



---

---

## Il diritto di proprietà

### SOMMARIO

---

1.1 Il diritto di proprietà. - 1.2 I limiti in materia di distanze, luci e vedute, stillicidio ed acque. - 1.3 Le servitù prediali. - 1.4 L'usufrutto, l'uso e l'abitazione. - 1.5 I modi di acquisto della proprietà. - 1.6 La trascrizione.

---

### 1.1 Il diritto di proprietà

---

La *proprietà* è un *diritto reale* che attribuisce al titolare il *diritto di godere* e di *disporre* delle cose.

In particolare, l'articolo 832 c.c. così testualmente prevede: «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».

La facoltà di godimento legittima il proprietario a far uso del bene utilizzandolo per i propri fini e nel proprio interesse. I diversi modi di questo utilizzo non sono previsti dal Legislatore, né potrebbero esserlo, stante la loro molteplicità, tant'è vero che anche il *non uso* deve essere considerato come un legittimo modo di godimento da parte del proprietario e, quindi, come una giusta manifestazione di esercizio del diritto; infatti, dal mancato uso non deriva alcun pregiudizio, nemmeno la prescrizione del diritto stesso (1).

**La facoltà di godere e disporre del bene**

La facoltà di disporre del bene attribuisce, invece, al proprietario il potere di alienarlo a terzi, darlo in fitto, concedere servitù etc.

---

(1) Il diritto di proprietà non si estingue per *prescrizione* e cioè non uso, ma solo in virtù di *usucapione* di altri. In particolare, l'art. 1158 c.c. prevede che la proprietà di beni immobili e gli altri diritti reali di godimento sui beni stessi si acquistino in virtù del possesso continuato per venti anni. Possesso qualificato dalla volontà di possedere il bene come proprietario o titolare di un diritto reale.

**I limiti e l'elasticità del diritto di proprietà**

Godere e disporre in **modo pieno ed esclusivo** comporta che nel diritto di proprietà rientra qualunque comportamento lecito; questa caratteristica, la **pienezza**, riguarda il contenuto normale del diritto che può subire **limitazioni**, in relazione al suo godimento, imposte in virtù di obblighi contrattuali (come, ad esempio la concessione di un usufrutto altrui, di un pegno, di un comodato etc.) o previste per legge a tutela di un interesse meritevole di tutela (come ad esempio, la inalienabilità della dote, il sequestro e così via).

Tali limiti, che comprimono la libertà del proprietario, sono visti con sfavore dal legislatore; cessata, infatti, la causa che ne limita l'estensione, il diritto di proprietà riprende automaticamente la sua ampiezza (cd. **elasticità del diritto di proprietà**).

Il diritto di proprietà è, dunque, un diritto ampio, che attribuisce al titolare molte facoltà ma ciò non significa che il proprietario può, fare quello che vuole; ad esempio, il proprietario non può utilizzare un proprio diritto al solo scopo di arrecare ad altri un danno. L'art. 833 c.c., infatti, vieta espressamente al proprietario di compiere atti i quali non abbiano altro scopo che di nuocere o recare molestia ad altri (ad esempio piantare alberi solo al fine di togliere la visuale panoramica al vicino).

**Il divieto di atti emulativi e l'espropriazione in caso di inerzia del proprietario**

Il *divieto degli atti emulativi* previsto dall'art. 833 c.c. va inteso nel senso che è da considerarsi non emulativo qualsiasi atto di esercizio del diritto di proprietà dal quale il proprietario ricavi una **minima utilità**. Se questa manca il diritto è esercitato al di là dei limiti stabiliti dall'ordinamento e, come tale, non merita più tutela.

In alcuni casi, espressamente previsti dalla legge, il diritto di proprietà può addirittura perdersi in virtù di superiori interessi della collettività. Infatti, l'art. 838 del codice civile prevede, per certe ipotesi di inerzia del proprietario di un bene che interessa la produzione nazionale, il rimedio dell'**espropriazione** da parte dell'autorità amministrativa.

In verità già l'articolo 42 della Costituzione, al secondo comma, dispone che la proprietà privata può essere espropriata, nei casi previsti dalla legge, per motivi di *interesse generale*. È vero, allora, che al proprietario di un bene è riconosciuto il diritto di goderne, ma è altrettanto vero che lo stesso diritto subisce tutte le limitazioni previste dalla legge al fine di assicurare il realizzarsi di un superiore interesse.

**Il rapporto tra proprietari vicini. Il divieto di immissioni**

L'art. 844 c.c. si occupa, invece, della disciplina dei rapporti tra proprietari di fondi vicini ed esprime un principio generale in materia di limiti del diritto di proprietà nell'interesse privato e di rapporti di vicinato: il divieto di immissioni.

## Il diritto di proprietà

Per le **immissioni** (si pensi al fumo o ad esalazioni nocive) l'art. 844 c.c. stabilisce il limite insormontabile della **normale tollerabilità**.

La normale tollerabilità deve essere valutata tenendo conto:

**La valutazione della intollerabilità delle immissioni**

- della destinazione normale del bene;
- della condizione dei luoghi;
- dell'entità delle stesse immissioni e dei danni che possono arrecare alle persone che vivono in un certo ambiente.

Criteri sussidiari per valutare la tollerabilità sono: *la comparazione* tra esigenze della produzione e le ragioni proprietarie, la cd. *prevenzione* (il proprietario di un opificio rumoroso prevale sul proprietario di una villa se la sua attività è anteriore alla costruzione della villa).

Per valutare la **intollerabilità** delle immissioni e, quindi, la loro illiceità, non bisogna prendere in considerazione la normalità dell'esercizio che produce la immissione, bisogna tener conto invece della **possibilità di sopportazione** da parte del vicino. Una certa tolleranza è sempre necessaria per il buon vivere sociale, ma una volta superata la tollerabilità, il giudice, secondo i casi, ordinerà la cessazione dell'immissione o, per contemperare eventuali esigenze della produzione, fisserà un equo indennizzo.

### **1.2 I limiti in materia di distanze, luci e vedute, stillicidio ed acque**

Il codice civile, agli artt. 873 e seguenti, si occupa dei limiti legali al diritto di proprietà, avendo riguardo a: *distanze, luci e vedute, stillicidio ed acque*.

#### **1.2.1 Le distanze**

Le distanze tra costruzioni sono disciplinate sia dai *regolamenti comunali*, che dal *codice civile* (artt. 873-899) che, in mancanza di diverse disposizioni regolamentari, stabilisce la distanza di *3 metri*.

Ciascun proprietario dovrà, allora, costruire a non meno di un metro e mezzo dalla linea di confine. In materia di distanze tra edifici vige il cd. *criterio della prevenzione temporale*, in base al quale il proprietario che costruisce per primo determina le distanze alle quali il suo vicino dovrà adeguarsi. Chi costruisce può, volendo, anche farlo sul confine tra le proprietà e, in questo caso, l'altro proprietario confinante dovrà allontanarsi di tre metri, ovvero costruire anch'egli sul confine.

**Il criterio della prevenzione temporale e la costruzione sul confine**

In questo secondo caso il proprietario può costruire:

- *in aderenza*, facendo combaciare le due opere murarie;
- *chiedere la comunione del muro* ed appoggiandovi, così, anche il suo edificio corrispondendo però al confinante la metà del valore del muro.

**La costruzione non sul confine che non rispetta le distanze** Se la prima costruzione non è stata costruita sul confine e se non è nemmeno stata rispettata la distanza di un metro e mezzo, il vicino confinante può occupare anche **lo spazio esistente tra il confine ed il muro** costruito a meno di un metro e mezzo, pagando il valore del terreno occupato.

Una eccezione alla distanza minima è costituita dall'art. 896bis (introdotto ex legge 313/2004 in materie di *apicoltura*) che dispone, tra l'altro, che le arnie devono essere collocati a **non meno di dieci metri da strade di pubblico transito** e a **non meno di cinque metri dai confini** di proprietà pubbliche e private.

**Le distanze dal confine nelle piantagioni** Nelle piantagioni vanno rispettate le seguenti distanze dal confine (art. 892 c.c.):

- **tre metri** per gli alberi di alto fusto;
- **un metro e mezzo** per gli alberi il cui tronco prima di dipartirsi in rami non supera l'altezza media di tre metri;
- **mezzo metro** per le viti, le siepi e le piccole piante fruttifere.

Nonostante il rispetto delle distanze, può accadere che l'albero, venuto ad alto sviluppo, protenda i suoi rami o estenda le sue radici fino al fondo del vicino; in questo caso l'art. 896 c.c. stabilisce che il vicino può, salvo i regolamenti e gli usi locali, costringere il proprietario dell'albero a tagliare i rami che sporgono oltre il confine e può egli stesso recidere le invadenti radici.

I frutti caduti in modo naturale su di un fondo dall'albero del vicino appartengono, salvo regolamenti ed usi locali, al proprietario del fondo sul quale sono caduti.

**Le distanze in condominio** Le distanze in condominio sono, invece, determinate in base alla struttura dell'edificio ed ai diritti dei proprietari.

Con riferimento all'articolo 889 c.c. (2) sulle distanze da rispettare per l'installazione dei tubi sulle facciate dello stabile, canne fumarie in caso di controversia tra condomini il giudice dovrà accertare **se la rigorosa osservanza sia irragionevole** al fine di garantire la pacifica convivenza tra proprietari (3). Sul punto la Suprema Corte si è pronunciata affermando il principio che nel campo abitativo ed in materia di igiene l'art. 889 c.c. non si applica nell'ipotesi di impianti da ritenersi indispensabili per il concreto godi-

---

(2) Cass. n. 12520/2010.

(3) Cass. n. 13313/2009.

## Il diritto di proprietà

mento e per la reale utilizzazione di un appartamento. Pur sempre nel rispetto dei principi relativi al decoro e alla stabilità dell'edificio e del diritto degli altri di utilizzare la cosa comune.

Con riferimento alla legge 554/1940 ed al D.P.R. 156/1973 i cui art. 90 e 91 stabiliscono che gli impianti di reti di comunicazione elettronica e le opere accessorie di uso esclusivamente privato possono passare senza appoggio, anche senza il consenso dei proprietari, sia al di sopra di proprietà pubbliche o private sia dinanzi a quei lati di edificio ove non vi siano finestre o altre aperture praticabili a prospetto. Infine l'art. 2 del D.L. 112/2008 (convertito il legge 133/2008) ribadisce l'applicazione di detta normativa anche alle opere occorrenti per gli impianti di comunicazione elettronica in fibra ottica.

**Le distanze in materia di impianti ricetrasmittenti, di antenne e di cavi**

### 1.2.2 Le luci e le vedute

Le norme del codice civile in materia di luci e vedute (artt. 900 e ss.) contemperano sia l'esigenza del proprietario dell'immobile di ricevere *aria e luce*, che l'esigenza del proprietario vicino di non essere *esposto alla curiosità altrui*. Le **aperture** si distinguono in *luci e vedute o prospetti*.

Le **luci** danno solo passaggio alla luce ed all'aria, le **vedute** o **prospetti** permettono di affacciarsi.

**La classificazione delle aperture: luci, vedute o prospetti**

Per aprire le *luci* non occorre rispettare distanze dal fondo del vicino. Possono aprirsi perfino nel muro posto sul confine, ma occorre il consenso del vicino se il muro è comune (art. 903 c.c.). Questo tipo di luci si chiamano **luci di tolleranza**, perché possono sempre essere chiuse se il vicino voglia usare del diritto di chiedere la comunione del muro o di costruire in aderenza.

Le *luci* devono avere i seguenti requisiti:

**I requisiti previsti per l'apertura di luci e di vedute**

- devono avere una inferriata idonea a garantire la sicurezza;
- la grata dalle maglie non deve essere più grande di tre centimetri quadrati per evitare il passaggio di oggetti di maggiore estensione;
- l'apertura deve essere fatta ad una certa altezza, sia rispetto al pavimento interno del locale lumeggiato sia rispetto al suolo del fondo vicino (4).

(4) L'art. 901 c.c. testualmente dispone: «Le luci che si aprono sul fondo del vicino devono:

1) essere munite di un'inferriata idonea a garantire la sicurezza del vicino e di una grata fissa in metallo le cui maglie non siano maggiori di tre centimetri quadrati;

2) avere il lato inferiore a un'altezza non minore di due metri e mezzo o dal suolo del luogo al quale si vuole dare aria e luce, se esse sono al piano terreno, e non minore di due metri se sono ai piani superiori;

Per aprire *vedute*, se non c'è di mezzo una pubblica via, e tenendo presente che una finestra ha **una visuale diretta e due oblique** mentre il balcone, o un terrazzo con parapetto ha **tre visuali dirette**, occorre **una distanza di un metro e mezzo dal fondo del vicino** quando si tratta di una visuale diretta. Se, invece, il fondo del vicino può essere visto solo obliquamente, deve essere osservata la distanza di settantacinque centimetri (5) che si misura dal più vicino lato della finestra o dal più vicino sporto (artt. 905-906 c.c.).

Quando si è acquistato il diritto di aprire una veduta, il proprietario del fondo vicino non può portare alcuna sua costruzione ad una distanza minore di tre metri. Lo stesso vale anche se il vicino vuole appoggiare una nuova costruzione al muro in cui sono aperte le vedute; il muro in questo caso dovrà arrestarsi tre metri sotto la soglia.

### 1.2.3 Lo stillicidio

.....

L'art. 908 c.c. stabilisce che il proprietario deve costruire in maniera che le acque piovane vadano a scolare sul proprio terreno. Non esiste una servitù legale di *stillicidium* a carico del fondo vicino all'edificio.

### 1.2.4 Le acque

.....

Per le *acque superficiali* vige il principio fondamentale dell'art. 909 c.c. in virtù del quale il proprietario del suolo ha il diritto di utilizzare le acque private in esso esistenti.

**Il regime delle acque cd. superficiali** Non è però un diritto di godimento illimitato in quanto il proprietario:

- non può deviare il corso delle acque in danno di altri fondi;
- se si è servito dell'acqua per i suoi usi agricoli o industriali, deve restituire le colature e gli avanzi al corso ordinario.

Oltre a questi limiti esistono, inoltre, veri e propri obblighi:

- il proprietario del fondo ha l'obbligo di ricevere le acque che scolaro in maniera naturale dal fondo superiore;
- il proprietario inferiore non può impedire lo scolo, né il proprietario del fondo superiore può renderlo più gravoso.

.....  
3) avere il lato inferiore a un'altezza non minore di due metri e mezzo dal suolo del fondo vicino, a meno che si tratti di locale che sia in tutto o in parte a livello inferiore al suolo del vicino e la condizione dei luoghi non consenta di osservare l'altezza stessa».

(5) Le stesse distanze dalle finestre e dai balconi dovranno osservarsi, ad esempio, nel caso in cui uno dei condomini voglia appoggiare al muro esterno del fabbricato una canna fumaria.

### 1.3 Le servitù prediali

---

L'art. 1027 c.c. (6) definisce la *servitù* come un peso, una limitazione, imposta al godimento di un fondo, per l'utilità di un altro fondo *appartenente a diverso proprietario*.

Il contenuto della servitù si concreta sempre nel vantaggio per un fondo (il cd. *fondo dominante*) e nella restrizione del godimento di un altro fondo (il cd. *fondo servente*). Vantaggio e restrizione formano due aspetti correlati che ineriscono talmente ai fondi da costituire una **qualità** dei medesimi, rispettivamente vantaggiosa e dannosa.

La *predialità* presuppone una **impersonale utilità** da trarre dal fondo; per l'essenza della servitù non basta, in altri termini, solo un vantaggio del proprietario che non sia in relazione con un vantaggio del fondo ma il proprietario del fondo dominante riceve il vantaggio della servitù attraverso lo stesso bene. Ciò significa anche che il rapporto è tra i due beni immobili e non tra i proprietari degli stessi; poiché la servitù è inseparabile dal fondo cui accede, il soggetto attivo e quello passivo di essa mutano con il trasferimento del fondo (cd. *ambulatorietà attiva e passiva*).

La predialità e la ambulatorietà delle servitù

L'atteggiamento del proprietario del fondo servente deve consistere in un *sopportare, lasciar fare*, oppure in un *non fare* cioè nel non esercitare taluna delle sue facoltà; il contenuto della servitù non può mai consistere in un *fare* (*servitus in faciendo consistere nequit*).

Esempi tipici di servitù sono la *servitù di passaggio* a favore del proprietario del fondo dominante, il quale deve passare attraverso il fondo servente per raggiungere la sua proprietà, nonché la *servitù di non sopraelevare*: in questo caso anche se sono rispettate le distanze legali, di cui al paragrafo 1.2.1, l'esistenza di una servitù non permette al proprietario del fondo servente di costruire oltre una certa altezza stabilita.

Le servitù prediali si estinguono per *non uso ventennale*, quindi per *prescrizione* e per *confusione*.

Si ha **confusione** quando i due fondi diventano di proprietà dello stesso soggetto, la servitù si estingue in base al principio *nemini res sua servit*.

### 1.4 L'usufrutto, l'uso e l'abitazione

---

L'*usufrutto* è il *diritto reale limitato*, riconosciuto all'usufruttuario, di godere ed usare della cosa altrui. La posizione soggettiva del proprietario del

---

(6) Art. 1027 c.c. (Contenuto del diritto): «La servitù prediale consiste nel peso imposto sopra un fondo per l'utilità di un altro fondo appartenente a diverso proprietario».

bene gravato da usufrutto, al quale è sottratto il potere di usare il bene e di farne propri i frutti, è comunemente detta *nuda proprietà*.

L'usufruttuario (7) ha il diritto di usare e di godere ma non il diritto di consumare il bene. L'usufruttuario, dunque, può trarre dalla cosa ogni utilità che questa è in grado di dare (compresi i frutti che la stessa produce) ma deve comunque rispettare non soltanto l'integrità della cosa stessa, ma anche la sua *destinazione economica*.

**La durata e l'oggetto dell'usufrutto**

L'art. 979 c.c. dispone che in nessun caso la durata dell'usufrutto possa eccedere la vita dell'usufruttuario in quanto l'usufrutto è un *diritto assolutamente intrasmisibile agli eredi*. Se l'usufrutto è ceduto a terzi il diritto del terzo cessionario si estingue alla morte del cedente.

Oggetto dell'usufrutto possono essere indifferentemente *beni mobili o immobili*, crediti, titoli di credito, aziende etc. In genere si tratta di beni *inconsumabili*, stante l'obbligo dell'usufruttuario di restituire lo stesso bene alla fine dell'usufrutto. Oggetto di usufrutto possono, però, essere anche *cose consumabili*; in questo caso alla fine della durata dell'usufrutto (*cd. quasi usufrutto*) si dovranno consegnare altrettante cose della stessa specie e qualità ovvero pagare il valore che cose della stessa specie avranno alla fine dell'usufrutto.

**I doveri e i diritti dell'usufruttuario**

Durante l'usufrutto l'usufruttuario deve:

- usare la diligenza del buon padre di famiglia;
- custodire il bene, amministrarlo e compiere le opere di ordinaria manutenzione, sopportando le spese relative (8);
- pagare al nudo proprietario gli interessi delle somme sborsate per le riparazioni straordinarie;
- pagare i pesi annuali gravanti il reddito (imposte, canoni, rendite fondiarie etc.);
- denunciare al proprietario le usurpazioni da altri commesse sul fondo e chiamarlo in giudizio nelle liti circa la proprietà.

Per converso, l'usufruttuario ha il diritto di:

- *conseguire il possesso della cosa*;
- *far suoi i frutti* (naturali e civili) della cosa, per tutta la durata dell'usufrutto;
- *concedere ipoteca* sull'usufrutto;

---

(7) I casi in cui il proprietario di un appartamento condominiale venda la sua proprietà rimanendo titolare dell'usufrutto, vanno aumentando in considerazione del fatto che con tale alienazione egli si procura un prezzo, conservando, comunque, la disponibilità dell'immobile fino alla morte.

(8) Ad esempio, nel caso di usufruttuario di un appartamento ubicato in un edificio condominiale, egli sarà tenuto al pagamento degli oneri condominiali ordinari mentre quelli straordinari rimangono a carico del nudo proprietario. È per tale motivo che il diritto di partecipare alle assemblee spetterà a seconda che si tratti di delibere di approvazione di spese ordinarie o straordinarie rispettivamente all'usufruttuario ed al proprietario.

## Il diritto di proprietà

- *locare il bene*;
- ottenere una *indennità per i miglioramenti apportati* al bene, che sussistono alla data della cessazione.

L'usufrutto si estingue per:

- morte dell'usufruttuario;
- non uso ventennale;
- confusione;
- totale perimento della cosa su cui il diritto è costituito ma, in questo caso, se c'è un responsabile del perimento, l'usufrutto si trasferisce sull'indennità dovuta; se il perimento della cosa è stato parziale, l'usufrutto si conserva su ciò che può ancora dare un vantaggio;
- abuso; deve, però, trattarsi di **abuso grave** da parte dell'usufruttuario, il quale, ad esempio, abbia alienato il bene, oppure lo abbia deteriorato o lasciato andare in deperimento per mancanza di ordinarie riparazioni;
- per scadenza del termine prima della morte;
- per il verificarsi della condizione risolutiva;
- per la rinuncia dell'avente diritto.

**Le cause di estinzione dell'usufrutto. Effetti dell'estinzione**

Con l'**estinzione** dell'usufrutto vengono meno, non solo tutti i diritti dell'usufruttuario, ma anche quelli dei suoi aventi causa, eccezion fatta per le locazioni che durano ancora fino alla scadenza del termine, non oltre però cinque anni dalla morte dell'usufruttuario.

L'*uso* è, invece, una sorta di usufrutto limitato e attribuisce al suo titolare (il cd. *usuario*) il potere di servirsi di un bene mobile o immobile e, se lo stesso bene è anche fruttifero, di raccoglierne i frutti ma solo limitatamente a quanto occorre ai bisogni suoi e della sua famiglia.

**Il diritto di uso e il diritto di abitazione**

L'usuario può, quindi, usare direttamente la cosa mobile o immobile altrui e, se questa è fruttifera, ha anche il diritto di goderne i frutti. Il suo diritto è, però, limitato a una *modica perceptio*.

L'usuario, ha diritto soltanto alle rendite che gli forniscano i mezzi necessari alla vita sua e della sua famiglia. Venderà quindi i frutti naturali di cui la famiglia non gode direttamente, fino a trarne la somma, determinata d'accordo tra gli interessati o dal giudice, necessaria per i bisogni familiari.

L'*abitazione* (9) consiste nel solo diritto **di abitare direttamente la casa** o l'appartamento che ne è oggetto; questo diritto è riconosciuto alla sola persona del titolare ed ai membri della sua famiglia.

---

(9) Anche il titolare del diritto di abitazione, così come l'usufruttuario, è tenuto al pagamento delle sole spese ordinarie mentre quelle straordinarie rimangono a carico del nudo proprietario.

I diritti di uso e di abitazione, a differenza dell'usufrutto, sono *personalissimi*, nel senso che non possono essere ceduti.

## 1.5 I modi di acquisto della proprietà .....

**Acquisti a titolo originario ed a titolo derivativo**

I modi di acquisto della proprietà si distinguono in a **titolo originario** ed a **titolo derivativo**. È a titolo *derivativo* l'acquisto che derivi da un precedente proprietario (il cd. *dante causa*) per compravendita, permuta, donazione o successione *mortis causa*. È *originario*, invece, quando a fondamento del diritto di proprietà non vi è un trasferimento da un precedente titolare ma il diritto nasce nel patrimonio del titolare. Sono acquisti a titolo originario: l'*occupazione*, l'*usucapione*, l'*accessione*, l'*unione*, la *commistione*, la *specificazione*.

**L'usucapione: il possesso e l'*animus***

Tra i modi di acquisto a titolo originario merita attenzione l'**usucapione**. Questo istituto prevede che il possesso di un bene protratto per un certo tempo produce l'acquisto della *proprietà* o di altro *diritto reale di godimento*.

Per aversi usucapione, infatti, sono necessari due requisiti:

- il possesso (continuo e non interrotto, non violento né clandestino) per il periodo di tempo dalla legge previsto (in genere 20 anni);
- l'*animus*, cioè la volontà di possedere il bene come proprietario o come titolare di altro diritto reale.

**I principi dell'acquisto a titolo derivativo**

L'acquisto a *titolo derivativo* è soggetto all'applicazione di due principi generali: in base al primo (*nemo plus iuris transferre potest quam ipse habet*), nessuno può trasferire ad altri più diritti di quanti egli stesso abbia; ciò significa che l'avente causa acquista il diritto solo se il dante causa ne era titolare; Il secondo principio (*resoluto iure dantis resolvitur et ius accipientis*) stabilisce che il venir meno dell'acquisto del dante causa, si ripercuote sul patrimonio dell'avente causa, facendo venire meno anche il suo acquisto.

Per le proprietà immobiliari, l'articolo 1350 c.c. prevede che i contratti con cui se ne dispone, debbano farsi per atto pubblico o per scrittura privata, a pena di nullità. Nel nostro ordinamento giuridico, quindi, il passaggio di proprietà dei beni immobili, tra due o più persone, deve essere necessariamente fatto a mezzo di un atto *scritto*. Gli effetti di tali contratti sono generalmente immediati, nel senso che la proprietà si trasferisce al momento della manifestazione del consenso (art. 1376 c.c.).

## 1.6 La trascrizione

La *trascrizione* è il mezzo di pubblicità relativo alle vicende dei beni immobili ed dei beni mobili registrati. È lo strumento attraverso il quale l'ordinamento garantisce i terzi non solo in ordine a chi sia l'effettivo proprietario di un immobile ma anche in merito all'esistenza di eventuali vincoli che sul bene gravano (come, ad esempio, le ipoteche o la costituzione di servitù).

L'articolo 2643 c.c. disciplina quali atti devono essere resi pubblici con il mezzo della trascrizione ed al primo comma prevede espressamente quelli che trasferiscono la proprietà di beni immobili.

Con la trascrizione si rendono pubblici gli atti, inserendoli negli appositi registri, tenuti con criterio personale. Gli atti sono, quindi, classificati in relazione alle persone che hanno compiuto i negozi da trascrivere; ciò significa che, per individuare un immobile, non è sufficiente averne gli *estremi catastali*, ma è necessario individuare almeno uno dei presenti o dei passati proprietari, perché sarà a nome di questi che risulterà iscritto il bene (10). Tale ricerca avviene materialmente attraverso la cd. *visura*, con la quale si prende visione dei beni immobili intestati al nominativo richiesto.

**Natura ed effetti della trascrizione**

Per ottenere la trascrizione si deve presentare domanda agli Uffici del territorio ex Conservatorie dei Registri Immobiliari territorialmente competenti, allegando il *titolo* da trascrivere e due *note*. Per *titolo* si intende:

- una sentenza;
- un atto pubblico;
- una scrittura privata autenticata (11).

**Come si ottiene la trascrizione. L'allegazione del titolo e delle note**

Nel caso vi sia un interesse immediato a far trascrivere una scrittura privata non autenticata, perché si teme che lo stesso venditore alieni ad altri il bene, non si dovrà attendere l'esito del lungo procedimento di verifica delle scritture per accertare l'autenticità della sottoscrizione. L'articolo 2652 c.c. n. 3 prevede, infatti, la *trascrizione della domanda* diretta all'accertamento giudiziale della sottoscrizione e la trascrizione dell'atto che verrà poi accertato autentico produrrà i suoi effetti dalla data in cui fu trascritta la domanda per accertare l'autenticità della sottoscrizione.

---

(10) Per l'amministratore di condominio è oltremodo importante conoscere chi sia il titolare di un appartamento, non solo per evitare eventuali errori in sede di convocazione assembleare, ma anche per soddisfarsi sul bene stesso con una esecuzione coattiva, in caso di mancato pagamento degli oneri condominiali.

(11) Art. 2657 c.c. (Titolo per la trascrizione.): «La trascrizione non si può eseguire se non in forza di sentenza, di atto pubblico o di scrittura privata con sottoscrizione autenticata o accertata giudizialmente. Le sentenze e gli atti eseguiti in paese estero devono essere legalizzati».

Le note (12) sono prospetti riepilogativi predisposti dalle parti contenenti gli estremi identificativi del bene oggetto dell'atto da trascrivere, delle persone e dell'atto giuridico di cui si tratta. Il contenuto di tali note viene riportato nel *registro delle trascrizioni*. È nell'interesse della parte richiedente che la nota sia completa, perché solo il contenuto della stessa sarà opponibile ai terzi. L'eventuale inesattezza non nuoce, però, alla validità della trascrizione, purché non determini incertezza: in tal caso, infatti, la trascrizione sarebbe nulla (art. 2665 c.c.).

**La registrazione degli atti e il criterio delle priorità delle trascrizioni**

Gli atti vengono registrati a mano a mano che vengono presentati, rispettando l'ordine cronologico, assegnando a ciascuno un preciso *numero d'ordine*, che determina la priorità tra possibili diverse trascrizioni od iscrizioni (ipotecarie). È evidente l'importanza della tempestività della trascrizione al fine di scongiurare il pericolo di più trascrizioni su uno stesso bene. Infatti, nel caso che lo stesso bene fosse alienato a più persone, ciò che conta non è la priorità dell'acquisto bensì la priorità della trascrizione: chi trascriverà per primo renderà opponibile nei confronti dei terzi il diritto acquistato. Una trascrizione consiste in una doppia registrazione: una *a favore* (per il soggetto acquirente — *avente causa*) ed una *contro* (per il soggetto alienante — *dante causa*). Questo sistema consente la ricerca in ordine al titolare del diritto di proprietà consultando i vari passaggi intervenuti precedentemente fino a giungere all'attuale titolare del diritto.

---

(12) Di solito due, che diventano tre in caso si voglia ottenere la trascrizione prima del pagamento dell'imposta di registro (art. 2669 c.c.).



---

---

## La comunione dei beni

---

### SOMMARIO

---

2.1 La comunione. - 2.2 Le fonti della comunione. - 2.3 I caratteri tipici della comunione: la quota e la mancanza di autonomia patrimoniale. - 2.4 L'uso, la gestione e la disposizione del bene comune. - 2.5 Lo scioglimento della comunione.

---

---

### 2.1 La comunione

---

Nella comunione ogni partecipante alla proprietà ha un solo diritto, che è quello relativo alla proprietà comune indivisa. Si ha una comunione quando, su un bene determinato, spettano congiuntamente *pro indiviso*, a più persone, il diritto di proprietà od altro diritto reale.

Tale diritto si estende a tutto il bene in concorso con gli altri. Il compartecipante può, però, anche rinunciare al suo diritto di comproprietà e, con la rinuncia, viene meno anche l'obbligo di corrispondere le spese per mantenere in vita la cosa (art. 1118 c.c.).

**La rinuncia abdicativa alla comunione; la funzione satisfattiva liberatoria**

In merito alla rinuncia «abdicativa» di un partecipante alla comunione, la Cassazione ha stabilito che la stessa rinuncia «ha una funzione satisfattiva liberatoria: ne consegue che il rinunciante, con la dismissione del proprio diritto (reale), si libera delle obbligazioni propter rem che vanno a carico dei rimanenti partecipanti (1).

Il codice civile, agli artt. 1100 e seguenti, disciplina l'istituto della comunione ma nulla prevede in ordine all'oggetto di tale diritto; il primo comma dell'art. 1103 c.c., però, stabilisce che «ciascun partecipante può disporre

---

(1) Cass. n. 3931/1978.

del suo diritto», avvalorando la tesi secondo la quale l'oggetto del diritto dei partecipanti alla comunione è il **bene comune nella sua integralità e non una quota**.

La quota, quindi, non è l'oggetto del diritto ma solo la **misura di partecipazione agli obblighi e del diritto di disporre del bene attraverso la vendita, ma sicuramente non è la misura del potere di disporre del bene stesso**.

Scopo della comunione è il mero godimento del bene (art. 2248 c.c.) ed è questo elemento che la distingue dalla *società* in cui più persone si uniscono per l'esercizio in comune di un'attività economica al fine di dividerne gli utili.

## 2.2 Le fonti della comunione .....

Avendo riguardo alla genesi della comunione, si possono individuare tre fonti principali:

- il titolo;
- la legge;
- gli usi.

### 2.2.1 Il titolo .....

**La comunione volontaria. Il titolo e il regolamento**

È il contratto che esprime la volontà di più persone interessate a costituire una comunione che, proprio per tale motivo, è definita *volontaria*. Il titolo, oltre alla volontà di costituire e mantenere una comunione, può anche contenere le norme regolatrici della comunione stessa, norme che, in genere, prevalgono su quelle previste dalla legge (art. 1000 c.c.) e che sono talvolta riportate negli atti di acquisto od in apposite convenzioni.

Il regolamento della comunione (art. 1106 c.c.), che può essere approvato a maggioranza dai comunisti, può integrare od attuare le norme contenute nel titolo, *ma non può sostituirsi ad esse*.

### 2.2.2 La legge .....

Si ha *comunione legale quando*, in assenza di un titolo originario, la comunione trova il suo fondamento nella legge o perché trattasi di figure di comunioni speciali, come ad esempio la *comunione forzosa del muro* altrui (art. 875 c.c.) (2) espressamente previste dal diritto, ovvero di fattispecie quali,

---

(2) La comunione del muro tra proprietà confinanti è regolata dagli articoli 884 e segg. c.c., con attribuzioni di facoltà particolari; il regime giuridico di tale manufatto, volto ad assicurare la funzione di divisorio, differisce dal regime del muro condominiale, del quale è consentita l'utilizzazione a ciascuno dei condòmini in conformità alla destinazione propria della cosa e nel rispetto del pari diritto degli altri condòmini (Cass. n. 5628/1985).

## La comunione dei beni

ad esempio, la comunione ereditaria che, per il solo fatto di verificarsi, vengono disciplinate *ex lege* dagli articoli 1101-1110 c.c.

### 2.2.3 Gli usi

Gli usi o consuetudini sono *regole non scritte* osservate dalla generalità dei consociati in modo costante ed uniforme per un congruo periodo di tempo, col *convincimento che si tratti di norme giuridicamente vincolanti*. Relativamente alla comunione essi rilevano nelle comunioni tacite familiari e nelle comunioni familiari montane. *Per le prime* bisogna far riferimento all'ultimo comma dell'art. 230bis c.c. che ammette il ricorso agli usi solo qualora non contrastino con le norme sull'impresa familiare. *Per le seconde* si fa riferimento all'art. 10 della legge 1102/1971, che pone però gli usi, come fonte primaria, dopo gli statuti. Trattasi, comunque, di istituti che trovano, ormai, scarsa applicazione.

**La comunione volontaria. Il titotolo e il regolamento**

## 2.3 I caratteri tipici della comunione: la quota e la mancanza di autonomia patrimoniale

Il codice vigente delinea la comunione come istituto fondato sul concetto di contitolarità del diritto di proprietà o di un altro diritto reale.

Il primo carattere distintivo di tale istituto è la *quota* (art. 1101 c.c. – secondo comma) che rappresenta una parte ideale ed astratta dell'oggetto della comunione.

**La quota nella comunione. I rapporti interni ed esterni**

*Nei rapporti interni*, la quota rappresenta la misura del concorso «*tanto nei vantaggi quanto nei pesi della comunione*»; nei rapporti *esterni* la quota rappresenta, invece, il limite entro il quale il singolo può disporre del diritto (art. 1103 c.c., primo comma).

La comunione, come istituto generale, ha carattere transitorio ed il codice stesso prevede che ciascun comunista ha la facoltà di chiederne lo scioglimento in qualsiasi momento. Anzi, l'obbligo di rimanere nella comunione, derivante da esplicito patto in tal senso, è valido per non oltre dieci anni (art. 1111 c.c., secondo comma).

L'assoluta mancanza di autonomia patrimoniale dei beni che costituiscono la comunione comporta tre effetti:

**Gli effetti della mancanza di autonomia patrimoniale**

- ogni comunista può disporre liberamente dei beni comuni;
- i creditori personali del comunista possono rivalersi sui beni comuni, ovviamente nei limiti della quota detenuta dal rispettivo debitore;
- manca la previsione del beneficio della preventiva escussione dei beni comuni a favore dei creditori della comunione.

## 2.4 L'uso, la gestione e la disposizione del bene comune

### Il principio di maggioranza e le deroghe spaziali o temporali

Nel concreto contemperarsi degli interessi dei singoli comunisti con quelli della collettività, sono questi ultimi a prevalere sui primi, per cui tutta la normativa che presiede alla regolamentazione delle attività di uso, di gestione e di disposizione dei beni in comune tende a realizzare tal fine. In concreto questo fine viene raggiunto assicurando il bene comune al *governo della maggioranza*. Fondamentali sono, al riguardo, le disposizioni di cui agli articoli 1105, 1106 e 1108 — primo e secondo comma — del codice civile. Ciò non significa che ai singoli nulla è permesso, ma solo che le loro attività sono consentite solo in quanto dirette alla realizzazione dell'interesse comune, senza risultare pregiudizievoli per gli interessi degli altri comunisti (art. 1102 c.c.); infatti il comunista non può alterare, ad esempio, la destinazione della cosa comune, né può impedirne l'uso agli altri comunisti.

Dette modalità di uso, però, non assumono carattere perentorio, ben potendosi stabilire delle deroghe: ad esempio un uso basato su criteri di divisione *spaziale* (quale potrebbe essere la divisione di un giardino comune che viene frazionato in tante zone quanti sono i proprietari) o *temporale* (si pensi all'uso turnario dei posti auto). Il bene comune può essere addirittura ceduto in uso ad altri, nel qual caso, realizzandosi la costituzione di un diritto reale di godimento, è necessario il consenso unanime dei comproprietari (art. 1108 c.c., terzo comma).

Lo stesso dicasi per le attività di gestione fondate sul principio secondo il quale le **deliberazioni approvate dalla maggioranza** vincolano anche gli altri (art. 1105 c.c., secondo comma), nel caso di decisioni su argomenti ricadenti nella sfera dell'ordinaria amministrazione. In tutti gli altri casi di straordinaria amministrazione, la maggioranza prescritta è quella dei due terzi del valore complessivo della cosa comune (3).

Le iniziative individuali per la gestione della cosa comune non sono, quindi, consentite al di fuori di quelle necessarie per la conservazione od il miglior uso della stessa.

### L'unanimità per gli atti di disposizione

Per gli atti di disposizione del bene comune (vendita, donazione etc.), l'articolo 1108 c.c. secondo comma prevede la necessità del *consenso unanime dei comunisti*, quando si ha riguardo alla totalità del bene; mentre il singolo partecipante può disporre dello stesso diritto solo nei limiti della propria quota. Ciò vale sia per gli atti di alienazione o di rinuncia, sia per gli atti di costituzione di diritti reali limitati sulla cosa comune.

---

(3) Art. 1108 c.c., primo comma.

## 2.5 Lo scioglimento della comunione

**La comunione si scioglie con la divisione**, che può avvenire con una spartizione materiale delle cose che compongono il bene comune, ove sia possibile, oppure con la ripartizione della somma ricavata dalla vendita della cosa stessa.

Se i comunisti sono più di due, è ammesso uno *stralcio di quota* per chi vuole trarsi fuori dalla comunione.

In tema di scioglimento giova a questo punto ricordare la disciplina contenuta nel codice civile agli artt. 1111 e 1112.

La prima iniziativa individuale che incide sui diritti dei comunisti è la richiesta di **scioglimento della comunione**, che ognuno dei partecipanti può sempre proporre, ricorrendo, eventualmente, all'autorità giudiziaria in caso di opposizione degli altri contitolari.

**Lo scioglimento della comunione e la sua dilazione**

Alla *divisione* della comunione si applicano, per espresso rinvio fattone dall'articolo 1116 c.c., le disposizioni sulla *divisione ereditaria* contenute negli articoli 713 e seguenti del codice civile. Anche in tale ipotesi, è da sottolineare, vi è un equo contemperamento degli interessi (comuni ed individuali) operato dall'art. 1111 c.c. primo comma, che affida all'autorità giudiziaria la facoltà di evitare lo scioglimento immediato della comunione nei casi in cui esso possa recare danno agli altri comunisti, stabilendo, così, una dilazione dello scioglimento stesso entro il limite dei cinque anni.

L'autorità giudiziaria può, addirittura, considerare irricevibile la richiesta di scioglimento nel caso in cui il particolare uso cui è destinato il bene comune non lo consenta (art. 1112 c.c.). Ciò vale in particolar modo nel caso in cui si tratti di **beni condominiali** dove il legislatore ha voluto, imponendo tale divieto, salvaguardare il fondamentale aspetto di accessoria o sussidiarietà del bene comune rispetto alla piena proprietà individuale cui è asservito.

**L'impossibilità dello scioglimento della comunione dei beni condominiali**

Particolare cenno deve farsi a proposito della forma che deve assumere l'atto con cui è deciso lo scioglimento della comunione. Se l'atto scritto — a norma dell'art. 1350 c.c. n. 11 — è necessario per lo scioglimento della comunione su beni immobili, esso non occorre invece per la semplice attribuzione di un godimento separato del bene comune, ferma rimanendo la comproprietà fra gli aventi diritto. Per quest'ultima ipotesi, è perfettamente valida anche una semplice convenzione verbale (4).

**La forma dell'atto di scioglimento della comunione**

(4) Cass. n. 1428/1984 in *Giustizia Civile* - Mass. 1984 - Fasc. 2.

Nel caso di proprietà *pro indiviso* di un **edificio urbano**, l'immobile può ritenersi comodamente divisibile, ancorché la sua divisione in natura comporti la costituzione di un condominio implicante di per sé la persistenza della comproprietà sulle parti comuni dello stabile.

Al fine di assicurare la piena imparzialità in sede di formazione delle porzioni, l'art. 729 c.c., nel caso di quote uguali, prevede l'assegnazione mediante estrazione a sorte. Nel caso, invece, le porzioni siano disuguali, si procederà mediante attribuzione diretta all'avente diritto, con eventuale pagamento in denaro di conguagli. Il sistema dell'attribuzione diretta costituisce pur sempre eccezione alla regola, possibile ad esempio anche quando per effetto del sorteggio potrebbero determinarsi conseguenze (da identificare e precisare dal giudice di merito), tali da portare ad un frazionamento gravemente antieconomico dei beni comuni (5).

---

(5) Cass. n. 834/1986, Cass. n. 16082/2007, Corte Appello Napoli, Sez. 2, 4167/2008.