



UNIVERSITA' DEGLI STUDI DI PADOVA

DIPARTIMENTO DI DIRITTO PRIVATO E
CRITICA DEL DIRITTO

CORSO DI LAUREA IN CONSULENTE DEL LAVORO

**PROFILI DI STRUTTURA DEL
DIRITTO DI PROPRIETA'**

Relatrice:

Prof.ssa **Tagliapietra Susanna**

Laureando: **Edoardo Nicolè**

Matricola n. **1199264**

Anno Accademico 2021/2022

INDICE:

INTRODUZIONE

Capitolo 1: I PRINCIPI GENERALI

1. La definizione
2. Facoltà di godimento e disposizione
3. I limiti
4. I beni e i loro frutti
5. La relazione naturale e giuridica tra proprietà e possesso e i gli altri diritti reali
6. Possesso vale titolo
7. Una struttura elastica

Capitolo 2: I MODI DI ACQUISTO DELLA PROPRIETA' E LE AZIONI PETITORIE

8. L'acquisto a titolo originario
9. L'acquisto a titolo derivativo: successione, contratto ed espropriazione
10. La trascrizione
11. Le forme di tutela
12. L'azione di rivendicazione
13. L'azione negatoria
14. Azione di regolamento dei confini e azione per apposizione di termini

Capitolo 3: LA PROPRIETÀ FONDIARIA ED EDILIZIA E I RISPETTIVI LIMITI

15. La proprietà fondiaria
16. Le immissioni
17. La proprietà edilizia: D. M. 1444/68, d.p.r. 380/2001 e codice civile
18. I piani regolatori generali
19. Permesso per costruire
20. Le distanze tra costruzioni
21. Violazione delle distanze
22. Il diritto al panorama
23. I pesanti limiti posti dai diritti reali

CONCLUSIONE

BIBLIOGRAFIA

INTRODUZIONE

La proprietà è disciplinata da una vasta quantità di articoli nelle fonti. E' una materia complessa che è stata oggetto di anni di studi nel passato viste le origini molto antiche e le fondamenta storiche. Per capire come si è costruita dalle basi bisognerebbe partire dai libri di storia, tuttavia ci si può ispirare alla regolamentazione odierna in vigore per capirne i tratti fondamentali. In realtà molte delle cose attuate nel presente si basano su riflessioni e approcci giuridici elaborati in un passato remoto dalle grandi menti dei giuristi romani e non solo. Ad esempio tuttora viene utilizzata la figura del dominus, per dare un'idea della figura del proprietario, a cui i latini però attribuivano il significato di padrone della cosa in un senso molto più puro e per certi versi chiaramente primitivo. Il passo della codificazione nel diritto segna l'epoca di passaggio al diritto moderno e il riconoscimento della proprietà privata è stato uno dei passi più ricordati. Per arrivare a capirne l'impostazione della struttura è necessaria l'individuazione dei principi che regolano le relazioni con gli altri diritti reali, compresi i diritti di proprietà altrui, oltre che ai modi di costituzione e di estinzione. Approfondendo i passaggi laddove avviene un trasferimento di questo diritto, che può avvenire in modo molto semplice così come in maniera "solenne", come nel caso delle donazioni. Ci sono elementi che naturalmente si relazionano con la proprietà, come ad esempio il possesso, che può rappresentare una via di accesso alla costituzione di diritti reali. Un diritto così importante è ovviamente dotato di meccanismi di tutela che in caso di violazione da parte di altri possono proteggere la propria situazione giuridica e tutelarla in modo da evitare in futuro possibili contestazioni e scacciare eventuali turbative. Oltre a questo, si vedrà come la libertà di esercitare la volontà sui beni da parte del proprietario sia soggetta a dei limiti. Sia a livello teorico sia a livello pratico poiché oltre alla redazione di una disciplina equa e che miri ad assicurare a tutti gli stessi diritti, bisogna prevedere delle procedure che si possano agevolmente attuare in modo da consentire nel pratico di esercitare la propria volontà in ragione dei diritti di cui si dispone, questo per inserire nel discorso anche l'importanza del ruolo dello Stato. Con questo presupposto si individueranno nella proprietà edilizia alcune norme che dettano i limiti pubblicistici per poter lecitamente costruire sul proprio fondo.

CAPITOLO PRIMO

I PRINCIPI GENERALI

1. La Definizione

La proprietà in diritto è un istituto giuridico¹. Le relative disposizioni sono contenute nella Costituzione e nel codice civile. La fonte più importante del nostro ordinamento all'art. 42 per prima cosa divide la proprietà in due categorie che sono pubblica e privata, quest'ultima è garantita dalla legge che ne determina i modi di acquisto di godimento ma anche i limiti. La definizione di diritto di proprietà nel codice civile è contenuta nel Libro terzo², all'art.832 si descrive il “ *diritto di godere e disporre delle cose in modo pieno ed esclusivo, entro i limiti e con l'osservanza stabiliti dall'ordinamento giuridico*”.

Questa definizione ha carattere storico poiché ripresa da quella trascritta nel codice napoleonico all'art. 544 dove “*la proprietà è il diritto di godere e disporre delle cose nella maniera più assoluta, purchè non se ne faccia un uso proibito dalle leggi e dai regolamenti*”.

2. Facoltà di godimento e disposizione

In questo articolo si delinea la figura del proprietario il quale riveste il ruolo di soggetto attivo che ha la facoltà di disposizione: compiere atti giuridicamente rilevanti che riguardano quel bene con esclusività, intendendo la presenza di un solo diritto di proprietà sulla cosa e perciò “ *dal diritto di godere e disporre della cosa nella maniera più assoluta consegue nel proprietario il diritto di escludere qualunque persona dal diritto di godimento e disposizione della cosa stessa*”³. Il

¹ Un istituto giuridico, in diritto, indica il complesso di norme che regolano una medesima fattispecie. Fanno parte della nozione di istituto sia le norme che determinano la fattispecie sia quelle che riuniscono sotto una disciplina comune (cioè un gruppo di norme o regole) il verificarsi della fattispecie.

² libro del c.c. appositamente creato per disciplinare la proprietà

³ Il Digesto Italiano volume XIX parte seconda, Unione Tip, Torino 1913, della proprietà, Lucchini pag. 688

poter disporre infatti si concretizza nella realizzazione del valore di scambio del bene.

La seconda facoltà riconosciuta al proprietario è di godimento ovvero lo “*ius utendi fruendi cioè il diritto di ritrarre dalla cosa tutto ciò che dalla cosa stessa può essere dato*”⁴ che consiste nell’utilizzo pieno che varia in relazione alla natura del bene e si tratta della realizzazione del valore d’uso delle cose, infatti “*tutto ciò che si può dire in ordine alla definizione di diritto di proprietà si è, che lo stesso è solo il rapporto giuridico in cui sia concepibile un completo assoggettamento della cosa alla volontà della persona, sia per quanto concerne il valore d’uso, sia per quanto concerne il valore di scambio*”⁵.

Per quanto riguarda il soggetto passivo invece si può dire che si riconosce nella “*generalità delle persone che è tenuta a non fare ciò che renderebbe impossibile al soggetto attivo l’attuazione del contenuto del diritto: il diritto di proprietà è tale diritto che esiste erga omnes; tutti sono soggetti passivi del diritto stesso*”⁶.

3. I Limiti

La costituzione evidenzia subito la presenza di limiti per il proprietario, lasciando intendere che, nonostante la pienezza e l’esclusività nella disposizione e nel godimento e l’assolutezza del diritto, in realtà non si è totalmente liberi di fare ciò che si vuole con i propri beni. Ed è logico pensarlo poiché ognuno di noi convive giornalmente con le proprietà altrui nel territorio circostante e questa situazione senza un’adeguata regolamentazione porterebbe profondi disagi e problemi più di quanti eventualmente già ce ne siano.

La norma che segue l’art. 832 del codice civile infatti pone un limite molto significativo: l’art 833, da cui si evince che non si possono compiere atti i quali abbiano come unico scopo quello di recare molestie agli altri.

⁴ Il Digesto Italiano volume XIX parte seconda, Unione Tip, Torino 1913, della proprietà, Lucchini pag. 685

⁵ Il Digesto Italiano volume XIX parte seconda, Unione Tip, Torino 1913, della proprietà, Lucchini pag. 635

⁶ Il Digesto Italiano volume XIX parte seconda, Unione Tip, Torino 1913, della proprietà, Lucchini pag. 669

L'atto emulativo quindi considerato illecito ai sensi del sopra citato articolo comporta per colui che lo commette la cessazione della molestia, nel caso si tratti di un'opera questa sarà demolita, e se ritenuto necessario il risarcimento del danno. La carta costituzionale menziona l'espropriazione nell'articolo 42, che viene ripresa nel codice civile dove si afferma che nessuno può essere privato dei suoi beni se non per “ *causa di pubblico interesse legalmente dichiarata e contro il pagamento di una giusta indennità*”⁷. Si può dire che ci sia una contraddizione quindi tra l'assolutezza percepita nella definizione del diritto, rispetto ai limiti a cui è evidentemente soggetto.

4. I beni e i loro frutti: l'oggetto del diritto

Per comprendere meglio i limiti è necessario capire di che cosa si può essere proprietari, dato che essere il dominus⁸ di una bicicletta rispetto che di un fondo o di una casa implica comportamenti differenti.

I beni e i frutti da loro potenzialmente derivanti formano l'oggetto dei diritti⁹, come spiega il primo articolo del libro del codice civile dedicato alla proprietà. È essenziale capire quali tipi di beni e di frutti esistano perché il nostro ordinamento a seconda della tipologia dell'oggetto può prevedere l'applicazione di uno specifico regime di gestione delle fattispecie. Si può stilare un lungo elenco per nominare tutte le categorie di beni, ci sono infatti i beni materiali e immateriali, fungibili e infungibili, produttivi e non produttivi e non solo, inoltre anche i crediti sono considerati beni. Un'altra distinzione che tornerà utile in seguito è quella tra cose specifiche e cose generiche. Il codice continua descrivendo i beni definiti immobili, ovvero tutto ciò che naturalmente o artificialmente è incorporato al suolo¹⁰, dai beni mobili che sono tutti gli altri beni. I beni immobili comprendono anche i diritti reali che hanno per oggetto questi stessi beni. Le cose, non tutte chiaramente, producono a loro volta dei frutti che come riporta l'art 820 del codice sono tutto ciò che si trae dalla cosa: “*sono frutti naturali quelli che provengono direttamente dalla cosa, vi concorra o no l'opera dell'uomo, come i prodotti agricoli, la legna, i parti degli*

⁷ Art. 834 co. 1 codice civile

⁸ Dal latino si traduce come signore, padrone unico della cosa

⁹ Art. 810 del codice civile

¹⁰ Art. 812 co. 1 del codice civile

animali, i prodotti delle miniere, cave e torbiere. Finche' non avviene la separazione, i frutti formano parte della cosa. Si puo' tuttavia disporre di essi come di cosa mobile futura. Sono frutti civili quelli che si ritraggono dalla cosa come corrispettivo del godimento che altri ne abbia. Tali sono gli interessi dei capitali, i canoni enfiteutici, le rendite vitalizie e ogni altra rendita, il corrispettivo delle locazioni.”¹¹

I frutti si dividono in naturali e civili, i secondi sono quei frutti come i canoni delle locazioni, quindi frutto del godimento altrui sulla cosa. I frutti naturali si dividono in pendenti, quindi ancora facenti parte della cosa da cui sono naturalmente generati, oppure separati che quindi diventano a loro volta un bene (l’oliva che cade a terra staccandosi dall’uliveto), su cui si pone l’esercizio di altri diritti: l’oggetto dello scambio non è il bene, bensì il diritto che grazie allo scambio ottengo su quel bene. A questo proposito è bene indicare l’articolo 1472 del codice, riguardante la vendita, in questo caso specifico la vendita di cose future: l’acquisto della proprietà si avrà nel momento in cui la cosa verrà ad esistenza quindi *“se oggetto della vendita sono alberi o frutti di un fondo, la proprietà si acquista quando gli alberi sono tagliati e i frutti sono separati”¹²*.

5. La relazione naturale e giuridica tra proprietà e possesso e i gli altri diritti reali

Proprietà e diritti reali legati a beni immobili, tra gli altri modi, sono acquisiti con l’usucapione, nonché quindi in relazione al possesso ottenuto in modo non violento e clandestino¹³, non interrotto¹⁴ e continuativo, ossia regolare nel tempo, per vent’anni¹⁵.

L’usucapione è un modo di acquisto dei diritti reali a titolo originario, senza contatti con il precedente proprietario, e rappresenta un istituto molto forte poiché quando è

¹¹ Art. 820 del codice civile

¹² Art. 1472 del codice civile

¹³ Art. 1163cc i vizi del possesso

¹⁴ Senza che il proprietario faccia niente per eliminare la situazione di possesso posta in essere dal possessore

¹⁵ Art. 1158 del codice civile

compiuto libera il bene spazzando via tutti i diritti che gravavano su di esso precedentemente, questo fenomeno è chiamato usucapio libertatis. La relazione tra la proprietà e il possesso è naturale infatti tendenzialmente il possessore è anche il proprietario e come si è visto il possessore può al verificarsi di determinate condizioni diventare proprietario in forza del fatto che *“è questo il diritto di proprietà o di dominio, che se ha connessione con il possesso perché, come si vedrà a luogo opportuno, nel diritto di proprietà è compreso anche quello di possedere, non si confonde con lo stesso.”*¹⁶

Il possesso è diverso dalla proprietà e viene giuridicamente tutelato attraverso appositi istituti. Consiste in una situazione di fatto che va quindi aldilà del diritto posto sul bene: *“il possesso è il potere sulla cosa che si manifesta in un’attività corrispondente all’esercizio della proprietà o di altro diritto reale”*¹⁷. In questo senso è giusto sottolineare che *“la buona fede è presunta”* fino a prova contraria ed essa si riferisce a *“chi possiede ignorando di ledere un altrui diritto”*¹⁸, questa non sarà considerata però nel caso derivi da colpa grave.

Per esplicitare meglio e cercare di contestualizzare l’argomento è necessario, porsi in una fattispecie dove un compratore acquisti un bene ignaro del fatto che il venditore non ne è proprietario. Gli elementi che compongono la fattispecie suddetta saranno quindi, la presenza di un bene, in questo caso un immobile, un compratore in buona fede, la quale è sufficiente al momento dell’acquisto come sancito dall’ art. 1147 al comma 3, e un venditore non proprietario. L’acquisto in questione viene fatto in virtù di un titolo astratto e idoneo a trasferire la proprietà, con tanto di relativa trascrizione nei registri immobiliari¹⁹. Sostanzialmente tutto perfetto. Però è logico pensare che chi non è proprietario non possa effettivamente trasferire alcuna proprietà, salvo atti compiuti in rappresentanza quindi tramite procura e altri particolari circostanze. Infatti colui che avrà comprato in questa situazione non otterrà la proprietà, bensì il

¹⁶Il Digesto Italiano volume XIX parte seconda, Unione Tip, Torino 1913, della proprietà, Lucchini pag. 633

¹⁷ Art. 1140 del codice civile

¹⁸ Art. 1147 del codice civile

¹⁹ Art. 2643 del codice civile

possesso, che dopo dieci anni invece di venti vista la singolare situazione, attraverso l'usucapione cosiddetta decennale diventerà proprietà²⁰.

Fondamentale distinzione si ha tra possesso (animus possidendi) e detenzione (animus detinendi) che è pur sempre una forma di possesso, ma in questo caso il possessore è a conoscenza e riconosce l'esistenza di un proprietario legittimo, per esempio il conduttore in un contratto di locazione.

6. Possesso vale titolo

Il trasferimento della proprietà dei beni mobili segue il principio del possesso vale titolo, sancito da una norma focale e storica cioè l'art. 1153 del codice. Questa norma spiega che in presenza di un titolo idoneo e alla buona fede del compratore in seguito all'alienazione di beni mobili da un venditore non proprietario, il passaggio della proprietà avviene con la semplice traditio²¹.

L'articolo 1161 invece definisce il termine in cui si usucapisce il bene mobile in mancanza di un titolo idoneo che corrisponde a dieci anni. Nel caso in cui, il venditore non proprietario abbia venduto al compratore in buona fede un bene mobile soggetto a trascrizione, l'usucapione avverrà una volta trascorso il periodo di tre anni dalla data di trascrizione, qualora questi requisiti non sussistano il termine rimane di dieci anni²².

7. Una struttura elastica

La struttura del dominio è giuridicamente progettata per sopportare il peso di altri diritti: senz'altro una delle sue più tipiche caratteristiche è l'elasticità. Per cogliere in modo esaustivo questa qualità strutturale bisogna partire appunto dai diritti reali, in

²⁰ Art. 1159 del codice civile

²¹ Dal latino: consegna

²² Art. 1162 del codice civile

particolare da quello più incisivo: l'usufrutto. In questo diritto le parti sono rappresentate dall'usufruttuario e dal nudo proprietario.

L'incisività e dunque i limiti imposti sulla facoltà di godimento e disposizione, da parte di questo diritto sono tali da spogliare, completamente quasi, il proprietario del suo diritto di proprietà. In concreto l'usufruttuario ha diritto di godere della cosa e di far propri i frutti naturali e civili che il bene genera per tutta la durata dell'usufrutto²³, deve però attenersi ad alcune regole tra cui mantenere la destinazione economica del bene²⁴. Per esempio l'uva di un vigneto che serve alla produzione del vino, non potrà essere destinata alla produzione di marmellata. La durata non può, secondo l'articolo 979 del codice, eccedere la vita dell'usufruttuario, e qualora sia costituito con una persona giuridica non può durare più di trent'anni. Nel caso sia dato a più persone congiuntamente alla morte dell'ultimo cessa l'usufrutto. Altre cause di estinzione sono la rinuncia e in mortis causa tramite confusione: il proprietario muore, e lascia in eredità il bene oggetto di usufrutto alla persona che già esercita il diritto sullo stesso, che diventa quindi proprietario a tutti gli effetti. Una volta che l'usufrutto si estingue il nudo proprietario riacquisterà pienamente la sua facoltà di disposizione e godimento in modo esclusivo, da qui deriva la cosiddetta elasticità del diritto di proprietà. L'elasticità presuppone una situazione in cui il diritto non solo duri nel tempo, ma sopporti il peso di un diritto diverso che vive nel dominio stesso.

Il diritto di proprietà è il diritto reale per antonomasia, e quindi come tale risiede dentro la res come vi fosse attaccato e vive sulla relazione tra cosa e soggetto, e mentre i diritti reali limitati si estinguono per vent'anni di non uso, la proprietà resta imprescrittibile.

²³ Art. 984 del codice civile

²⁴ Art. 981 del codice civile

CAPITOLO SECONDO

I MODI DI ACQUISTO DELLA PROPRIETA' E LE AZIONI PETITORIE

8. I modi di acquisto della proprietà a titolo originario

I modi di acquisto sono fatti giuridici che hanno per effetto l'acquisto della proprietà e la costituzione riserva alla legge il compito redigerne la disciplina . L'elencazione di cui all'articolo 922 del codice stabilisce i modi di acquisto della proprietà: occupazione, invenzione, accessione, specificazione, per unione o commistione, per usucapione, per effetti di contratti, per successione a causa di morte e negli altri modi stabiliti dalla legge. Tali componenti vanno divisi tra modi di acquisto a titolo originario e a titolo derivativo.

Il primo tra i modi a titolo originario, è l'occupazione: attraverso cui ai sensi dell'art. 923 si diventa proprietari di cose mobili e di animali abbandonati. Solo i beni mobili possono essere passivi di occupazione, poiché “i beni immobili che non sono in proprietà di alcuno spettano al patrimonio dello Stato”²⁵.

L'invenzione è il caso di colui che diventa proprietario in seguito al ritrovamento di un oggetto smarrito, dopo un anno che il proprietario non si presenti per riprenderlo²⁶, nonostante siano state rispettate le modalità di pubblicazione del ritrovamento di cui all'art. 928. Nel caso il proprietario giunga a riprendersi quanto

²⁵ Art. 827 del codice civile

²⁶ Art. 929 del codice civile

smarrito il ritrovatore avrà diritto al “decimo della somma o del prezzo della cosa ritrovata”²⁷.

L’accessione riportata all’art. 934 del codice è il principio per cui tutto ciò che viene costruito sopra o sotto il fondo accede al fondo stesso e quindi il titolare della proprietà di quest’ultimo sarà di conseguenza proprietario anche dell’opera su di esso posta. Nel caso in cui si acquisti un edificio sopra un terreno altrui si costituirà il diritto reale di superficie, attraverso cui si può acquistare un immobile su un terreno altrui o il permesso di costruirci sopra, in tal caso il permesso si perde dopo vent’anni di non avvenuta fruizione.

Per spiegare l’unione (o commistione) è necessario affidarsi a quanto dispone il codice a riguardo all’articolo di riferimento che afferma che *“quando più cose appartenenti a diversi proprietari sono state unite o mescolate in guisa da formare un sol tutto, ma sono separabili senza notevole deterioramento, ciascuno conserva la proprietà della cosa sua e ha diritto di ottenerne la separazione. In caso diverso, la proprietà ne diventa comune in proporzione del valore delle cose spettanti ciascuno.”* Nei commi successivi si considera come la mescolanza debba avvenire di comune accordo altrimenti si può richiedere il risarcimento.

La proprietà si ottiene per specificazione quando viene realizzata un’opera da qualcuno con i materiali di qualcun altro. In questa situazione colui che ha formato l’opera dovrà pagare le materie utilizzate, a meno che il valore della materia usata non sorpassi *“notevolmente quello della mano d’opera”*²⁸. In tal caso il proprietario sarà proprietario dell’opera realizzata e dovrà corrispondere una somma per compensare la mano d’opera.

²⁷ Art. 930 del codice civile

²⁸ Art. 940 del codice civile

9. L'acquisto a titolo derivativo: successione, contratto ed espropriazione

L'acquisto derivativo è tale quando ci sia il passaggio della proprietà dal dante causa quindi un proprietario precedente, all'avente causa. Avviene quindi un trasferimento, soggetto a limiti giuridici, ovvero, per prima cosa, l'impossibilità di trasferire un diritto più grande di quello di cui si ha la titolarità. Il secondo limite, più specifico, riguarda il passaggio dei diritti reali in concomitanza al passaggio della proprietà (francobolli sul bene).

Le successioni in mortis causa

Quando un patrimonio si ritrova senza un titolare, in seguito al decesso dello stesso, si pone il problema dell'amministrazione della sua ricchezza, ma anche dei suoi debiti. In questo caso il successore sarà l'avente causa, mentre il defunto succeduto sarà il dante causa. A livello giuridico gli eredi, coloro ai quali spetta l'eredità, subentrano nella situazione patrimoniale del succeduto per la parte dei beni ereditata. Gli eredi possono essere individuati sino al sesto grado di parentela, la legge tuttavia afferma chi sono i legittimari, ossia coloro ai quali spetta per legge una quota delle proprietà del de cuius²⁹, ³⁰ come ad esempio i figli³¹ e il coniuge. Il codice civile dispone all'art. 566 che i figli succedono ai genitori in parti uguali.

L'eredità va accettata dall'erede, il diritto di accettazione si prescrive in 10 anni. L'accettazione dell'eredità può avvenire tramite beneficio d'inventario, ossia evitando la fusione tra il patrimonio dell'erede e quello del dante causa, in modo da non far confluire eventuali passività nella situazione economica del chiamato, l'inventario è palesemente un beneficio al punto che anche se il de cuius abbia disposto nelle sue volontà di accettare o tutto o niente, è sempre possibile applicare questa procedura. Se l'erede vuole rinunciare può farlo, salvo che la rinuncia non sia

²⁹ Riferimento giuridico che indica il defunto, nonché dante causa

³⁰ Art. 536 del codice civile.

³¹ Art. 567 : I figli adottivi sono equiparati a quelli biologici.

compiuta dietro compenso o a favore di altri, perché questo comportamento vorrebbe dire accettazione³².

Il testamento ha carattere unipersonale, può essere fatto solo da colui al quale è imputabile la manifestazione di volontà. È un atto revocabile e unipersonale, non è possibile avere un rappresentante per redigere un testamento. Il codice civile all'art. 587 ci dice che *“ il testamento è un atto revocabile con il quale taluno dispone, per il tempo in cui avrà cessato di vivere, di tutte le proprie sostanze o di parte di esse.”* I casi per cui un soggetto non possa comporre il testamento oltre a chi non ha compiuto 18 anni, sono l'incapacità o l'interdizione, dichiarate su sentenza, e accertate anche solo al momento della redazione³³. Ci sono tre diverse forme previste per la formazione di un testamento³⁴: il testamento olografo, l'atto pubblico e il testamento segreto.

Il testamento olografo di cui all'art. 602 del codice, dev'essere scritto a mano dal suo autore per intero, su qualsiasi superficie con qualsiasi inchiostro, e sottoscritto a pena di nullità³⁵. La scrittura e la firma di sottoscrizioni dovranno essere quelle abituali in modo da confermare la paternità dell'atto.

Le disposizioni testamentarie possono essere contenute in un atto trascritto a cura del notaio, contenente le volontà del testatore. Questo avverrà in presenza di due testimoni. L'atto dovrà poi essere sottoscritto dal notaio i testimoni e il testatore, con indicazione di luogo data e ora. Nel caso in cui il testatore sia incapace di leggere ci vorranno quattro testimoni, inoltre per le persone mute e o sorde, saranno applicate le apposite leggi notarili per gli atti di queste persone.

Il testamento segreto, art. 604 del codice civile, è una scrittura privata sottoscritta da testatore, ed è formata dalla scrittura privata e dall'atto di ricevimento del notaio. Chi non sa o non può leggere non può adottare questa modalità di testamento.

³² Art. 478 del codice civile.

³³ Art. 591 del codice civile

³⁴ Art. 601 del codice civile.

³⁵ Art. 606 del codice civile.

Il codice civile stabilisce inoltre all'art. 586 che l'eredità che non incontra alcun erede diventa proprietà dello Stato, senza bisogno di accettazione, lo Stato risponderà per i debiti ereditari per un ammontare non superiore al valore dei beni acquistati. Nel caso si voglia omettere la propria famiglia nel testamento per evitare che ai legittimari spetti la quota prevista sarà necessario ricorrere alla donazione dei beni e dunque escludendoli dal proprio patrimonio a favore del patrimonio di altri soggetti.

Le successioni inter vivos

La proprietà si acquista anche in caso di donazione: atto di manifestazione dell'animus donandi. Le donazioni fanno parte delle successioni, in questo caso sono inter vivos. All'art. 769 il codice sottolinea come in una situazione di donazione una parte si impoverisce a favore di una parte che sarà arricchita. Colui che dona è il donante, colui che riceve è il donatario al quale non è mai richiesto il corrispettivo. La forma della donazione è specificata all'art. 782 che prevede l'atto pubblico a pena di nullità. Tuttavia l'atto scritto è strettamente indispensabile qualora si tratti di donazioni che vadano oltre il modico valore, tale valore si misura in relazione al patrimonio del donante³⁶. La perfezione avviene al momento dell'avvenuta notifica al donante dell'accettazione del donatario. Prima della perfezione c'è la possibilità di revocare la propria dichiarazione da entrambe le parti. In particolare il donante che non era a conoscenza di un suo discendente, può entro cinque anni revocare la donazione per sopravvenienza di figli³⁷.

Il contratto

Il libro quarto del codice civile, preceduto dal libro della proprietà disciplina i contratti. Si tratta di uno dei modi di acquisto più ampi a livello di contenuti e principi cardine. La definizione di contratto si trova all'articolo 1321, che sottolinea come il contratto sia “ *l'accordo di due o più parti per costituire, regolare o estinguere tra loro un rapporto giuridico patrimoniale.*” I requisiti che compongono

³⁶ Art. 783 del codice civile.

³⁷ Art. 803 del codice civile.

un contratto sono trascritti all'art. 1325 dove si menziona in primo luogo, fondamentale, l'accordo tra le parti, poi ci sono la causa e l'oggetto, e la forma che se non viene rispettata può portare alla nullità del contratto.

Il contratto di vendita e la vendita con riserva della proprietà

E' la forma più immediata che salta in mente quando si parla di trasferimento di proprietà: acquistare qualcosa da qualcuno che te la venda così da poter diventarne proprietario dopo aver pagato il prezzo corrispettivo. Questo è il contratto di vendita, *“che ha per oggetto il trasferimento della proprietà di una cosa o il trasferimento di un altro diritto verso il corrispettivo di un prezzo.”*³⁸ Un altro tipo di contratto che è stato rispolverato in seguito al periodo di crisi di questi anni è individuato dall'articolo 1523 del codice, ovvero la vendita con riserva della proprietà. In questo caso il compratore acquisterà la proprietà del bene dopo aver pagato l'ultima rata, non si tratta dunque di un mero pagamento rateizzato poiché il compratore comunque si assume i rischi sul bene a partire dal momento della consegna. La disciplina contrattuale è molto vasta e a suo interno troviamo principi regolatori fondamentali, ad esempio l'articolo 1376 del codice evidenzia come il trasferimento della proprietà, in luogo di contratto di vendita, avvenga tramite il *“consenso delle parti legittimamente manifestato”*. Questo significa che in linea puramente teorica si potrebbe concludere efficacemente un passaggio di proprietà verbalmente con una salda stretta di mano. Nei contratti inoltre è determinante il tipo di bene che costituisce l'oggetto dell'accordo, ad esempio, quando si parla di beni specifici e beni generici si fa riferimento alla differente modalità di trasferimento della proprietà, infatti la proprietà del bene generico si trasmette attraverso *“l'individuazione fatta d'accordo tra le parti o nei modi da esse stabiliti.”*³⁹

³⁸ Art. 1470 del codice civile.

³⁹ Art. 1378 del codice civile

L'espropriazione per pubblica utilità

*“La proprietà privata può essere, nei casi preveduti dalla legge, e salvo indennizzo, espropriata per motivi d’interesse generale.”*⁴⁰ Il presupposto è il realizzare un’opera pubblica di interesse pubblico su un terreno di proprietà privata. La norma di riferimento in questo ambito è il d.p.r. 327/2001: il testo unico per l’espropriazione per pubblica utilità. Nei suoi 59 articoli questa norma regola l’inizio lo svolgimento e la fine del procedimento che sarà sostenuto attraverso i principi di economicità, efficacia ed efficienza. In questa situazione il diritto di proprietà è di fatto sovrastato dall’interesse generale. L’autorità espropriante a livello comunale curerà il procedimento. Sull’immobile in questione sarà posto un vincolo all’esproprio, dal quale inizia un periodo di 5 anni in cui è possibile ufficializzare la dichiarazione di pubblica utilità, e dunque l’approvazione del progetto di pubblica utilità e la determinazione in via quanto meno provvisoria dell’indennità di esproprio necessaria all’emanazione del definitivo decreto di esproprio. All’inizio della procedura l’espropriato potrà vendere il bene o la sua quota di proprietà al beneficiario dell’espropriazione attraverso la cessione⁴¹. Altrimenti l’autorità emanerà comunque il decreto con il quale acquisterà coattivamente la proprietà stabilendo l’indennizzo. I beni soggetti ad esproprio saranno stimati per poterne calcolare il valore. Le perizie saranno eseguite da personale competente che realizzerà una relazione di stima. Il proprietario dovrà inoltre consegnare agli uffici la documentazione comprovante la piena e libera proprietà del bene dimostrando l’assenza di eventuali diritti reali.

L’art 32 del TU detta i criteri per il calcolo dell’indennizzo, affermando che il bene dovrà essere stimato per le sue qualità al momento dell’accordo, non si possono costruire altre opere al fine di ottenere un maggiore indennizzo, è riconosciuta al proprietario la possibilità, a proprie spese di asportare quanto asportabile dalla sua proprietà senza arrecare pregiudizio all’opera che sarà poi costruita. L’ articolo 44 riconosce un’indennità anche al non espropriato che *“subisca una permanente*

⁴⁰ Art. 42 co. 3 della Costituzione italiana

⁴¹ Art. 45 TU dell’espropriazione

diminuzione di valore per la perdita o la ridotta possibilità di esercizio del diritto di proprietà”.

La corte costituzionale ha però giudicato illegittimi i criteri di valutazione per stabilire e determinare le indennità agli espropriati dichiarando l’illegittimità dell’art. 37 del d.p.r. 327/2001. In particolare riferendosi al fatto che ‘immobile deve essere stimato secondo il suo valore di mercato⁴². Per gli immobili illegittimamente costruiti il valore considerato è quello che sarebbe stato stimato se fossero stati edificati legittimamente.

10. La trascrizione

Nel codice civile è inserita come primissima parte del libro riservato alla tutela dei diritti. Essa concerne nell’iscrizione del contratto che abbia per oggetto un bene immobile nonchè un diritto sullo stesso, che a norma di legge prevede la forma scritta ad substantiam⁴³ nei registri immobiliari. Questi sono i registri che raccolgono gli atti, i contratti e le informazioni che riguardano i beni immobili siti in Italia e i diritti reali su di essi esistenti: avere un diritto senza le prove per dimostrarlo è come non averlo. Qualsiasi atto o scrittura o sentenza che modifichi lo stato di un immobile per legge deve essere trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari. Si trascrivono anche i contratti preliminari, che quindi non soddisfano nessuna delle parti.

Il contratto può essere trascritto dai privati oppure dal notaio, nei registri infatti troviamo atti pubblici o scritture private autenticate e quanto compreso nell’art. 2653. Il registro è redatto seguendo criteri personali, quindi non si cerca l’indirizzo bensì il nome della persona. Una delle utilità della trascrizione sta nel fatto che il soggetto intenzionato a comprare l’immobile potrà constatare che il venditore abbia ben

⁴² Corte cost. Sentenza n.348/2007

⁴³ Ai sensi dell’art. 1350 del codice civile

comprato, attraverso la probatio diabolica⁴⁴ e non ci siano trascrizioni di altre persone.

La trascrizione opera attraverso il criterio della priorità: colui che per primo trascrive il contratto sarà il proprietario, a prescindere di quale sia la data del contratto: “ *se si tratta di immobili il trasferimento non ha effetto riguardo ai terzi che a qualunque titolo hanno acquistato e legalmente conservato diritti sull’immobile finchè l’atto di trasferimento non è stato reso pubblico a mezzo della trascrizione* ”⁴⁵. Pertanto ai fini del trasferimento della proprietà in una situazione di più aventi causa (compratori) dallo stesso dante causa (venditore) conta la data di trascrizione del contratto. La trascrizione rende conoscibili gli atti ai terzi rendendo inammissibile la scusabilità, il relativo controllo prima dell’acquisto è un onere nell’interesse di chi compra. La sua efficacia non è costitutiva bensì dichiarativa, gli eventuali vizi del contratto non sono sanati attraverso la trascrizione.

Precisazione aggiuntiva indispensabile va fatta per quanto riguarda il criterio di priorità, infatti esso funziona solo tra acquisti a titolo derivativo: se ad esempio Tizio vende il fondo a Caio, il quale prontamente trascrive il giorno successivo alla stipula del contratto, poi si reca sul fondo dove trova Sempronio il quale è lì da venticinque anni e che ha dunque usucapito, nessuno potrà ordinare a quest’ultimo di spostarsi poiché l’acquisto a titolo originario è giuridicamente più forte dell’acquisto a titolo derivativo.

Trascrizione dei beni mobili

La categoria dei beni mobili, individuati per esclusione dal codice civile, sono soggetti ad un meccanismo giuridico decisamente differente. La trascrizione è prevista anche per alcuni di questi specificati nell’articolo 2683, per la loro maggiore

⁴⁴ L'accertamento di un diritto e la dimostrazione di uno o più fatti dipendente da ricostruzioni probatorie, in questo caso diabolica perché necessita di prendere visione trascrizione per trascrizione fino all’acquisto al titolo originario.

⁴⁵ Il Digesto Italiano volume XIX parte seconda, Unione Tip, Torino 1913, della proprietà, Lucchini pag. 687

rilevanza economica rispetto alle altre cose della medesima specie⁴⁶: le navi e i galleggianti, gli aeromobili e gli autoveicoli. Tuttavia la proprietà si passa comunque in maniera differente in modo da sveltire il traffico giuridico dovuto alla circolazione dei beni.

11. Le azioni petitorie

Il concetto alla base della possibilità di tutela sta nel diritto di seguito che in sostanza consegue nell'attribuire al diritto reale la sua essenziale relazione con la cosa, che sarà opponibile a tutti i successivi proprietari (salvo che non abbiano acquistato la cosa a titolo originario, *usucapio libertatis*). La legge prevede degli strumenti normativi per permettere alle persone di difendere e tutelare il proprio diritto di proprietà.

12. L'azione di rivendicazione

L'azione regina, a difesa del proprio diritto di proprietà è l'azione di rivendicazione di cui all' art. 948 del codice civile. Questa serve al proprietario per riprendersi qualcosa e può essere posta in essere contro chiunque in quel momento possieda o detenga il bene. Il titolare del diritto chiederà al giudice la restituzione della cosa. In concreto il proprietario dovrà dimostrare e accertare la sua legittima proprietà nei modi di accertamento previsti in base al tipo di bene rivendicato. Nel caso in cui l'azione serva a ricostituire la piena proprietà di un immobile l'accertamento avverrà mediante *probatio diabolica*, attraverso la revisione di tutte le trascrizioni, le quali determinano gli acquisti a titolo derivativo nel tempo fino ad arrivare ad un acquisto a titolo originario, in modo da cancellare ogni dubbio e incertezza.

I beni mobili invece a fronte del famoso principio *possession vaut titre*, non dovranno essere restituiti in presenza dei requisiti già evidenziati ovvero la buona fede del compratore, un titolo idoneo al trasferimento e l'avvenuta consegna. Il codice civile

⁴⁶ Art. 815 del codice civile

dispone che il possessore debba restituire la cosa e qualora il bene non possa essere reperito, al proprietario spetterà un risarcimento danni più una somma corrispondente al valore della cosa stessa. Nel caso la cosa fosse reperita in seguito, il proprietario dovrà restituire la somma erogata a titolo di non reperibilità del bene. L'azione non si prescrive, così come il diritto di proprietà che ne sta a fondamento, salvo dimostrazione che il bene in questione sia stato legittimamente usucapito.

13. L'azione negatoria

L'articolo 949 del codice civile cita l'azione negatoria. Si tratta di un'azione che è l'opposto dell'azione confessoria⁴⁷. Sarà dunque diretta a determinare l'inesistenza dei diritti che altrui afferma di vantare sulla cosa. L'azione negatoria dunque serve a stabilire che l'unico diritto sopra quel bene è la proprietà dell'attore, escludendo la presenza di altri diritti reali: il proprietario è possessore, la proprietà non è nuda ma piena. Nel caso si constati un comportamento ostile da parte del convenuto che quindi arrechi eventuali turbative o molestie, si chiederà inoltre la cessazione delle stesse, più il risarcimento dei danni. Anche questa azione non si prescrive, ma non può demolire un diritto legittimamente ottenuto attraverso il lecito possesso.

14. Azione di regolamento dei confini e azione per apposizione di termini.

Le due azioni finali di tutela della proprietà sono riportate negli articoli 950 e 951 del c.c. Nel primo caso si è davanti ad un'incertezza di sostanza riguardo l'effettiva posizione del confine tra due fondi contigui⁴⁸. L'azione di confine è reciproca e verrà avanzata dal primo che ne avrà interesse. Il giudice ammettendo ogni prova stabilirà il confine, che in mancanza di tali prove sarà fissato affidandosi alla consultazione delle mappe catastali. Nel secondo caso l'apposizione di termini avviene quando il confine è chiaro ma va reso visibile, concretamente *“ciascuno dei proprietari ha*

⁴⁷ Art. 1079 del codice civile

⁴⁸ Fondi contigui: materialmente confinanti

diritto di chiedere che essi siano apposti o ristabiliti a spese comuni”⁴⁹.
L’imprescrittibilità è valida anche per queste due azioni.

⁴⁹ Art. 951 del codice civile

CAPITOLO TERZO

LA PROPRIETÀ FONDIARIA ED EDILIZIA E I RISPETTIVI LIMITI

15. La proprietà fondiaria

Innanzitutto cosa vuol dire essere proprietari di un fondo? Il Capo II del libro della proprietà nel codice civile si occupa della proprietà fondiaria⁵⁰. Questa si dirama in altre due categorie che sono la proprietà agraria e la proprietà edilizia.

In primo luogo generalmente la proprietà di un fondo⁵¹ o comunque di un bene immobile significa dover fare i conti con diversi fattori come ad esempio i rapporti di vicinato e le immissioni. “Cuius est solum eius est usque ad coelum et ad inferos” questa massima latina esprime il principio per cui il proprietario di un suolo gode di una situazione di assoluta preminenza sullo stesso, estendendosi a tutto quello che sta sopra la terra e a tutto quello che sta sotto; senza alcuna limitazione, letteralmente "dal cielo agli inferi" nel linguaggio moderno, "dal cielo alla terra".

Questo concetto si traduce oggi nel nostro ordinamento con l'art. 840 del codice civile dove si precisa che il proprietario non può opporsi a quelle attività che hanno luogo ad un'altezza o ad una profondità tale per cui egli non abbia alcun interesse ad escluderle, per fare un esempio, l'aereo che passa sopra casa. Inoltre è vietato lo sfruttamento di cave e torbiere scoperte in seguito ad opere od escavazioni perchè facenti parte del patrimonio dello Stato che le attribuirà eventualmente in concessione, non solo, poiché anche i ritrovamenti archeologici di resti, rovine o altri beni rientrano nel patrimonio statale⁵². Ovviamente nell'articolo è specificato che le attività svolte all'interno del fondo non possono recare danno al vicino.

Gli articoli successivi fino all'art. 845 sanciscono ulteriori regole come il diritto del proprietario a chiudere in qualsiasi momento il fondo, visto che “ *se, come si è dimostrato, nel diritto di proprietà contenuto il diritto di disporre della cosa, siccome disposizione della cosa, se si tratta di fondo, è anche il lasciarlo aperto*

⁵⁰ Con tale espressione si intende la proprietà che ha ad oggetto il fondo rustico o urbano e gli edifici.

⁵¹ Il fondo può essere rustico o urbano

⁵² Art. 840 co. 1 del codice civile

*oppure il chiuderlo, così il diritto di proprietà avente per suo oggetto un fondo importa il diritto di chiudere il fondo stesso*⁵³ e di scegliere se consentirne all'interno attività di terzi come la caccia e la pesca, per quest'ultima è esplicitamente richiesto il benestare del proprietario⁵⁴. Il fondo deve essere sempre accessibile qualora il passaggio sia necessario per effettuare una riparazione o dei lavori per opere comuni o del vicino, in caso di danni provocati al fondo durante l'accesso sarà riconosciuta un'adeguata indennità⁵⁵.

Inoltre, prosegue il codice, il proprietario deve permettere l'accesso per recuperare cose o animali di terzi accidentalmente finite sul fondo a meno che non scelga di restituirle consegnandole evitando in tal maniera l'accesso⁵⁶.

16. Le immissioni

Un discorso più ampio è d'obbligo per quanto riguarda l'art. 844 del codice civile, riportato di seguito: il proprietario di un fondo non può impedire le immissioni di fumo o di calore, le esalazioni, i rumori, gli scuotimenti e simili propagazioni derivanti dal fondo del vicino, se non superano la normale tollerabilità, avuto anche riguardo alla condizione dei luoghi. Nell'applicare questa norma l'autorità giudiziaria deve contemperare le esigenze della produzione con le ragioni della proprietà. Può tener conto della priorità di un determinato uso.

Si deduce quindi che le immissioni siano delle lesioni per il proprietario, questo spiega l'importanza del tema in questione e di quanto l'atteggiamento giuridico per affrontare questo problema possa influire nella definizione della struttura del diritto di proprietà.

L'immissione consiste in una propagazione proveniente dall'esterno a cui si attribuiscono le seguenti caratteristiche: materialità, mediatezza e continuità. La materialità indica la possibilità di misurare fisicamente le conseguenze

⁵³ Il Digesto Italiano volume XIX parte seconda, Unione Tip, Torino 1913, della proprietà, Lucchini pag. 686

⁵⁴ Art. 842 co. 3 del codice civile

⁵⁵ Indennità: somma erogata per questioni di equità, ma non è un risarcimento poiché non deriva da illecito, bensì da qualcosa di lecito

⁵⁶ Art. 843 co. 3 codice civile

dell'immissione sul fondo del vicino⁵⁷. La mediatezza si riferisce al punto da dove la propagazione ha origine in questo caso deve essere il fondo del vicino. La continuità è un requisito temporale, e viene considerata anche se l'immissione dovesse manifestarsi con intervalli irregolari.

L' articolo stabilisce nella soglia di normale tollerabilità il criterio con cui determinare se un'immissione sia lecita e quindi non risulti possibile farla cessare, questa valutazione è un compito che svolgerà il giudice. Il processo di valutazione interessa essenzialmente la parte lesa piuttosto che l'attività che cagiona il danno. Due elementi che concorrono per la formazione della valutazione sono la condizione dei luoghi, e l'esigenza della produzione.

Con condizione dei luoghi si intende un'analisi da un punto di vista ambientale che non si riassume solo in una mera consultazione della disciplina urbanistica del territorio bensì comprenderà anche altri fattori come il contesto sociale ed il momento storico.

L'esigenza della produzione

L'esigenza della produzione è un elemento delicato che prende una posizione molto rilevante. Per capire meglio come interpretare questo criterio valutativo bisogna partire dall'osservare la proprietà da due punti di vista: il primo tipo comprende il godimento della cosa che corrisponde al punto di vista statico, mentre il secondo tipo è lo sfruttamento del bene che corrisponde invece alla proprietà da un punto di vista dinamico. La giurisprudenza ha dimostrato come negli anni sia sempre stato preminente il lato dinamico, rispetto a quello statico poiché si valorizza maggiormente la crescita industriale.

Il risultato di tale approccio si è concretizzato in uno sfruttamento solo parziale della tutela contro le immissioni che vengono sostanzialmente tollerate⁵⁸ dietro indennità senza che venga diminuita la produttività in virtù dei vantaggi collettivi apportati dal buon andamento economico. Oltre che le propagazioni causate da un'attività privata

⁵⁷ Resterebbero escluse però le immissioni negative come la sottrazione di luci e vedute e le immissioni morali

⁵⁸ Qualora siano oltre la soglia di normale tollerabilità

sono da considerare anche quelle derivanti dalle opere pubbliche, anche queste chiaramente volte all'incremento del benessere economico della collettività.

Il comma 2 dell'articolo 844 del codice civile, stabilisce che il giudice quando deve valutare il caso anche contemperando le esigenze della produzione deve tenere conto anche della priorità di un determinato utilizzo. Ad esempio chi acquista una casa in una zona industriale deve poi aspettarsi possibili immissioni e il limite della tollerabilità è più alto rispetto ad una zona residenziale. Tuttavia, con riferimento alla priorità d'uso *“il giudice del merito, nella valutazione della normale tollerabilità delle immissioni, non è tenuto a farvi ricorso quando, in base agli opportuni accertamenti di fatto e secondo il suo apprezzamento (...) ritenga superata la soglia di tollerabilità”*⁵⁹.

Tipologie di immissioni

E' possibile classificare tre diverse tipologie di immissioni: le immissioni lecite ossia che secondo l'art.844 non eccedono la soglia di normale tollerabilità, le immissione che superano la soglia ma giudicate comunque lecite per le esigenze della produzione, e quelle semplicemente illecite poiché appunto eccedenti la soglia di tolleranza ed ingiustificabili. Per porre rimedio ad una situazione di disagio portata dalle immissioni ci sono modi di risoluzione di carattere risarcitorio o indennitario⁶⁰ oppure di carattere specifico: trovare rimedi a livello tecnico per far rientrare le immissioni fastidiose nella soglia di tollerabilità, attuando un'azione inibitoria positiva⁶¹.

Quanto detto dimostra le vie percorribili per risolvere un conflitto nascente tra due proprietari, negli ultimi anni però questa norma ha avuto un'espansione astratta di contenuto e anche di responsabilità.

⁵⁹ Cass., 10-5-2006, n. 10715.

⁶⁰ Art. 2043 del codice civile, risarcimento: somma dovuta ad altri quando gli si cagiona un danno ingiusto

⁶¹ L'azione inibitoria positiva a differenza della negativa non comporta la cessazione totale dell'immissione

La giurisprudenza infatti, ha ampliato i termini di valutazione dei giudici facendo sì che appunto si salvaguardassero concretamente le ragioni della proprietà non solo da un punto di vista principalmente economico. Infatti nel caso in cui l'immissione prosegua a fronte di un'indennità per quanto ci sia un beneficio reciproco, resta comunque macchiata indiscutibilmente la propria facoltà di godimento. Ciò non si può trascurare se pensiamo che nel nostro ordinamento nonché nella società odierna la proprietà è considerata "un veicolo di sviluppo essenziale per l'essere umano"⁶².

Immissioni e diritto alla salute

Alcune immissioni influiscono anche sulla salute. In questo caso infatti non basta più il codice civile: la Costituzione chiaramente riconosce e tutela il diritto fondamentale della salute come interesse del singolo e della collettività⁶³. In questo senso "*nel bilanciamento effettuato dal giudice nella sua discrezionalità determinativa, sono, infatti, entrati in gioco altri fattori, quali, ad esempio, la nocività degli insediamenti produttivi e gli inevitabili riflessi sulla salute e sulla fruizione personale del bene.*"⁶⁴

La Cassazione a proposito di tale questione si è espressa sostenendo che "l'art. 844, comma 2, c.c., nella parte in cui prevede la valutazione, da parte del giudice, del temperamento delle esigenze della produzione con le ragioni della proprietà, (...) deve essere letto, tenendo conto che il limite della tutela della salute è da ritenersi ormai intrinseco nell'attività di produzione oltre che nei rapporti di vicinato, alla luce di una interpretazione costituzionalmente orientata, dovendo considerarsi prevalente rispetto alle esigenze della produzione il soddisfacimento di una normale qualità della vita"⁶⁵.

A proposito dei provvedimenti posti a rimedio delle controversie sulle immissioni, considerando quanto sentenziato dalla Cassazione e il continuo mutamento del nostro contesto sociale nonché il costante aumento generale delle attività produttive è coretto affermare la non conformità dei metodi risolutivi risarcitori a tutelare quelle

⁶² A. Gambaro, Il diritto di proprietà.

⁶³ Art. 32 della Costituzione

⁶⁴ Rosario Petruso, Immissioni, Estratto da digesto delle discipline privatistiche

⁶⁵ Cassazione sentenza dell'8-3-2010, n. 5564

“situazioni soggettive nelle quali l’interesse non sia rappresentato tipicamente dai vantaggi economici che dal bene possono trarsi, ma da vantaggi d’altro genere”⁶⁶.

17. La Proprietà edilizia: Decreto Ministeriale 1444/68, Decreto del Presidente della Repubblica n.380/2001 e codice civile.

La proprietà di un fondo consente al proprietario la libertà di gestione dello stesso, ad esempio può scegliere se costruire oppure destinarlo ad altro uso, ad esempio la coltivazione. Nonostante le volontà del proprietario ci sono dei paletti che non si possono ignorare e vanno rigorosamente rispettati per evitare le sanzioni previste. Per prima cosa è necessario determinare se un suolo è edificabile⁶⁷ o meno considerando che “la natura edificatoria del suolo va desunta da caratteristiche obiettive del fondo che comprovino la concreta attitudine all’edificazione, quali l’ubicazione, l’accessibilità, lo sviluppo edilizio già in atto nella zona e in quelle immediatamente adiacenti, la presenza e l’utilizzabilità di collegamenti vari, infrastrutture, servizi pubblici ed altre opere a rete, indipendentemente dalla destinazione concreta impressa dal proprietario e dalla inclusione, o meno, del fondo medesimo in uno strumento urbanistico”⁶⁸..

18. I piani regolatori generali

Ormai ottant’anni fa durante il periodo fascista entrò in vigore in Italia la legge n.1150/42 sui piani regolatori urbanistici per lo sviluppo edilizio. Questa norma insieme all’art. 869 del codice civile, anch’esso emanato nello stesso anno, è la base da cui partire per individuare le mosse di un soggetto che intenda edificare sul proprio fondo. Attraverso questi piani il territorio italiano è suddiviso in zone territoriali omogenee ⁶⁹ secondo determinati criteri che sono fissati dalle norme di riferimento quali il Decreto Ministeriale n. 1444/68 e il più recente TU per l’edilizia emanato tramite il Decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 6 giugno 2001 che consta 138 articoli.

⁶⁶ Rosario Petruso, Immissioni, Estratto da digesto delle discipline privatistiche

⁶⁷ Dal latino: ius aedificandi

⁶⁸ Cass. Sez. I., civ., 7 luglio 1994, n.6388

⁶⁹ Articolo 2 D. M. 1444/68)

Le regioni e i comuni partendo dalle disposizioni provenienti da queste fonti emetteranno propri provvedimenti normativi⁷⁰ per organizzare la densità edilizia⁷¹.

I piani regolatori sono approvati con delibera del consiglio comunale non prima che siano esaminati dal consiglio regionale per poi essere pubblicati nell'albo pretorio⁷² affinché siano resi visibili alla collettività. Ogni zona è regolata per dare ad ogni spazio una destinazione considerando i rapporti calcolati tra i vari tipi di destinazione che uno spazio potrà ottenere in quella specifica zona, ossia fissare per ogni area se potrà essere destinata ad essere un insediamento produttivo⁷³, o residenziale tenendo conto della quantità minima di spazi pubblici di verde pubblico e di parcheggi e altre variabili a seconda del territorio,⁷⁴ mirando ad un razionale uso degli spazi tra la protezione e conservazione delle bellezze del territorio e cercando di soddisfare le esigenze degli abitanti come la presenza di servizi e una fluida viabilità.

19. Il permesso per costruire

L'ufficio incaricato della gestione delle pratiche edilizie è lo Sportello Unico per l'Edilizia, le cui funzioni sono contenute all'art. 5 del decreto n.380 del 2001, il quale definisce i vari tipi di interventi edilizi⁷⁵ specificando in quali casi sia necessario per il proprietario il permesso di costruire⁷⁶. A seconda dei lavori che si

⁷⁰ Art 2 e 4 d.p.r. 380 del 6 giugno 2001 e art. 871 del codice civile

⁷¹ All'art 7 del D. M. 1444/68 - La "densità edilizia territoriale" è riferita a ciascuna zona omogenea e definisce il carico complessivo di edificazione che può gravare sull'intera zona, mentre la "densità edilizia fondiaria" è riferita alla singola area e definisce il volume massimo su di essa edificabile.

⁷² L'albo pretorio indica, in Italia, un apposito spazio presso il quale le pubbliche amministrazioni italiane affiggono per legge notizie ed avvisi di interesse pubblico per la collettività. La legge del 18 giugno 2009 n. 69, all'art 32 ha disposto che: «a far data dal 1° gennaio 2010 gli obblighi di pubblicazione di atti e provvedimenti amministrativi aventi effetto di pubblicità legale si intendono assolti con la pubblicazione sui propri siti informatici da parte delle amministrazioni e degli enti pubblici obbligati»

⁷³ Gli insediamenti relativi a tutte le attività di produzione di beni e servizi, incluse le attività agricole, commerciali e artigianali, le attività turistiche ed alberghiere, i servizi resi dalle banche e dagli intermediari finanziari, i servizi di telecomunicazione.

⁷⁴ Gli articoli 3,4,5 del dm 1444 regolano i rapporti tra le varie tipologie di destinazione delle aree.

⁷⁵ Art. 3 decreto 380 del 6 giugno 2001

⁷⁶ Disciplinato dagli Art. dal 10 a 15 del TU edilizia

intende realizzare per poterli materialmente cominciare è necessario essere in possesso di questo titolo abilitativo⁷⁷.

Questo documento va richiesto attraverso domanda allo Sportello Unico che lo rilascerà in presenza di un piano urbanistico in vigore e dei documenti integrativi necessari approvati, nonché dopo il pagamento del contributo di costruzione disciplinato negli articoli dal 16 al 19 del TU⁷⁸. Conterrà il periodo di inizio e di ultimazione dei lavori che non potranno terminarsi in più di tre anni e non devono iniziare a più di un anno del rilascio del permesso. Qualora il permesso non sia prorogato, la parte dei lavori non conclusa in tempo per essere portata a termine necessiterà di una nuova autorizzazione⁷⁹. Una volta conclusi i lavori il titolare del permesso o della denuncia, richiederà allo Sportello Unico il certificato di agibilità, che *“attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente.”*⁸⁰

20. Le distanze tra costruzioni

Come già detto nei paragrafi precedenti, la proprietà edilizia inizia nel codice civile con l'art. 869 introducendo appunto i piani regolatori, la sezione successiva si occupa invece di disciplinare le “distanze nelle costruzioni, piantagioni e scavi, e dei muri, fossi, siepi interposti tra i fondi” partendo dall'articolo 873 che chiaramente indica che “le costruzioni su fondi finitimi se non sono unite o aderenti, devono essere tenute a distanza non minore di tre metri. Nei regolamenti locali può essere stabilita una distanza maggiore.”

Il motivo per cui è stata fissata questa distanza riguarda interessi generali a tutela della collettività poiché con questa distanza si eviterebbe la formazione di intercapedini aventi uno scarso passaggio di luce e aria che potrebbe creare un ambiente nocivo per la salute delle persone. Questa disposizione ad oggi va integrata

⁷⁷ Per gli interventi minori, non soggetti al permesso di costruire era prevista la Denuncia di Inizio Attività ad oggi sostituita dalla Segnalazione Certificata di inizio Attività, in seguito al D. Lgs. 26 marzo 2010, n. 59, e riguarda interventi su parti strutturali dell'edificio.

⁷⁸ Contributo che cambia a seconda dell'intervento e serve a pagare gli oneri di urbanizzazione, si può rateizzare

⁷⁹ Il permesso decade dopo 3 anni

⁸⁰ Art. 24 co. 1 del TU

con un'altra norma cardine in materia che è il Decreto Ministeriale n. 1444 del 1968. Questo decreto fissa la distanza da rispettare a 10 metri: “ le distanze minime tra fabbricati per le diverse zone territoriali omogenee sono stabilite come segue:

1) Zone A)⁸¹: per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale; 2) nuovi edifici ricadenti in altre zone: e' prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di m. 10 tra pareti finestrate⁸² e pareti di edifici antistanti”⁸³. Resta ferma la libertà di istituire nei regolamenti degli enti locali distanze maggiori.

Il decreto nel primo articolo chiarisce che il suo campo di applicazione sono i piani regolatori che saranno redatti dal momento della sua entrata in vigore in poi, siamo di fronte ad una norma urbanistica che da un punto di vista letterale poco ha a che fare con la struttura del diritto di proprietà. Allo stesso tempo però nella sua interpretazione il collegamento è inevitabile e logico: io come proprietario devo rispettare la proprietà altrui qualsiasi cosa io voglia fare e il mio vicino dovrà fare lo stesso perché davanti alla legge siamo tutti uguali.

E' importante sottolineare a monte un aspetto fondamentale che riguarda in che categoria rientra a livello edilizio, l'intervento che voglio realizzare nella mia proprietà, infatti se si tratta di una ristrutturazione che non alteri la sagoma dell'immobile e si attenga ad una fedele ricostruzione⁸⁴, che può essere anche iniziata con la demolizione dello stabile preesistente, allora non sussiste alcun problema relativo ad un eventuale cambiamento nonché adeguamento delle distanze.

⁸¹ Le Zone A sono le aree corrispondenti ai centri storici, dove ovviamente alcune distanze per forza di cose non possono essere rispettate

⁸² Definizione di pareti finestrate: devono intendersi non soltanto le pareti munite di vedute ma, più in generale, tutte le pareti munite di aperture di qualsiasi genere verso l'esterno, quali porte, balconi, finestre di ogni tipo

⁸³ Art. 9 D.M. 1444/68

⁸⁴ La ricostruzione è fedele, ovvero con identità di sagoma, di sedime, dei prospetti, delle caratteristiche tipologiche e planivolumetriche e del volume sostanzialmente uguali alla costruzione preesistente

Nel caso in cui però l'intervento da me progettato rientri in una categoria per la quale è previsto l'adeguamento delle distanze, e dove sostanzialmente le modifiche apportate rendano l'opera realizzata nel suo complesso oggettivamente diversa da quella preesistente⁸⁵ dovrò, per non cadere nell'illecito, provvedere all'assestamento delle distanze qualora non siano conformi a quanto citato nel decreto 1444/68. Per altro è sancita l'invalidità di qualsiasi accordo o convenzione tra privati che preveda una distanza minore in deroga al suddetto decreto anche in caso ci sia la forma scritta e la sottoscrizione delle parti⁸⁶.

21. Violazione delle distanze

Il vicino che tenga una condotta illecita, in questo caso la violazione delle misure delle distanze, cagionando un danno ad altri dovrà risarcire la parte lesa "salva la facoltà di chiedere la riduzione in pristino"(art. 872 c.c.). Una volta richiesta la riduzione in pristino⁸⁷, il proprietario non potrà più richiedere il risarcimento danni, se non per i danni causati dall'opera illegittima prima della sua demolizione o del suo arretramento.

Inoltre l'unico soggetto che può richiedere la riduzione in pristino è il proprietario dell'immobile, rispetto al quale la distanza dalla costruzione eseguita sul fondo confinante sia inferiore a quella legale. A livello tecnico è giusto specificare come il calcolo delle distanze debba effettuarsi attraverso il metodo lineare, piuttosto che con il metodo radiale⁸⁸.

Un ulteriore cavillo tecnico riguarda il concetto di costruzione: la distanza dalla costruzione non parte necessariamente dalla parete dell'edificio, ma anche dalle sporgenze che abbiano comunque le caratteristiche di stabilità solidità e immobilizzazione rispetto al suolo e che siano quindi a loro volta considerate costruzioni, quindi nel caso ci sia una scala antincendio posta sulla parete di un

⁸⁵ Come la costituzione di una sopraelevazione o comunque di una ristrutturazione che alteri la sagoma dell'edificio rispetto all'opera preesistente

⁸⁶ Invalidità di deroghe pattizie

⁸⁷ L'operazione mediante la quale una situazione viene riportata a com'era prima **di** subire una turbativa o un pregiudizio in genere

⁸⁸ La distanza radiale rappresenta la distanza minima tra i due edifici e la si ottiene congiungendo i punti più vicini dei due edifici. Se gli edifici sono disposti in modo parallelo, la distanza lineare coincide con la radiale. In caso contrario, la distanza radiale è sempre minore di quella lineare

fabbricato, i metri di distanza dovranno calcolarsi a partire dalla fine della sporgenza e non partendo dalla parete.

Distanze dai confini

Possiamo dunque sostenere in linea teorica, considerando che i regolamenti comunali poi stabiliscono l'effettiva misura, e che la distanza tra costruzioni deve essere di almeno 3 metri, che rispetto ad un ipotetico confine posto tra due proprietà la distanza tra costruzioni debba essere minimo di un metro e mezzo per parte.

In questa situazione però entra in gioco il criterio di prevenzione temporale in materia di distanze dai confini che denota il condizionamento del secondo costruttore rispetto al comportamento di chi edifica per primo: nel caso in cui ci siano due fondi confinanti e nessuno dei due sia edificato, colui che edifica per primo sceglie dove costruire, facendo sì che la distanza tra costruzioni dovrà essere rispettata da colui che costruirà per secondo fermo restando l'art 877 del codice civile⁸⁹. Tale articolo afferma che rimane comunque possibile per il secondo costruttore edificare in aderenza ma senza appoggiarsi al muro di confine, pagando il valore del suolo occupato.

22. Il diritto al panorama

Partendo dalla definizione di luci e vedute si può aprire un discorso più ampio e articolato che coinvolge numerosi punti chiave della disciplina del diritto di proprietà: il diritto al panorama. La domanda da porsi è la seguente: esiste un diritto che oltre il semplice affacciarsi sul fondo del vicino permetta ad un ipotetico proprietario di tutelare realmente ed economicamente la possibilità di godere dal proprio fondo o edificio dell'amenità del paesaggio circostante? Questo diritto formalmente nelle fonti del diritto italiano non esiste poiché le sentenze nel nostro ordinamento non costituiscono legge. Sia le origini che gli sviluppi sono giurisprudenziali e ciò è sufficiente a dire che esiste.

⁸⁹ Che consente di costruire in aderenza

Le luci e le vedute

Le luci e le vedute sono disciplinate dagli articoli 900 e seguenti del codice civile. La differenza che intercorre tra le due sta nel fatto che per luci si intende l'apertura che consente il passaggio di luce e aria mentre le vedute consentono di affacciarsi sul fondo del vicino consentendone appunto la veduta di fronte, lateralmente e obliquamente. La veduta corrisponde al balcone o alla terrazza. La luce invece è assoggettata alle caratteristiche strutturali descritte nell'articolo 901:

“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 dal pavimento o dal suolo del luogo al quale si vuole dare luce e aria, se esse sono al piano terreno, e non minore di due metri, se sono ai piani superiori;
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.”

Il diritto al panorama e le costruzioni

Il panorama in termini concreti consiste in un aumento del valore di mercato di un immobile, la mancanza sopravvenuta di questo elemento ne comporta quindi una sopravvenuta diminuzione. Ci sono due cause che comportano l'esclusione o la limitazione della bella veduta: le costruzioni, o le barriere naturali(alberi, ad esempio) altrui. Le costruzioni come già appurato sono regolate dai piani urbanistici in vigore oltre che dalle norme edilizie. Partendo da questo presupposto la prima mossa da fare per il proprietario che voglia tutelare il suo diritto e proteggere il valore del proprio immobile dovrà controllare l'efficacia del piano e verificare la

violazione dello stesso da parte dei costruttori, controllare che essi possano compiere quel determinato intervento edilizio⁹⁰.

Sicché “il panorama, che accresce il valore dell’immobile, può essere diminuito od escluso del tutto da una nuova costruzione, legittimamente edificata in conformità con le norme civili ed amministrative vigenti. In questo caso, il pregiudizio subito dal proprietario non si qualifica come danno ingiusto e risarcibile ex art. 2043, c.c., in quanto l’opera lesiva fa seguito all’esercizio di un diritto. Colui che edifica nei modi consentiti è immune da responsabilità nei confronti dei vicini, ancorché abbia recato danno privando gli immobili del panorama”.⁹¹ Anche il Consiglio di Stato è stato chiamato a sentenziare sull’argomento affermando “che il panorama costituisce un valore aggiunto ad un immobile, che ne incrementa la quotazione di mercato e che corrisponde ad un interesse meritevole di tutela secondo l’ordinamento giuridico, la sua lesione, derivante dalla sopraelevazione o costruzione illegittima di un fabbricato vicino, determina un danno ingiusto da risarcire”⁹².

La cassazione poi si riferisce al danno causato in termini più tecnici riconoscendo “il pregiudizio consistente nella diminuzione o esclusione del panorama goduto da un appartamento e tutelato dalle norme urbanistiche, secondo determinati standard edilizi a norma dell’art. 872 c.c., costituisce un danno ingiusto, come tale risarcibile la cui prova va offerta in base al rapporto tra il pregio che al panorama goduto riconosce il mercato ed il deprezzamento commerciale dell’immobile susseguente al venir meno o al ridursi di tale requisito”⁹³.

Il diritto al panorama e le barriere naturali

Nel caso il paesaggio sia reso invisibile da barriere naturali solitamente si tratta di alberi poiché alcuni strutturalmente molto imponenti. Il codice civile all’art. 892 detta le regole per la loro gestione all’interno del proprio confine, dando ai

⁹⁰ Nuova costruzione o sopraelevazione o ristrutturazione

⁹¹ Corte Cass., sez. II, 18 aprile 1996, n. 3679

⁹² Sentenza cons. stato 362/2015

⁹³ Corte Cass., sez. II, 18 aprile 1996, n. 3679

regolamenti degli enti il compito di riportarne le distanze. L'articolo prosegue e distingue gli alberi di alto fusto da quelli di non alto fusto dalle siepi, viti e arbusti, spiegando poi la modalità di calcolo delle distanze e imponendo un limite di altezza che corrisponde, qualora sia stato costruito, all'altezza del muro di confine.

In termini di tutela delle vedute le barriere naturali sono soggette al codice civile non potendovi estendere chiaramente ciò che le sentenze hanno disposto circa l'ambito edilizio⁹⁴. Un precedente giurisprudenziale che ha determinato l'imposizione di potatura periodica degli alberi risale al 1995⁹⁵, tale provvedimento fu necessariamente adottato perché le parti avevano stipulato un contratto il cui oggetto era appunto il mantenimento nel tempo della bella veduta. Non è insolito da parte di un proprietario vendere un terreno vincolando l'acquirente in modo da assicurarsi e conservare la veduta del paesaggio dal proprio fondo.

23. I pesanti limiti posti dai diritti reali

Da un punto di vista giuridico il diritto al panorama viene classificato come una servitù. La servitù fa parte dei diritti reali e come tale è soggetta a determinati requisiti riportati nel codice civile. La servitù “ consiste nel peso imposto sopra un fondo per l'utilità di un altro fondo appartenente a diverso proprietario”⁹⁶. La “servitus altius non tollendi”⁹⁷ consiste in una servitù passiva o negativa, perché viene imposto al proprietario del fondo servente di non porre in essere la realizzazione di un determinato uso all'interno della sua proprietà per tutelare il panorama. Inoltre rientra tra le servitù non apparenti perché non si concretizza in un'opera visibile e permanente come invece potrebbe essere la costruzione di un vialetto per costituire una servitù di passaggio.

Questo diritto reale costituisce nel caso specifico, un limite assai pesante al diritto di proprietà. Il codice civile all' articolo 1031 ci dice che è possibile costituire una

⁹⁴ Corte di cassazione sentenza numero 12051 17 maggio 2013

⁹⁵ Cass. sentenza n. 6683/1995

⁹⁶ Art. 1027 del codice civile

⁹⁷ Dal latino: servitù di non costruire entro una certa altezza

servitù attraverso la volontà privata, quindi attraverso il contratto⁹⁸, può essere costituita coattivamente⁹⁹ oppure per usucapione e destinazione del padre di famiglia. L'aspetto controverso riguarda questi aspetti relativi alla modalità di costituzione.

Resta ferma la possibilità di stipulare un contratto avente per oggetto la servitù di panorama che dovrà poi essere soggetto a trascrizione nei registri immobiliari nella parte dell'immobile di riferimento, per renderlo opponibile ai terzi. Tuttavia l'acquisto a titolo originario per mezzo di usucapione così come la destinazione del padre di famiglia¹⁰⁰ non possono avvenire con le servitù non apparenti in forza dell'articolo 1061. Tuttavia la Cassazione a riguardo ha dichiarato che è possibile che tale ipotesi si possa avverare in seguito al verificarsi dei requisiti necessari per la validità dell'acquisto a titolo originario che però includano la realizzazione "di opere visibili, ulteriori rispetto a quelle che consentono la veduta"¹⁰¹ senza però specificare il tipo di opera, lasciando quindi una sostanziale incertezza.

Attraverso questa servitù un po' particolare, si nota come la proprietà possa coesistere con altri diritti reali minori che ne comportino una limitazione riconosciuta ed inviolabile, che vale anche in sede di trasferimento della proprietà infatti "se la cosa venduta è gravata da oneri o da diritti reali o personali non apparenti che ne diminuiscono il libero godimento e non sono stati dichiarati nel contratto, il compratore che non ne abbia avuto conoscenza può domandare la risoluzione del contratto oppure una riduzione del prezzo"¹⁰².

⁹⁸ Art. 1058 del codice civile

⁹⁹ Art. 1032 del codice civile: attraverso sentenza del giudice

¹⁰⁰ Articoli 1158 e 1062 del codice civile

¹⁰¹ Cass. 10.250/1997 e 2973/2012.

¹⁰² Art. 1489 del codice civile

CONCLUSIONI

Il diritto di proprietà conserva la medesima essenza degli altri diritti reali ma con una forza maggiore. E' però giuridicamente impossibile riconoscere puramente la forza di uno rispetto che all'altro perché una volta consolidato e ottenuto un diritto reale minore qualsiasi esso sia può coesistere ed appoggiarsi sulla proprietà altrui. Questo comporta che quando si legge la definizione del codice civile che ci riporta ad una pienezza esclusiva di godimento questa non sottintende una incondizionata libertà, ne da un punto di vista teorico, ne da un punto di vista pratico, altrimenti l'unica definizione usata dal codice sarebbe: ognuno è libero di porre in essere con il proprio bene qualsiasi comportamento rappresenti in quel momento la propria concezione di libertà d'uso. A livello giuridico vorrebbe dire eliminare qualsiasi struttura nella disciplina, annullando poi di fatto lo scopo della disciplina stessa, ed è proprio questo invece il compito, complicato a dir poco, delle norme che regolano la proprietà nelle fonti del nostro ordinamento. Per questa ragione le norme orientano subito la figura del proprietario verso i limiti rappresentati dal non dover e poter danneggiare tutto ciò di cui io non ho la proprietà e che apparterrà presumibilmente a qualcun altro. I limiti sono rappresentati anche dalle procedure necessarie per dover realizzare legittimamente un intervento edilizio, alle quali magari un soggetto si attiene rigorosamente e nonostante questo non può evitare di dover sopportare la causa con il vicino che riconosce una potenziale lesione nel suo diritto.

Il rispetto della proprietà così come la proprietà stessa, intesa come basico possesso esclusivo "a tempo indeterminato", fanno parte della natura umana che si manifesta anche attraverso le relative leggi, volte a cercare delle definizioni e dei principi atti a garantire a tutti un ambiente giusto e non scontato che comprenda il maggior numero di situazioni immaginabili, superando la prima difficoltà tangibile che sta nella scelta delle parole che andranno a formare una legge, poiché avere una marea di leggi fatte in modo poco chiaro non giova quanto averne magari un numero inferiore ma di sostanziale chiarezza, e la seconda che riguarda la corretta adeguata interpretazione in sede di giudizio.

La proprietà è tutto quello che abbiamo e deriva dalla libertà naturale che l'essere umano ha di rendere propria una cosa, a prescindere della sua utilità, ovviamente in questo discorso si bada al giuridicamente concreto, senza arrivare all'inestimabile valore e rarità delle qualità morali delle persone. La disciplina della proprietà è una manifestazione giuridica di questa libertà che ci consente di essere liberi di avere tutto ciò che si può avere e di gestirlo in tutti i modi in cui ci è consentito farlo. In questo senso non si intende assolutamente un fallimento delle norme o un insinuare che il rapporto giuridico tra soggetti e cose come sono ora sono sbagliati o non sono sufficienti a riconoscere il diritto per come dovrebbe essere riconosciuto. Bisogna fare una distinzione che divida la proprietà intesa come manifestazione diretta di libertà, e la proprietà intesa studiata e regolata per rappresentare prima un beneficio della collettività che poi di conseguenza fa bene al singolo componente della collettività stessa.

Tuttavia l'approccio che considera primariamente la collettività risulta necessario. Ecco perché l'assolutezza non si riscontra tanto nella definizione del diritto dal punto di vista del soggetto attivo, ma si riscontra nel modo in cui esso è costruito, a livello normativo, in modo da riconoscere il rispetto della proprietà o degli altri diritti reali altrui in modo che gli altri riconoscano i diritti miei, sia durante la vita sia dopo la morte attraverso le successioni e il testamento.

La struttura poi viene indirizzata e plasmata non solo dalla dottrina ma anche dalla giurisprudenza e quindi all'interpretazione applicata alle norme a seconda del caso concreto, come si è visto per il diritto al panorama, che non è previsto dal nostro ordinamento con una apposita legge ma la sua lesione dimostrata comporta risarcimento. Anche le immissioni hanno dimostrato come a livello giurisprudenziale specialmente negli ultimi anni ci sia un atteggiamento propenso a premiare oltre che chiaramente il diritto alla salute, ma in generale la libertà di godimento, attraverso metodi di risoluzioni dei conflitti di carattere specifico piuttosto che risarcitorio. Nell'espropriazione invece la corte costituzionale ha dichiarato illegittime le modalità di calcolo per stimare la proprietà espropriata, poiché troppo penalizzanti.

Negli ultimi anni il mondo in generale ha subito cambiamenti profondi che hanno reso e renderanno la società un posto in costante cambiamento. Nonostante questo ci sono cose che non possono cambiare, o quanto meno ci mettono più tempo perché più radicate nelle persone. Se si pensa al fatto che il diritto di proprietà è stato oggetto di studio fin dai tempi dei romani, si può pensare che magari sarà oggetto di studio anche tra mille anni, poiché sarà sempre un tema d'interesse naturale oltre che umanamente necessario, garantire una struttura del diritto di proprietà che combini l'aspetto individuale, personale e se vogliamo di natura egoistica, di questo diritto fondamentale, al rispetto per la proprietà altrui che, è vero potrebbe significare magari a volte fare uno o due passi indietro, ma resta pur sempre un requisito indispensabile per la sopravvivenza della proprietà stessa.

BIBLIOGRAFIA

- Francesco Galano, Diritto Privato diciottesima edizione, CEDAM, Padova 2019
- Luigi Lucchini, Il Digesto Italiano volume XIX parte seconda, Unione Tip, Torino 1913
- Rosario Petruso, Immissioni, estratto da: Digesto delle discipline privatistiche, Utet Giuridica, Milano 2014

SITOGRAFIA

- www.gazzettaufficiale.it
- www.normattiva.it
- www.treccani.it
- www.academia.edu