

CAPITOLO 4

- I beni e la proprietà -

I BENI

Def generale: si definisce bene l'insieme delle cose volte a soddisfare i bisogni dell'uomo (risorse naturali + risorse naturali trasformate dall'uomo)

Def giuridica generale: Sono beni solo le cose che possono formare oggetti di diritti (l'uomo aspira a farle proprie)
 ! Sono escluse le cose comuni a tutti

• BENI DI CONSUMO → soddisfano direttamente i bisogni umani

• BENI PRODOTTI → soddisfano indirettamente i bisogni umani

• COSE COMUNI → cose che appartengono a tutti o a nessuno e delle quali nessuno ha interesse a stabilire un rapporto di appartenenza (es: vento)

! Esistono anche cose che costituiscono materia di conflitto, che porta gli uomini ad attuare conflitti mirati all'appropriazione di una determinata cosa (es: suolo)

↑ Il diritto si occupa di regolare i rapporti fra gli uomini per evitare il conflitto tra di essi

↳ Sono rese attive dall'uomo e cedute dal produttore al consumatore a favore di una determinata somma di denaro

❗ Le energie naturali sono considerate beni solo se hanno un valore economico, quindi, se si è disposti a pagare una somma di denaro per acquistarle

Def. giuridica: Sono beni, in senso giuridico, solo le cose alle quali si può attribuire un valore economico

Ogni sistema giuridico:

① Riconosce il diritto di proprietà

↳ DIRITTO REALE → è il diritto di godere e disporre delle cose in modo pieno ed esclusivo entro i limiti dell'ordinamento giuridico (cc. art. 832)

② Regola i conflitti tra gli uomini determinando i modi di acquisto delle proprietà

③ Fonda la categoria dei beni pubblici, di proprietà dello Stato il quale regola il loro uso

• DEMANIO → disciplina l'uso dei beni, da parte di tutti (art. cc. 822) (es: porti)
(NATURALE/ARTIFICIALE)

• PATRIMONIALI → disciplina l'uso dei beni, a vantaggio di tutti (art. cc. 826) (es: munizioni)
(DISPONIBILI/INDISPONIBILI) (possono essere sottratti alla loro destinazione art. cc. 828)

❗ Sono inalienabili, in quanto non possono diventare di proprietà di privati

BENI PUBBLICI \neq COSE COMUNI DI TUTTI

↳ Nonostante la destinazione di entrambe le categorie, sia all'uso da parte di tutti, l'uso dev primus e' disciplinato dallo Stato

④ Pone dei limiti alla proprietà e impone obblighi al proprietario

I DIRITTI SULLE COSE : LA PROPRIETÀ E GLI ALTRI DIRITTI REALI

PROPRIETÀ \rightarrow È il diritto di godere e disporre delle cose in modo pieno ed esclusivo entro i limiti e con l'osservanza degli obblighi stabiliti dall'ordinamento giuridico.

SPERGAZIONE :

• Godere delle cose \rightarrow È la facoltà, del proprietario, di poter utilizzare la cosa come e quando vuole.

• Disporre delle cose \rightarrow Disposizione giuridica delle cose intesa come disposizione materiale, cioè vendere/donare/ costituzione di diritti reali sul bene

• In modo pieno \rightarrow Il proprietario può fare tutto ciò che non è espressamente vietato per legge del bene. In mancanza di una norma che vieta determinati comportamenti, il proprietario gode di facoltà illimitate

• **ed esclusivo** → il proprietario può escludere qualunque altro soggetto dal godimento del bene

• **entro i limiti** → vi sono dei limiti imposti per legge che il proprietario deve rispettare, uno tra tanti, il divieto degli atti di emulazione, cioè il proprietario del bene, non può usarlo o non può avere dei comportamenti nocivi o di molestia nei confronti di altri soggetti

• **con l'osservanza degli obblighi** → il proprietario del bene ha verso obblighi a seconda del bene posseduto
 es: proprietario di un fondo → deve consentire l'accesso al fondo al vicino che ha necessità di passarci

BENI FRUTTIFERI → beni capaci di produrre altro bene o che hanno un valore / utilità

↳ • **FRUTTI NATURALI** → che provengono direttamente dal bene (es: PRODOTTI AGRICOLI)

↳ • **FRUTTI CIVILI** → che provengono indirettamente dal bene e rappresentano il corrispettivo del godimento del bene concesso ad altri soggetti (es: DENARO, INTERESSI)

Si hanno attraverso la separazione del bene madre

↓
 si acquistano da governo in governo

PIENA PROPRIETA' ≠ NUDA PROPRIETA'

↓
fattore
illimitate

↓
non vi e' il fattore illimitato
in quanto sono costituiti sul bene
diritti reali minori che
limitano il proprietario nel
godimento del suo bene

ELASTICITA' DELLA
PROPRIETA'

→ il proprietario del bene ritorna ad
avere la piena proprieta' del bene
nel momento in cui il diritto reale
minore costituito sul bene si estingue

DIRITTI REALI :

① PROPRIETA' (diritto fondamentale)

② SUPERFICIE

③ ENFITEUSI

④ USUFRUTTO

⑤ USO

⑥ ABITAZIONE

⑦ SERVITU'

Sono :

→ ① limitati / personali / minori

② come diritti su cose altrui

! Ogni diritto reale consiste in una o più fattori che il suo
titolare può esercitare sul bene e nel loro insieme
compongono il CONTENUTO DEL DIRITTO

LE COSE OGGETTO DI DIRITTI: LA CLASSIFICAZIONE DEI BENI

art. 810: sono beni, le cose che possono formare oggetto di diritti (possono appartenere o meno ad un soggetto, e le cose che non appartengono a nessuno possono formare oggetto di proprietà)

In base a questo articolo i beni si possono distinguere

- beni in patrimonio
- - beni di nessuno

Altra classificazione dei beni:

- ① Beni Immobili → tutti quei beni che, facendo corpo unico col suolo, non possono essere asportati da questo senza che ne sia alterata la destinazione.
 - suolo → se è oggetto di proprietà prende il nome di FONDO
 - se destinato all'agricoltura e alle relative costruzioni prende il nome di FONDO RUSTICO
 - se destinato all'edificazione di insediamenti industriali, commerciali o abitativi prende il nome di FONDO URBANO

- ② Beni Mobili → tutti i beni che per legge non sono considerati beni immobili

La condizione giuridica dei beni mobili e immobili e' molto diversa

CIRCOLAZIONE DEI BENI

↳ Beni Mobili → circolano in maniera rapida
! Vale il principio dell'economia liberale

↓
più la ricchezza presente circola, tanto più contribuisce alla creazione di nuova ricchezza

Beni Immobili → c'è maggiore protezione dell'interesse individuale del proprietario, la circolazione di beni oggetto di proprietà immobiliare si presenta come la forma più garantita dalla legge

② Beni Mobili Registrati → Beni di condizione intermedia tra beni mobili e immobili, sono iscritti in pubblici registri e sono sottoposti alle stesse norme dei beni mobili (art. 815)

! Più beni mobili → UNIVERSALITÀ di BENI che appartengono allo stesso proprietario CON DESTINAZIONE UNITARIA

Condizione giuridica delle UNIVERSALITÀ

↳ Nonostante siano classificati come beni mobili la loro cond. giuridica tende ad essere assimilata a quella dei beni immobili

Se il proprietario dispone dell'UNIVERSALITÀ nel suo insieme, l'atto di disposizione comprende i singoli beni che la compongono, per l'art. 816 può disporre, separatamente, anche dei singoli beni

PERTINENZE → beni mob. o Imm. destinati al servizio o all'ornamento di un altro bene principale

RAPPORTO PERTINENZIALE → (art. 818) gli atti o i rapporti che hanno per oggetto il bene principale comprendono, se non escluse, anche le pertinenze

Influisce sulla circolazione delle PERTINENZE

Può essere costituito solo dal proprietario del bene principale e non occorre che quest'ultimo sia anche il proprietario delle pertinenze

Il proprietario può trasferire la proprietà del bene principale senza escludere la pertinenza che non gli appartiene

↳ Il rapporto pertinenziale fa sì che l'acquirente del bene principale acquisti anche la pertinenza

Salvo non fosse in MATA FEDE → l'acquirente è a conoscenza che le pertinenze non sono di proprietà del proprietario del bene principale

❗ Se il bene principale è un bene imm. o mobile registrato il proprietario della pertinenza può rivendicarla anche nei confronti dell'acquirente (se in buona fede) se il suo diritto risulta anteriore al trasferimento (art. 819)

RAPPORTO PERTINENZIALE \neq RAPPORTO DI CONCESSIONE

↓
 Collega fra loro più cose che restano una pluralità di cose

↓
 Vengono unite più cose tra loro per formare un'unica cosa

es: automobile, unico bene formato da una pluralità di beni \rightarrow BENE COMPOSTO \rightarrow

ogni bene che forma il BENE COMPOSTO non può essere separato dagli altri beni senza che il bene principale perda la propria identità

❗ BENE COMPOSTO \neq PERTINENZE in quanto queste ultime possono essere sottratte al bene principale senza che quest'ultimo perda la sua identità

③ Beni fungibili / di genere \rightarrow ogni bene è indifferente e sostituibile con altri (es: banconote)

④ Beni infungibili / di specie \rightarrow esiste un solo esemplare di un determinato bene o è caratterizzato da elementi distintivi, per questo motivo, non sono sostituibili (es: opere d'arte)

- ⑤ Beni consumabili → beni che si estinguono attraverso il uso singolo del bene (es: cibo)
- ⑥ Beni inconsumabili → beni che consentono un uso ripetitivo nel tempo fino al loro deterioramento (es: abbigliamento)

PROPRIETA' FONDARIA

FONDO → termine generale che indica ogni terreno o sua porzione, a prescindere che vi si ergano fabbricati.

È delimitato sia in senso verticale che in senso orizzontale → (di carattere geometrico), il fondo ha dei confini che segnano il limite del diritto del proprietario

Verticale → (art. 840) la proprietà si estende al sottosuolo e a tutto ciò che contiene (escluse miniere, cave e beni di interesse storico, archeologico) il proprietario può eseguire scavi nel sottosuolo ma il diritto NON è illimitato → Il proprietario del suolo non può opporsi ad attività altrui che si svolgano a tale profondità nel sottosuolo (a tale altezza nello spazio) che egli non abbia interesse ad escluderle.

→ Segue un criterio economico: la proprietà si estende fino a dove il proprietario del suolo può dimostrare di avere interesse ad esercitare il suo diritto esclusivo (limite elastico) (art. 832 art. 844)

Il sottosuolo e lo spazio aereo sono considerate cose comuni di tutti

Orizzontale → i confini del fondo segnano il limite entro il quale ciascun proprietario esercita la facoltà di godimento insita nel suo diritto di proprietà

! **Stivucolo** → (art. 908) il proprietario deve costruire tetti in maniera che le acque piovane scolino sul suo terreno e non in quello del vicino

(art. 840) il propr. deve astenersi dal compiere sul suo fondo, o nel sottosuolo, opere che possano recare danno al vicino

! Alle facoltà di godimento di ciascun proprietario fondario sono imposti limiti atti a conciliare il godimento del suo fondo con il godimento del fondo confinante

LE DISTANZE LEGALI

ⓐ **Costruzioni su fondi confinanti** → se non sono unite o in aderenza tra loro (art. 873) distanze di almeno 3 metri salvo maggiori distanze previste da regolamenti locali

! **PREVENZIONE TEMPORALE** → risulta favorito il soggetto che costruisce per primo → può costruire a meno di 1,5 metri dal confine o sullo stesso confine costringendo l'altro soggetto ad arretrare il fronte dell'edificio o ad avanzarlo per costruire in APPOSITO (pagando la metà del muro → muro in COMPROPRIETA') o in ADERENZA (pagando il valore del suolo, del vicino, occupato con la costruzione) (art. 874-877)

↓
 Può essere rimesso tramite i regolamenti comunali, che prescrivono le distanze dal confine e i limiti massimo di altezza o di volume in rapporto alla diversa classificazione urbanistica del territorio

RIDUZIONE IN PRISTINO → Se il secondo costruisce violando la distanza legale (art. 872) il primo soggetto costruttore può far demolire la parte di costruzione in eccedenza

Il FAUORE LEGISLATIVO si manifesta anche in quanto, il vicino NON ha diritto a farsi indennizzare il valore, del solo rimasto inedificabile

INDENNITA' PER L'INNESTO → (art. 876) Se il vicino vuole servirsene del muro esistente sul confine solo per innestarvi un capo del proprio muro, non ha l'obbligo di renderlo comune, ma dovrà corrispondere un'indennita'

(art. 872) la violazione delle regolamentazioni comunali, da parte del soggetto, potrà indurre il Comune alla demolizione dell'edificio e non attribuisce al vicino il diritto alla riduzione in pristino ma solo l'azione di risarcimento del danno subito

POZZI, CISTERNE E TUBI → Devono essere collocati ad almeno 2 metri dal confine (art. 889)

FOSSE → Devono essere collocati ad almeno una distanza dal confine uguale alle loro profondità (art. 891)

ALBERI DI ALTO FUSTO → Devono essere piantati ad almeno 3 metri dal confine (salvo diversi regolamenti)

ALTRI ALBERI → Almeno 1,5 metri

VITI E STEPI → Almeno 0,5 metri (art. 892)

Il vicino può recidere o chiedere al propr. di recidere le radici o i rami che superano il confine (art. 896)

www.unidocs.it - Appunti e dispense per superare i tuoi esami universitari

www.unidocs.it - Appunti e dispense per superare i tuoi esami universitari

LUCI



Aperture nel muro che non consentono di affacciarsi sul fondo del vicino



Non sono presenti distanze minime ma devono essere provviste di inferiate e grate fisse.

Il lato inferiore deve essere posto ad almeno 2,5 metri dal pavimento o dal suolo

del fondo del vicino, se al piano superiore, il lato inferiore deve essere posto ad almeno 2 metri

(art. 901)

⚠ Il vicino che ha il diritto di costruire in aderenza o di ottenere la completezza può oscurare le luci (art. 904) ma non può chiudere le vedute se la costruzione ne è dotata, in questo caso il soggetto dovrà costruire tenendo conto delle distanze legali (art. 907)

≠

VEDUTE



Aperture nel muro che consentono di affacciarsi sul fondo del vicino



Devono essere aperte ad una distanza di almeno 4,5 metri dal confine (art. 905)

MURI, FOSSI, STEPI e ALBERI DI CONFINE

MURO DI CONFINE → Si presume COMUNE ai proprietari del fondo che divide e meno che uno dei due Soggetti non provi l'esclusività di appartenenza

! (art. 880) Se i due edifici sono attese diverse la presunzione cessa riguardo alla porzione di muro oltre all'edificio più basso

- ECCEZIONI** →
- Se il muro divide campi, giardini, si presume appartenga al propr. del fondo verso il quale è diretto il PIVENTE del muro (Se no PIVENTE si guardano SPERLI e VANI) (art. 881)
 - Se il muro è di proprietà di un solo soggetto, l'altro può renderlo comune (**COMUNIONE FORZATA**) ma deve renderlo comune per tutta la lunghezza del confine del terreno (art. 874)
 - Entrambi i comproprietari possono immettere travi / costruire fino a 5 cm dalla superficie che guarda sul fondo vicino, così come il propr. del fondo può obbligare ad accorciare la trave fino alle metà del muro (art. 884-885)
 - Le spese di riparazione / ricostruzione sono a carico di entrambi i soggetti e meno che uno dei due non rinunci al diritto (art. 882)

• Se due terreni appartenenti a 2 propr. diverse e posti nell'abitato, non hanno MURA DI CINTA, ciascuno dei 2 propr. può costringere l'altro a contribuire per metà alle spese per la costruzione del muro.

Deve essere alto almeno 3 metri (art. 886)

• Se i due terreni sono a dislivello, la costruzione del muro che va dal terreno inferiore fino all'altezza di quello superiore è completamente a carico del propr. del terreno inferiore.

Il muro deve essere costruito per metà su un terreno e per metà sull'altro (art. 887)

FOSSE E SIEPI COMUNI →

Si definiscono Comuni salvo prova contraria.

• Quando solo uno dei proprietari confinanti usa il fosso, si presume che appartenga solo a lui.

• Se la siepe recinge uno solo dei fondi o è tutta dalla parte del fondo, si presume che appartenga al propr. del fondo (art. 897-898)

ALBERI COMUNI → Sono situati sul confine tra due terreni, non possono essere tagliati senza il consenso di entrambe le parti (art. 889)

LE IMMISSIONI

Sono un'interferenza fra il godimento di un fondo e il godimento di un altro fondo, in quanto si viene a creare un conflitto visto che il vicino fuore sul proprio fondo molestie immissioni provocate da altro

↳ Soluzione del conflitto → NORMALE TOLLERABILITÀ → (art. 844) Il propr. di un fondo NON può impedire le immissioni o le propagazioni provenienti dal fondo vicino se esse NON superano la capacità di sopportazione dell'uomo medio, la soglia oltre la quale risultano intollerabili da parte dell'uomo medio di media tollerabilità!

È un criterio a favore delle attività produttive. Il giudice deve adottare le esigenze della produzione con le ragioni della proprietà, altri criteri di legge sono le condizioni del luogo e la proprietà di un dato uso

⚠ Le propagazioni nocive, dal codice civile, vengono prese in considerazione solo sotto l'aspetto dei rapporti fra proprietari anche se vanno a pregiudicare un diritto spettante a tutti (DIRITTO ALLA SALUTE)
In questo caso assume rilievo il codice penale (legge n° 615 del 1966)

LE ACQUE PRIVATE

(art. 1 legge 36 del 1994 e art. 144 del d.lgs del 3/04/2006 n° 152) → tutte le acque sono un bene pubblico appartenente al demanio.

Il loro utilizzo da parte dei privati è ammessa solo in forza di concessione amministrativa.

(art. 28 legge 36 del 1994 e art. 167) → rende libero l'uso delle acque per uso domestico

! Le norme agli art. 909-913 del Cod. Civ. regolano il diritto del propr. del suolo sulle acque non pubbliche nei limiti dell'art. 28 della riforma del 1994 o in quanto derivate da concessione amministrativa.

LE AZIONI DI DIFESA DELLA PROPRIETA'

Il proprietario può agire in giudizio nei confronti di chiunque violi il suo diritto

(Agiere in giudizio → AZIONE)

Chi agisce → ATTORE

Chi riceve il giudizio → CONVENUTO

→ A difesa del diritto di proprietà sono previste dal codice civile delle AZIONI:

① AZIONE DI RIVENDICAZIONE

→ (art. 948) Spetta a chi si dichiara proprietario di un bene appartenente o detenuto da un altro soggetto

↓
è molto difficile da attuare perché l'attore deve dare prova del proprio diritto

↳ Il giudice mira all'accertamento del diritto di proprietà e condanna il possessore/detentore alla restituzione del bene

! Non si prescrive salvo gli effetti di acquisto della proprietà da parte di altri per USURCAZIONE (art. 948)

Può essere ottenuta anche attraverso le AZIONI POSSESSORIE → In questo caso, l'attore, non deve dimostrare il diritto, ma deve solo dare la prova di essere stato spogliato, del contenuto, del possesso del bene.

Può basarsi anche su un contratto → l'attore deve dare la prova del contratto

❗ L'azione di rivendicazione presuppone che il proprietario non abbia altro titolo per ottenere la restituzione del bene se non il proprio diritto di proprietà

ⓑ AZIONE NEGATORIA → (art. 949) Il proprietario deve dimostrare al giudice l'inesistenza del diritto reale nullo, mentre il convenuto dovrà dimostrare l'opposto

❗ L'attore può ricorrere anche all'AZIONE DI MANUTENZIONE

ⓒ AZIONE DI REGOLAMENTO DI CONFINI → (art. 950) Viene attuata quando è incerto il confine che separa i due fondi
↳ mira alla DETERMINAZIONE del confine

❗ Il diritto di proprietà NON si prescrive anche se il diritto non viene esercitato

↳ perduta delle prope. → ABBANDONO
dei beni mobili

❗ La prope. si perde SOLO se al non uso corrisponde il possesso prolungato nel tempo del bene da parte di un altro soggetto (USUCAZIONE)