limiti imposti dall'interesse generale.”

È possibile evidenziare come entrambi questi strumenti di diritto europeo (tanto la CEDU quanto la Carta di Nizza) si caratterizzano per la riconduzione del diritto di proprietà all'idea di libertà, secondo una prospettiva che può dirsi parzialmente diversa da quella adottata dalla Costituzione italiana (la quale ne evidenzia invece la funzione sociale e, quindi, il momento dell'obbligo).

Possesso:

Il possesso è una situazione di fatto che viene tutelata dal nostro ordinamento per diverse ragioni:

- a) L'esercizio in concreto di una situazione corrispondente a un diritto reale di una signoria di fatto sulle cose fa presumere che alla situazione di fatto corrisponda anche un fondamento giuridico, di diritto. Lo spirito del sistema è quindi questo: chi si trova in una certa situazione di fatto può intanto esercitare i poteri corrispondenti e la legge gli attribuisce forza finché non sia dimostrato il contrasto con l'altrui diritto.
- b) L'ordinamento mira a riconoscere a ciascuno ciò che gli compete secondo diritto. Ma se la tutela giuridica si attuasse solo in seguito alla dimostrazione del perfetto fondamento del diritto essa spesso si mostrerebbe nella pratica inefficace o insufficiente.

Il proprietario, ad esempio, per tutelare la propria situazione giuridica, potrebbe esercitare l'azione di rivendicazione. Tuttavia tale azione impone al proprietario di instaurare un giudizio ordinario (spesso molto lungo) e di dimostrare in giudizio un titolo originario di acquisto del diritto di proprietà (*probatio diabolica*).

Proprio per far fronte a queste problematiche il nostro ordinamento appresta una tutela, molto più veloce e più semplice, della mera situazione di fatto. Si danno quindi al possessore (in quanto titolare della situazione di fatto) degli strumenti di tutela che sono diversi rispetto a quelli accordati al proprietario (in quanto titolare della situazione di diritto), e quindi diversi rispetto alle azioni a difesa della proprietà. Si tratta di azioni, le cc.dd. azioni possessorie che tutelano il possesso in quanto situazione di fatto di per sé rilevante, che prescindono del tutto dalla situazione di diritto, e che consentono al

possessore di ottenere tutela con un procedimento molto più veloce rispetto a quello previsto, per esempio, per l'azione di rivendicazione.

- c) Infine vi è un'ultima esigenza che la tutela del possesso mira a soddisfare: la quiete sociale. Nel nostro ordinamento non vi è il diritto di farsi giustizia da sé e, proprio per evitare soprusi o violenze, lo stato di fatto violato va tutelato e reintegrato con la forza del diritto. Ecco l'opportunità della tutela possessoria: si rimettono le cose come erano prima che venisse turbato l'ordine esistente nell'attesa che chi è interessato riesca a dimostrare il proprio diritto.

Elementi costitutivi del possesso:

La dottrina tradizionale distingue due elementi costitutivi del possesso:

il corpus che consiste nella disponibilità materiale con il bene (elemento oggettivo);

l'animus che consiste nell'intenzione del soggetto di tenere la cosa come propria (nel caso di possesso corrispondente al diritto di proprietà) o ad altro titolo (ad esempio come usufruttuario).

Anche il possesso, come la proprietà può essere acquistato a titolo originario o derivativo.

Originario: senza una trasmissione del bene da parte di altri, mediante l'apprensione fisica della cosa, accompagnata dall'animus.

Derivativo: come la consegna (dò materialmente il mio libro a Caio).

Il possesso si perde quando non si ha più la signoria di fatto sul bene: ad esempio quando la cosa viene presa da un terzo o viene smarrita.

Usucapione:

Uno degli effetti più importanti del possesso è quello di consentire di acquistare il diritto corrispondente alla situazione di fatto esercitata: il possesso, a certe condizioni, consente di acquistare la proprietà (o il diritto reale corrispondente alla situazione di fatto) mediante l'istituto dell'usucapione.

La ragione per cui il nostro ordinamento ammette l'acquisto del diritto per usucapione è un'esigenza di certezza delle situazioni giuridiche, e, in particolare, quella di garantire certezza giuridica alla pacifica utilizzazione del bene protrattasi nel tempo.

Essendo il diritto di proprietà imprescrittibile, non si perde per inerzia del suo titolare: il puro mancato esercizio del diritto non comporta la sua estinzione.

Tale estinzione però si può avere se, accanto all'inerzia del titolare (il quale costituisce il primo presupposto perché possa operare l'usucapione), sussistono ulteriori presupposti e, in particolare, il fatto che un soggetto abbia posseduto per un certo periodo il bene, mostrando così un interesse, protratto nel tempo, per il bene stesso.

Poiché dunque non possono sussistere più diritti di proprietà sullo stesso bene, l'ordinamento attribuisce tale diritto a colui che abbia usucapito il bene e glielo attribuisce a titolo originario, a prescindere quindi dall'esistenza del diritto del precedente titolare. Corrispondentemente, il diritto di proprietà del soggetto precedente e rimasto inerte si estingue.

Presupposti dell'usucapione:

oltre all'inerzia del titolare, si richiede che un soggetto diverso abbia posseduto il bene: l'importanza del possesso si spiega in ragione dello stesso fondamento dell'usucapione, quale modo di acquisto del diritto che favorisce chi utilizza il bene nel tempo a fronte del proprietario che lo trascura. Il possesso deve essere pacifico e pubblico: ossia non deve essere stato acquistato in modo violento o clandestino; continuato e non interrotto ("continuato" significa che il possessore non deve avere abbandonato il bene e "non interrotto" significa che non ci deve essere stato l'esercizio del diritto da parte del suo effettivo titolare mediante l'esercizio di un'azione giudiziale volta a recuperare il bene o mediante la privazione del possesso per più di un anno).

Infine deve decorrere il periodo di tempo richiesto dalla legge che, ad esempio per i beni immobili è di 20 anni.

Acquisto di beni mobili da chi non è proprietario (regola "possesso vale titolo"):

Un ulteriore effetto del possesso, importantissimo, è quello previsto dall'art. 1153 c.c.

Tale norma prevede che:

"Colui al quale sono alienati beni mobili da parte di chi non ne è proprietario, ne acquista la proprietà mediante il possesso, purché sia in buona fede al momento della consegna e sussista un titolo idoneo al trasferimento della proprietà.

La proprietà si acquista libera da diritti altrui sulla cosa, se questi non risultano dal titolo e vi è la buona fede dell'acquirente.

Nello stesso modo si acquistano i diritti di usufrutto, di uso e di pegno".

Questa regola, detta del "possesso vale titolo" sancisce un modo di acquisto della proprietà di beni mobili a titolo originario (quindi indipendentemente dall'esistenza del precedente diritto altrui) mediante il possesso. Essa vuole garantire un più rapido e più certo scambio dei beni mobili:

esigenza questa che viene fatta prevalere rispetto a quella opposta della tutela del diritto di proprietà.

Elementi costitutivi di questa regola sono quattro: 1) la non legittimazione dell'alienante; 2) il possesso; 3) la buona fede; 4) il titolo astrattamente idoneo al trasferimento della proprietà

- 1) La non legittimazione dell'alienante significa che questa forma di acquisto opera a favore di colui al quale sono alienati beni mobili da chi non è proprietario.
- 2) Il possesso: la cosa deve essere consegnata all'acquirente.
- 3) La buona fede dell'acquirente: l'acquirente deve ignorare che l'alienante non è il proprietario.
- 4) Titolo astrattamente idoneo al trasferimento della proprietà: è qualsiasi contratto, gratuito od oneroso, in grado di trasferire la proprietà (lo è quindi una vendita, non lo sarà una locazione) e che sia valido.

Se sussistono questi requisiti l'acquirente acquisterà la proprietà del bene mobile anche se chi gliel'ha venduto non è proprietario del bene.