

La proprietà in generale

Sommario

1 Introduzione. - 2 Acquisto a titolo originario e a titolo derivativo. - 3 Occupazione. - 4 Invenzione. - 5 Accessione. - 6 Unione e commistione. - 7 La specificazione. - 8 Usucapione.

1 Introduzione

Con l'espressione «modi di acquisto della proprietà» si indica ogni atto o fatto la cui efficacia consista nell'attribuzione del diritto di proprietà ad un soggetto.

Tra le modalità acquisitive della proprietà viene effettuata la distinzione tradizionale tra *modi di acquisto a titolo originario ed a titolo derivativo* (1), a seconda che la fattispecie acquisitiva determini la nascita di un diritto nuovo, del tutto indipendente da quello precedentemente spettante sullo stesso bene ad altro eventuale precedente proprietario, ovvero determini la successione nello stesso diritto (o in un diritto minore) già appartenente ad altro soggetto.

Ai sensi dell'art. 922 cod. civ. la proprietà si acquista «per occupazione, per invenzione, per accessione, per specificazione, per unione o commistione, per usucapione, per effetto di contratti, per successione a causa di morte e negli altri modi stabiliti dalla legge». L'elencazione, evidentemente, non è tassativa, in quanto la legge stessa rinvia ad altri modi di acquisto (ad es., aggiudicazione giudiziaria, confisca, etc.: cfr. Cass. Civ. Sez. II, 10525/92) (2). L'importanza della distinzione tra modalità acquisitive a titolo originario e derivativo è notevole (3).

Modi di acquisto della proprietà

Art. 922 cod. civ.



Cass. 10525/1992



(1) Cfr. BIANCA, *Diritto civile*, vol. VI, Milano, 1999, p. 324; SALARIS, *L'acquisto della proprietà*, in Tratt. dir. priv., diretto da Rescigno, Torino, 1982, pp. 625 e ss.

(2) L'art. 922 cod. civ., indicando con enumerazione non tassativa i vari modi di acquisto della proprietà, fa anche riferimento a tutti i modi previsti dall'ordinamento giuridico, tra i quali deve ritenersi compreso il sorgere della comunione incidentale «*ex collatione privatorum agrorum*», che benché non prevista da specifiche fonti legislative deve considerarsi accolta dalla tradizione storico-giuridica, non contrastando con i principi del nostro ordinamento.

(3) Si pensi, a titolo esemplificativo, alla differenza relativa alle regole sulla prova: se per gli acquisti a titolo originario è sufficiente dar conto dei presupposti richiesti di volta in volta, per quelli a titolo derivativo, oltre al titolo idoneo, occorre provare che sia il *dante causa*, sia tutti i precedenti proprietari siano legittimi proprietari, almeno fino al compimento del ventennio ad usucapionem, ciò che vale ad impedire che la c.d. *probatio diabolica* si spinga *ad infinitum*. Si veda, tra gli altri, GAZZONI, *Manuale di diritto privato*, Napoli, 1996.

Vale soltanto per queste ultime la regola *nemo plus juris transferre potest quam ipse habet*, che sta a significare l'impossibilità di effettuare trasferimenti che abbiano quale esito per l'acquirente l'attribuzione di un diritto di maggiore estensione qualitativa o quantitativa rispetto a quello di cui fosse titolare il dante causa, nonché la regola che suole compendiarsi nel detto *resoluto jure dantis resolvitur et jus accipientis*, in base alla quale gli eventuali vizi che colpissero il titolo d'acquisto del precedente proprietario esplicano i propri effetti negativi anche sul titolo di acquisto del successore.

Gli acquisti a titolo originario risultano invece del tutto svincolati da queste regole, poiché in essi l'insorgenza del diritto in capo al titolare, per l'appunto originaria, non derivata, è del tutto svincolata ed indipendente dalla precedente titolarità del diritto in capo ad altro soggetto.

Di gran lunga più importanti, sotto un profilo meramente quantitativo, sono gli acquisti a titolo derivativo, da ambientare nella materia dei contratti ed in quella della successione a causa di morte. *Dell'intera problematica si dovrebbe inoltre dare conto nell'ambito delle vicende attinenti il rapporto e la relazione giuridica, che esula da questa trattazione.*

2 Acquisto a titolo originario e a titolo derivativo

↪ Costituzione del rapporto e della relazione giuridica



Acquisto a titolo originario/a titolo derivativo

È usuale riferire *la nascita o la costituzione del rapporto giuridico* in genere all'atto dell'acquisto del diritto soggettivo da parte del soggetto attivo (4).

Occorre tuttavia meglio connotare questa nozione, avendo riguardo alla natura della situazione giuridica soggettiva attiva coinvolta: in tutti i casi in cui il diritto soggettivo possiede natura di diritto assoluto essa infatti richiede alcune precisazioni.

Da un lato giova rammentare che l'assolutezza ha a che fare con la strutturale assenza di ambientazione del diritto in un rapporto giuridico, dall'altro che una situazione perfettamente descrivibile in questi termini è propria soltanto del diritto di proprietà.

Per quanto infatti attiene ai diritti reali in re aliena è comunque sempre prospettabile l'esistenza di un rapporto, nella misura in cui esiste un soggetto titolare del diritto di proprietà sullo stesso bene. Poiché il proprietario del bene ed il titolare del diritto reale parziario sul medesimo devono necessariamente avere tra loro a che fare, è

(4) STANZIONE, voce *Rapporto giuridico*, II, in Enc. giur. Treccani, p. 15.

sicuramente dato di poter riferire dell'esistenza tra gli stessi di un nesso intersoggettivo. La nozione di rapporto ha dunque a che vedere non soltanto con vicende afferenti ad obbligazioni, bensì assai spesso anche con aspetti che riguardano direttamente la costituzione, la modificazione o l'estinzione del diritto reale minore. La cosa non è senza importanza, poiché quello riferito è uno degli aspetti che consentono di non identificare fino alla completa sovrapposizione il concetto di rapporto giuridico rispetto a quello di rapporto obbligatorio (5).

Svolte queste premesse, è possibile correttamente imputare ora al rapporto giuridico, ora alla relazione giuridica i fatti acquisitivi delle singole specie di diritto soggettivo.

La locuzione *acquisto* (o titolo di acquisto o *causa acquirendi*) indica il fenomeno del raccordo tra un diritto ed un soggetto in qualità di titolare, cioè il fatto, l'atto o il negozio giuridico che vale a giustificare il fenomeno acquisitivo (6).

Si distinguono due specie di acquisto:

- a. un acquisto a titolo originario;
- b. un acquisto a titolo derivativo.

In forza della prima modalità l'insorgenza della situazione giuridica soggettiva attiva si determina senza che ciò costituisca derivazione, in difetto cioè di trasmissione, da parte di un soggetto che ne fosse precedentemente titolare.

Acquisto a titolo originario

In forza della seconda modalità, al contrario, il diritto viene incardinato in capo al (nuovo) titolare, in quanto sia stato oggetto di alienazione, di trasmissione da colui che ne era in precedenza titolare (successione).

Acquisto a titolo derivativo

Quest'ultimo fenomeno indica il mutamento del soggetto di un rapporto giuridico (o di un complesso di più rapporti giuridici): colui che per effetto della successione dismette il diritto si chiama *autore o dante causa*, chi lo acquista *successore o avente causa* (7).

Il primo fenomeno, vale a dire l'acquisto a titolo originario, non attiene al novero delle modificazioni del rapporto giuridico, bensì a quello della nascita della relazione giuridica, avendo a che fare con l'insorgenza del diritto in capo ad un soggetto al di fuori del campo del rapporto (8).

(5) BIANCA, *Diritto civile*, vol. VI, Milano, 1999, p. 325.

(6) TORRENTE-SCHLESINGER, *Manuale di diritto privato*, Milano, 1985, p. 75.

(7) GAZZONI, *Manuale di diritto privato*, Napoli, 1996, p. 226.

(8) SANTORO-PASSARELLI, *Dottrine generali del diritto civile*, Napoli, 1997, p. 90.

Fatti o modalità di acquisto a titolo originario (per una più compiuta trattazione dei quali si veda *infra*, par. 3 e ss.) sono ad esempio l'occupazione, l'invenzione, l'accessione, la specificazione, l'unione o commistione, l'usucapione. Si pensi all'acquisizione della proprietà di una cosa che non appartiene ad alcuno, come i pesci presi pescando: è chiaro che il diritto di proprietà relativo ad essi non deriva da un altro soggetto. Il diritto cioè si costituisce in conseguenza del fatto stesso dell'occupazione, vale a dire dell'acquisizione nella sfera giuridica di un soggetto. Il che è possibile nella misura in cui, come detto, la cosa non è di proprietà di alcuno.

Si ponga mente anche all'usucapione (*infra*, par. 8 e ss.) di un appezzamento di terreno, di cui Primo sia proprietario, che si compia a favore di Secondo in relazione al possesso continuo, non viziato e ininterrotto protrattosi per un ventennio. *Anteriormente al compimento del detto periodo di tempo il bene era di proprietà di Primo. In esito al decorso dei venti anni il bene è divenuto di proprietà di Secondo senza che, tuttavia, l'insorgenza del diritto in capo a Secondo sia la conseguenza di una derivazione del diritto del precedente titolare.* Così, il titolo acquisitivo del diritto non già si deve classificare come derivativo, bensì come originario.

L'elemento discreitivo

Pertanto non è possibile distinguere tra le due modalità di acquisto (a titolo originario, a titolo derivativo) in dipendenza della precedente appartenenza o meno del diritto ad un soggetto. La distinzione va piuttosto operata proprio in base a quanto prima riferito: *gli acquisti a titolo derivativo muovono da vicende modificative del rapporto giuridico, gli acquisti a titolo originario si determinano invece in esito all'insorgenza di una relazione giuridica* (9). Il fenomeno della successione, che è oggetto di disamina nell'ambito delle modificazioni del rapporto, non ha dunque nulla a che fare con il tema dell'acquisto del diritto a titolo originario, mentre viene a determinare l'acquisto a titolo derivativo, in relazione al quale una persona subentra ad un'altra nella titolarità di una situazione giuridica soggettiva attiva o passiva (10).

Effetti della distinzione

La differenza tra acquisti a titolo originario ed acquisti a titolo derivativo non è meramente classificatoria: i primi, infatti, non conoscono i problemi connessi ai vizi che eventualmente affliggono il diritto acquistato dal precedente titolare dante causa.

(9) Analogamente BARBERO, *Il sistema del diritto privato*, Torino, 1993, p. 148.

(10) MAGNÒ, *La successione nel diritto soggettivo*, in Arch. giur., 142, 1952, p. 112.

Come meglio si riferirà a proposito della modificazione del rapporto e della relazione giuridica, gli acquisti a titolo derivativo sono infatti assoggettati a due regole fondamentali:

1. *il nuovo titolare del diritto o avente causa non può vantare una situazione soggettiva di vantaggio di consistenza maggiore rispetto a quella già spettante al dante causa, cioè al precedente titolare (nemo plus iuris transferre potest quam ipse habet);*
2. *la validità dell'acquisto del diritto in capo all'avente causa dipende dall'esistenza e dalla validità del diritto del dante causa (resoluto jure dantis resolvitur et jus accipientis).*

Da questo punto di vista, particolare importanza riveste lo studio delle fattispecie acquisitive collegate alla c.d. *apparenza* nonché agli *acquisti a non domino*. A proposito di questi ultimi esiste notevole difficoltà di collocazione sistematica: si disputa infatti se debbano essere annoverati tra le modalità di acquisto del diritto a titolo originario ovvero a titolo derivativo (11).

Come suggerisce la stessa terminologia, si tratta di fattispecie nelle quali l'acquisto del diritto soggettivo in capo al soggetto acquirente interviene (anche) in esito ad un atto di trasferimento. Il problema è che il soggetto alienante, dante causa, non può considerarsi il titolare del diritto oggetto di trasferimento. Ne seguirebbe, in applicazione dei principi di cui ai punti a) e b) che precedono, il parallelo venir meno del diritto dell'avente causa.

**L'acquisto
«a non domino»**

3 Occupazione

L'occupazione consiste nell'assunzione del possesso di una res nullius, assistita dall'animus dell'occupante corrispondente all'intenzione di acquistarne la proprietà (12).

Peraltro, in relazione a tale aspetto soggettivo della fattispecie, giova rilevare che, secondo l'opinione preferibile (13), la qualificazione di essa in chiave di *mero atto giuridico* priva di ogni importanza l'apprezzamento della rappresentazione e della volizione da parte dell'agente in ordine agli effetti che si producono. In altri termini, la

↳ **Atti giuridici
in senso stretto**
↓
Meri atti giuridici:
le fattispecie
↓
Occupazione

(11) Cfr. GAZZONI, cit., p. 277.

(12) Cfr. TRABUCCHI, *Occupazione*, in Enc. dir., p. 621.

(13) In questo senso cfr. BIANCA, *Diritto civile*, vol. VI, Milano, 1999, p. 330. L'A. rammenta semplicemente che il codice civile ritiene necessaria e sufficiente per l'occupazione la presa di possesso del bene: ne desume il carattere di atto giuridico in senso stretto o, meglio ancora, di atto giuridico reale. Si veda anche CAMPAGNA, *I «negozi di attuazione» e la manifestazione dell'intento negoziale*, Milano, 1958, p. 146.


figura sarebbe fondata esclusivamente sulla condotta cosciente e volontaria dell'agente.

V'è invero anche chi configura l'occupazione come *atto negoziale* (14), valorizzando l'importanza dell'elemento soggettivo. La figura in esame non verrebbe più considerata in chiave di semplice comportamento volontario inteso all'apprensione del bene, bensì come fattispecie necessariamente assistita dalla volontarietà degli effetti. In tanto dovrebbero ritenersi prodotti gli effetti acquisitivi propri dell'occupazione, in quanto l'occupante, avendo posto in essere una condotta di materiale apprensione cosciente e volontaria, *si fosse rappresentato ed avesse anche voluto che l'occupazione risultasse produttiva di una tale efficacia*.

Art. 923 cod. civ.



Presupposto:
«res nullius»

Cass. 2338/1994,
9990/1992 

Il presupposto degli effetti dell'occupazione è che la *res*, l'oggetto, sia *nullius*, non appartenga ad alcuno (art. 923 cod. civ.). Ciò come accade per le cose mobili abbandonate (le cosiddette *res derelictae*), per gli animali che formano oggetto di pesca e gli animali selvatici (15), anteriormente all'entrata in vigore della legge 11 febbraio 1992 n. 157, art. 1 (Cass. Civ. Sez. I, 2338/94; Cass. Civ. Sez. II, 9990/92), (16) ovvero per quelli che, pur dopo l'entrata in vigore di essa, non sono compresi nel patrimonio indisponibile dello Stato, ed infine per tutte le altre cose mobili che non appartengano ad alcuno e che non siano escluse all'acquisto in proprietà privata (esito che si produce nel caso delle cose di interesse storico, artistico e archeologico ai sensi del Codice dei beni culturali di cui al D.Lgs. 42/2004, già T.U. in materia di beni culturali di cui al D.Lgs. 490/99, a propria volta abrogativo della legge 1° giugno 1939 n. 1089).

Beni immobili

Non possono essere acquisiti in seguito ad occupazione i beni immobili. Qualora non fossero in proprietà di alcuno dovrebbero essere

(14) Sostengono tale opinione, tra gli altri, BETTI, *Teoria generale del negozio giuridico*, Napoli, 1994, p. 127, e BARASSI, *Proprietà e comproprietà*, Milano, 1951, p. 205. Se si accede alla costruzione dell'occupazione come atto negoziale, si giunge tuttavia all'affermazione secondo la quale un incapace (legale o naturale che sia) non potrebbe acquisire alcunché per occupazione.

(15) Parte della dottrina, riferendosi alla fauna selvatica, pur non parlando più di *res nullius*, bensì di *res alicuius* in quanto di proprietà dello Stato, continua, tuttavia, ad ammettere la possibilità di un acquisto della proprietà di essa per occupazione. Questa soluzione viene giustificata in base al fatto che l'appartenenza allo Stato sarebbe finalizzata alla tutela della specie, cosa non incompatibile con la caccia. L'occupazione, quindi, si paleserebbe legittima quando fosse espressione dell'esercizio di uno specifico potere che trova fondamento nella licenza di caccia. Tale opinione non sembra condivisibile: soggette ad occupazione sono solo le *res nullius*, e indubbiamente la fauna selvatica non ne fa più parte, essendo diventata patrimonio indisponibile dello Stato, perciò usufruibile solo nei modi stabiliti dalle leggi che la riguardano. Cfr. SALARIS, *L'acquisto della proprietà*, in Tratt. dir. priv., diretto da Rescigno, Torino, 1982, p. 634; BIANCA, cit., p. 332; GAZZONI, *Manuale di diritto privato*, Napoli, 1996, p. 237; TABET-OTTOLENGHI-SCALITI, *La proprietà*, in Giur. sist. civ. e comm., diretta da Bigiavi, Torino, 1981, pp. 795 e ss.; VIGNA-BELLAGAMBA, *La nuova legge statale sulla caccia*, Milano, 1978, p. 6.

(16) Va inoltre rilevato che leggi statali e regionali pongono limiti di vario genere alla pesca e ad altre forme di occupazione di *res nullius*, quali, ad esempio, la raccolta di lumache o di rane.

considerati vacanti: in quanto tali spetterebbero al patrimonio dello Stato ai sensi dell'art. 827 cod. civ.

È il caso di rilevare che, pure in tema di successioni a causa di morte, un analogo principio residuale è posto dall'art. 586 cod. civ., in forza del quale, in difetto di altri successibili, l'eredità viene devoluta allo Stato.

L'effetto dell'occupazione consiste nell'attribuzione della proprietà, intesa come libera dai diritti reali altrui che possono limitarla (17).

Il codice civile prevede tre figure specifiche di occupazione, concernenti gli sciami di api (art. 924 cod. civ.), gli animali mansuefatti (art. 925 cod. civ.) e le migrazioni di colombi, conigli e pesci (art. 926 cod. civ.).

Art. 827 cod. civ.



Effetti

Artt. 924-926 cod.

civ. 

4 Invenzione

L'invenzione costituisce una modalità di acquisto della proprietà a titolo originario (18) di cui la legge prevede un'ipotesi generica, per il caso di ritrovamento di una cosa smarrita (19), quale che sia, ed un'ipotesi specifica, che consiste nel ritrovamento di tesoro (infra, cfr. il paragrafo che segue).

L'art. 927 cod. civ. dispone che la cosa smarrita deve essere restituita al proprietario; se costui risulta sconosciuto, deve essere consegnata senza ritardo all'ufficio degli oggetti smarriti del Comune in cui è stata ritrovata. Per cosa smarrita deve intendersi qualsiasi cosa mobile che possa avere un qualche valore apprezzabile giuridicamente, in essa compresi titoli e libretti di risparmio (Cass. Civ. Sez. I, 6504/96).

Che cosa accade se il ritrovatore, invece che comportarsi come prescritto dalla norma citata, trattiene presso di sé il bene rinvenuto?

 **Fatti giuridici**

↓
Fatti umani

↓
Invenzione

Art. 927 cod. civ.



Procedimento

Cass. 6504/1996



(17) Vi è tuttavia chi ritiene che possano permanere sulla proprietà diritti reali limitati. Si vedano BIANCA, cit., p. 329, e GIRINO, *Occupazione*, in N.mo Dig. it., p. 732. Per la tesi opposta, cfr. BARBERO, *Il sistema del diritto privato*, Torino, 1993, p. 499.

(18) Si tratta di una fattispecie unitaria ed eterogenea, a formazione successiva, che consta del ritrovamento del bene, della sua consegna all'Autorità, del mancato reclamo del proprietario. Cfr. BUCCISANO, *Invenzione (diritto privato)*, in Enc. dir., e MAZZARESE, *Invenzione*, in Enc. giur. Treccani.

(19) Dibattuta è la questione se possa considerarsi smarrita anche la cosa semplicemente dimenticata. Verrebbe in esame una cosa dimenticata quando il luogo dove è stata lasciata fosse conosciuto dal proprietario, il quale potenzialmente potrebbe riprenderla. Si instaurerebbe pertanto fra il proprietario e colui che è in possesso della cosa un particolare rapporto: il secondo sarebbe equiparabile ad un custode, gravato da un particolare dovere di conservazione e restituzione. La distinzione, tuttavia, non è normativamente fondata, poiché la legge si riferisce solamente al fatto del ritrovamento. Si veda sul punto MONTEL, *Cosa ritrovata*, in N.mo Dig. it., p. 1031; DE CUPIS, *Teoria dell'acquisto per invenzione*, in Scritti per A. Scialoja, III, Bologna, 1953.

Art. 647 cod. pen.



Egli commette indubbiamente un illecito avente rilevanza anche penale, integrando tale condotta gli estremi del delitto di appropriazione indebita di cose smarrite (art. 647 cod. pen.) (20).

Art. 928 cod. civ.



Una volta che il Sindaco abbia ricevuta la consegna, deve renderla pubblica, mediante affissione nell'albo pretorio del Comune, secondo le modalità previste dall'art. 928 cod. civ.

Qualora il proprietario si presenti ed ottenga la cosa deve, a richiesta del ritrovatore, pagare a quest'ultimo, a titolo di premio, una somma pari al decimo del valore se questo non supera euro 5,16, più il ventesimo del valore per l'eccedenza (21).

Artt. 929 ss. cod. civ.



Nel caso in cui la cosa non abbia valore commerciale, il premio verrà fissato dal giudice (art. 930 cod. civ.).

Trascorso un anno senza che si presenti il proprietario, la cosa o il suo prezzo, se fosse stato necessario procedere alla vendita, appartiene al ritrovatore (art. 929 cod. civ.).

Soltanto allora ha modo di esplicarsi l'invenzione come modo di acquisto a titolo originario: cioè nel caso residuale in cui, all'esito del procedimento innanzi descritto, non presentandosi alcuno per reclamare la proprietà del bene, trascorso altresì il tempo previsto dalla legge, si verifica infine la fattispecie acquisitiva (22).

La legge prevede che, ai fini di essa, al proprietario del bene vengono normativamente equiparati sia il possessore sia il semplice detentore (art. 931 cod. civ.).

4.1 Il tesoro

Nozione

Una specifica figura di invenzione si determina nel caso di rinvenimento di tesoro (23) che consiste in una *cosa mobile di pregio, nascosta o sotterrata, di cui nessuno può provare di essere proprietario*.

Presupposti

I presupposti del ritrovamento di tesoro differiscono dal ritrovamento di cosa smarrita, in quanto è qui sufficiente lo «scoprimento» e non

(20) Per quanto riguarda la *res furtiva*, è opinione consolidata che il ritrovatore vada ricompensato, purché sussista la sua buona fede: deve cioè ignorare la provenienza furtiva del bene. Cfr. LA TORRE, *Il diritto al premio nel ritrovamento di cose furtive*, in Giur. Cass. civ., IV, 1954; PRATIS, *Il regime giuridico del ritrovamento di cose furtive nel nuovo cod. civ.*, in Giur. Cass. Civ., I, 1953.

(21) Se vi è stata promessa al pubblico, la ricompensa deve essere pari a quella promessa e comunque non inferiore a quella prevista dalla legge. Cfr. BIANCA, *Diritto civile*, vol. VI, Milano, 1999, p. 339.

(22) Per questo motivo l'invenzione, prima di assurgere a fattispecie acquisitiva, *rappresenta un mero fatto giuridico* cui la legge riconnette determinati effetti: il primo effetto è costituito dal sorgere dell'obbligo di consegnare la cosa ritrovata, includendo anche l'obbligo di custodire la cosa, sia pure con la responsabilità affievolita ex art. 1768 cod. civ.; la seconda conseguenza del ritrovamento è l'acquisto del diritto al premio; terzo effetto, l'acquisto della proprietà della cosa al termine della procedura prevista (cfr. MIRABELLI, *L'atto non negoziale nel diritto privato italiano*, Milano, 1998, p. 86).

(23) Cfr. AZARA, *Tesoro*, in N.mo Dig. it., p. 235; CIRILLO, *Tesoro*, in Enc. dir., p. 395.

«l'apprensione» per determinare l'attribuzione della proprietà ed è necessario che il tesoro sia nascosto o sotterrato.

Mancando infatti tale presupposto, anche in presenza delle altre condizioni (pregio, nessun proprietario), si ricadrebbe nell'ipotesi di ritrovamento di cosa mobile con relativo obbligo della consegna.

Si può dire che il tesoro esista come tale fino al momento in cui viene scoperto: infatti, a quel momento, o un soggetto dimostra di esserne proprietario, oppure viene attribuito al proprietario del fondo in cui è stato ritrovato (24). Nel caso in cui il ritrovamento avvenga nel fondo altrui, sempre che sia avvenuto per solo effetto del caso, spetta per metà al proprietario del fondo e per metà al ritrovatore (art. 932 cod. civ.).

Inoltre, se il fondo si trova in enfiteusi, nel diritto al proprietario è sostituito l'enfiteuta (art. 959 cod. civ.).

È necessario sottolineare che *se si tratta di un oggetto di interesse storico, archeologico, paleontologico, paleontologico o artistico, esso appartiene allo Stato* (art. 932, 3° comma cod. civ.). Occorre da ultimo fare attenzione alla speciale disciplina prevista dall'art. 88 D.Lgs. 42/04 (già art. 85 D.Lgs. 490/99, a propria volta sostitutivo della disciplina di cui all'art. 43 della Legge 1089/39).

Art. 932 cod. civ.



Art. 959 cod. civ.



Art. 88, D.Lgs. 42/

2004 

5 Accessione

Con il termine accessione si intende evocare il fenomeno in forza del quale una cosa, in esito all'unione al suolo altrui, diviene, per questo fatto, di proprietà del soggetto proprietario del suolo.

L'acquisto si verifica a favore del proprietario della cosa principale, per tale intendendosi il terreno (*accessorium cedit principali*) (25).

Sotto il profilo cronologico, anteriormente all'insorgenza del vincolo tra la cosa e il suolo, la proprietà dell'una e dell'altro sono riconducibili a soggetti diversi. Successivamente all'unione fisica, nella quale si sostanzia propriamente l'accessione, la cosa perde la propria individualità, venendo a costituire un tutt'uno con il suolo, essendo così attratta nell'orbita dei diritti del proprietario del suolo.

Nozione

Acquisto della proprietà

(24) La dottrina si è posta il problema se, per potersi parlare di tesoro, occorra che il proprietario debba essere irreperibile o inesistente. Prevale l'opinione in forza della quale, affinché si possa parlare di invenzione, occorre che nessuno possa provare di essere proprietario delle cose che ne sono oggetto, come già sosteneva Paolo, libro XXXI *ad Edictum*, in D. 41.1.31.1: «thesaurus est vetus quaedam depositio pecuniae, cuius non extat memoria, ut iam dominum non habeat».

(25) Già Gaio, *Inst.* 2.73, sosteneva che il suolo prevale sulle cose che vi sono incorporate: «quod in solo nostro ab aliquo aedificatum est, quamvis ille suo nomine aedificaverit, iure naturali nostrum fit, quia superficies solo cedit».

Come deve essere qualificata la condotta del proprietario della cosa o delle cose che vengono unite al suolo? (26)

Sicuramente non quale atto di carattere negoziale e nemmeno quale atto giuridico. La legge considera, ai fini della produzione degli effetti dell'accessione, la sola materialità del fatto, indipendentemente da qualsiasi considerazione non soltanto dell'intento, ma anche della volontarietà della condotta (intesa come comportamento cosciente e volontario) in capo a colui che pone in essere l'unione tra le cose.

**La c.d. attrazione
«reale»**

Nell'accessione si può dunque dire che una proprietà preesistente attrae altre cose (quali la costruzione fatta sul suolo: si parla anche di *attrazione reale*) indipendentemente dalla volontà del soggetto che ne diviene proprietario senza saperlo e senza volerlo (27).

Ciò a differenza di quanto accade in tema di occupazione e di invenzione (*supra*, par. 3 e 4), figure nelle quali l'acquisizione del diritto si verifica in forza della condotta del soggetto che apprende materialmente la cosa (*attrazione personale*).

**Artt. 934 ss. cod.
civ.** 

La regola base in tema di accessione è prevista dall'art. 934 cod. civ., il quale dispone che qualsiasi piantagione, costruzione od opera esistente sopra o sotto il suolo appartiene al proprietario di questo, salvo quanto è disposto dagli articoli 935-938 cod. civ., e salvo che risulti diversamente dal titolo o dalla legge. Sotto quest'ultimo aspetto sono notevoli i casi di cui agli artt. 975, 3° comma, 986, 2° comma, 1150, 4° comma, 1593 cod. civ., dettati rispettivamente in tema di enfiteusi, usufrutto, possesso e locazione.

Le eccezioni ritraibili dalla norma citata sono costituite o da una situazione fattuale, che si basa sulla possibilità che si faccia luogo alla separazione dei materiali, delle cose incorporate al suolo, o da

(26) Caratteristiche della cosa, ai fini dell'operatività dell'accessione, sono la stabilità (nel senso di non provvisorietà) e l'autonomia (deve trattarsi di un bene che economicamente e socialmente abbia una propria identità). Cfr. ALPA, *Accessione*, in *Digesto delle discipline privatistiche*, Sezione civile, I, 1987; SALARIS, *Accessione*, in *Enc. giur. Treccani*, I, 1988.

(27) La dottrina è divisa relativamente all'individuazione del momento in cui si perfeziona l'acquisto della proprietà per accessione. Secondo un'opinione (in questo senso Bianca, De Martino, Branca e Salaris, più oltre citati) si darebbero due distinte ipotesi. Se l'opera eseguita fosse non separabile, si avrà l'acquisto immediato della proprietà per effetto della sola incorporazione. Qualora invece la cosa fosse separabile, il proprietario del materiale continuerebbe a conservarne la proprietà fino a quando è possibile esercitare il proprio diritto di rivendica. Soltanto una volta che fossero decorsi inutilmente i sei mesi previsti dalla legge senza che tale ultima richiesta fosse stata presentata, opererebbe l'efficacia acquisitiva propria dell'accessione, determinandosi il relativo passaggio di proprietà. Questa teorica non pare condivisibile. È difficile infatti giustificare l'esistenza di due tipi di accessione: sembra che il passaggio di proprietà operi in capo al *dominus* del terreno immediatamente, non appena incorporata la cosa al suolo. Il modo di disporre di cui agli artt. 935, 936 e 937 cod. civ. deve essere inteso nel senso che, entro e non oltre il termine dei sei mesi, esiste la possibilità di una risoluzione *ex tunc* dell'acquisto per effetto della rimozione di quanto già incorporato al suolo. Con riferimento alle opposte teoriche si confrontino BRANCA, *Accessione*, in *Enc. dir.*, I, 1958; DE MARTINO, *Beni in generale. Proprietà*, in *Comm. cod. civ.*, diretto da Scialoja-Branca, Bologna-Roma, 1976; SALARIS, *L'acquisto della proprietà*, in *Tratt. dir. priv.*, diretto da Rescigno, Torino, 1982; BIANCA, *Diritto civile*, vol. VI, Milano, 1999; PARADISO, *L'accessione al suolo*, in *Comm. Schlesinger* (Artt. 934-938), 1994; PARADISO, in *Comm. cod. civ.*, diretto da Cendon, vol. III, Torino, 1997.

una situazione giuridica che trae origine dalla costituzione del diritto di superficie (art. 952 cod. civ.), la quale per l'appunto consiste nella possibilità di costruire e mantenere la proprietà di quanto sia stato edificato al di sopra o al di sotto del suolo altrui.

In questo modo viene ammessa una proprietà superficaria, vale a dire una proprietà separata della costruzione rispetto a quella del suolo.

Occorre specificare che l'accessione può avere luogo, dal punto di vista dello spazio, in due direzioni.

Verticalmente essa opera secondo la regola *superficies solo cedit*, ad eccezione di un'ipotesi in cui tale principio pare lavorare all'inverso (c.d. *accessione invertita*: art. 938 cod. civ. cfr., *infra*, par. 5.6).

In tal senso si faccia attenzione ai seguenti quattro casi:

- a. *opere fatte sul proprio suolo con materiale altrui* (art. 935 cod. civ.): colui che fa, sul proprio suolo, opere con materiali altrui, nell'ipotesi in cui il proprietario di essi non li rivendichi, conseguentemente chiedendone la preventiva separazione (la quale, si badi, ai sensi del 2° comma dell'art. 935 cod. civ., deve essere richiesta entro il *termine di decadenza di sei mesi* a far tempo dalla notizia dell'intervenuta incorporazione), ovvero quando la separazione stessa non può avvenire senza grave danno, diviene proprietario delle opere, pur dovendo corrispondere il valore dei materiali. Occorre a questo punto distinguere se il proprietario del suolo sia in *buona o in mala fede*: in quest'ultimo caso (equivalendo a tal proposito la colpa grave ex art. 1147, 2° comma cod. civ.) pur anche ammettendo la separabilità dei materiali dal suolo, egli sarà altresì tenuto a risarcire al proprietario dei materiali stessi il danno;
- b. *opere sul suolo altrui con materiale proprio* (art. 936 cod. civ.): le opere eseguite da un terzo su suolo altrui con proprio materiale, nel caso in cui siano state effettuate in *buona fede*, vale a dire ritenendo incolpevolmente il terzo di operare in proprio, o anche eseguite in difetto di opposizione o comunque nella conoscenza del proprietario del fondo, diventano di proprietà di costui. Il proprietario del fondo tuttavia deve, a sua scelta, corrispondere al terzo il valore dei materiali o il prezzo della mano d'opera o l'aumento di valore del fondo. Nella diversa ipotesi in cui dette opere siano state eseguite dal terzo in *mala fede*, o comunque all'insaputa o contro l'opposizione del proprietario del suolo, costui ha la possibilità, sempre a sua scelta, di ritenerle o farle togliere. Nel primo caso dovrà pagare secondo le regole già viste,

Art. 952 cod. civ.



Accessione «verticale»

Art. 938 cod. civ.



Artt. 935 ss. cod.



civ.

Opere su suolo proprio con mate- riale altrui

Opere su suolo altrui con mate- riale proprio

nel secondo potrà farle togliere a spese di chi le ha fatte, oltre a poter richiedere a costui il risarcimento dei danni subiti. Da notare che la rimozione può essere richiesta *entro sei mesi* dall'avuta notizia dell'incorporazione (art. 936 cod. civ.). Il *termine* deve essere considerato *decadenziale*;

- c. *opere su suolo altrui con materiale altrui* (art. 937 cod. civ.): qualora le opere siano eseguite da un terzo su suolo altrui con materiale altrui, il proprietario dei materiali può, a sua scelta, o rivendicarli nel caso in cui la separazione possa intervenire senza grave nocumento delle opere stesse o del fondo, o richiedere un'indennità pari al valore dei materiali. In ogni caso è salva la possibilità di richiedere il risarcimento dei danni. Tanto l'indennità quanto il risarcimento costituiscono l'oggetto di un'obbligazione solidale che fa capo sia al terzo sia al proprietario del fondo, se questi fu in mala fede. Alla facoltà di rivendica è stato posto un *termine decadenziale di sei mesi* a far tempo dall'avuta notizia dell'incorporazione (art. 937 cod. civ.);
- d. *occupazione in buona fede d'una porzione del fondo attiguo* (art. 938 cod. civ.): qui occorre distinguere l'elemento soggettivo della *buona fede dell'occupante* da quello in cui l'occupante sia, al contrario, in mala fede, vale a dire consapevole di occupare una porzione di suolo che non gli appartiene. La prima ipotesi può configurare la cosiddetta *accessione invertita*, verificandosi eccezionalmente l'attrazione del suolo all'edificio e non viceversa, come dovrebbe secondo il generale principio *superficies solo cedit*. Questa figura, come detto, verrà esaminata partitamente (*infra*, par. 5.6), data la peculiarità che rappresenta. Qui ci occupiamo invece dell'altro caso, quello cioè dell'occupazione di mala fede: viene meno la ragione di favorire il costruttore. Non si potrà che fare applicazione dei criteri di cui all'articolo 936 cod. civ., norma in base alla quale il proprietario del suolo, a propria scelta, può ritenere la costruzione pagando il valore dei materiali o farla rimuovere, a spese del costruttore, fermo il termine decadenziale già visto.

Opere su suolo altrui con materiale altrui

Occupazione in buona fede di parte del fondo attiguo

Accessione «orizzontale»

Possono essere considerate applicazioni in senso ampio del fenomeno dell'accessione, questa volta in senso orizzontale, i casi dell'alluvione e dell'avulsione. Non invece quelli dell'*insula in flumine nata*, del terreno abbandonato lungo le sponde, nonché dell'alveo abbandonato, per quanto diremo a proposito del nuovo testo degli artt. 945, 946, 947 cod. civ. (*infra*, par. 5.3 e ss.).