

I I diritti assoluti quali i diritti reali. La proprietà. I modi di acquisto del diritto di proprietà. Azioni a difesa della proprietà. I diritti reali di godimento su beni altrui. L'usufrutto. L'uso e l'abitazione. Le servitù prediali. La comunione. Il condominio negli edifici. La multiproprietà. Il possesso.

I diritti assoluti quali i diritti reali.

Alta categoria dei diritti assoluti appartengono i c.d. **diritti reali che, di regola, attribuiscono al titolare la possibilità di esercitare il potere sulla cosa senza che sia necessaria la cooperazione di altri soggetti, che, invece, hanno il dovere di astenersi dall'interferire nel rapporto tra il titolare del diritto ed il bene oggetto di detto diritto**

I diritti reali si caratterizzano, altresì, per essere dei **diritti tipici**, per cui non è riconosciuto all'autonomia privata di poter dar vita a nuove categorie di diritti reali e, di conseguenza, un soggetto può soltanto essere titolare di quei diritti reali espressamente previsti e disciplinati dal legislatore.

I diritti reali si distinguono in :

- **iura in re propria**, che sono i diritti reali sulla propria cosa. Ad esempio, si pensi al diritto di proprietà;
- **iura in re aliena**, che sono i diritti reali che gravano su beni di proprietà di un soggetto diverso dal titolare di detto diritto. Al riguardo, si pensi, ad esempio, al diritto di servitù di passaggio o all'usufrutto.

I diritti reali su cosa altrui si distinguono in:

- **diritti reali di godimento**, rappresentati dal diritto di superficie; di enfiteusi; di usufrutto; di uso; di abitazione e di servitù prediali.
- **diritti reali di garanzia** rappresentati dal pegno e dall'ipoteca.

I diritti reali di godimento attribuiscono al titolare di detto diritto di beneficiare di tutte le utilità che il bene gli può offrire. Si pensi, ad esempio, alla possibilità riconosciuta al proprietario di un frutteto di raccogliere i frutti dai propri alberi.

I diritti reali di garanzia, invece, attribuiscono al titolare il diritto di farsi assegnare con diritto di prelazione il ricavato, ad esempio, della vendita forzata dei beni del debitore inadempiente ed essere, in tal modo, preferito ai creditori chirografari, ovvero a coloro i quali non sono muniti di privilegio quale il pegno o l'ipoteca.

La proprietà.

Il legislatore, con l'art. 832 del codice civile, riconosce al proprietario di un bene **“il diritto di godere e di disporre delle cose in modo pieno ed esclusivo entro i limiti e con l'osservanza degli obblighi stabiliti dall'ordinamento giuridico”**.

Per facoltà di godere si intende il potere di usare il bene oggetto del diritto per il soddisfacimento dei propri interessi.

Per facoltà di disporre si intende il potere di trasferire ad altri la proprietà della cosa o di concederle ad altri il godimento.

Dalla disciplina dell'articolo richiamato, si ricava quindi agevolmente che il proprietario ha la libertà piena ed esclusiva di decidere se, quando e come disporre e godere del bene di sua proprietà:

così, ad esempio, potrà decidere se raccogliere o non raccogliere i frutti dai propri alberi e se consumare per il fabbisogno personale e della propria famiglia detti frutti oppure venderli o donarli a terzi. Risulta altrettanto evidente che il proprietario di un bene ha il potere assoluto ed esclusivo sullo stesso, fino al punto di decidere per assurdo di distruggerlo.

Il diritto del proprietario di godere e di disporre della cosa di sua proprietà subisce, comunque, delle limitazioni previste dallo stesso legislatore.

Infatti, il legislatore, sempre con l'art. 832 del codice civile, stabilisce che il diritto di proprietà va esercitato "entro i limiti e con l'osservanza degli obblighi stabiliti dall'ordinamento giuridico".

Pertanto il legislatore, pur attribuendo al proprietario il diritto pieno ed esclusivo di godere e di disporre della cosa, impone, comunque, allo stesso dei limiti. Uno dei tanti limiti posti dal legislatore all'esercizio del diritto di proprietà è IL DIVIETO di **atti emulativi, ovvero di atti che nell'esercizio del diritto di proprietà hanno lo scopo esclusivo di nuocere o arrecare molestia ad altri (art. 833 c.c.)**.

Si pensi, ad esempio, al proprietario che pianta alberi di alto fusto sul proprio suolo, che non gli arrecano alcuna utilità, ma che vengono impiantati al solo scopo di togliere la vista panoramica al vicino.

L'esercizio del diritto di proprietà subisce, quindi, dei **limiti che il legislatore pone sia a tutela dell'interesse privato, sia a tutela dell'interesse pubblico**.

I limiti posti nell'interesse pubblico sono:

- **l'espropriazione** di beni immobili appartenenti a privati per la realizzazione di opere di pubblica utilità (ad es. si espropria un suolo al fine di costruire una strada). Ogni espropriazione deve avere il suo corrispettivo in un **indennizzo**, che può essere anche inferiore al valore di mercato del bene, ma comunque tale da costituire un serio ristoro per il proprietario. Il predetto proprietario, in presenza dell'atto amministrativo di esproprio per pubblica utilità esente da vizi, non potrà in alcun modo evitare detta espropriazione.
- **La requisizione**, che consiste nella possibilità di requisire provvisoriamente beni mobili o immobili qualora ricorrano gravi ed urgenti necessità pubbliche, salvo conferire una giusta indennità al proprietario del bene.
- **Le limitazioni della facoltà di disporre di cose aventi interesse artistico, storico o archeologico**, la cui alienazione è vietata o soggetta a vigilanza dello Stato.

I limiti posti nell'interesse privato sono, invece, diretti a regolare il rapporto di "buon vicinato".

Il legislatore, in riferimento ai predetti limiti, ha disciplinato:

- la materia delle **immissioni**, stabilendo che le immissioni materiali, ovvero quelle rappresentate, ad esempio, dallo smaltimento di rifiuti solidi o liquidi sul fondo altrui, sono vietate, così come sono vietate le immissioni immateriali (propagazione di fumi, esalazioni, suoni, etc.) qualora superino i **normali livelli di tollerabilità** che vengono valutati caso per caso. Pertanto, il livello di tollerabilità, ad esempio, del volume del suono proveniente dalla radio del vicino, sarà più elevato in zone caratterizzate da inquinamento acustico, così come lo sono le zone ad alta intensità di traffico veicolare, rispetto a zone residenziali.
- **L'accesso al fondo**: di regola, il proprietario può impedire a chiunque di accedere al suo fondo. In alcuni casi, tuttavia, questa facoltà viene meno. Infatti:

a) il proprietario non può impedire che si entri nel fondo per l'esercizio della caccia, a meno che il fondo sia chiuso o vi siano colture suscettibili di danno;

b) il proprietario deve permettere l'accesso e il passaggio nel suo fondo, sempre che ne venga riconosciuta la necessità, al fine di costruire o riparare un muro o altra opera propria del vicino oppure comune;

c) il proprietario deve permettere l'accesso a chi vuole riprendere la cosa sua che vi si trovi accidentalmente o l'animale che vi sia riparato sfuggendo alla custodia.

- **Le distanze:** per evitare che costruzioni, piantagioni, muri ecc., posti troppo vicino al fondo altrui, possano cagionare danni, è prescritta l'osservanza delle seguenti distanze:

a) le costruzioni su fondi confinanti, se non sono unite o aderenti, devono essere tenute a distanza non minore di **tre metri**. Se chi ha costruito per primo lo ha fatto a distanza inferiore, il proprietario del fondo confinante avrà la possibilità di costruire in **appoggio**, pagando la metà del muro d'appoggio e il valore del suolo da occupare.

b) i pozzi e le cisterne devono essere tenuti ad almeno **due metri** dal confine; i tubi portatori di acqua, gas e simili ad almeno **un metro** dal confine; i canali e i fossi, se non dispongono diversamente i regolamenti comunali, devono essere tenuti ad una distanza **pari alla loro profondità**.

c) gli alberi devono essere tenuti alle seguenti distanze: **alberi di alto fusto**- tre metri; **alberi di non alto fusto**- un metro e mezzo; **viti, siepi e arbusti**- mezzo metro.

- **Luci e vedute:** le finestre o altre aperture sul fondo del vicino sono di due specie:

a) **luci:** quando danno passaggio alla luce e all'aria, ma non permettono di affacciarsi sul fondo del vicino. Devono essere ad almeno due metri dal pavimento ed essere munite di inferriata idonea a garantire la sicurezza del vicino e di una grata fissa in metallo.

b) **vedute:** quando permettono di affacciarsi e di guardare di fronte, obliquamente e lateralmente. Devono trovarsi ad un metro e mezzo se si tratta di **vedute dirette**, a settantacinque centimetri se si tratta di **vedute laterali**.

I modi di acquisto del diritto di proprietà.

Il diritto di proprietà di un bene mobile o immobile può essere acquistato **a titolo derivativo e a titolo originario**.

L'acquisto a titolo derivativo si ha quando un soggetto subentra ad un altro soggetto nello stesso diritto di proprietà e, quindi, quanto il titolo di proprietà del soggetto subentrante trae origine dal titolo di un altro soggetto. L'acquisto a titolo derivativo può trarre origine dalla successione; dal testamento; dal contratto (in particolare, si pensi al contratto di compravendita); dall'espropriazione di un bene per pubblica utilità; dalla vendita forzata dei beni del debitore; etc.

L'acquisto del diritto di proprietà a titolo originario si ha quando detto diritto sorge ex novo a favore di un soggetto, ovvero non trae origine da un precedente titolo.

Sono modi di acquisto a titolo originario:

- **l'occupazione;**
- **l'invenzione;**
- **l'accessione;**
- **l'usucapione**

L'occupazione, è rappresentata dalla presa di possesso di un bene mobile che non appartiene a nessuno (res nullius) da parte di un soggetto che ha l'intenzione di tenerlo in modo definitivo e permanente. Quale ipotesi di bene acquistato per occupazione, si pensi ai pesci pescati nel mare o a beni lasciati nei cestini dei rifiuti di un parco pubblico.

L'invenzione è un modo di acquisto riferita esclusivamente a beni mobili smarriti dal legittimo proprietario in un luogo a questi rimasto sconosciuto. Il legislatore ha espressamente previsto che i beni smarriti e ritrovati devono essere consegnati al sindaco del Comune del ritrovamento, che provvederà alla consegna degli stessi al legittimo proprietario che

ne faccia richiesta entro un anno. Verificandosi tale evento, il legislatore ha anche previsto che il legittimo proprietario, riottenendo il proprio bene, sia tenuto a corrispondere un compenso a favore di chi sia stato autore del ritrovamento, proporzionato al valore dello stesso bene. Nell'ipotesi in cui il termine dell'anno decorra senza che il legittimo proprietario chieda la consegna del bene, colui il quale ha ritrovato lo stesso, diventa proprietario del bene per invenzione.

Per ben comprendere il modo di acquisto del diritto di proprietà che si realizza con **l'accessione** è opportuno ribadire che la proprietà del suolo ha una proiezione verticale, per cui essa si estende al di sopra e al di sotto di detto suolo anche se entro i limiti di un normale e comune utilizzo di detto spazio. Nell'ipotesi in cui non fossero previsti limiti all'estensione verticale del diritto di proprietà del suolo, si potrebbe arrivare all'assurdo di poter inibire il transito degli aeromobili.

La precisazione che precede ci consente di meglio comprendere che **tutto ciò che si trova stabilmente incorporato al suolo quale risultato dell'opera dell'uomo o di eventi naturali, pur se appartenente a proprietari diversi, viene acquistato per accessione dal proprietario del suolo.**

L'accessione può essere: **di bene mobile a bene immobile; da bene immobile a bene immobile e da bene mobile a bene mobile.**

- **di bene mobile a immobile:** si pensi all'albero piantato da un terzo o nato spontaneamente sul suolo di proprietà di un determinato soggetto.
- Le ipotesi di acquisto per accessione **di bene immobile a bene immobile** sono state individuate nell'alluvione e nell'avulsione.

L'alluvione determina l'accrescimento, successivo ed impercettibile, dei fondi che si trovano lungo i corsi d'acqua. Si pensi, al riguardo, ai detriti trasportati dai detti corsi d'acqua che, in occasioni di alluvioni, restano depositati ai margini degli stessi o sui fondi sui quali sono stati riversati.

L'avulsione, invece, consiste nell'unione ad un fondo rivierasco di una parte considerevole di un altro fondo che si è staccata per effetto di forze naturali esercitate dalle acque. In tale ipotesi, il legislatore ha stabilito che il proprietario del fondo accresciuto diventa proprietario anche della predetta parte di fondo distaccatasi, ma è tenuto a corrispondere al proprietario di tale parte di fondo un'indennità nei limiti del maggior valore conseguito dal proprio fondo per effetto dell'accrescimento.

- L'accessione **di mobile a mobile** è prevista con l'unione e la specificazione.

L'unione o, anche detta, commistione si ha quando due beni mobili appartenenti a proprietari diversi vengono congiunti in modo inseparabile, non dando, comunque, origine ad un bene nuovo: Si pensi, al riguardo, all'unione di acqua e vino. In tale ipotesi, se uno dei due beni si può considerare principale o ha un valore superiore, il proprietario di detto bene diventa proprietario anche dell'altro bene, salvo dover corrispondere un'indennità a favore di quest'ultimo, secondo i criteri stabiliti dall'art. 939 c.c..

La specificazione è, invece, rappresentata da un bene nuovo creato dall'uomo attraverso l'impiego di beni mobili appartenenti a proprietari diversi. Si pensi, ad esempio, all'ottone che risulta dalla lega di ferro e rame. La proprietà, con il modo di acquisto rappresentato dalla specificazione, spetta allo specificatore, ovvero a colui il quale ha creato il bene nuovo, salvo il diritto di chi ha fornito la materia prima di ottenere il pagamento del prezzo dei beni forniti.

L'usucapione.

L'usucapione è il modo di acquisto della proprietà e dei diritti reali di godimento (a

titolo originario) per effetto del possesso protratto nel tempo.

L'istituto dell'usucapione è caratterizzato dalla decorrenza del tempo e dall'inerzia dell'effettivo titolare del diritto che determinano nel possessore del bene l'acquisto del diritto. I requisiti dell'usucapione, come si desume dalla stessa definizione, sono:

- **il possesso del bene;**
- **il decorso del tempo.**

Il possesso del bene da parte di chi non è l'effettivo titolare del diritto è uno dei presupposti indispensabili per la realizzazione dell'acquisto del diritto per usucapione. Ulteriore presupposto è il possesso continuato per un certo lasso di tempo e senza interruzione di detta continuità oltre alla sussistenza della buona fede ovvero la convinzione in chi possiede di non ledere il diritto reale di godimento di altri per lo stesso bene. Anche il possesso di mala fede può rilevare ai fini del perfezionamento dell'acquisto del diritto per usucapione, purché questa sia sopravvenuta al momento iniziale del possesso.

Il possesso, inoltre, deve essere:

pacifico, cioè acquistato senza impiego di violenza, oppure è stato acquistato violentemente, ma la violenza è cessata.

Pubblico, cioè acquistato non in modo clandestino, oppure, se è stato acquistato in modo clandestino, la clandestinità è cessata.

Continuo, cioè non abbandonato dal possessore durante il decorso del tempo.

Non interrotto, cioè non venuto meno in seguito all'intervento di terzi.

In riferimento al lasso di tempo necessario per il perfezionamento dell'acquisto del diritto, l'usucapione può essere **ordinaria e abbreviata**.

L'usucapione ordinaria si compie con il decorso di venti anni; l'usucapione abbreviata per i beni immobili richiede dieci anni e per i mobili registrati tre anni.

L'usucapione ordinaria si ha per effetto di possesso di mala fede e si compie con il decorso di venti anni per l'acquisto della proprietà e degli altri diritti di godimento sui beni immobili e con il decorso di dieci anni per i beni mobili registrati (ad es. un'automobile).

L'usucapione abbreviata, oltre al possesso in buona fede e senza interruzioni, richiede che l'acquisto del possesso sia avvenuto in forza di un titolo che sia astrattamente idoneo (anche se concretamente inefficiente) al trasferimento del diritto (ad es. contratto di compravendita) e che inoltre lo stesso titolo sia stato trascritto nei pubblici registri, ove si tratti di beni immobili. Alle universalità di mobili (ad es. una biblioteca) si applica un regime analogo a quello esaminato e, pertanto, si avrà il decorso ventennale per l'usucapione ordinaria; il decorso decennale, la trascrizione di titolo idoneo e la buona fede, per l'usucapione abbreviata.

Con riferimento, invece, ai mobili registrati, è sufficiente il possesso di bene protratto ininterrottamente per tre anni quando manca il titolo o la buona fede.

Azioni a difesa della proprietà.

A difesa del diritto di proprietà, il legislatore ha previsto quattro azioni, dette **azioni petitorie**.

Tali azioni sono classificate in:

- **azione di rivendicazione:** l'azione di rivendicazione è concessa a chi si afferma proprietario di un bene, ma non ne ha il possesso. Tale azione è diretta, quindi, a fare accertare il diritto di proprietà ed a ottenere il possesso del bene.
- **azione negatoria;** L'azione negatoria è concessa al proprietario di un bene al fine di ottenere dall'autorità giudiziaria l'accertamento dell'inesistenza di diritti reali vantati da terzi sul predetto bene (ad es. un diritto di usufrutto). **azione di regolamento di confini:** presuppone l'incertezza dell'estensione dei confini tra fondi limitrofi e non l'incertezza dei titoli di proprietà. La prova, in tale tipo di azione, può anche essere fornita con qualsiasi mezzo e, pertanto, anche attraverso la produzione delle

mappe catastali.

- **azione di apposizione di termini:** a differenza di quella di regolamento di confini, presuppone certezza dei confini e tende ad ottenere l'apposizione di quei segni o simboli (così, ad esempio, le pietre lapidee) che manchino o che il tempo ha reso irriconoscibili.

I diritti reali di godimento su beni altrui.

Nell'ambito dei diritti reali accanto al diritto di proprietà si individuano i diritti reali sulla cosa altrui, comprendenti i diritti di godimento e i diritti di garanzia.

I diritti di godimento si pongono come **diritti che limitano la proprietà e in particolare il potere di godimento a vantaggio di un altro soggetto. Sono diritti di godimento sulla cosa altrui:**

- **La superficie;**
- **L'usufrutto;**
- **Le servitù prediali.**

La superficie rappresenta una deroga al principio dell'accessione, per cui tutto ciò che sta sopra o sotto il suolo appartiene al proprietario del suolo., **E' il diritto di fare o di mantenere, in perpetuo o a tempo determinato, una costruzione sopra (o sotto) il suolo altrui, acquistando la proprietà della costruzione separatamente dalla proprietà del suolo.**

La costruzione esistente dà vita ad un autonomo diritto di proprietà c.d. superficiaria distinta dal diritto di proprietà del suolo. Il diritto di superficie si può costituire per contratto o per testamento. Colui che costituisce il diritto di superficie prende il nome di concedente, mentre colui che ne è titolare si dice superficiario. La costituzione può essere sia a titolo oneroso (vendita) che gratuito (donazione).

L'usufrutto è il diritto di godere della cosa altrui per un tempo determinato o per tutta la vita con l'obbligo di rispettarne la destinazione economica.

L'usufrutto ha durata temporale, per cui, nell'eventualità che nel titolo costitutivo del diritto di usufrutto le parti non avessero fatto riferimento al tempo di durata, tale diritto si intende costituito "vita natural durante" dell'usufruttuario e non può essere superiore a trenta anni nel caso in cui sia concesso in favore di una persona giuridica. Il diritto di proprietà sulla cosa su cui grava un usufrutto prende il nome di **nuda proprietà**. Il titolare della nuda proprietà prende a sua volta il nome di nudo proprietario, mentre il titolare del diritto di usufrutto si chiama usufruttuario. Oggetto dell'usufrutto può essere qualsiasi bene. Nell'eventualità che si tratti di beni consumabili (ad esempio, una somma di denaro), cioè di un bene che utilizzandolo perde la propria individualità, il diritto che si acquista non è l'usufrutto, ma il **quasi usufrutto**. Di conseguenza, il quasi usufruttuario, alla scadenza contrattuale, sarà tenuto a ricevere non lo stesso bene ricevuto, ma un bene dello stesso genere.

Il diritto di usufrutto può essere:

- **disposto dalla legge:** si pensi, al riguardo, all'usufrutto legale dei genitori sul bene del figlio minore;
- **attribuito per volontà dell'uomo:** si può fare riferimento, ad esempio, alla donazione di bene immobile con la quale il donante si riserva detto diritto;
- **usucapito e può anche essere acquistato in forza di un provvedimento del giudice.** Al riguardo, si pensi, ad esempio, all'usufrutto costituito a favore di uno dei coniugi su parte dei beni spettanti all'altro coniuge a seguito di divisione dei cespiti che erano in comunione legale.

Il diritto di usufrutto attribuisce all'usufruttuario il possesso materiale del bene che egli consegue alla redazione dell'inventario relativo ai beni oggetto di usufrutto e dopo aver offerto garanzia di conservazione e di restituzione di detti beni.

L'usufruttuario ha il diritto di far propri sia i frutti naturali, ovvero quelli che si ottengono con la separazione materiale del frutto dal bene (ad esempio, i frutti che si raccolgono dagli alberi) sia i frutti civili, ossia quelli che maturano giorno per giorno (ad esempio, i canoni locativi).

Ulteriore diritto che l'usufruttuario consegue, congiuntamente alla titolarità del diritto di usufrutto, è quello relativo alla possibilità di poter disporre del bene, ad esempio, concedendolo in locazione o gravandolo da ipoteca. L'usufruttuario può inoltre cedere ad altri il proprio diritto. In ogni caso, in conseguenza dello stretto collegamento alla persona, l'usufrutto, anche se ceduto, si estingue allo scadere del termine fissato nell'atto di costituzione o, comunque, alla morte dell'usufruttuario.

Il legislatore, oltre ad attribuire all'usufruttuario i diritti innanzi indicati, dispone a carico di quest'ultimo **l'obbligo di restituire la cosa al termine dell'usufrutto, di usare la diligenza del buon padre di famiglia nel godere della cosa, di non modificare la destinazione della cosa, di redigere l'inventario e di prestare garanzia a presidio dell'osservanza dei predetti obblighi di conservazione e di restituzione.**

L'usufrutto si estingue:

- **per scadenza del termine pattuito;**
- **per morte dell'usufruttuario;**

- **per consolidazione** (quando usufruttuario e nudo proprietario diventano una sola persona (l'usufruttuario ad es. acquista la proprietà dal nudo proprietario);
- **per il totale perimento del bene gravato da usufrutto;**
- **per l'abuso che l'usufruttuario faccia del proprio diritto, alterando la destinazione economica del bene.**

Le servitù prediali.

La servitù prediale consiste nel peso imposto sopra un fondo (c.d. fondo servente) per l'utilità di un altro fondo (c.d. fondo dominante) appartenente a diverso proprietario.

L'utilità per il fondo dominante consiste in un qualsiasi vantaggio, anche non economico, che consenta una migliore utilizzazione del fondo, ma anche la maggiore comodità o amenità del fondo dominante (ad esempio, per conservare la vista panoramica di una villa). La costituzione di una servitù è infatti ammessa anche per assicurare a un fondo un vantaggio futuro, ovvero un vantaggio a carico di un edificio da costruire o di un fondo da acquistare.

Le servitù sono caratterizzate:

- dall'appartenenza dei due fondi a proprietari diversi;
- dall'indivisibilità, che determina l'estensione della servitù ad ogni parte del fondo;
- dall'impossibilità di consistere in un facere. Infatti, possono consistere, per definizione, esclusivamente in un non facere (ad es. divieto di costruire oltre una data altezza) o in un pati del proprietario del fondo servente (ad es. servitù di passaggio), salvo che la legge o il titolo disponga altrimenti.

Le servitù possono essere distinte in:

- **apparenti e non apparenti:** le apparenti sono le servitù che si manifestano con opere visibili e permanenti destinate al loro esercizio. Tali sono, ad esempio, la servitù di stillicidio, di acquedotto, di passaggio; le non apparenti sono, invece, quelle per le quali non sono richieste tali opere, come la servitù di pascolo, la servitù di non edificare, etc.
- **affermative e negative:** le affermative sono le servitù per il cui esercizio è richiesto un comportamento attivo del proprietario del fondo dominante, che il proprietario del fondo servente deve sopportare, come, ad esempio, la servitù di passaggio. Le negative sono quelle, invece, che comportano soltanto un non fare a carico del proprietario del fondo servente, come, ad esempio, la servitù di non costruire oltre una certa altezza.

Le servitù affermative, a loro volta, possono essere distinte in:

continue che sono quelle per il cui esercizio non è richiesto il fatto dell'uomo, mentre tale attività è richiesta solo nella fase anteriore all'esercizio. (ad esempio la servitù di acquedotto, nella quale, una volta costruite le condotte, l'acqua, rispondendo ad una legge fisica, scorre verso il basso senza necessità di ulteriore attività umana). **discontinue** che sono, invece, quelle per il cui esercizio è richiesta l'attività ripetuta del proprietario del fondo dominante. Si pensi, ad esempio, alla servitù di passaggio.

- **volontarie e coattive** a seconda che si costituiscano per volontà dei singoli oppure per legge;
- **temporanee o perpetue**, con riferimento alla durata.

Le servitù coattive sono quelle che trovano il loro titolo nella legge.

Le principali figure sono:

- **le servitù di acquedotto coattivo:** consistono nel diritto di far passare acque proprie attraverso fondi altrui
- **Le servitù di passaggio coattivo di elettrodotti e di linee telefoniche.**
- **le servitù di passaggio coattivo:** consistono nel diritto al passaggio sul fondo vicino per accedere alla via pubblica. A tal riguardo, si fa riferimento all'ipotesi di interclusione assoluta del fondo dominante, che si ha quando allo stesso non si può accedere sulla pubblica strada, se non attraverso il fondo del vicino; l'interclusione relativa, invece, si ha quando il proprietario del fondo dominante potrebbe procurarsi altrove tale passaggio, ma con grave dispendio o disagio. La costituzione della servitù coattiva comporta per il proprietario del fondo dominante il dover corrispondere al proprietario del fondo servente una indennità proporzionata al danno cagionato dal passaggio

Le servitù volontarie sono originate da:

- **contratto:** Il contratto, per la costituzione di servitù, viene stipulato dal proprietario del fondo dominante e da quello del fondo servente. E' un contratto formale, con effetti reali ed è, normalmente, oneroso.
- **Testamento.**
- **destinazione del padre di famiglia:** (cioè per destinazione del proprietario) quando si accerta che due fondi attualmente divisi sono stati posseduti dallo stesso proprietario e che quest'ultimo ha posto o lasciato le cose nello stato dal quale risulta la servitù. Se i due fondi hanno cessato di appartenere allo stesso proprietario (per effetto ad es. di vendita), si ritiene automaticamente costituita sulle diverse porzioni di fondo una servitù corrispondente allo stato di fatto preesistente alla divisione o vendita. Pertanto, i due nuovi e diversi proprietari avranno, a favore dell'uno e a carico dell'altro, lo stesso sacrificio e vantaggio del fondo considerato nella sua originaria interezza.

La servitù si estingue:

- per confusione, quando in una sola persona si riunisce la proprietà del fondo dominante e

- del fondo servente;
- per prescrizione, quando non se ne usa per vent'anni;
- per rinuncia del proprietario del fondo dominante;
- per scadenza del termine;
- per il perimento totale di uno dei due fondi;
- per accordo tra i proprietari dei due fondi.

IL POSSESSO

Il possesso, ex art. 1140 c.c., è il potere sulla cosa che si manifesta in un'attività corrispondente all'esercizio della proprietà o di altro diritto reale.

Da quanto precede, si deduce che il possesso si concreta in uno **stato di fatto** intercorrente tra un soggetto e un bene, a prescindere dalla sussistenza nel soggetto stesso della titolarità del diritto di proprietà o di altro diritto reale.

Gli elementi identificativi del possesso sono rappresentati:

- **dal corpus possessionis:** è l'elemento materiale e consiste nell'esercizio di fatto di un potere sulla cosa (letteralmente: sostanza del possesso): il soggetto esercita nei confronti del bene posseduto un'attività corrispondente a quella del proprietario o del titolare di un diritto reale (elemento oggettivo).
- **dall'animus possidendi:** (elemento soggettivo) è l'elemento psicologico e consiste nella volontà di tenere la cosa quale proprietario (possesso propriamente detto) o quale titolare di altro diritto reale (quasi possesso). Sull'elemento animus si fonda la distinzione tra possesso e **detenzione**. La detenzione, a differenza del possesso, consiste nel tenere la cosa riconoscendo il diritto altrui su di questa, e quindi senza l'intenzione di esercitare sulla cosa medesima un diritto di proprietà. Dunque, l'animus possidendi si riscontra nel possesso e l'animus detinendi caratterizza invece la detenzione

Acquisto del diritto da parte del possessore-Usucapione.

Come sappiamo, il possesso può essere qualificato legittimo o ad usucapionem quando è: **a) continuo; b) non interrotto:** non deve esserci stata azione di terzi in contrasto col possesso; **c) non violento; d) non clandestino.** Il sussistere di dette condizioni determina il perfezionarsi dell'usucapione ventennale degli immobili e decennale dei beni mobili registrati.

Il possesso è di buona fede quando, ex art. 1147 c.c., chi possiede ignora di ledere l'altrui diritto, purché tale ignoranza non dipenda da colpa grave del possessore. La buona fede si presume ed è sufficiente che sussista al tempo dell'acquisto. Il possesso di buona fede e un titolo astrattamente idoneo al trasferimento perfezionano il diritto di usucapione decennale dei beni immobili, triennale dei mobili registrati ed immediato dei beni mobili.

Nei confronti del possessore il proprietario della cosa può agire per far riconoscere il suo diritto ed ottenere la restituzione del bene. Se la domanda di rivendica del proprietario è accolta, il possessore è tenuto a restituire la cosa con i frutti. Tuttavia, a tal fine, non può non avere rilevanza la situazione di buona o di mala fede in cui il possessore si sia venuto a trovare.

Infatti, il possessore di buona fede acquista i frutti maturati in data anteriore alla domanda di rivendica e già separati mentre deve restituire quelli percepiti dal momento della domanda, nonché quelli che avrebbe potuto percepire da tale momento se avesse usato la diligenza del buon padre di famiglia (cd. frutti percipiendi); il possessore di mala fede deve restituire tutti i frutti, percepiti e percipiendi, fin dal momento in cui ha cominciato a possedere.

Per quello che concerne le spese, il possessore ha diritto al rimborso delle spese fatte.

Acquisto della proprietà di beni mobili tramite possesso.

Il legislatore, a norma del primo comma dell'art. 1153, stabilendo che: "colui al quale sono alienati beni mobili da parte di chi non è proprietario, ne acquista la proprietà mediante il possesso, purché sia in buona fede al momento della consegna e sussista un titolo idoneo al trasferimento della proprietà", ha applicato il **principio del possesso vale titolo**.

Il possesso dell'acquirente, infatti, è, unitamente alla buona fede dello stesso, il principale elemento costitutivo per l'acquisto della proprietà del bene mobile, mentre la consegna fatta dall'alienante ha solo una funzione strumentale rispetto al possesso.

Occorre, altresì, un titolo idoneo per trasferire la proprietà del bene: contratto, provvedimento dell'autorità amministrativa etc.; detto titolo, in pratica, rappresenta la giustificazione del possesso e costituisce un limite alla buona fede.

Presupposti per l'applicazione della norma sono dunque:

- l'oggetto deve essere un bene mobile non registrato;
- l'avente causa deve ricevere il possesso ed essere in buona fede al momento della consegna: la buona fede si presume fino a prova contraria.
- il titolo deve essere valido (cioè non nullo né annullabile) ed astrattamente idoneo a trasferire la proprietà (non può infatti esserlo in concreto, poiché il soggetto che opera il trasferimento non è il proprietario della cosa trasferita).

In presenza di tali presupposti, l'acquirente acquista a titolo originario il bene libero dai vincoli non risultanti dal titolo, mentre il proprietario originario perde il suo diritto e non può più rivendicare il bene (potrà invece agire contro colui che ha venduto il bene al possessore in buona fede).

Azioni a tutela del possesso.

Il legislatore, a difesa del possesso, attribuisce al possessore che riceva da terzi turbative di qualsiasi genere nell'esercizio del possesso la possibilità di promuovere **le azioni possessorie di reintegrazione o di spoglio e di manutenzione**

Le azioni possessorie si differenziano dalle azioni petitorie, in quanto assicurano una tutela soltanto provvisoria, che prescinde dall'accertamento del diritto, mentre le azioni petitorie mirano direttamente ad accertare la titolarità del diritto.

L'azione di reintegrazione o di spoglio (art.1168) è l'azione con cui il possessore, privato del bene, chiede, entro l'anno dal sofferto spoglio, di essere reintegrato nel possesso dello stesso (art.1168).

L'azione di manutenzione è diretta a tutelare i possessori contro le molestie o le turbative, di fatto o di diritto. Tale azione è concessa anche contro lo spoglio non violento o non clandestino. L'azione è soggetta al termine di decadenza di un anno, che decorre dalla molestia o dallo spoglio

Le azioni di nunciazione

Le azioni di nunciazione non tutelano esclusivamente il possesso, ma anche la proprietà. Sono infatti azioni cautelari che mirano alla conservazione di uno stato di fatto attraverso la prevenzione di un danno o di un pregiudizio che può essere la conseguenza di una nuova opera o di pericolo rappresentato da un bene di proprietà di altri. Distinguiamo:

- **l'azione di nuova opera** che viene promossa dal proprietario o dal titolare di altro diritto reale di godimento o, anche, dal possessore quando abbia ragione di temere che da un'opera intrapresa da altri e non ancora terminata possa derivare un danno al bene che forma oggetto del suo diritto reale o del suo possesso. Anche l'azione di nuova opera è soggetta al termine di decadenza di un anno che decorre dall'inizio dell'opera richiamata.

- **La denuncia di danno temuto** è quella promossa dal proprietario o dal titolare di altro diritto reale di godimento o, anche dal possessore quando teme che da un albero, da una costruzione, etc., possa derivare un danno grave al bene che forma oggetto del suo diritto reale o del suo possesso.